



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA DEL ÁREA “54 ETXE TXIKIAK”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ARRASATE**

Fecha:

ABRIL 2019 APIRILA

Promotor:



**ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN**



DOCUMENTOS

Documento A - Memoria

Documento B – Normas Urbanísticas

Documento C – Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución

Documento D – Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

Documento E – Planos de Información

Documento F – Planos de Ordenación Pormenorizada

Documento G - Anejos

ANEJO I.- Normas Urbanísticas Particulares Área “54 ETXE TXIKIAK”

ANEJO II.- Resumen Ejecutivo

ANEJO III.- Informe de Perspectiva de Género

ANEJO IV.- Informe de Impacto Sociolingüístico



DOCUMENTO A: MEMORIA

INDICE

1.-INTRODUCCION GENERAL

- 1.1 Antecedentes y objeto
- 1.2 Criterios y Objetivos
- 1.3 Marco legislativo vigente
- 1.4 Justificación de la necesidad o conveniencia del Plan Especial

2.- DESCRIPCION DEL ÁREA OBJETO DEL DOCUMENTO

- 2.1 Descripción física
- 2.2 Información urbanística

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA

- 3.1 Edificio Catalogado
- 3.2 Edificios fuera de ordenación
- 3.3 Nueva edificación
- 3.4 Ordenación Detallada

4.- PARAMETROS URBANISTICOS

- 4.1 Uso predominante y edificabilidad urbanística
- 4.2 Cumplimiento de los Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

5.- REDES DE SERVICIO

- 5.1 Saneamiento de pluviales y residuales
- 5.2 Red de abastecimiento y distribución de agua
- 5.3 Red de alumbrado público
- 5.4 Red de energía eléctrica
- 5.5 Redes de telecomunicaciones
- 5.6 Red de distribución de gas

6.- TRAMITACIÓN

7.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACION PAISAJISTICA

8.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACION AMBIENTAL Y DECRETO DE REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO, DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (Decreto 211/2012)

9.- CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI

10.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CAUCES DE RIOS Y ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA

11.- GESTION Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL



1. INTRODUCCION GENERAL

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate –HAPO-, aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Arrasate celebrada el 22 de marzo de 2016, y, publicado en el B.O.G. nº 102 de 31 de marzo de 2016, delimita el área “54 ETXE TXIKIAK”, cuyos suelos clasifica como suelos urbanos.

Dicho HAPO remite la ordenación pormenorizada del Área a la tramitación y aprobación de un futuro Plan Especial.

Por consiguiente, el objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Área “54 ETXE TXIKIAK” es establecer la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicha Área.

El Área de continua referencia objeto de este documento, situada en colindancia al cauce de Aramio erreka y al Oeste del casco urbano de Arrasate, se caracteriza, básicamente, por estar conformada por un territorio que acoge un conjunto de viviendas de trabajadores que es muestra de la revolución industrial.

El HAPO incluye este conjunto edificatorio en su catálogo y lo clasifica como “Edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico”, en el epígrafe “1.3 Bienes Inmuebles de Protección Local” de dicha clase.

Según establece el propia HAPO, se incluye en dicho epígrafe en cuanto elemento con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúne los valores suficientes para ser declarados monumento y que, por lo tanto, se considera bien de interés municipal/local que debe ser protegido.

Por consiguiente y al hilo de los antecedentes expuestos, nos encontramos ante un conjunto edificatorio sometido a un régimen específico de conservación y protección que fija determinadas pautas a tener en cuenta a la hora de desarrollar este documento de planeamiento.

El conjunto edificado comprende dieciocho edificios unifamiliares, construidos en una misma finca registral, que disfrutan todos ellos de una porción de terreno adscrito de uso exclusivo.

El mentado Conjunto, servido además por una urbanización deficiente, presenta un estado degradado por numerosas edificaciones adosadas a los edificios catalogados que, por sus propias características constructivas, degeneran el paisaje urbano allí gestado -chabolas, tejavanas, etc.-.

Todo ello hace que nos encontremos ante un ámbito urbano que a pesar de su indudable valor histórico-arquitectónico, presenta significativas carencias que, diagnosticadas por el HAPO, exigen la adopción de una serie de medidas urbanísticas tendentes a corregir dicha situación,



de tal forma que se logre la recuperación y optimización de sus características para, de esa manera, ensalzar los valores allí existentes

A tal objeto, el presente Plan Especial se elabora y redacta de conformidad con la legislación urbanística vigente, por lo que, entre otras y para su redacción, se han tenido en cuenta la Ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (LV 2/2006), Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Finalmente, es preciso remarcar que es el Ayuntamiento de Arrasate el que promueve e impulsa la redacción de este Plan Especial, porque así viene señalado en el plan general dadas las características del territorio que se pretende ordenar.

1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Con carácter general y de conformidad con lo prescrito por la Norma Particular que el HAPO establece para esta Área, la ordenación consignada en este Plan persigue la regeneración de dicho ámbito espacial, así como su futura conservación y protección.

Para alcanzar dicho objetivo, se imponen las intervenciones de consolidación, conservación y ornato, de tal modo que se respete, en todo caso, su volumetría, la imagen exterior, la tipológica, haciendo una propuesta unitaria para los materiales de fachada.

Las edificaciones que conforman el Conjunto catalogado como Etxe Txikiak no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, si bien deberán autorizarse aquellas otras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los elementos catalogados.

Adicionalmente, habida cuenta la insuficiencia de la urbanización que sirve al conjunto de viviendas objeto de este documento, este Plan Especial define las redes de infraestructuras de servicios que deben dotar al área y las características de las mismas, de tal forma que el enclave mejora notablemente en dicho aspecto.

Habida cuenta los criterios aplicados, el área que nos ocupa debe ser categorizada como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización, y su delimitación coincide con la establecida para su ejecución como Actuación Integrada (art. 138 LV 2/2006).

Los objetivos principales de este instrumento urbanístico de desarrollo son:



- Definir los sistemas locales y su conexión con el exterior del ámbito, respetando las dotaciones mínimas establecidas por la normativa vigente para dicha red de sistemas locales.
- Delimitar la parcelación resultante así como los mecanismos para su futura adecuación a las necesidades que afloran, con indicación de la parcela mínima.
- Establecer las edificabilidades físicas pormenorizadas en cada parcela, con indicación de la relación de usos admisibles, así como los porcentajes máximo y mínimo de cada uso propiciado.
- Precisar los elementos básicos definidores de las construcciones y edificaciones.
- Identificación de las construcciones y edificaciones que deban quedar en la situación de fuera de ordenación.
- Cuantas otras resulten necesarias para gestar el marco general de la ordenación.

1.3. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

En la elaboración de este documento se han tenido en consideración, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

A.- Del País Vasco:

Ley 2/2006 de 30 de junio, del suelo y urbanismo

Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo

Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

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.

Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Decreto 105/2008, de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio LSUPV

Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV

B.- Disposición promulgadas por la Administración central:

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.



Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

El documento se redacta, en todo caso, de conformidad con las determinaciones de ordenación estructural del HAPO de Arrasate y sus Normas Urbanísticas.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

Por remisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate –HAPO-, resulta preceptiva la redacción de este Plan Especial.

En consecuencia, la redacción de este Plan Especial dimana de la necesidad de desarrollar la ordenación estructural mediante la definición, con carácter definitivo y vinculante, de la ordenación pormenorizada diferida o remitida por el HAPO.



2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL DOCUMENTO

2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

El Área Etxe txikiak radica en el extremo Oeste del municipio, lindando por Este y Sur con viales públicos, y, por Norte con Aramaio Erreka, y por el Oeste con trama urbana. Su superficie del área asciende a 6.189m².

Este territorio se encuentra ocupado por diversas edificaciones de características más o menos homogéneas, localizadas de forma salpicada y sin un criterio geométrico, de tal forma que se producen esponjamientos que se destinan a usos tales como huerta, jardín, y similares.

A lo largo de los años y sin pauta o criterio urbanístico que los estructure, se han construido una serie de elementos edificatorios que no responden más que al interés privado de cada uno de sus titulares.

Estos elementos añadidos a los edificios principales, se han elevado utilizando materiales de escasa calidad constructiva y sin emplear criterios arquitectónicos que los integren en los edificios a los que se adosan. Son chabolas, tejavanas y similares.

Por sus características, la mera existencia de estos añadidos produce un efecto degradante que desmerece los valores allí existentes, hasta el punto de crear un escenario caótico y abigarrado que contrasta negativamente y choca con el entorno urbano que le circunda.

La comunicación visual que se gesta en ese paisaje, en lugar de articular dos desarrollos urbanos colindantes que representan y responden a las necesidades sociales de las diferentes fases del ensanche o crecimiento de la malla urbana de Arrasate, y por ende, a diversas épocas de la historia del municipio, provoca un impacto negativo que, además de enfrentar o encarar los modelos allí representados, desmerece la calidad de vida del entorno.

En ese mismo orden de cosas, la urbanización existente adolece de infraestructuras como la de gas o telecomunicaciones, presenta cableados aéreos de energía eléctrica y alumbrado que deben soterrarse, así como una red de abastecimiento de agua que no presenta ni registros para su localización. Además, las características de los actuales pasillos de uso común por los que se accede a las diferentes edificaciones no son las más adecuadas para coadyuvar a la igualdad en la utilización de dichos espacios por todas/os las/os ciudadanas/os.



2.2. INFORMACION URBANISTICA

2.2.1. ESTRUCTURA BÁSICA DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁREA "54 ETXE TXIKIAK"

Configuración

El ámbito de ordenación se clasifica como suelo urbano, y se categoriza como no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización

Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "PI-01 Situación Actual" y la superficie de terreno que incluye asciende a 6.188,93 m².

Estructura de la propiedad

El Área "54 ETXE TXIKIAK" se integra, por una única finca registral de naturaleza privativa, y otra pública, correspondiente al cauce Aramaio erreka.

La estructura de la propiedad actual se recoge de forma pormenorizada en el plano "PI-02 Régimen de la Edificación" de la documentación gráfica, siendo la relación de propietarios la siguiente:

CUADRO DE UNA FINCA REGISTRAL Y PROPIETARIOS

PARTICULAR										
PARCELA	TITULARIDAD	IDENTIFICACIÓN ESPACIOS DE USO PRIVATIVO Nº	REFERENCIA CATASTRAL 4168018, FINCA Nº	SUPERFICIE ESPACIOS DE USO PRIVATIVO	SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD EDIFICIO CATALOGADO	PORCHE	EDIFICABILIDAD COMPUTADA	ANEJO A DERRIBAR	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADO
A	PRIVADA	4	77174 T	207.93	33.50	67.00	3.40	70.40	33.10	103.50
	PRIVADA	6	77185 F	208.13	33.20	66.40	3.25	69.65	12.75	82.40
	PRIVADA	8	77188 G	195.80	33.40	66.80	3.30	70.10	10.09	80.19
	PRIVADA	10	77193 N	254.21	33.60	67.20	3.30	70.50	13.80	84.30
	PRIVADA	12	77194 V	276.32	33.30	66.60	3.30	69.90	13.83	83.73
	PRIVADA	14	77197 W	224.78	33.60	67.20	3.35	70.55	18.58	89.13
	PRIVADA	16	77200 L	201.53	33.60	67.20	3.35	70.55	13.44	83.99
	PRIVADA	18	77203 M	225.70	33.40	66.80	3.25	70.05	83.61	153.66
	PRIVADA	20	77206 N	211.71	33.50	67.00	3.20	70.20	12.07	82.27
	PRIVADA	22	77211 U	201.41	33.50	67.00	3.20	70.20	17.81	88.01
	PRIVADA	24	77214 V	184.30	33.20	66.40	3.25	69.65	19.19	88.84
	PRIVADA	26	77215 G	225.94	33.70	67.40	3.30	70.70	13.77	84.47
	PRIVADA	28	77219 P	188.34	33.60	67.20	3.40	70.60	14.88	85.48
	PRIVADA	30	77223 X	303.86	33.70	67.40	3.25	70.65	48.48	119.13
	PRIVADA	32	77226 P	206.90	33.30	66.60	3.30	69.90	46.62	116.52
	PRIVADA	34	77230 X	223.48	33.30	66.60	3.45	70.05	38.51	108.56
	PRIVADA	36	77233 P	239.54	33.60	67.20	3.30	70.50	28.76	99.26
	PRIVADA	38	77236 Q	200.26	33.60	67.20	3.30	70.50	33.41	103.91
-	ACCESOS	-	-	340.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-	DOMINIO PÚBLICO	-	-	1867.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL				6188.93	602.60	1205.20	59.45	1264.65	472.70	1737.35



Usos y edificaciones existentes

El Área se caracteriza por la existencia de un conjunto de edificaciones más o menos homogéneas que responden a una tipología de baja densidad, concreta y exclusivamente de viviendas unifamiliares, ubicadas de forma aislada, de tal manera que cada una de ellas disfruta de un espacio de terreno de uso exclusivo del que se sirve a modo de jardín o huerta.

En el entorno de las edificaciones catalogadas, construidas de forma desordenada y sin pauta alguna, se alzan diversos elementos constructivo, como chabolas, tejavanas, etc.

El conjunto de los edificios allí radicados se destinan a uso residencial y a los auxiliares del mismo

2.2.2. PLANEAMIENTO GENERAL

El vigente HAPO de Arrasate se aprobó en sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el 22 de marzo de 2016, y es eficaz desde su publicación en el B.O.G nº 102 de 31 de marzo de 2016.

El Conjunto de viviendas Etxe Txikiak se incluye en el catálogo del HAPO como *“Edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico”*.

Como ANEJO 1 del presente documento se incorpora la norma particular del Área *“54 ETXE TXIKIAK”*.

2.2.3. OBJETIVOS BASICOS DE LA ORDENACION

Tal y como hemos descrito anteriormente, la realidad existente en este momento en el Área muestra un escenario en el que el territorio incluido en ella constituye una barrera física que impide el libre acceso hasta el río Aramaio que discurre por su lindero Oeste, hasta el punto de desligar este elemento natural del entramado urbano periférico

Además, el hecho de que en el Área hayan sido construidos elementos edificatorios precarios que, bien adosados a los edificios originales, bien ocupando espacios no edificados o al servicio de Aramaio erreka, desdibujan y degradan su imagen, provoca que sus valores histórico arquitectónicos queden diluidos hasta el punto de que el efecto negativo producido impide su integración armónica en el tejido urbano existente.

También se ha constatado en el enclave que, por las circunstancias de dominio y uso que han concurrido en el lugar, las redes de infraestructuras de servicios de las que está dotado el Conjunto no se adecúan a los mínimos legalmente establecidos, con las consiguientes repercusiones que ello provoca en la calidad de vida de sus moradores.

Ante la realidad descrita, los objetivos básicos que informan las pautas urbanísticas adoptadas en este instrumento de planeamiento se centran en dotar de accesibilidad al río Aramaio, hacer permeable el territorio que se reordena para facilitar la precitada accesibilidad, así como



dignificar las condiciones edilicias del patrimonio edificado mediante la regeneración, la reserva y la protección del Conjunto edificatorio existente en el Área Etxe txikiak.

Pues bien, diagnosticado el estado de esta parte de la retícula urbana de Arrasate y para alcanzar el fin perseguido, se adoptan una serie de criterios de ordenación que, respondiendo a cada uno de los objetivos perseguidos, anulan el efecto barrera que la idiosincrasia actual provoca.

Dicho efecto barrera de acceso al río o a sus márgenes se superará a través de las determinaciones previstas en este Plan y que a continuación se relacionan sucintamente.

En primer lugar y como criterios regeneradores de Etxe txikiak, se adoptan medidas para enfrentar las patologías existentes en los edificios catalogados, mediante el derribo y sustitución, o reforma integral de los cuerpos inadecuados, anejos o no a los mismos, de tal forma que con dicha operación emerjan sobre rasante exclusivamente los elementos constructivos representativos de la esencia protegida que este Plan denomina como edificios catalogados y que, ya adelantamos, se consolidan.

En el mismo sentido y, esta vez, para regenerar la Zona mediante la instalación de las infraestructuras de servicios de tal forma que dicha red se adapte a las condiciones mínimas exigibles, se prevén obras de urbanización pública para desarrollar dicha red en el ámbito de ordenación.

Asimismo, las obras urbanizadoras incluyen la ejecución de tres espacios libres públicos bajo los que discurren las antedichas redes de servicios, cuyo trazado, atravesando el Área desde Maala kalea hasta el Aramaio erreka, además de posibilitar el acceso peatonal en las debidas condiciones de seguridad a las diferentes edificaciones existentes, va a conectar el entorno urbano de esta Área con el precitado río. Esta actuación resulta esencial, ya que conlleva una mejora sustancial de la articulación de la malla urbana con un elemento físico de la importancia de Aramaio erreka.

Lo cierto es que mediante esos tres pasillos públicos que, desarrollados en forma de peine, atraviesan en paralelo la Zona ahora ordenada pormenorizadamente, el Área Etxe txikiak deja de funcionar como una barrera antrópica que impedía la convivencia en torno al río y, por ende, su disfrute, para convertirse en un espacio articulador que faculta la conexión y dialéctica de la ciudad construida con un elemento natural de singular importancia que la atraviesa.

En aras a lograr que esa conexión con el río sea la idónea, y para garantizar que la zona de respeto con el mismo ensalce sus bondades naturales, se prevé el derribo de los anejos que la ocupan, así como la imposibilidad de su ocupación por las nuevas construcciones previstas.

Para terminar con los criterios adoptados para la regeneración del Ámbito ordenado, y teniendo en cuenta que el hecho de posibilitar que cada unidad convivencial disponga de una

vivienda digna y adecuada a sus necesidades constituye una medida que dignifica el propio patrimonio edificado, hasta el punto de coadyuvar a su consolidación mediante su utilización efectiva, se ha adoptado el criterio de ordenar en cada parcela la edificabilidad urbanística residencial demandada por los usuarios de cada uno de ellos para, de esa forma, dar la oportunidad de levantar nuevos edificios anexos a los catalogados conforme al programa funcional que debidamente se licencie, y que garantice las precitadas condiciones de habitabilidad dignas y adecuadas a sus moradores.

En cuanto a la reserva y protección del Conjunto existente, los criterios adoptados incluyen la consolidación de la totalidad de los edificios catalogados, así como el establecimiento de un régimen de intervención que garantice la pervivencia de los valores histórico-arquitectónicos que se sustancian en el enclave.

Mediante la consolidación de los edificios catalogados establecida, se garantiza la consolidación de la esencia histórico-arquitectónica que inspiró la transformación del territorio ejecutada en su día y que caracteriza a este espacio territorial.

Adicionalmente, se establece un régimen de intervención sobre los mismos que, además de establecer las pautas para la implementación de las nuevas edificaciones possibilitadas, concreta y fija aquellas intervenciones que cabe ejecutar en cualquiera de los edificios, catalogados o nuevos, para su conservación y/o mejora.

En ese orden de cosas y a la vista de los efectos negativos de todo tipo que provoca la dialéctica existente actualmente entre Etxe txikiak y su entorno urbano inmediato, se ha seguido fielmente el criterio fijado por el HAPO de que la potenciación de las características y los valores de Etxe txikiak constituye el criterio medular que debe regir para, de esa manera, lograr que se produzca un vuelco de trescientos sesenta grados de la situación que faculte una comunicación positiva con todos los espacios urbanos del entorno.

Como quiera, pues, que ha de potenciarse la identidad de lo existente en el Área ordenada, se ha seguido el mentado criterio de ensalzar al Conjunto en su globalidad, de tal forma que la dialéctica urbana necesaria se proyecte desde ese protagonismo de conjunto y, a tal fin, se ha considerado que la homogeneización de todos los elementos edificados constituye la pauta estructural que debe orientar la consecución del objetivo perseguido.

La meritada homogeneización se adopta en relación a los edificios catalogados y, también, en relación a las nuevas edificaciones que se possibilitan.

Únicamente desde esa homogeneización y consiguiente potenciación de los valores del Conjunto que le dotan de un protagonismo suficiente y positivo, se alcanza un diálogo armónico con el entorno del Área de tal forma que, además de lograr su integración en el mismo, aflora un elemento del medio físico, como es Aramaio erreka, hasta ahora aislado y desligado del tejido urbano periférico, con el consiguiente beneficio general que ello reporta.



3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA

La reserva del conjunto de viviendas de trabajadores que es muestra de la revolución industrial, la consolidación de todas las casas que constituyen dicho conjunto, así como la reserva y reforma de la tipología propia de las citadas casas, derrumbando los cuerpos inadecuados anejos y dando la oportunidad de levantar de forma organizada edificios complementarios, constituyen los objetivos estructurantes que el HAPO establece como rectores de la ordenación del ámbito que nos ocupa.

Habida cuenta lo preceptuado por el HAPO, la ordenación urbanística pormenorizada que se prevé en el presente Plan Especial sigue fielmente los reseñados objetivos, en cuanto se consolidan las edificaciones originales y el uso residencial al que se destinan, se declaran fuera de ordenación el conjunto de anejos degradantes construidos en cada edificio original, y se establece un régimen específico de conservación y protección del patrimonio edificado existente tendente a lograr su homogeneización para, de esa forma, potenciar sus valores y su presencia en el paisaje configurado. Asimismo, se distribuye nueva edificabilidad urbanística residencial a materializar mediante lo que este Plan denomina nueva edificación.

Desde la insoslayable consideración de esas premisas rectoras, que en gran medida encorsetan y limitan las alternativas de ordenación a considerar, la solución técnica que el Plan Especial acoge, partiendo de la petrificación de los edificios catalogados, ha tenido en cuenta las aportaciones efectuadas por las/os vecinas/os del conjunto de viviendas, hasta el punto de que sus propuestas se han incluido con las salvedades prescritas por la legalidad urbanística y sectorial de aplicación.

Así pues, visto que la solución adoptada responde también a las necesidades manifestadas por las/os propias/os residentes en el conocido como conjunto de casas pequeñas, no existe mejor base de la que pueda dimanar la justificación y motivación de lo ordenado, en cuanto ordenación que respondiendo al interés general, armoniza los intereses públicos y privados concurrentes.

Varias han sido las alternativas barajadas hasta alcanzar la definitivamente prevista en este documento a someter a la aprobación inicial del Ayuntamiento de Arrasate.

La ramificación de los espacios dotacionales públicos como elementos articuladores del tejido urbano que contribuyen a dotarle de acceso a los márgenes de Aramaio erreka, la modificación de la relación parcelaria existente, la conservación de los suelos adscritos a cada una de las edificaciones preexistentes, la identificación de los elementos constructivos a derribar, la nueva edificabilidad urbanística a emplear y consumir en cada una de las nuevas edificaciones, e incluso, la creación de la red pública de infraestructura de servicios locales, constituyen factores que han sido objeto de necesario análisis para llegar a la ordenación prevista en este Plan Especial.

Pues bien, ante la obligación de conservar y proteger la esencia de lo catalogado, y vista la necesidad de actuar en el interior del espacio físico del ámbito para lograr una conexión de continuidad del tejido urbano con el río Aramaio, así como para acometer la implementación de las redes de infraestructuras de servicios cuyo servicio debe garantizarse a futuro, la ordenación prevista configura una parcela discontinua de dominio público, destinada a espacios libres, por la que discurren los mentados servicios locales.

La transformación del lugar mediante la ramificación en su interior de la retícula dotacional pública en la que se implementan las redes de servicio públicas, provoca que la superficie de la parcela original se vea dividida en cuatro porciones, lo que aconseja que cada una de ellas configure una parcela diferenciada, destinada exclusivamente a uso residencial.

Por otra parte, concretado el hecho de que, para la conservación de la esencia obrera que fluye del paisaje inicialmente configurado, la adscripción de porciones de terreno a cada elemento edificado a modo de huerta o jardín de cada uno de ellos se postula como característica básica a preservar, este Plan Especial ordena, respetando en términos generales la división física anteriormente existente, en 18 parcelas residenciales. Este Plan detalla sus parámetros urbanísticos.

La ordenación prevista se determina en relación a los siguientes elementos

3.1. EDIFICIOS CATALOGADOS

Comprende elementos construidos a los que se reconoce su valor, asociado bien a su estado original bien a posteriores reajustes, e integrado por valores histórico- arquitectónicos que se proyectan sobre el Conjunto edificado a consolidar en Etxe txikiak.

Responden a una tipología de baja densidad, aislada, y sus características constructivas muestran unos edificios construidos con bloques de hormigón, con un perfil de planta baja más una planta alta y cubierta a dos aguas. Disfrutan de una ocupación en planta de alrededor 33,50 metros cuadrados y están dotados de un porche abierto de unos 6,50 metros cuadrados. En algunos casos el porche estará cerrado y podrá ser considerado parte de la vivienda.

Las fachadas presentan características homogéneas, tanto en su configuración propia, como en relación al resto de edificios catalogados. De bloque color arena por todos sus vientos, disponen de puertas y ventanas de madera, las ventanas con contraventana, todas pintadas en color verde. La cubierta se compone de tejas vistas en su propio color y no disponen de balcones o salientes accesibles.

Con carácter general, los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, si bien se podrán autorizar aquellas otras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los elementos catalogados.



Las obras que en ellos se realicen deben respetar, en todo caso, su volumetría, la imagen exterior, así como los materiales de acabado exterior establecidos en este plan especial.

No obstante, será el Ayuntamiento quien, en cada intervención propuesta, y tras analizar el, determine las condiciones que hayan de observarse en el momento de llevar a cabo en cada caso.

3.2. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran en estado de fuera de ordenación todas aquellas construcciones y elementos constructivos que, ejecutados en discordancia con las características que singularizan a los edificios catalogados, incumplen las condiciones precisas para su catalogación, toda vez que degeneran y degradan la esencia y los valores histórico- arquitectónicos a proteger que nutren al Conjunto

3.3. NUEVA EDIFICACIÓN

Integra todo edificio complementario de nueva construcción que resulte, una vez aprobado definitivamente este Plan Especial, de la sustitución o la reforma integral de los anexos preexistentes declarados fuera de ordenación, de conformidad con los parámetros urbanísticos previstos en dicho Plan y con los títulos habilitantes preceptivos.

La nueva edificación, en todo caso, debe construirse de forma adosada al edificio catalogado, por lo que quedan expresamente prohibidas las construcciones exentas que incrementan el número de edificios autorizados por unidad edificatoria y que, en ningún caso, puede exceder de uno.

La totalidad de las nuevas edificaciones que se eleven en el ámbito debe ejecutarse conforme a las condiciones de edificación y diseño que se establecen en este Plan, de forma que el criterio imperante de homogeneización del paisaje gestado se logre desde la doble vertiente de su consideración individualizada, como homogeneización de cada edificio alzado, así como la del conjunto conformado en Etxe txikiak, de tal forma que se garantice la homogeneización del mentado Conjunto

De producirse alguna discrepancia en cuanto a la interpretación de las determinaciones fijadas para la construcción de la nueva edificación, el Ayuntamiento, de conformidad con los principios inspiradores de este documento de planeamiento, resolverá de manera razonada y autorizará la solución más conveniente al interés general.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, y/o proyecto global que se estime adecuado, siempre que el Ayuntamiento estime conveniente a los efectos de la



precisa y efectiva determinación de las condiciones de tratamiento de una Unidad de Intervención.

3.4. ORDENACIÓN DETALLADA

La zonificación pormenorizada del ámbito prevé la delimitación de 18 parcelas urbanísticas destinadas a uso residencial, otra parcela de dominio público destinada a uso de espacios libres, a través de la que se accederá peatonalmente a las precitadas parcelas residenciales, y así como, otra correspondiente al cauce fluvial Aramaio erreka.

Además y como criterio singular, en cuanto resulta necesario conservar la esencia social que caracteriza a este conjunto edificatorio, se ha previsto que cada edificio original consolidado conserve el espacio territorial del que ha disfrutado desde su construcción, de tal forma que cada edificio catalogado conserve y disfrute de una porción de terreno adscrito de uso exclusivo, cuyo conjunto, conforma cada parcela residencial ordenada.

Para coadyuvar a la consecución de los precitados objetivos, el HAPO prevé en el Área un incremento de edificabilidad urbanística de 1.500 m² (c)

Al albur de ello, este documento determina una distribución del incremento de la edificabilidad urbanística -144,85m² (c)-, destinada a levantar nuevas edificaciones, en función de las necesidades advertidas en relación a cada edificio catalogado.

En definitiva y desde la vinculación a los objetivos perseguidos, este instrumento de planeamiento determina una zonificación en función de los usos y edificabilidades previstas que resultan ser las de las ordenanzas particulares incluidas en el documento B Normas Urbanísticas de este Plan Especial y que responden a la siguiente estructura:

3.4.1 Parcelas Residencial de Baja Densidad

La ordenación pormenorizada prevista consolida la totalidad de los dieciocho edificios catalogados destinados a uso residencial de baja densidad, así como la mayor parte de los espacios de uso privativo adscritos a cada uno de ellos.

La superficie ocupada por cada uno los edificios catalogados, con sus nuevas edificaciones y sus espacios no edificados de uso privativo vinculados a los mismos, configuran las 18 parcelas ordenadas.

La superficie total destinada a este uso asciende a 3980,14 m² y, en cuanto a la edificabilidad urbanística ordenada, son 1882,20 m² (c) los que se atribuyen a dichas parcelas, lo que supone un incremento de 144,85m² (c) en relación a la previamente materializada.



3.4.2 Parcela Espacios Libres y Zonas Verdes

Con una superficie que asciende a 340,90 m², esta parcela comprende tres pasillos de terreno bajo los que discurre el trazado de las redes de las diversas infraestructuras de servicio público y que sirven de acceso peatonal a las diferentes unidades edificatorias, cuyo conjunto integra la nueva urbanización del área.

Por lo tanto, esta parcela tiene carácter discontinuo y su desarrollo une Maala Kalea con el Aramaio erreka en tres puntos diferentes. Esa configuración de la parcela provoca un doble efecto, en cuanto además de integrar con naturalidad el Área Etxe txikiak en lo que es la malla urbana de Arrasate, acerca Aramio erreka a la meritada malla para el disfrute de todas/os las/os vecinas/os del entorno. Esa conexión genera un maridaje entre los espacios urbanizados y el elemento natural cuyas aguas lamen a aquellos, que beneficia el disfrute del común de las/os vecinas/os de esa Zona.

Esta parcela acogerá la plantación o conservación de los árboles necesarios para cumplir con lo dispuesto por el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

IDENTIFICACIÓN PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD				SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA
		EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD PORCHE	EDIFICABILIDAD NUEVO ANEJO	AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD TOTAL	
4	207.93	67.00	6.80	39	45.80	106.00
6	276.32	66.6	6.6	30	36.60	96.60
8	201.41	67.00	6.40	32	38.40	99.00
10	184.3	66.4	6.5	36	42.50	102.40
12	239.54	67.20	6.60	37	43.60	104.20
14	224.78	67.20	6.70	40	46.70	107.20
16	225.94	67.40	6.60	39	45.60	106.40
18	208.13	66.40	6.50	52	58.50	118.40
20	201.53	67.20	6.70	39	45.70	106.20
22	188.34	67.20	6.80	30	36.80	97.20
24	303.86	67.40	6.50	40	46.50	107.40
26	195.80	66.80	6.60	40	46.60	106.80
28	225.70	66.80	6.50	42	48.50	108.80
30	200.26	67.20	6.60	40	46.60	107.20
32	254.21	67.20	6.60	33	39.60	100.20
34	211.71	67.00	6.40	33	39.40	100.00
36	206.90	66.60	6.60	35	41.60	101.60
38	223.48	66.60	6.90	40	46.90	106.60
E- DOMINIO PÚBLICO	340.90	0.00	0.00	0.00		0.00
F- CAUCE FLUVIAL	1867.89	0.00	0.00	0.00		0.00
TOTALES	6188.93	1205.20	118.90	677.00	795.90	1882.20



4. PARAMETROS URBANÍSTICOS

4.1. USO PREDOMINANTE Y EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

A la vista de que la totalidad de los metros cuadrados de techo edificatorio previstos en el ámbito se destinan a uso residencial de baja densidad, lo ordenado por este Plan Especial respeta fielmente la zonificación global fijada por el vigente Plan General.

De igual manera, al ordenarse un total de 1882,20 m² (t), lo que representa un incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente materializada de 144,85m²(t), la edificabilidad urbanística ordenada por este Plan Especial respeta escrupulosamente la edificabilidad lucrativa máxima fijada por el HAPO.

El Plan Especial está legitimado para adoptar las determinaciones de ese calado en base al art 70 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

La distribución del incremento de la edificabilidad urbanística residencial 795,90 m² (t) entre las distintas parcelas ordenadas, se ha determinado en base al criterio de cubrir las necesidades definidas por cada uno de los propietarios de cada una de las unidades edificatorias incluidas en las mismas, de tal forma que la dimensión de cada vivienda faculta un futuro programa funcional de cada una de ellas que se adecúe a lo exigido para dicha tipología edificatoria.

A su vez, se identifican y declaran fuera de ordenación un total de 472,70 m²(t) materializados como anejos de las edificaciones originales que, por considerarse que degradan el conjunto edificatorio a proteger, deben derribarse en un plazo máximo de siete años desde la aprobación definitiva y publicación de este Plan Especial.

En cuanto a la urbanización del ámbito de actuación, se crea un nuevo sistema de servicios en el Área, mediante la instalación soterrada de todas las infraestructuras de dicha naturaleza requeridas por la normativa vigente.



4.2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

Las determinaciones contenidas en este instrumento de planeamiento cumplen fielmente la normativa jerárquicamente superior a la que deben sometimiento.

En concreto y por lo que concierne a este apartado, la delimitación y cuantificación de la zonificación expresada gráficamente en el plano "PO-01 Calificación pormenorizada" cumplimenta las exigencias prescritas en el Artículo 6.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de las actuaciones integradas y de dotaciones por incremento de edificabilidad del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

El art. 6.3 del precitado Decreto establece que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, tanto de actuaciones integradas como de dotación, se calculará sobre el incremento de edificabilidad urbanística sobre la materializada.

El art. 35 de la LV 2/2006 define la "edificabilidad urbanística" como aquella edificabilidad física (superficie de techo construido o por construir) correspondiente a los usos de carácter lucrativo.

Por su parte el art. 2 del mentado Decreto de estándares define la edificabilidad previamente materializada como la edificabilidad urbanística atribuida a las edificaciones construidas con la oportuna licencia, o respecto de las que no proceda dictar el restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición.

En el caso de esta Área, existiendo en el ámbito una edificación construida de uso lucrativo residencial sobre la que no cabe adoptar medidas disciplinarias declarada fuera de ordenación y que, por tanto, debe derribarse, que representa 472,70 m²(t), y dado que este Plan Especial prevé en el ámbito un incremento de edificabilidad urbanística residencial de 795,90 m²(t), el incremento de edificabilidad urbanística sobre la materializada es de 144,85m²(t).

Por tanto, los estándares deben calcularse sobre la diferencia entre la nueva edificabilidad urbanística y la edificabilidad materializada, es decir, sobre 144,85m²(t).

Si procedemos a dicho cálculo, en cuanto al estándar de zonas verdes, el Decreto 123/2012 exige una superficie mínima equivalente al 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales, por lo tanto, 15% de 4321,04/15 m²(s)= 648,16 m²(s). Este Plan Especial reserva para zonas verdes y espacios libres 340,90 m²(s), lo que representa un deficit de 307,26 m²(s). Cuya cesión deberá ser monetarizada.

En cuanto a otras dotaciones públicas el Decreto exige, como mínimo, una superficie equivalente a 5m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de



incremento de edificabilidad urbanística, lo que hace que $144,85\text{m}^2(\text{t}) \text{ s.r} \times 5/25 = 28,97 \text{ m}^2(\text{s})$. Este plan no prevé la existencia de parcela alguna para dar cumplimiento a dicho estándar. Por lo que, su cesión deberá ser monetarizada.

Para aparcamiento de vehículos se debe reservar $0,35 \text{ plazas} / 25 \text{ m}^2(\text{t})$ sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada, lo que hace que $144,85\text{m}^2 \times 0,35/25 = 2,0279 \text{ m}^2(\text{s})$. Este plan no prevé la existencia de plaza alguna de aparcamiento en el Área. Por lo que, su cesión deberá ser monetarizada.

Vegetación, 1 árbol/vivienda nueva o por 100m^2 de construcción, es decir $144,85/100 = 1,448$. Se prevé la plantación de dos árboles en los espacios libres y zonas verdes cumpliendo lo exigido.

Habida cuenta lo determinado por este Plan Especial, ante la imposibilidad del cumplimiento total de los estándares previstos por el Decreto de aplicación y conforme al artículo 7.3 del meritado Decreto de estándares, se calculará el importe económico correspondiente al valor de las citadas superficies y se ingresará en la cuenta municipal correspondiente



5. REDES DE SERVICIO

5.1. SANEAMIENTO DE PLUVIALES Y RESIDUALES

El saneamiento interno del Área se proyectará según sistema separativo, recogiendo independientemente desde el interior de las parcelas las aguas pluviales y las aguas residuales.

Será el Proyecto de Urbanización el que establezca las características de ambas redes.

Red de aguas pluviales: Para la recogida de las aguas pluviales se prevé un sistema de colectores bajo los nuevos pasillos de zonas libres que conducirán las aguas hasta la conexión con la red existente que discurre por la Maala kalea

Las parcelas edificables privadas deberán construir a su costa su propia red interna de recogida de pluviales y acometer mediante una arqueta a la red general. El trazado de la red de drenaje de pluviales se indica a título orientativo en el plano "PO-05 Servicios Proyectados", si bien será en el Proyecto de Urbanización donde se definirá el trazado definitivo, así como las características y dimensiones de los diferentes colectores.

Red de aguas residuales: Se prevé una red separativa para la recogida de las aguas residuales de las diferentes unidades edificatorias del Área, que, mediante un sistema ramificado de colectores, conducirán los vertidos hasta el colector principal de aguas residuales dispuesto a lo largo de Maala kalea.

Se dispondrá obligatoriamente, en cada punto de conexión dispondrá de una arqueta inspeccionable de acometida de la red general. Los esquemas de trazado de las redes de saneamiento se representan en el plano "PO-05 Servicios Proyectados", y sus características concretas de dimensionado y trazado serán calculadas y establecidas por el Proyecto de Urbanización.

5.2. RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Las necesidades de abastecimiento de agua del Área, al no preverse incremento del número de viviendas, se consideran plenamente asumible con la actual capacidad de servicio de la red de abastecimiento pública. En el plano "PO-05 Servicios Proyectados", se refleja el esquema de red de abastecimiento de agua.

En el Proyecto de Urbanización se definirán pormenorizadamente las características de dimensionamiento y trazado de las conducciones y se establecerá para cada parcela edificable la disposición de las arquetas de acometida.



5.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El sistema de alumbrado público proyectado comprende la iluminación de los diferentes pasillos destinados a espacio libre, con una instalación a base de hileras de luminarias led sobre columnas de acero galvanizado, de 10 m. de altura, dispuestas cada 15m aproximadamente.

La red de alimentación a las luminarias será en su totalidad subterránea, previéndose la instalación de un cuadro de control y maniobra dotado de un sistema centralizado de reducción de flujo.

En el plano “PO-05 Servicios Proyectados”, se grafía el esquema de la red y la distribución indicativa del posicionamiento de las farolas de iluminación. La ubicación de los puntos de luz, los tipos de luminarias y la altura de los puntos de la luz serán establecidos con precisión en el Proyecto de Urbanización.

5.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La acometida eléctrica al Área se contempla, atendiendo las indicaciones de la empresa suministradora.

En el Proyecto de Urbanización se definirán con precisión el sistema de acometida y las características de las redes en el interior del Área.

En el plano “PO-05 Servicios Proyectados”, se grafía el trazado aproximado de la red y la distribución siendo el documento de Proyecto de Urbanización el que establezca los trazados definitivos.

5.5. REDES DE TELECOMUNICACIONES

El servicio de telecomunicaciones se configurará mediante redes subterráneas, con canalizaciones y arquetas de registro que resuelvan las acometidas a todas las parcelas del Área.

En el plano “PO-05 Servicios Proyectados”, se presenta el esquema indicativo de la red subterránea de telecomunicaciones del Área y de los puntos de acometida a las diferentes parcelas. En el Proyecto de Urbanización se definirán con precisión el sistema de acometida y las características de las redes en el interior del Área.

5.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

Se programa en el Área una red interna de distribución de gas que se acomete desde red general existente.

En el plano “PO-05 Servicios Proyectados”, se presenta el esquema indicativo de la disposición de la nueva red subterránea de suministro de gas. Siendo el Proyecto de Urbanización el que definirá con precisión, en función de las indicaciones de la empresa suministradora.



6. TRAMITACIÓN

El presente Plan Especial se promueve a iniciativa del Ayuntamiento de Arrasate, porque así viene señalado en el Plan General dadas las características del territorio que se pretende ordenar.

Conforme al artículo 70 de la Ley 2/2006 LVS, su objeto consiste en desarrollar la ordenación estructural mediante la fijación de su ordenación pormenorizada y, para su aprobación, el Plan Especial se someterá a la tramitación preceptuada por el art. 97 de la misma Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.



7. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL, PAISAJISTICA Y NATURAL

La determinación mediante la que se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario, cierres de porches y demás elementos disconformes con la ordenación existentes en el área, cuyo mantenimiento resulta contrario a la regeneración y protección del conjunto edificatorio existente, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas, constituye la principal medida adoptada para la preservación de los valores paisajísticos concurrentes en el enclave ordenado.

Con esa actuación, incluso, se liberan los suelos ocupados por edificaciones declaradas fuera de ordenación que invadían la banda de protección de Aramaio erreka, con la consiguiente recuperación medioambiental de dicho espacio.

Asimismo, la ejecución urbanística del Área debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales vigentes en el municipio, en lo referente a preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras: recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generan; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc., derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, resulten de aplicación.



8. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACION AMBIENTAL

De conformidad con lo estatuido por el art. 6 de la Ley sectorial que nos ocupa, con fecha se presentó ante el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco documento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo al borrador de Plan Especial de esta área que se incorporó como anejo del mismo.

Dicho Artículo establece lo siguiente:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica. (...).

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior (...).

A su vez, la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental define como modificación menor:

(...) cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia. (...)

Habida cuenta de dicho marco normativo, y tras los trámites preceptivos, mediante resolución de fecha 31 de enero de 2018, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la aprobación del citado plan de ordenación, donde se determina la necesidad de realizar una evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, así como sus modificaciones.

Se ha realizado la tramitación correspondiente.



9. CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI

En los correspondientes proyectos de edificación se justificará el cumplimiento del CTE-DB-SI y, a su vez, se contemplará la correspondiente dotación de hidrantes e instalaciones de protección contra incendios necesarias para su correcto cumplimiento.

Se deberán estudiar los condicionantes externos (climatología, contaminación, etc.) y los condicionantes internos de cada vivienda (fallos eléctricos, descuidos personales, etc.), y en cada caso se deberá estudiar la situación más desfavorable.



10. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE CAUCES Y ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA

Efectuada consulta ante la Agencia Vasca del Agua (URA), la conclusión compartida a la que se ha llegado con dicha Agencia es la de que toda nueva edificación a ejecutar en el Área debe mostrar un retiro mínimo de cinco metros en relación a la línea de deslinde del dominio público del Rio Aramaio.

En este sentido, emite un informe desfavorable, porque la aprobación del plan especial conllevaría la consolidación de los edificios catalogados que se encuentran dentro de la zona de servidumbre de cauces de la margen izquierda del río Aramaio.

En cualquier caso, los edificios a consolidar por el plan especial se encuentran catalogados y protegidos por el plan general de ordenación urbana vigente que fue aprobado definitivamente en marzo de 2016. Asimismo, en la tramitación de dicho plan general URA emitió el correspondiente informe admitiendo, tanto la ordenación propuesta por el plan general, como la protección/catalogación de los edificios objeto del presente plan especial.

Por consiguiente, todos los edificios catalogados por el plan general pueden ser consolidados. No obstante, se deberán demoler los anexos no catalogados que se encuentran dentro de la zona de servidumbre de cauces de la margen izquierda del río Aramaio. Asimismo, todas y cada una de las nuevas edificaciones que se vayan a acometer en las unidades edificatorias lindantes con el cauce del Rio Deba, deberán respetar un retiro mínimo de cinco metros con relación a la línea de deslinde del dominio público de dicho rio que se grafía en el plano "PO-04 Zona de Movimiento de la edificación".



11. GESTION Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Las condiciones de gestión y ejecución del área “54 ETXE TXIKIAK” se establecen, con carácter normativo, en el Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y el Documento B, Normas Urbanísticas del presente documento.

Se define una única Actuación Integrada cuya delimitación se grafía en el plano “PO-07 Gestión Ámbito de Actuación Integrada AAI Etxe Txikia ”, de dicho ámbito de ejecución, se ha excluido el suelo correspondiente al sistema general del cauce fluvial. Correspondiente a Aramaio Erreka.

La gestión de la actuación integrada, deberá ajustarse a los requisitos que para la ejecución de la ordenación urbanística fijan la LV 2/2006 y el propio HAPO (formulación de Programa de Actuación Urbanizadora, Sistema de Cooperación y Proyecto de Urbanización)

Por las propias circunstancias concurrentes en el ámbito, se considera conveniente la delimitación de una única unidad de ejecución cuya delimitación coincide con la propia actuación integrada.

Por otra parte, tal y como remarca la norma particular que para esta Área consigna el HAPO, se recomienda la gestión de la unidad de ejecución mediante el sistema de actuación pública de cooperación.

Arrasate, Abril de 2019

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos

D. Sebas Idarreta Lapazarán

Abogado



DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE DEL DOCUMENTO

TÍTULO PRELIMINAR.

Disposiciones de carácter general y terminología de conceptos

Art. 1.- Ámbito de ordenación

Art. 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Art. 3.- Marco normativo

Art. 4.- Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

TÍTULO PRIMERO

Régimen urbanístico general aplicable en el Área

Capítulo I. Régimen general de calificación pormenorizada

Art. 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada

Capítulo II. Régimen jurídico y de ejecución del Plan Especial

Art. 6.- Régimen Jurídico General

Art. 7.- Condiciones de asignación de edificabilidad

Art. 8.- Determinación del régimen de ejecución

Art. 9.- Edificios Fuera de Ordenación

Art. 10.- Proyecto de Urbanización

Art. 11.- Condiciones de parcelación

Art. 12.- Servidumbre entre parcelas

Art. 13.- Ejercicio de la facultada de edificar

Art. 14.- Cesión de suelo. 15% aumento de edificabilidad ponderada

TÍTULO SEGUNDO

Régimen general de edificación y uso de las parcelas

Capítulo 1. Definiciones básicas

Art. 15.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos



Art. 16.- Criterios de cómputo de la edificabilidad

Art. 17.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación

Art. 18.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios

Art. 19.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

Capítulo 2. Condiciones generales de edificación y uso aplicable en las parcelas de uso residencial

Art. 20.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable a las parcelas de uso residencial

TÍTULO TERCERO

Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado

Art. 21.- Uso principal residencial de edificación baja densidad

Art. 22.- Uso principal de espacios libres y zonas verdes

TÍTULO CUARTO

Norma particular aplicable a las parcelas de uso residencial, definidora del incremento de edificabilidad urbanística atribuida y correspondiente levantamiento de la carga dotacional de dichas parcelas

TÍTULO QUINTO

Norma particular aplicable a las parcelas de uso dotacional.



1. TITULO PRELIMINAR.

1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.- Ámbito de ordenación

El ámbito de ordenación del presente Plan Especial es el correspondiente al área “54 ETXE TXIKIAK”, cuya delimitación viene determinada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arrásate –HAPO-.

Art. 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o de la supresión total o parcial de su aplicación.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias sistemáticas de interrelación o dependencia de aquellas.

Art. 3.- Marco normativo del Plan Especial

Constituyen el marco normativo de este instrumento de planeamiento, el régimen jurídico-urbanístico general establecido por el HAPO, así como la vigente legislación urbanística y sectorial de aplicación.

Art. 4.- Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

El presente Plan Especial está compuesto por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A.	Memoria
DOCUMENTO B.	Normas Urbanísticas
DOCUMENTO C.	Directrices de Ordenación y Gestión de la ejecución
DOCUMENTO D	Estudio de viabilidad económico-financiera y Estudio de sostenibilidad económica
DOCUMENTO E	Planos de información
DOCUMENTO F	Planos de ordenación pormenorizada
DOCUMENTO G	Anejos



Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del Plan queda integrado por el conjunto de los documentos señalados en el apartado anterior del presente artículo, son los documentos “B. Normas Urbanísticas”, “C. Directrices de ordenación y gestión de la ejecución”, y los planos expresamente definidos como los Planos de Ordenación, del documento, así como los planos de ordenación del presente documento los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

Discordancias entre documentos

La interpretación y aplicación de las determinaciones consignadas en este Plan se efectuará de conformidad con las reglas prescritas en el artículo 7 de nuestra Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.



2. TITULO PRIMERO

2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA

Capítulo I. Régimen general de calificación pormenorizada

Art. 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada

El área “54 ETXE TXIKIAK” queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación pormenorizadas establecidas en este Plan Especial, grafiadas en el plano “PO-01 Calificación Pormenorizada”.

Capítulo II. Régimen jurídico y de ejecución del Plan Especial

Art. 6.- Régimen Jurídico General

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística de aplicación, documento de ordenación estructural vigente en el término municipal de Arrasate, y a las determinaciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente instrumento urbanístico de desarrollo.

La totalidad del suelo incluido en esta Área se categoriza como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización.

Art. 7.- Condiciones de asignación de edificabilidad

A los efectos de asignación de la edificabilidad ordenada, corresponde a las determinaciones del presente Plan Especial su establecimiento en los siguientes términos:

- Edificabilidad Urbanística.....1.882,20 m²(t)
- Edificabilidad Materializada..... 1.737,35 m²(t)
- Incremento de Edificabilidad Urbanística.....144,85 m²(t)

Art. 8.- Determinación del régimen de ejecución

Para la ejecución urbanística del área se califica la actuación como integrada, y su delimitación coincide con la propia del ámbito de ordenación.

Será el preceptivo programa de actuación urbanizadora quien confirme esta previsión y establecerá como sistema de gestión de la unidad de ejecución, a delimitar por el Programa de Actuación Urbanizadora, el de cooperación.



Por otra parte, teniendo en cuenta que los suelos incluidos en esta Área ostentan la clasificación de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, está vedado ejecutar la edificabilidad prevista mediante actuaciones de dotación.

Cualquier pretensión de ejecutar mayor edificabilidad urbanística a la prevista y ordenada en este Plan Especial requerirá, en todo caso, la correspondiente modificación del planeamiento vigente.

Art. 9.- Proyecto de Urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización que deben materializarse en desarrollo de este Plan Especial, se formulará un único Proyecto de Urbanización de conformidad con lo prescrito en el artículo 194 de la LV 2/2006, referido a la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el futuro Programa de Actuación Urbanizadora

El Proyecto de Urbanización contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y mimo el diseño de los elementos más significativos de la ordenación. Las calidades de urbanización se fijarán conforme a la correspondiente ordenanza municipal.

Las obras de urbanización interiores de cada una de las parcelas que se configuran por este Plan Especial, se definirán mediante Proyecto de Obras Ordinarias que se tramitará complementariamente al Proyecto de Edificación.

Art. 10.- Edificios Fuera de Ordenación

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las chabolas, tejavanas, anejos construidos en precario, cierres de porches y similares que se identifican y reflejan en el plano "PO-03 Edificios Fuera de Ordenación".

De igual modo, se declaran fuera de ordenación todos aquellos elementos constructivos de escasa entidad que, aún no figurando en el citado plano por omisión, o porque sean erigidos con posterioridad a este Plan, impidan o dificulten el pleno cumplimiento de los mandatos y previsiones de este Plan.

Los derribos o reformas integrales de adecuación a este instrumento deberán ejecutarse en el improrrogable plazo de siete años desde la aprobación definitiva y consiguiente publicación de este Plan Especial.

Art. 11.- Condiciones de parcelación

Las parcelas residenciales configuradas por el presente Plan Especial y plasmadas en sus planos, tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas.



Estas parcelas vienen integradas por el espacio físico necesario para radicar los precitados edificios, los nuevos edificios, así como los espacios libres de edificación adscritos a cada uno de ellos y que, siendo de uso exclusivo de dichas edificaciones, se destinan a jardín o huerta.

Las parcelas ordenadas tienen la consideración de mínimas e indivisibles.

En todo caso, cada parcela deberá ser objeto de un anteproyecto unitario de obras de edificación para la configuración de los volúmenes a construir y/o reformar, que podrán ejecutarse por fases.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que el Ayuntamiento estime conveniente a los efectos de la precisa y efectiva determinación de las condiciones de tratamiento y volumen de cada edificación situada en cada una de las parcelas.

Art. 12.- Servidumbre entre parcelas

Las parcelas configuradas, quedan sometidas a las servidumbres necesarias para la ubicación e instalación de las infraestructuras de servicios generales del Área, así como cuantas sean precisas para que los servicios de las parcelas y unidades edificatorias resultantes puedan alcanzar la red general de infraestructuras de servicios del Área.

Art. 13.- Ejercicio de la facultad de edificar

Con la salvedad que se determina en el siguiente párrafo, la ejecución de obras de edificación requerirá la aprobación definitiva, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos incluidos en el Área, de este Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Excepcionalmente, previa justificación y exclusivamente en el periodo previo a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, podrán autorizarse las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento de los edificios catalogados en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad. Se prohíben expresamente, incluso en ese periodo previo al PAU, las obras que impliquen la remodelación de cocinas y baños, modificación de la distribución interior y otras actuaciones de similar entidad y características.

Con carácter general, los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes y, en todo caso, las intervenciones constructivas deberán condicionarse a la ejecución de obras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los elementos catalogados, incluso, en el supuesto que este Plan no los haya incluido como fuera de ordenación.

Las obras que se ejecuten en los edificios catalogados, deben respetar, en todo caso, su volumetría, la imagen exterior, así como los materiales de acabado exterior establecidos en este plan especial.



No obstante, será el Ayuntamiento quien, en cada intervención propuesta, y tras analizar el correspondiente proyecto, determine las condiciones que hayan de observarse en el momento de llevar a cabo en cada caso.

Con carácter general y como criterio prioritario, la envolvente de todos y cada uno de los edificios debe presentar unas composiciones homogéneas (catalogadas y nuevas), tanto en su configuración propia, como en relación al resto de edificios (proyección de Conjunto).

De producirse alguna discrepancia en cuanto a la interpretación de las determinaciones fijadas para las intervenciones edificatorias (catalogadas y/o nuevas), el Ayuntamiento, de conformidad con los principios inspiradores de este documento de planeamiento, resolverá de manera razonada y autorizará la solución más conveniente al interés general.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente, a los efectos de la precisa y efectiva determinación de las condiciones de tratamiento y ordenación de volúmenes de las obras de ejecución de nueva edificación y/o porches a modificar o cerrar.



Art. 14.- Cesión de suelo. 15% aumento de edificabilidad ponderada

Cesión de suelo.

Los propietarios del Área procederán a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Arrasate de los suelos destinados a equipamiento y dotaciones para sistemas locales conforme a lo expresado en detalle en el plano "PO-01 Calificación Pormenorizada" y, además, a la entrega al Ayuntamiento del importe económico correspondiente a las superficies de cesión obligatoria cuya cesión no resulte posible. Esta monetarización se refleja en la siguiente tabla de costes:

CARGAS URBANIZACIÓN														Coste Total = 209,232.72 €		VALOR 15%	CUMPLIMIENTO ESTANDARES
COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN							COSTES OTROS CONCEPTOS							VALOR 15%	CUMPLIMIENTO ESTANDARES		
PARCELA	SUP. PARCELA	COEF.	Individualizado Homogeneizado	Individualizado derribos	Compartido Homogeneizado	Conexiones Homogeneizado	PEOU	PAU	Reparcelación Homogeneizado	Reparcelación notario	Proyecto urb. Homogeneizado	Indemnización	VALOR 15%	CUMPLIMIENTO ESTANDARES			
4	207.93	0.992	2.816.70	1.281.63	2.932.65	169.62	0.00	0.00	385.79	198.41	385.79	4.965.00	3.931.32	611.08			
6	276.32	1.033	2.934.04	0.00	3.054.83	176.68	0.00	0.00	401.86	206.67	401.86	0.00	3.141.63	3.470.93			
8	201.41	0.988	2.805.51	586.03	2.921.01	168.94	0.00	0.00	384.26	197.62	384.26	1.513.50	3.296.13	4.597.76			
10	184.3	0.978	2.776.16	0.00	2.890.44	167.18	0.00	0.00	380.24	195.55	380.24	0.00	3.648.06	4.424.21			
12	239.54	1.011	2.870.94	535.50	2.989.12	172.88	0.00	0.00	393.22	202.23	393.22	2.074.50	3.742.48	5.003.52			
14	224.78	1.002	2.845.61	0.00	2.962.76	171.36	0.00	0.00	389.75	200.44	389.75	0.00	4.008.58	4.416.88			
16	225.94	1.003	2.847.60	780.60	2.964.83	171.48	0.00	0.00	390.02	200.58	390.02	2.016.00	3.914.16	5.477.72			
18	208.13	0.992	2.817.04	3.236.99	2.933.01	169.64	0.00	0.00	385.84	198.43	385.84	12.541.50	5.021.45	0.00			
20	201.53	0.988	2.805.72	467.35	2.921.22	168.96	0.00	0.00	384.29	197.63	384.29	1.810.50	3.922.74	5.849.25			
22	188.34	0.980	2.783.09	1.034.40	2.897.66	167.59	0.00	0.00	381.19	196.04	381.19	2.671.50	3.158.79	2.246.33			
24	303.86	1.050	2.981.30	1.114.56	3.104.03	179.53	0.00	0.00	408.33	210.00	408.33	2.878.50	3.991.41	4.536.65			
26	195.80	0.985	2.795.89	799.76	2.910.98	168.36	0.00	0.00	382.94	196.94	382.94	2.065.50	3.999.99	5.458.16			
28	225.70	1.003	2.847.19	576.15	2.964.40	171.45	0.00	0.00	389.97	200.55	389.97	2.232.00	4.163.08	5.700.15			
30	200.26	0.987	2.803.54	1.877.15	2.918.95	168.82	0.00	0.00	383.99	197.48	383.99	7.272.00	3.999.99	0.00			
32	254.21	1.020	2.896.11	2.707.69	3.015.33	174.40	0.00	0.00	396.67	204.00	396.67	6.993.00	3.399.14	0.00			
34	211.71	0.994	2.823.19	1.491.11	2.939.41	170.01	0.00	0.00	386.68	198.86	386.68	5.776.50	3.381.97	0.00			
36	206.90	0.991	2.814.93	1.670.38	2.930.81	169.51	0.00	0.00	385.55	198.28	385.55	4.314.00	3.570.81	571.97			
38	223.48	1.001	2.843.38	1.940.45	2.960.43	171.22	0.00	0.00	389.44	200.29	389.44	5.011.50	4.025.74	657.52			
			51,107.95	20,099.75	53,211.87	3,077.64	0.00	0.00	7,000.00	3,600.00	7,000.00	64,135.50					
Partidas que se aplica el Coeficiente de Homogeneización																	

Los conceptos de obra de urbanización empleados en este cuadro responden al siguiente significado:

A las parcelas se ha aplicado un coeficiente porcentual al efecto de reflejar el mayor valor de las mismas en función de su superficie, y, así, establecer los respectivos coeficientes de homogeneización.

Los costes denominados "individualizados Homogeneizado" corresponden a las acometidas de los servicios a ejecutar desde la parcela de espacios libres a las viviendas. Estos costes serán asumidos en su totalidad y distribuidos de forma homogeneizada entre la totalidad de propietarios de las viviendas.

Los costes denominados "individualizados-derribos" representan los costes de los derribos de los elementos declarados fuera de ordenación. Estos costes serán asumidos en su totalidad por los propietarios de las viviendas.

El capítulo de "compartido Homogeneizado" engloba las obras de ejecución de la red de servicio y pavimentación en la parcela de espacios libres. La totalidad de los propietarios asumen exclusivamente el 50% del coste de esta partida, distribuida de forma homogeneizada. La cuantía reflejada en cuadro contempla el 50% a repercutir.



El capítulo “conexiones homogeneizado”, engloba las obras de conexión de las nuevas redes con las redes de infraestructura existente en el Maala kalea. La totalidad de los propietarios asumen exclusivamente el 25% del coste de esta partida, distribuida de forma homogeneizada. La cuantía reflejada en cuadro contempla el 25% a repercutir.

Cesión de suelo correspondiente al 15% del incremento de edificabilidad ponderada.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística le será adjudicado de manera gratuita y libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos etc.

En el presente caso, dicha cesión se sustituirá por el abono en metálico de su valor.



3. TITULO SEGUNDO

3.1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS

Capítulo I. Definiciones básicas

Art. 15.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento Normas Urbanísticas del HAPO de Arrasate.

Art. 16.- Criterios de cómputo de la edificabilidad

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento Normas Urbanísticas del HAPO de Arrasate

Art. 17.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en las presentes normas urbanísticas, así como lo fijado y grafiado en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas.

Art. 18.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios

Se aplicarán los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento Normas Urbanísticas del HAPO de Arrasate, y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

Art. 19.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

En todo lo que no contradiga lo determinado por este Plan Especial, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento Normas Urbanísticas del HAPO de Arrasate, y las Ordenanzas Municipales.

Capítulo II. Condiciones generales de edificación y uso aplicable en las parcelas de uso residencial

Art. 20.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable a las parcelas de uso residencial

En todo caso y de forma permanente, los edificios catalogados deberán conservar las condiciones de diseño y estética exterior existente, resultando homogéneos para todo el conjunto. Cualquier intervención a acometer en ellos, deberá cumplir con las características de acabado exterior establecidas en este Plan Especial.



En lo que a las nuevas edificaciones previstas se refiere, cada unidad edificatoria se ajustará a las alineaciones y perfiles establecidos en esta normativa, grafiadas en el plano “6 Zona de Movimiento de la edificación”

Las alineaciones establecidas para estas últimas tienen el carácter de máximas, y se fijan con carácter de zona de movimiento en la que fijar la ocupación de la nueva edificación.



4. TITULO TERCERO

4.1. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado

Art. 21.- Uso principal residencial de edificación baja densidad

Siempre y cuando no contradigan lo dispuesto en esta norma particular, con carácter general, se aplicarán los criterios generales preceptuados por el artículo 74 de la Normativa General contenida en el doc. Normas Urbanísticas del HAPO de Arrasate.

1.- Calificación

Residencial de edificación de baja densidad,

Los usos permitidos o autorizados en las diversas plantas de la edificación son los que, con carácter general, se establecen en los artículos 47 y 48 del documento Normas Urbanísticas del HAPO.

Los usos prohibidos en las citadas plantas son todos los no relacionados anteriormente.

Expresamente se prohíbe el uso de garaje

2.- Condiciones generales de regulación de la edificación

a) Condiciones de parcelación

La parcelación delimitada para esta Área, así como la configuración de las unidades edificatorias previstas en la misma, viene grafiada en el plan "PO-01 Ordenación Pormenorizada", y el artículo 11 de esta normativa urbanística

b) Edificabilidad

Edificabilidad urbanística..... 1.882,20 m²(t)

Nueva edificabilidad sobre rasante.....795,90 m²(t)

La edificabilidad urbanística residencial se distribuye entre las diferentes unidades edificatorias que conforman las parcelas privativas de uso residencial de baja densidad delimitadas en este Plan Especial, según lo fijado en las fichas particulares de cada una de ellas.

c) Regulación de la forma de la edificación

La regulación de la forma de la edificación se establece mediante la aplicación a las parcelas resultantes de las Ordenanzas Reguladoras definidas en este Plan Especial.



d) Tipología edificatoria

Unifamiliar

La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de una vivienda por parcela ordenada.

e) Cómputo de la edificabilidad

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se disponen en la normativa general del HAPO de Arrasate.

En el supuesto de cerramiento de porches mediante nuevas edificaciones, se computará el cien por cien de su superficie construida, con un incremento del 50% de la edificabilidad urbanística residencial respecto al edificio catalogado original, cuyo porche era abierto.

Se considera suficiente el cierre de uno de los lados del porche afectado para estimar que se ha efectuado su cerramiento, con el consiguiente cómputo del cien por cien de su superficie construida como edificabilidad urbanística residencial y por tanto parte del edificio catalogado.

f) Edificaciones y usos sobre rasante

- La implantación de la edificabilidad urbanística ordenada en cada parcela deberá materializarse en una única edificación, dicho edificio único estará compuesto por el elemento catalogado y la nueva edificación que se le anexa.

- Los espacios sobre rasante libres de edificación podrán destinarse a usos auxiliares del uso de vivienda (acceso peatonal, jardines, espacios de juego y estancia y otros similares), así como los usos agropecuarios asimilados al uso de vivienda (huertas y similares)

- Se prohíbe la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante

g) Cierre de Parcelas

Se mantendrán las características y condiciones de los cierres actualmente existentes.

3. Parámetros reguladores de cada tipo de edificación

A) EDIFICIO CATALOGADO.

a) Alineaciones

Las alineaciones de las edificaciones catalogadas deberán mantenerse con carácter permanente, debiendo permanecer vinculadas a su ubicación original, por lo que se declaran intrasladables.

En dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la edificabilidad fijada en cada norma particular.

b) Perfil de la edificación:

B + I

c) Cubiertas

Con carácter permanente se mantendrán y conservarán las cubiertas existentes.

Con carácter general no se autorizan casetones.

d) Altura de la edificación

Con carácter permanente se mantendrán y conservarán las alturas existentes

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente Plan Especial, en concreto, en los planos de condiciones de edificación de las unidades edificatorias.

e) Vuelos

Los vuelos cumplirán la normativa general del HAPO de Arrasate. Deberá mantenerse su configuración original.

f) Fachadas

El régimen de actuación sobre esas fachadas es el establecido en las correspondientes Ordenanzas Particulares, complementado con los criterios reguladores del régimen general de actuación establecido en esta Ordenanza General, en los siguientes términos:

No podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, si bien se podrán autorizar aquellas otras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los elementos catalogados.

Las obras que en ellos se realicen deben respetar, en todo caso, su volumetría, la imagen exterior, así como los materiales propios de la edificación de la que se trate.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los "elementos permanentes" de las fachadas

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, considerando como tal la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante. La nueva fachada deberá cumplir la uniformidad y estética de la



fachada existente, pero dándole un toque de modernidad en sus materiales y diseño. Será importante que la unión entre ambos sea lo menos visible, de tal forma que la intervención genere la sensación de una envolvente continúa.

El pintado de "fachadas" o de los distintos elementos de un edificio se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo la tonalidad y la trama originales.

El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos.

En lo concerniente a la implantación de:

➤ Instalaciones de Servicios:

- Las fachadas no podrán ser soporte de elementos vistos de las citadas instalaciones (cableados, registros, bajantes, etc.), debiendo adoptarse soluciones que permitan su implantación en condiciones que no afecten a dichas partes, con las salvedades que se exponen a continuación.

Se autoriza la implantación de bajantes de aguas pluviales mediante soluciones vistas en fachada que, en todo caso, deberán ser objeto de la correspondiente mimetización

- Instalaciones de ahorro energético (placas solares): quedan expresamente prohibidas
- Antenas de telecomunicación: Se autoriza la implantación de una única antena por edificio en su cubierta, en las condiciones generales reguladoras de dichas instalaciones. En todo caso, con el fin de evitar o eliminar posibles impactos, deberán implantarse en las adecuadas condiciones de mimetización con la cubierta y/o con las instalaciones existentes o proyectadas en la misma (ascensores, chimeneas)
- Implantación de toldos: quedan expresamente prohibidos.
- Colocación de verjas: quedan expresamente prohibidas.
- Implantación de elementos de iluminación:
Los elementos de iluminación (reflectores, cableado) de los edificios deberán responder a soluciones que conlleven su mimetización en la fachada, sin que puedan sobresalir de la misma.

➤ Los huecos existentes

En las fachadas deberán conservarse en su disposición originaria.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, así como de la inexistencia de otro tipo de alternativas adecuadas (consideradas tanto desde perspectivas técnicas, como desde otras de carácter urbanístico, etc.), se autorizará la siguiente solución de intervención:

La modificación de los huecos de la fachada, mediante su rasgado para habilitar el acceso a los edificios de nueva construcción, en los términos y con el alcance que



suponga la menor afección posible en los elementos de las mismas, con la consiguiente y máxima mimetización posible de la solución o soluciones planteadas, con el fin de eliminar y/o minimizar los impactos derivados de dicha modificación.

El Ayuntamiento acordará la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle en todos aquellos supuestos en los que su formulación se estime necesaria a los efectos de la correcta determinación de la correspondiente solución de intervención en dicha materia.

➤ Las carpinterías existentes:

En las fachadas deberán conservarse en su disposición originaria.

Se autoriza la sustitución de las carpinterías originales de las fachadas por otras construidas con el mismo material o con materiales distintos, siempre que, en el supuesto de modificación, se garantice su adecuación al régimen de protección de la edificación, y el mantenimiento de la imagen resultantes de los materiales originales.

Las carpinterías de los huecos de todas las plantas deberán responder necesariamente a un modelo unitario.

Las carpinterías, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores se colocarán en el interior de la mocheta, manteniendo la distancia de retranqueo existente respecto al plano general de la fachada.

g) Materiales:

Todas las obras de acondicionamiento a realizar en los edificios catalogados, deberán ser ajustadas siguiendo los criterios constructivos que se exponen a continuación:

➤ Revestimiento de Fachada

Todas las obras de acondicionamiento se podrán plantear las actuaciones orientadas en la conservación de la imagen general del edificio, sin que esta pueda ser alterada.

Pudiéndose plantear acabados de diferentes características en el mismo, siendo posible soluciones de raseado pintado, así como soluciones tipo SATE, solución extendida en rehabilitación de fachadas con el que se obtiene una mejora sustancial en el aislamiento del conjunto del edificio.

El revestimiento proyectado ha de conservar siempre un color análogo al del edificio catalogado actual, se establece el color Beige (RAL 1013) como color base del revestimiento de las fachadas.

➤ Carpintería

Del mismo modo, las modificaciones y/o sustituciones a realizar en las carpinterías de ventanas o puertas existentes, deberán mantener las características geométricas



estéticas existentes, debiendo sustituirse la totalidad de las existentes en cada fachada como mínimo.

Carpinterías que serán sustituidas por nuevas carpinterías de aluminio, con objeto de mejorar las características de aislamiento térmico, que dispongan de rotura de puente térmico.

Con el fin de homogeneizar las características de todo el conjunto de los edificios, se establece el color Verde (RAL 6002) como color base de las carpinterías.

➤ Vierteaguas

En las rehabilitaciones a realizar, bien en caso de aplicar un raseo pintado, o bien la ejecución de un acabado de fachada tipo SATE, todos los vierteaguas deberán de análogos en todos los edificios.

Con el fin de homogeneizar las características de todo el conjunto de los edificios, se establece que todos los vierteaguas han realizarse en piedra Granito, marcando el tipo "Gris Cadalso" como el tono a emplear (descripción petrográfica "monzogranito biotítico"), en un acabado abujardado.

➤ Cubierta:

Del mismo modo al anterior, además de para mejorar las características mecánicas del acabado de la cubierta, con el fin de homogeneizar las características del conjunto de los edificios, en caso de las intervenciones en las cubiertas de los edificios catalogados, se procederá a la sustitución del material de acabado de las cubiertas, procediendo a su sustitución por una teja mixta, se establece como tono base del material el "Rojo envejecida".

h) Vaciado interior de edificios catalogados

Se autoriza el vaciado interior y reconstrucción de los edificios catalogados, siempre y cuando se respeten las fachadas existentes que conformen la envolvente del edificio afectado.

En estos supuestos, la coherencia de la reconstrucción con la fachada a proteger debe cumplir los siguientes presupuestos:

1. La configuración de la sección y la distribución de los edificios reconstruidos debe efectuarse de tal manera que ni las proyecciones sobre el plano de fachada de las particiones horizontales o verticales de las distintas plantas, ni las de las escaleras u otros elementos interiores de carácter permanente, incidan nunca en los huecos preexistentes o predefinidos de las referidas fachadas, debiendo someterse a las exigencias derivadas de su orden y composición, y de su configuración de huecos, impostas y demás elementos definidores de la misma.



i) Porches

Se declaran fuera de ordenación todos aquellos elementos que hayan alterado su configuración original.

Sobre este elemento caben, exclusivamente, dos tipos de soluciones.

1. Solución abierta, con la obligación de consolidar o adaptar su composición exterior de forma unitaria y homogénea al edificio catalogado en el que se integra.
2. Solución cerrada, en cuyo caso pasará a considerarse como nueva edificación, con la obligación de integrarse compositivamente en el proyecto edificatorio de la misma, de tal forma que presente una solución unitaria y homogénea con la nueva edificación.

El Ayuntamiento acordará la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, en todos aquellos supuestos en los que su formulación se estime necesaria a los efectos de la correcta determinación de la correspondiente solución de intervención en esta materia.

Los correspondientes a las unidades edificatorias nº 22, 30, 36, y 38, deberán ser cerrados.

B) NUEVA EDIFICACIÓN

a) Alineaciones

Las nuevas edificaciones autorizadas, con la salvedad que posteriormente se contempla, deberán disponerse en el interior de los linderos de cada unidad edificatoria, sin que deban contemplarse más límites que los establecidos en el Código Civil.

En el supuesto de que las nuevas edificaciones eleven paredes contiguas a unidades edificatorias ajenas, el régimen de apertura de ventanas podrá acordarse entre los titulares de las unidades edificatorias involucradas, de no mediar tal acuerdo, se aplicará el régimen establecido por los artículos 580 a 585 del Código Civil.

Las alineaciones no pueden ser rebasadas, ni por los vuelos de las edificaciones.

En dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la edificabilidad fijada en cada norma particular.

La salvedad anteriormente reseñada viene dada por la obligación legal, en este caso impuesta por el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad, de que toda edificación debe presentar un retiro mínimo de 5 m en relación a la prefijada línea de deslinde público.

b) Forma y Perfil de la edificación

* Nuevas edificaciones apoyadas exclusivamente en una fachada del edificio catalogado:



- Perfil: B+I con el carácter de perfil máximo
- Forma: Deberán afectar a una superficie mínima de dos tercios de la longitud de fachada sobre la que se actúa.

* Nuevas edificaciones con forma de ELE apoyadas en dos fachadas:

- Perfil: B con el carácter de perfil máximo
- Forma: La relación de la longitud de cada lado de estos nuevos cuerpos edificatorios responderá a un porcentaje de 70% - 30%, en todo caso medidos desde las alineaciones de fachada del edificio catalogado en el que se apoyan. El lado más corto en ningún caso puede tener una longitud inferior a 30%

c) Cubiertas

Exclusivamente se autorizan cubiertas planas con antepecho. Las alternativas proyectadas deberán de mantener la estética y la continuidad de la fachada por su parte exterior, manteniendo los materiales de la propia fachada, sin incorporar nuevos elementos que distorsionen la imagen general de la edificación. Obteniendo un acabado continuo en toda la altura de la nueva edificación.

Como elementos diferenciados en la cubierta, con carácter general no se autorizan casetones en el mismo.

Respecto a las placas solares, se autoriza la colocación de placas solares sobre la cubierta de las nuevas edificaciones, siempre y cuando su colocación no sobresalga de la altura máxima del antepecho, así como no sea apreciable el elemento desde ningún punto a pie de calle.

d) Altura de la edificación

* Nuevas edificaciones con perfil B+I: la cota de acabado de la cubierta de la nueva edificación será la altura máxima bajo el alero del edificio catalogado existente más un remate perimetral de 15cm de alto (ni mayor, ni menor).

* Nuevas edificaciones con perfil B: la cota de acabado de la cubierta de la nueva edificación, será similar a la cota de acabado de la planta primera del edificio catalogado más un antepecho de 1m de alto (ni mayor, ni menor).

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente Plan Especial, en concreto, en los planos de condiciones de edificación de las unidades edificatorias.

e) Vuelos

No se autorizan vuelos en las nuevas edificaciones.

f) Fachadas



En la fachada se diferenciarán dos elementos básicos:

- Revestimiento general de fachada: será ciego en su totalidad, y cumplirá con los materiales establecidos en el punto g.
- Paño remetido para la ubicación de los huecos de fachada: todos los huecos de la nueva edificación (puertas, ventanas, etc.) deberán estar ubicados dentro de esta superficie, el resto de su superficie deberá ser ciego. Tanto las carpinterías, como el revestimiento de la parte ciega del paño cumplirán con los materiales establecidos en el punto g.

En lo concerniente a la implantación de instalaciones de servicios:

- Las fachadas no podrán ser soporte de elementos vistos de las citadas instalaciones (cableados, registros, bajantes, etc.), debiendo adoptarse soluciones que permitan su implantación en condiciones que no afecten a dichas partes, con las salvedades que se exponen a continuación.

Se autoriza la implantación de bajantes de aguas pluviales mediante soluciones vistas en fachada que, en todo caso, deberán ser objeto de la correspondiente mimetización

- Instalaciones de ahorro energético (placas solares): se autoriza la colocación de placas solares sobre la cubierta de las nuevas edificaciones, siempre y cuando su colocación no sobresalga de la altura máxima del antepecho, así como no sea apreciable el elemento desde ningún punto a pie de calle
- Implantación de toldos: Quedan expresamente prohibidos.
- Colocación de verjas: Quedan expresamente prohibidos.
- Implantación de elementos de iluminación:

Los elementos de iluminación (reflectores, cableado) de los edificios deberán responder a soluciones que conlleven su mimetización en la fachada, sin que puedan sobresalir de la misma.

g) Materiales:

Todas las obras proyectadas para ejecución de los nuevos anejos, deberán ajustarse a los criterios constructivos que se exponen a continuación:

➤ Revestimiento de Fachada

En cuanto al revestimiento general de la fachada proyectada, se deberá plantear las actuaciones orientadas en la conservación de la imagen general del conjunto de los edificios, definiendo un acabado análogo para todos los anejos.

Pudiendo plantearse diferentes soluciones constructivas del edificio, se ha de definir un revestimiento exterior a base de un aplacado de piedra caliza con color "Gris



Deba". La modulación de los elementos deberá ser de 60x40x3cm, con un acabado abujardado.

Asimismo, el encuentro entre los huecos remetidos y el paramento principal de los nuevos anejos, se deberá realizar mediante un acabado a base de raseado pintado, o mediante una solución tipo SATE. Dicho revestimiento proyectado ha de conservar siempre un color análogo al del edificio catalogado actual, se establece el color Beige (RAL 1013) como color base del revestimiento del encuentro mentado.

Se define esquemáticamente en los planos objeto al mismo de este plan especial, la geometría que han de tener. Debiendo crear machones laterales de 50cm de ancho, dinteles de dimensiones definidas, junto a ventanales remetidos respecto al paño principal de la fachada.

Los remates con el paño de carpintería planteado, se ha de rematar dando continuidad al material general del revestimiento mediante piedra caliza indicada.

➤ Carpintería

Del mismo modo, las carpinterías de ventanas o puertas a proyectar, deberán guardar relación a la geometría grafiada en los planos.

Así mismo, las carpinterías, con objeto de obtener las mejores características de aislamiento térmico, deben de disponer de rotura de puente térmico.

Con el fin de homogeneizar las características de todo el conjunto de los edificios, se establece el color Gris Oscuro (RAL 7021) como color base de las carpinterías.

Como elemento asociado a las carpinterías, se autoriza, exclusivamente, las contra ventanas definidas como elementos para la obtención de sombreamiento. Siendo, en todo caso, de tipo corredera.

➤ Vierteaguas

Los vierteaguas a proyectar deberán ser análogos a los especificados en los edificios catalogados. Se establece que todos los vierteaguas han realizarse en piedra Granito, marcando el tipo "Gris Cadalso" como el tono a emplear (descripción petrográfica "monzogranito biotítico"), en un acabado abujardado.

➤ Cubierta:

Las cubiertas de los nuevos anejos serán cubiertas planas/azoteas, distinguiendo entre las cubiertas que se realizan sobre una planta o sobre dos plantas.



En las cubiertas sobre una planta, podrán ser cubiertas transitables. En el caso de cubiertas sobre dos plantas, no podrán ser transitables. En cada caso, se deberán de tener unas características constructivas concretas.

Cubiertas sobre una planta (Transitable):

- Acabado superficial mediante losas de granito en color “Gris Cadalso”
- Albardilla o peto: Se establece un peto de 1m de alto respecto al acabado superficial del forjado.

En la parte interior, se deberá ejecuta un acabado similar al del acabado superficial.

Cubiertas sobre dos pantas (NO Transitable):

- Acabado superficial. La cota de acabado del forjado será como máximo la cota del alero existente.

Sobre el forjado, se establece que tras impermeabilización se realizará una capa de 10cm de piedra en rama para su protección.

- Albardilla o peto: Con fin único de retener la capa de piedra en rama para protección, así como realizar los remates oportunos, se establece únicamente la posibilidad de ejecutar un remate perimetral de 15cm de alto respecto a la cota de acabado del forjado

La parte exterior será continua con el mismo material especificado en el apartado de revestimiento de fachada.

h) Porches

En el supuesto de que se prevea una actuación sobre este elemento mediante una solución cerrada, lo proyectado pasará a considerarse como nueva edificación, con la obligación de integrarse compositivamente en el proyecto edificatorio de la misma, de tal forma que presente una solución unitaria y homogénea con ella

El Ayuntamiento acordará la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, en todos aquellos supuestos en los que su formulación se estime necesaria a los efectos de la correcta determinación de la correspondiente solución de intervención en esta materia.

4. Materiales de urbanización interior

Los espacios sobre rasante libres de edificación destinados a jardines, huerta, terrazas, espacios libres, etc., se habilitarán con materiales adecuados a los usos implantados, y se dotarán de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas pluviales y otras-.

Los referidos espacios se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato.



5. Edificaciones fuera de ordenación

En virtud de lo prescrito por el art. 101 de la LV 2/2006 cuando dice que el planeamiento urbanístico determinará los edificios, construcciones, instalaciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida, se identifican las construcciones existentes que se declaran en la situación de fuera de ordenación

El plano “PO-03 Edificios Fuera de Ordenación” acoge y grafía la determinación reseñada en este epígrafe.

PLAZO DE DERRIBO Y/O REFORMA INTEGRAL: 7 años desde aprobación definitiva y consiguiente publicación de este plan especial.



6. Cargas urbanísticas

La carga urbanística de cada parcela, que se establece en correspondencia con el Grupo al que se adscribe, y con el incremento de edificabilidad urbanística que se ordena en la misma, se representa en el siguiente cuadro:

CARGAS URBANIZACIÓN												Coste Total =	209,232.72 €
PARCELA	SUP. PARCELA	COEF.	COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN				COSTES OTROS CONCEPTOS						
			Individualizado Homogeneizado	Individualizado derribos	Compartido Homogeneizado	Conexiones Homogeneizado	PEOU	PAU	Reparcelación Homogeneizado	Reparcelación notario	Proyecto urb. Homogeneizado	Indemnización	
4	207.93	0.992	2.816.70	1.281.63	2.932.65	169.62	0.00	0.00	385.79	198.41	385.79	4.965.00	
6	276.32	1.033	2.934.04	0.00	3.054.83	176.68	0.00	0.00	401.86	206.67	401.86	0.00	
8	201.41	0.988	2.805.51	586.03	2.921.01	168.94	0.00	0.00	384.26	197.62	384.26	1,513.50	
10	184.3	0.978	2.776.16	0.00	2.890.44	167.18	0.00	0.00	380.24	195.55	380.24	0.00	
12	239.54	1.011	2.870.94	535.50	2.989.12	172.88	0.00	0.00	393.22	202.23	393.22	2,074.50	
14	224.78	1.002	2.845.61	0.00	2.962.76	171.36	0.00	0.00	389.75	200.44	389.75	0.00	
16	225.94	1.003	2.847.60	780.60	2.964.83	171.48	0.00	0.00	390.02	200.58	390.02	2,016.00	
18	208.13	0.992	2.817.04	3.236.99	2.933.01	169.64	0.00	0.00	385.84	198.43	385.84	12,541.50	
20	201.53	0.988	2.805.72	467.35	2.921.22	168.96	0.00	0.00	384.29	197.63	384.29	1,810.50	
22	188.34	0.980	2.783.09	1.034.40	2.897.66	167.59	0.00	0.00	381.19	196.04	381.19	2,671.50	
24	303.86	1.050	2.981.30	1.114.56	3.104.03	179.53	0.00	0.00	408.33	210.00	408.33	2,878.50	
26	195.80	0.985	2.795.89	799.76	2.910.98	168.36	0.00	0.00	382.94	196.94	382.94	2,065.50	
28	225.70	1.003	2.847.19	576.15	2.964.40	171.45	0.00	0.00	389.97	200.55	389.97	2,232.00	
30	200.26	0.987	2.803.54	1.877.15	2.918.95	168.82	0.00	0.00	383.99	197.48	383.99	7,272.00	
32	254.21	1.020	2.896.11	2.707.69	3.015.33	174.40	0.00	0.00	396.67	204.00	396.67	6,993.00	
34	211.71	0.994	2.823.19	1.491.11	2.939.41	170.01	0.00	0.00	386.68	198.86	386.68	5,776.50	
36	206.90	0.991	2.814.93	1.670.38	2.930.81	169.51	0.00	0.00	385.55	198.28	385.55	4,314.00	
38	223.48	1.001	2.843.38	1.940.45	2.960.43	171.22	0.00	0.00	389.44	200.29	389.44	5,011.50	
			51,107.95	20,099.75	53,211.87	3,077.64	0.00	0.00	7,000.00	3,600.00	7,000.00	64,135.50	
			Partidas que se aplica el Coeficiente de Homogeneización										

El total de las cargas de urbanización del Área asciende a 209.232,72 euros.

7. Condiciones de uso y dominio

- 1.- Número máximo de viviendas en el Área.....18 viviendas
- 2.- Régimen de dominio..... Privado

Artículo 22.- Uso principal de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Siempre y cuando no contradigan lo dispuesto en esta norma particular, con carácter general, se aplicarán los criterios generales preceptuados por el artículo 93 de la normativa general contenida en el doc. Normativa Urbanística del HAPO de Arrasate.

1.- Calificación

Sistema local de Espacios Libres y Zonas Verdes

2.- Condicionantes generales de regulación de la edificación

Sobre la rasante se permitirá exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas y provisionales que faciliten la circulación peatonal (rampas, escaleras, etc.)



3.- Condiciones de uso

Usos permitidos: Ocio, descanso, y conexión de movilidad peatonal con las zonas proyectadas.

4.- Cargas urbanísticas

Esta parcela queda libre de toda carga urbanística y, por ello, exonerada de cualquier pago necesario para afrontar las cargas de urbanización de la unidad de ejecución en la que está incluida.

5.- Condiciones de dominio

Público

Artículo 23.- Uso principal de Cauces Fluviales

Siempre y cuando no contradigan lo dispuesto en esta norma particular, con carácter general, se aplicarán los criterios generales preceptuados por el artículo 91 de la normativa general contenida en el doc. Normativa Urbanística del HAPO de Arrasate.

1.- Calificación

Sistema general de cauces fluviales

2.- Condicionantes generales de regulación de la edificación

De conformidad con el artículo 91 del HAPO de Arrasate

3.- Condiciones de uso

Las establecidas con carácter general en el artículo 91 del HAPO de Arrasate

4.- Cargas urbanísticas

Esta parcela queda libre de toda carga urbanística

5.- Condiciones de dominio

Público



5. TITULO CUARTO

Norma particular aplicable a las parcelas de uso residencial, definidora del incremento de edificabilidad urbanística atribuida y correspondiente levantamiento de la carga dotacional de dichas parcelas.

5.1. ETXE TXIKIAK Nº 4

1. SUPERFICIE TOTAL----- 207,93 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 45.80 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 106.00 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 7.747,99 euros



5.2. ETXE TXIKIAK Nº 6

1. SUPERFICIE TOTAL----- 276,32 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 36.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 96.60 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 13.788,51 euros



5.3. ETXE TXIKIAK Nº 8

1. SUPERFICIE TOTAL----- **201,41 m²**

2. CALIFICACIÓN **4." Residencial de baja densidad"**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 38.40 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 99.00 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 13.828,02 euros



5.4. ETXE TXIKIAK Nº 10

1. SUPERFICIE TOTAL----- 184,30 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 42.50 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 102.40 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 14.862,07 euros



5.5. ETXE TXIKIAK Nº 12

1. SUPERFICIE TOTAL----- 239,54 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 43.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 104.20 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 14.228,61 euros



5.6. ETXE TXIKIAK Nº 14

1. SUPERFICIE TOTAL----- **224,78 m²**

2. CALIFICACIÓN **4." Residencial de baja densidad"**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 46.70 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 107.20 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 15.385,13 euros



5.7. ETXE TXIKIAK Nº 16

1. SUPERFICIE TOTAL----- 225,94 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 45.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 106.40 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 15.121,01 euros



5.8. ETXE TXIKIAK Nº 18

1. SUPERFICIE TOTAL----- 208,13 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 58.50 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 118.40 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 2.606,74 euros



5.9. ETXE TXIKIAK Nº 20

1. SUPERFICIE TOTAL----- 201,53 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 45.70 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 106.20 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 15.290,94 euros



5.10. ETXE TXIKIAK Nº 22

1. SUPERFICIE TOTAL----- 188,34 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 36.80 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 97.20 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 10.574,77 euros



5.11. ETXE TXIKIAK Nº 24

1. SUPERFICIE TOTAL----- 303,86 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 46.50 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 107.40 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 14.055,64 euros



5.12. ETXE TXIKIAK Nº 26

1. SUPERFICIE TOTAL----- 195,80 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 46.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 106.80 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 15.030,47 euros



5.13. ETXE TXIKIAK Nº 28

1. SUPERFICIE TOTAL----- 225,70 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 48.50 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 108.80 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 15.170,91 euros



5.14. ETXE TXIKIAK Nº 30

1. SUPERFICIE TOTAL----- 200,26 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 46.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 107.20 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 5.461,92 euros



5.15. ETXE TXIKIAK Nº 32

1. SUPERFICIE TOTAL----- 254,21 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 39.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 100.20 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 6.196,99 euros



5.16. ETXE TXIKIAK Nº 34

1. SUPERFICIE TOTAL----- 211,71 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 39.40 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 100.00 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 6.001,40 euros



5.17. ETXE TXIKIAK Nº 36

1. SUPERFICIE TOTAL----- 206,90 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 41.60 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 101.60 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 8.383,80 euros



5.18. ETXE TXIKIAK Nº 38

1. SUPERFICIE TOTAL----- 223,48 m²

2. CALIFICACIÓN 4." Residencial de baja densidad"

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se consolida la edificación catalogada y la edificabilidad materializada en su envolvente

Incremento de edificabilidad urbanística atribuida a esta parcela 46.90 m²(t)

Edificabilidad urbanística total de la parcela: 106.60 m²(t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

La fijada en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Cómputo de la edificabilidad:

Según lo dispuesto en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Cierres de parcela:

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

Lo fijado en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda

- Servidumbres: Las fijadas en el artículo 21 del doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Uso urbanístico: Conforme al régimen establecido en el artículo 21 del Doc. B "Normas Urbanísticas" de este Plan Especial

- Régimen de dominio: Privado

- Gravamen urbanístico 8.566,43 euros



5.19. ETXE TXIKIAK E.

1. SUPERFICIE:..... 340,90 m²

2. CALIFICACIÓNSistema local de espacios libres y zonas verdes

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las establecidas con carácter general en el art. 22 del Doc. B Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Las establecidas con carácter general en el art. 22 del Doc. B Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

- Régimen de dominio: Público
- Gravamen urbanístico: Exenta



5.20. ETXE TXIKIAK F

1. SUPERFICIE:..... 1.867,89 m²

2. CALIFICACIÓNSistema general de cauces fluviales

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las establecidas con carácter general en el art. 23 del Doc. B Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Las establecidas con carácter general en el art. 23 del Doc. B Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

- Régimen de dominio: Público
- Gravamen urbanístico: Exenta

Arrasate. Abril de 2019

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos

D. Sebas Idarreta Lapazarán

Abogado



DOCUMENTO C DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCIÓN

INDICE

1. Parcelación
2. Edificios fuera de ordenación
3. Actuación integrada, unidad de ejecución y sistema de actuación
4. Ejecución de la urbanización
5. Plazos máximos para la ejecución de la urbanización y edificación proyectadas.
6. Cesiones y plazos para su cumplimiento
7. Condiciones para la solicitud de licencias de obras y de primera utilización



1. PARCELACION

Las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada prevista quedan delimitadas en el plano "4 Calificación Pormenorizada" de este Plan Especial.

Son en total veinte, de las que dieciocho se destinan a uso residencial de baja densidad, otra espacios libres zona verde, y una más cauces fluviales.

La totalidad de las parcelas residenciales son de dominio privado y, si bien todas consolidan la edificabilidad urbanística residencial consumida en los edificios catalogados, todas ellas ven incrementada su edificabilidad urbanística, a pesar de que la superficie a incrementar varíe según cada parcela.

En ese orden de cosas es preciso reseñar el hecho de que de la consolidación de todos los edificios que constituyen el Conjunto de viviendas, así como de la obligación impuesta por el HAPO de proteger las características tipológicas del mentado conjunto, dimana la necesidad de considerar el entorno físico inmediato del que se sirven las mismas como un elemento singular añadido, integrante del conjunto de viviendas de trabajadores que es muestra de la revolución industrial y que, por ende, debe protegerse.

En aras a lograr dicho fin, cada parcela se configura mediante la diferenciación en su interior de diversos espacios físicos cuya superficie engloba, además de los espacios ocupados por la edificación, aquellos no edificables destinados a jardín, huerta o similares.

Por otra parte, las parcelas calificadas como de espacios libres y zona verde, así como cauces fluviales serán de dominio público.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 56.1.k de la LV 2/2006 y a los efectos de lo prescrito por el artículo 40.1 de dicha Ley, este Plan Especial establece que todas las parcelas residenciales de baja densidad ordenadas se consideran mínimas e indivisibles.



2. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

En cumplimiento de lo establecido por el HAPO en la Norma Particular de esta Area, además de consolidar la totalidad de los edificios catalogados que constituyen el Conjunto de viviendas, se prevé conservar y proteger dicho conjunto mediante su regeneración.

Dicha regeneración se materializará mediante el derribo o reforma integral de los cuerpos inadecuados anejos y dando la oportunidad de construir, de forma organizada, edificios complementarios

En aras a lograr dicho fin, se declaran fuera de ordenación la totalidad de las chabolas, tejavanas, anejos construidos en precario, cierres de porches y similares que se identifican y reflejan en el plano "PO-01 Ordenación Pormenorizada).

De igual modo, se declaran fuera de ordenación todos aquellos elementos constructivos de escasa entidad que, aún no figurando en el citado plano por omisión, o porque sean erigidos con posterioridad a este Plan, impidan o dificulten el pleno cumplimiento de los mandatos y previsiones de este Plan.

Si bien el momento de la demolición o reforma integral vendrá impuesto por las exigencias de la urbanización y construcción, y será determinado por la entidad que gestione la ejecución del Area, los meritados derribos o reformas integrales deberán ejecutarse en el improrrogable plazo de siete años desde la aprobación definitiva y consiguiente publicación de este Plan Especial.

Con anterioridad al derribo o reforma, la totalidad de los titulares de derechos afectados por la actuación regeneradora dicho derribo serán indemnizados en la forma establecida por este instrumento de planeamiento, a recoger en el futuro proyecto de reparcelación.



3. ACTUACION INTEGRADA, UNIDAD DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION

De conformidad con lo previsto en la Norma Particular del Área por el HAPO para su gestión, este Plan Especial determina la existencia de un único ámbito independiente de actuación integrada (A.A.I. Etxe txikiak).

Con exclusión de la superficie correspondiente al cauce de Aramaio erreka, la delimitación de la actuación integrada incluye el resto de los suelos del área que será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora –PAU-.

Asimismo se propone desde este instrumento que, atendiendo a las particularidades de la ordenación adoptada y a fin de dar respuesta a los requisitos enunciados en el artículo 144.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, el PAU determine que el Área que nos ocupa quede constituida en una única unidad de ejecución.

Ese PAU determinará definitivamente el sistema de actuación público por cooperación como sistema de actuación para la gestión de la unidad de ejecución.



4. EJECUCION DE LA URBANIZACION

Las obras de urbanización general serán objeto de un único Proyecto de Urbanización sujeto a tramitación urbanística.



5. PLAZOS MAXIMOS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y EDIFICACIONES PROYECTADAS.

El Programa de Actuación Urbanizadora se redactará y tramitará en un plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva y publicación del presente Plan Especial.

Si bien será el Programa de Actuación Urbanizadora el que fije definitivamente los plazos para la tramitación de los proyectos de reparcelación y urbanización, desde este Plan se recomienda que los antedichos proyectos de reparcelación y urbanización se tramiten y aprueben en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del PAU.

En el mismo sentido, se recomienda que el PAU determine que el inicio de las obras de urbanización en ningún caso exceda del plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



6. CESIONES Y PLAZOS PARA SU CUMPLIMIENTO

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, a favor del Ayuntamiento de Arrasate, además de todas las superficies destinadas a dominio público ordenadas para afrontar el levantamiento de la carga dotacional, aquellas superficies que representen los suelos necesarios para materializar el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ordenada en el Área.

El Proyecto de Reparcelación establecerá las condiciones de cesión de los terrenos de uso público.

Asimismo, el Proyecto de Reparcelación fijará la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El pago de las cargas urbanísticas deberá afrontarse por los titulares de las parcelas gravadas, en las condiciones fijadas por este Plan



7. CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS Y DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Como condición insoslayable para la consecución de cualquier licencia, se establece la necesidad de estar al corriente en el pago de las cuotas de urbanización fijadas como gravamen urbanístico en este Plan Especial, y que tendrán su reflejo preceptivo en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Para su obtención deberán cumplirse los presupuestos preceptuados por el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Excepcionalmente, previa justificación y exclusivamente en el periodo previo a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, podrán autorizarse las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento de los edificios catalogados en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad. Se prohíben expresamente, incluso en ese periodo previo al PAU, las obras que impliquen la remodelación de cocinas y baños, modificación de la distribución interior y otras actuaciones de similar entidad y características.

A su vez, la obtención de la licencia de primera utilización de cada unidad edificatoria estará condicionada al correcto funcionamiento de la edificación que se trate, en cuanto a su accesibilidad peatonal y disponibilidad de la totalidad de los servicios.

Arrasate, Abril de 2019

D. Pedro Idarreta Lapazarán

D. Sebas Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos

Abogado



DOCUMENTO D ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

INDICE

- 1.- Objeto
- 2.- Cargas de urbanización
- 3.- Cálculo del valor del incremento de la edificabilidad ponderada
- 4.- Financiación económica de la ejecución del ámbito
- 5.- Conclusiones

ANEJO I. Estudio de Sostenibilidad Económica



1.- Objeto

Mediante este estudio de viabilidad económico-financiera se pretende demostrar la viabilidad de la actuación urbanística prevista en este instrumento de planeamiento.

Los costes de ejecución material han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento en el municipio de Arrasate

2.- Cargas de urbanización

Se determinan en este capítulo los costes correspondientes al conjunto de obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos de naturaleza pública, así como el resto de conceptos que de conformidad con el art. 147 de la LV 2/2006 engloban las denominadas cargas de urbanización.

- Cálculo de las cargas de urbanización

Las correspondientes a los siguientes conceptos:

Presupuesto Ejecución Obras Ordinarias de Urbanización

Redacción Proyecto Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Indemnizaciones

TOTAL CARGAS URBANIZACIÓN 209.232,72 euros

3.- Cálculo del valor del incremento de la edificabilidad ponderada

-Incremento edificabilidad ponderada

Dado que la totalidad de los 795.90 m²(c) de incremento de edificabilidad urbanística residencial ordenados por este Plan Especial se destinan a uso principal del residencial, en aplicación del Coeficiente de Ponderación 2,46 establecido por el HAPO, resultan 1.957,91 (UH) ponderadas.

-Valor económico del incremento de edificabilidad ponderada

Teniendo en cuenta que el HAPO acoge como precio del valor residual del suelo urbanizado para destino a uso residencial de baja densidad en situación 4, el fijado por el mentado PG en la cifra de 232.62 euros /m²(c)

Para determinar el valor económico del incremento de edificabilidad ponderada es preciso multiplicar las 795.90 m²(c) por su valor unitario:



$$232.62 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 1.957,91 \text{ UH} = 455.449,95 \text{ euros}$$

Así pues, el valor económico del incremento de la edificabilidad ponderada asciende a **455.449,95 euros**

A partir de esa cuantía, corresponde a los propietarios adjudicatarios el 85% de su valor, lo que asciende a:

$$\text{Valor } 85\% \text{ } 455.449,95 \text{ €} = \mathbf{387.132,46 \text{ euros}}$$

Y, al Ayuntamiento de Arrasate el 15% que asciende a la diferencia de:

$$\text{Valor } 15\% \text{ } 455.449,95 \text{ €} = \mathbf{68.317,49 \text{ €}}$$

Determinación del importe económico correspondiente a la imposibilidad del cumplimiento total de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial.

a) Determinación del incremento de la edificabilidad sobre rasante

Edificabilidad urbanística total ordenada sobre rasante:	1.882,20 m ² (t)
Edificabilidad materializada sobre rasante:	1.737,35 m ² (t)
Incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante:	144.85 m ² (t)

b) Cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuación integrada, uso predominantemente residencial

1. Para zona verde y espacio libre: mínimo 15% de la superficie total del área

$$D = 4.321,04 \text{ m}^2 \times 0,15 = 648,16 \text{ m}^2$$

2. Para otras dotaciones públicas locales 5 m²/25m²(t)sr ó 5 m² (t)/25 m² (t)sr

$$D = 5 \text{ m}^2/25 \text{ m}^2 (\text{t})\text{sr} \times 144,85 \text{ m}^2(\text{t}) = 28,97 \text{ m}^2$$

3. Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas/25m²(t)sr, en parcela de titularidad privada

$$D = 0,35 \text{ plazas}/25 \text{ m}^2 (\text{t})\text{sr} \times 144,85 \text{ m}^2 (\text{t}) = 2,028 \text{ plazas de aparcamiento}$$

4. Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada 100m²(t) de cada nueva edificabilidad

$$D = 1 \text{ árbol}/ \text{vivienda} \times 100 \text{ m}^2(\text{t}) = 2 \text{ árboles}$$



c) Determinación del valor económico correspondiente al levantamiento de la carga dotacional de otras dotaciones públicas locales

Valor del suelo urbanizado para la propiedad (85%): 387.132,46 euros
Superficie a considerar: $4.321,04\text{m}^2 + 307,26\text{m}^2 = 4.628,30\text{m}^2$
Valor unitario del suelo $387.132,46\text{ euros} / 4.628,30\text{m}^2 = 83,64\text{ euros} / \text{m}^2$

Valor económico del levantamiento

Zona espacios libres $648,16\text{m}^2 - 340,90\text{m}^2 = 307,26\text{m}^2 \times 83,64\text{ euros} = 25.699,23\text{ euros}$

Otras dotaciones locales y Plazas de aparcamiento = $0,43 \times 144,85 \times 2,46 \times 232,62 = 35.642,58\text{ euros}$

Valor económico del levantamiento Total 61.341,81 euros

4.- Valor Residual del suelo

El valor residual del suelo resultante, una vez deducidos los costes de las cargas de urbanización:

Valor incremento de Edificabilidad Ponderada 455.449,95 €
Participación comunidad en plusvalías generadas 15% - **68.317,49 €**
Valor económico del levantamiento de la carga dotacional.....- 61.341,81 €
Valor repercusión propietarios particulares (VRPP) 325.790,65 €

Valor repercusión propietarios particulares 325.790,65 €
Cargas de Urbanización - 209.232,72 €
Valor del suelo (Vs) 116.557,93€

El valor unitario de los terrenos:

Superficie de reparto 4.321,04 m²
Valor del suelo (Vs) 116.557,93€
Valor unitario de los terrenos26,97 €/m²

5.- Conclusiones

A modo de conclusión y habida cuenta lo hasta aquí reseñado, cabe indicar que el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito es económicamente viable. El análisis efectuado en los apartados anteriores así lo da a entender.

Arrasate, Abril de 2019

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos

D. Sebas Idarreta Lapazarán

Abogado



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN



ANEJO I.- Estudio de Sostenibilidad Económica

1.- OBJETO

2.- SOSTENIBILIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

3.- CONCLUSIONES

4.- AFECCIÓN A LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS.

1.- OBJETO

De conformidad con lo establecido en el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que deberá ponderar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública municipal que será la directamente afectada por la renovación, implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

2.- SOSTENIBILIDAD DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS RESULTANTES

En el Área "54 ETXE TXIKIAK" se prevé la construcción de diversas edificaciones, con un incremento de 795.90 m²(t) de edificabilidad urbanística destinada a uso principal del uso residencial de baja densidad, a materializar en dieciocho parcelas edificables sometidas a un régimen de dominio privado.

La ordenación incluida en el Plan Especial determina, a su vez, la configuración de una parcela de dominio público destinada a espacios libres, cuya superficie asciende a 340,90 m², y bajo la que se instalarán las infraestructuras de servicios pertenecientes a la red de dicho sistema local

Por lo tanto, la superficie de espacios de dominio y uso público resultante en el Área supone un aumento de 340,90 m² de dicha superficie en relación a la preexistente para dichos usos, es decir, un incremento muy contenido de dichos espacios que, en todo caso, va a requerir hacer frente a un gasto muy reducido.

A lo anterior hay que añadir que, a pesar de que el ámbito espacial ordenado cuenta con infraestructuras de servicios por encontrarse edificado, la insuficiencia de las mismas exige su

ampliación y adecuación mediante una reurbanización que se proyectará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Estas obras de urbanización van a ser ejecutadas y costeadas por los propietarios adjudicatarios de parcelas, por lo que dicha actuación no va a repercutir en la sostenibilidad económica de la hacienda municipal.

Como corolario de la exposición de las determinaciones previstas y aunque no constituya una determinación expresa, sino, más bien, un efecto directo de lo ordenado, lo cierto es que la propuesta técnica que incluye este Plan Especial permitirá la compactación del municipio, aportará más eficacia y eficiencia a los servicios de obligada prestación municipal y, evidentemente, provocará una mejora manifiesta de la calidad de la red del sistema local de infraestructuras de servicios con la que las parcelas resultantes se van a ver dotadas y servidas.

Pues bien y a pesar de la mejora evidente de la que va a verse nutrida la situación urbanística del Área, lo cierto es que, en concepto de gasto imputable a futuro a las arcas municipales, únicamente el gasto correspondiente a la conservación y mantenimiento de las superficies que pasan a ser públicas y que totalizan 340,90 m², con sus infraestructuras, van a suponer un incremento al que deberá hacer frente el Ayuntamiento y que, sin género de duda alguna y por mor de los efectos que en el Área provocan, resulta proporcionado y totalmente asumible.

Por otra parte, ese comedido incremento del gasto se va a ver neutralizado por los ingresos derivados, tanto de las tasas e impuestos directamente aplicables a la tramitación de los expedientes urbanísticos requeridos para la ejecución del ámbito y a las obras que incluyan, como de otros impuestos como el I.B.I. o tasas anuales a girar por los servicios municipales prestados.

A mayor abundamiento y a la luz del diagnóstico que el PG contiene en relación a la situación urbanística de esta Área y de la necesidad de adoptar determinaciones que, con un limitado esfuerzo, van a conllevar mejoras imprescindibles para el mismo, en el supuesto de que llegara a producirse algún ligero desvío del equilibrio presupuestario, este va a ser prácticamente inapreciable y, como el propio PG dice en su memoria de sostenibilidad económica, para que tal situación no se produzca, *“siempre podría echarse mano del alto grado de capacidad inversora que hemos visto anteriormente.”*

3. CONCLUSIONES

Se deduce de lo expuesto que, por el contenido, reducido y proporcionado incremento del gasto corriente anual que lo proyectado genere, ninguna duda debe albergarse en cuanto a que los ingresos corrientes y la capacidad inversora del Ayuntamiento van a ser capaces de afrontar su abono.

Por consiguiente, la actuación, además de procurar el equilibrio urbanístico del enclave, va a conllevar un gasto para la Hacienda Municipal que se abonará, sin dificultad alguna, mediante los ingresos previstos, por lo que resulta sostenible desde el punto de vista económico.

4.- AFECCION A LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS.

En cuanto a la superficie destinada a actividades económicas, el presente Plan Especial no conlleva alteración alguna de las previsiones del vigente PGOU de Arrasate.

Arrasate, Abril 2019

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos

D. Sebas Idarreta Lapazarán

Abogado



DOCUMENTO E: PLANOS DE INFORMACIÓN

INDICE DEL DOCUMENTO

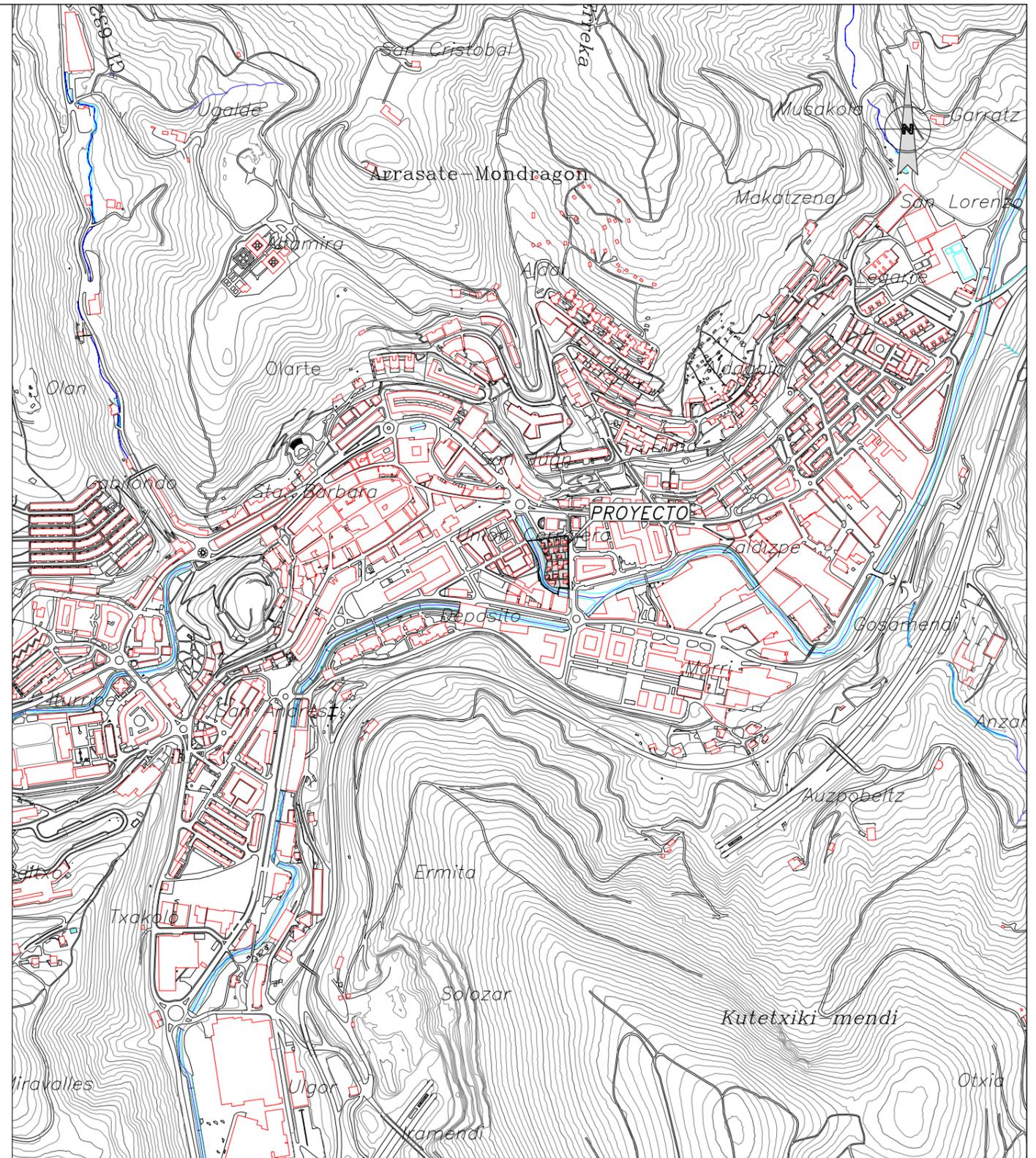
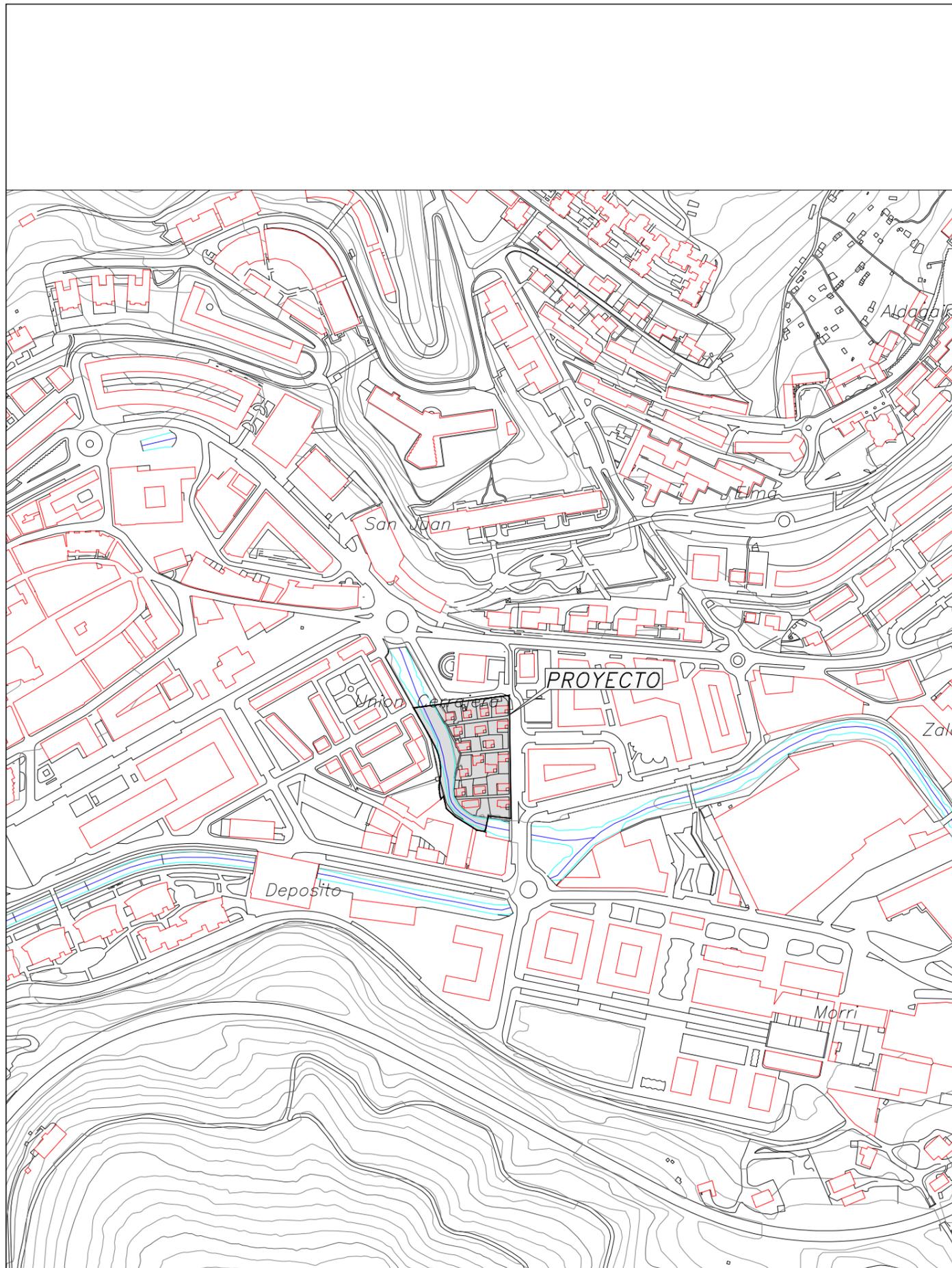
PI-00 Situación Y Emplazamiento

PI-01 Situación Actual

PI-02 Régimen de Edificación

PI-03 Servicios Afectados

PI-04 Alzados y Secciones Actuales



SITUACION
E 1/10.000

EMPLAZAMIENTO
E 1/4.000

JABETZA
PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. P. - COLEGIADO Nº8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA
REVISION

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA
CLAVE

P-16-04

ESKALAK
ESCALAS

VARIAS

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS INFORMACION
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO-ZNB.
Nº PLANO

PI-00

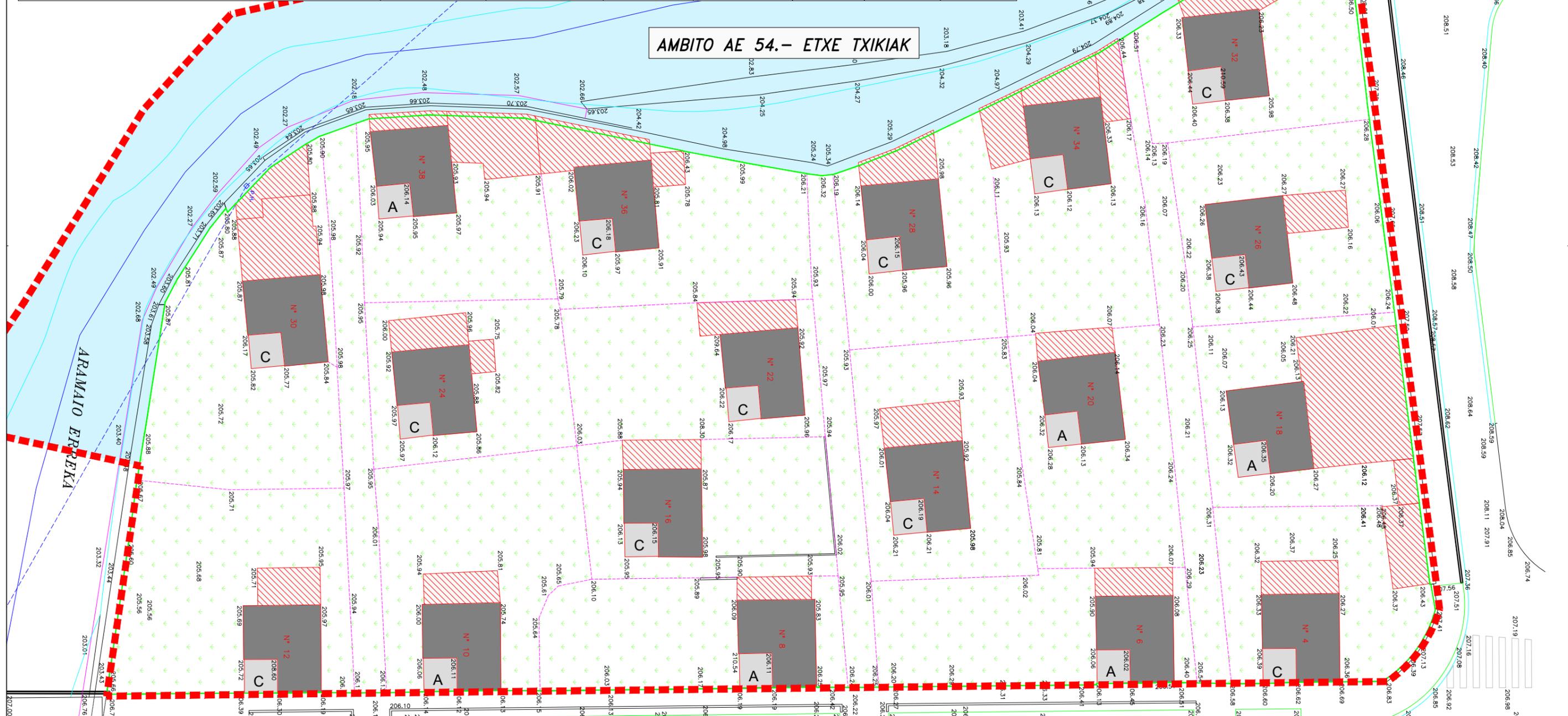
HOJA 1 DE 1

DATA
FECHA

ENERO 2019

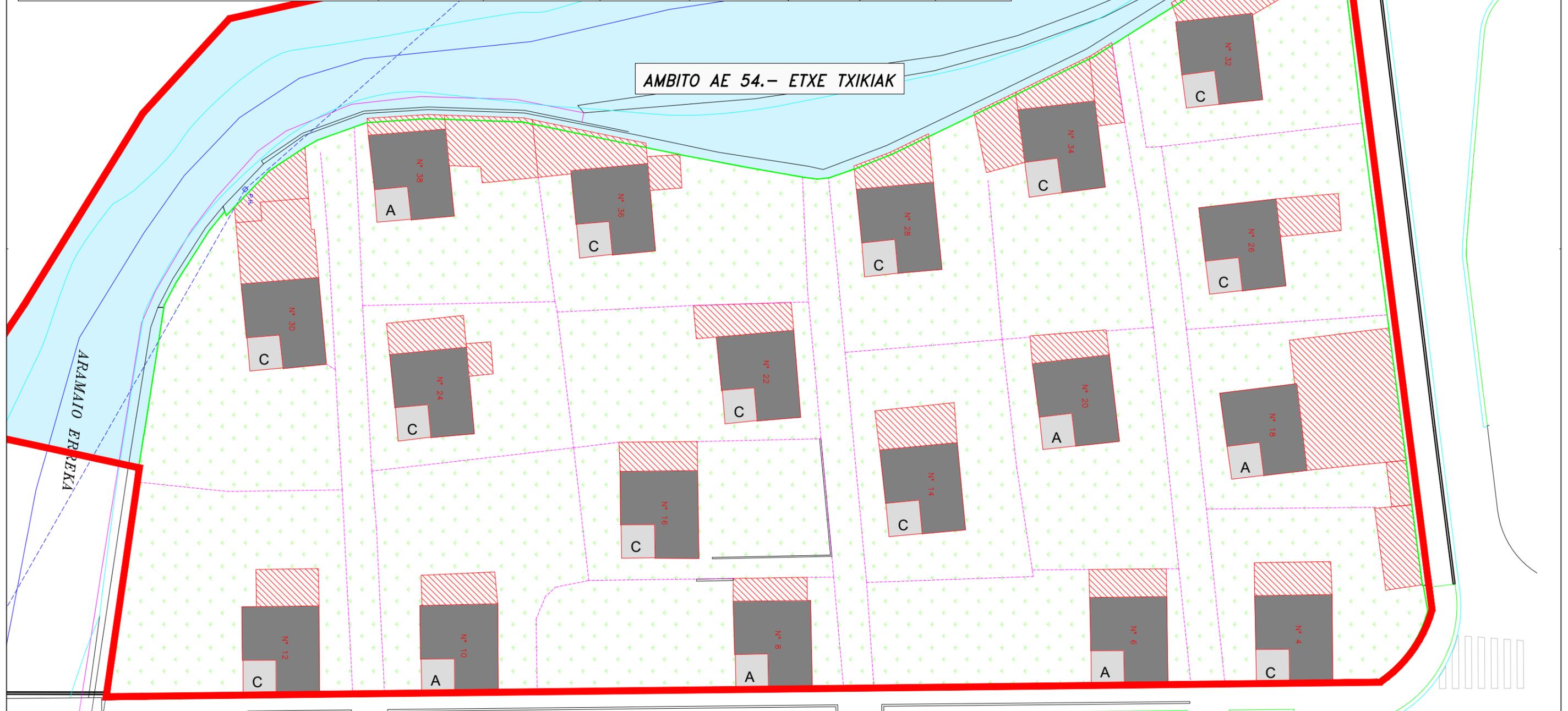
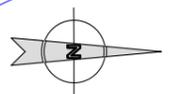
PARTICULAR										
PARCELA	TITULARIDAD	IDENTIFICACIÓN ESPACIOS DE USO PRIVATIVO Nº	REFERENCIA CATASTRAL 4168018, FINCA Nº	SUPERFICIE ESPACIOS DE USO PRIVATIVO	SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD EDIFICIO CATALOGADO	PORCHE	EDIFICABILIDAD COMPUTADA	ANEJO A DERRIBAR	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADO
A	PRIVADA	4	77174 T	207,93	33,50	67,00	3,40	70,40	33,10	103,50
A	PRIVADA	6	77185 F	208,13	33,20	66,40	3,25	69,65	12,75	82,40
A	PRIVADA	8	77188 G	195,80	33,40	66,80	3,30	70,10	10,09	80,19
A	PRIVADA	10	77193 N	254,21	33,60	67,20	3,30	70,50	13,80	84,30
A	PRIVADA	12	77194 V	276,32	33,30	66,60	3,30	69,90	13,83	83,73
A	PRIVADA	14	77197 W	224,78	33,60	67,20	3,35	70,55	18,58	89,13
A	PRIVADA	16	77200 L	201,53	33,60	67,20	3,35	70,55	13,44	83,99
A	PRIVADA	18	77203 M	225,70	33,40	66,80	3,25	70,05	83,61	153,66
A	PRIVADA	20	77206 N	211,71	33,50	67,00	3,20	70,20	12,07	82,27
A	PRIVADA	22	77211 U	201,41	33,50	67,00	3,20	70,20	17,81	88,01
A	PRIVADA	24	77214 V	184,30	33,20	66,40	3,25	69,65	19,19	88,84
A	PRIVADA	26	77215 G	225,94	33,70	67,40	3,30	70,70	13,77	84,47
A	PRIVADA	28	77219 P	188,34	33,60	67,20	3,40	70,60	14,88	85,48
A	PRIVADA	30	77223 X	303,86	33,70	67,40	3,25	70,65	48,48	119,13
A	PRIVADA	32	77226 P	206,90	33,30	66,60	3,30	69,90	46,62	116,52
A	PRIVADA	34	77230 X	223,48	33,30	66,60	3,45	70,05	38,51	108,56
A	PRIVADA	36	77233 P	239,54	33,60	67,20	3,30	70,50	28,76	99,26
A	PRIVADA	38	77236 Q	200,26	33,60	67,20	3,30	70,50	33,41	103,91
A	-	-	-	340,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	-	-	-	1867,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	-	ACCESOS DOMINIO PÚBLICO	-	6188,93	602,60	1205,20	59,45	1264,65	472,70	1737,35

SUELO EDIFICADO
SUELO PORCHE (A=ABIERTO, C=CERRADO)
SUELO PRIVADO LIBRE
ANEJO A DERRIBAR
DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
ESPACIOS DE USO PRIVATIVO

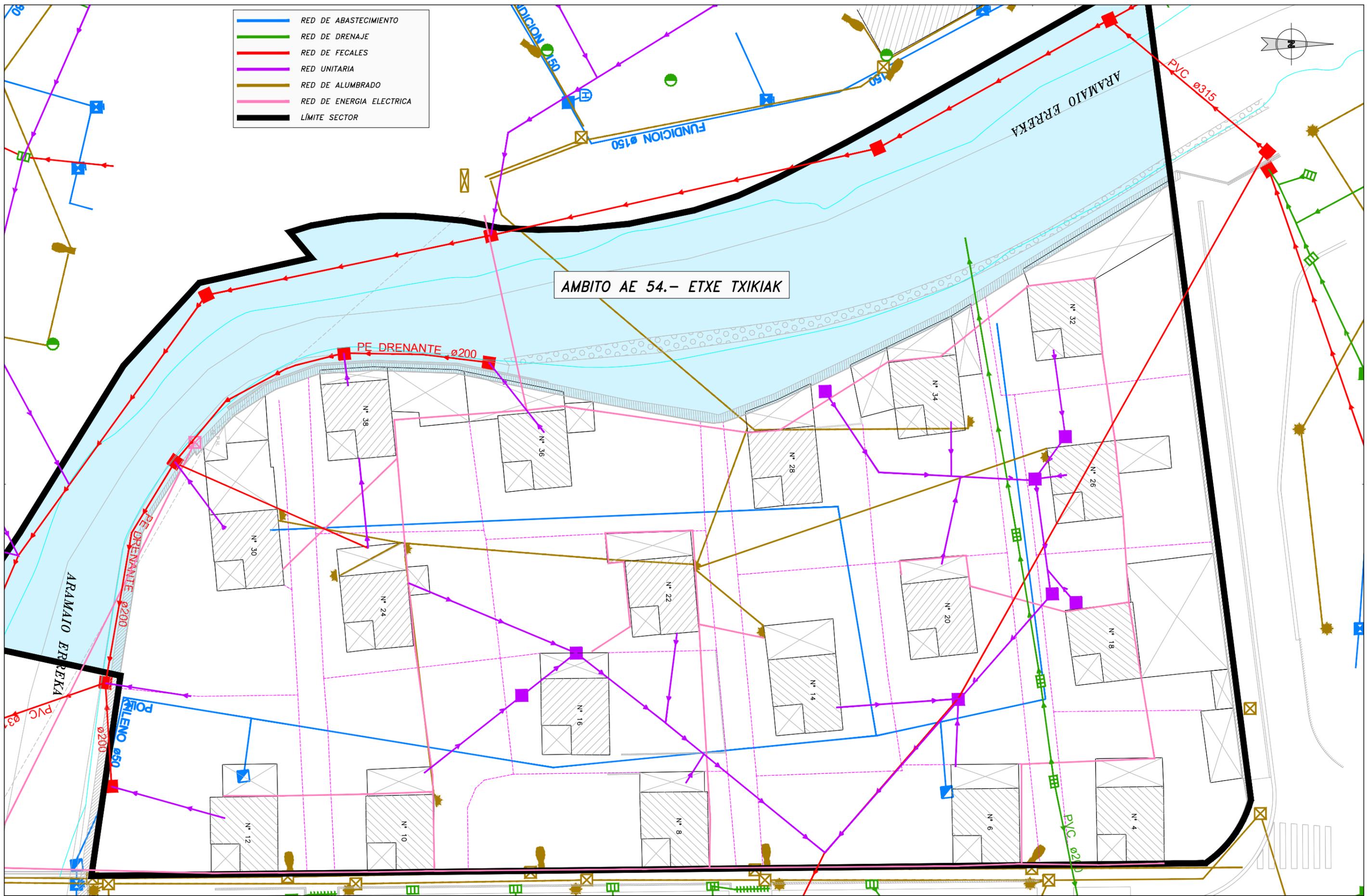


PARTICULAR										
PARCELA	TITULARIDAD	IDENTIFICACIÓN ESPACIOS DE USO PRIVATIVO Nº	REFERENCIA CATASTRAL 4168018, FINCA Nº	SUPERFICIE ESPACIOS DE USO PRIVATIVO	SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD EDIFICIO CATALOGADO	PORCHE	EDIFICABILIDAD COMPUTADA	ANEJO A DERRIBAR	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADO
	PRIVADA	4	77174 T	207,93	33,50	67,00	3,40	70,40	33,10	103,50
	PRIVADA	6	77185 F	208,13	33,20	66,40	3,25	69,65	12,75	82,40
	PRIVADA	8	77188 G	195,80	33,40	66,80	3,30	70,10	10,09	80,19
	PRIVADA	10	77193 N	254,21	33,60	67,20	3,30	70,50	13,80	84,30
	PRIVADA	12	77194 V	276,32	33,30	66,60	3,30	69,90	13,83	83,73
	PRIVADA	14	77197 W	224,78	33,60	67,20	3,35	70,55	18,58	89,13
	PRIVADA	16	77200 L	201,53	33,60	67,20	3,35	70,55	13,44	83,99
	PRIVADA	18	77203 M	225,70	33,40	66,80	3,25	70,05	83,61	153,66
	PRIVADA	20	77206 N	211,71	33,50	67,00	3,20	70,20	12,07	82,27
	PRIVADA	22	77211 U	201,41	33,50	67,00	3,20	70,20	17,81	88,01
	PRIVADA	24	77214 V	184,30	33,20	66,40	3,25	69,65	19,19	88,84
	PRIVADA	26	77215 G	225,94	33,70	67,40	3,30	70,70	13,77	84,47
	PRIVADA	28	77219 P	188,34	33,60	67,20	3,40	70,60	14,88	85,48
	PRIVADA	30	77223 X	303,86	33,70	67,40	3,25	70,65	48,48	119,13
	PRIVADA	32	77226 P	206,90	33,30	66,60	3,30	69,90	46,62	116,52
	PRIVADA	34	77230 X	223,48	33,30	66,60	3,45	70,05	38,51	108,56
	PRIVADA	36	77233 P	239,54	33,60	67,20	3,30	70,50	28,76	99,26
	PRIVADA	38	77236 Q	200,26	33,60	67,20	3,30	70,50	33,41	103,91
	-	ACCESOS	-	340,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	DOMINIO PÚBLICO	-	1867,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL				6188,93	602,60	1205,20	59,45	1264,65	472,70	1737,35

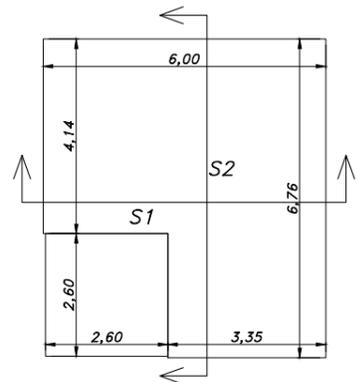
SUELO EDIFICADO
 A C SUELO PORCHE (A=ABIERTO, C=CERRADO)
 SUELO PRIVADO LIBRE
 ANEJO A DERRIBAR
 DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
 ESPACIOS DE USO PRIVATIVO



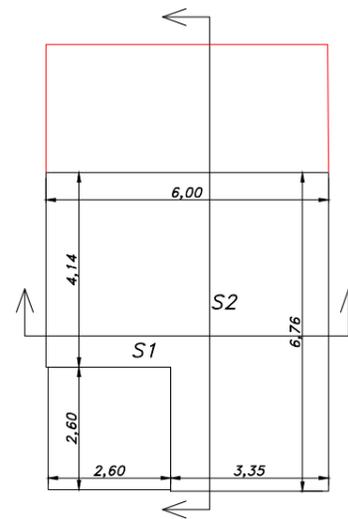
- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED DE DRENAJE
- RED DE FECALES
- RED UNITARIA
- RED DE ALUMBRADO
- RED DE ENERGIA ELECTRICA
- LÍMITE SECTOR



EDIFICIO N° 4



EDIFICIOS N°6, 8, 10
12, 14, 16 Y 20



ALZADOS

SECCIONES

ALZADOS

SECCIONES

ALZADO ESTE

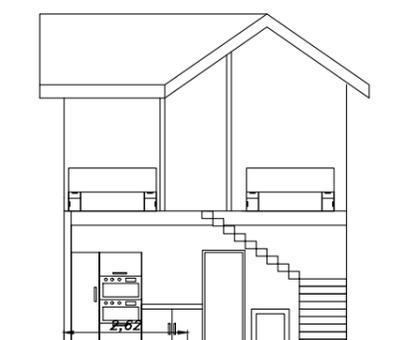
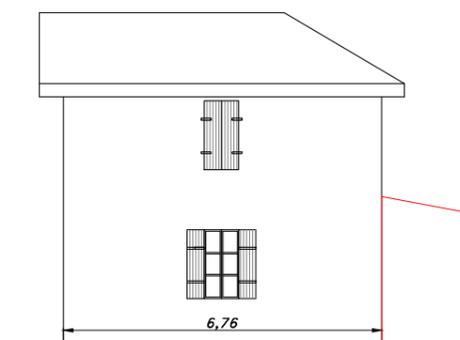
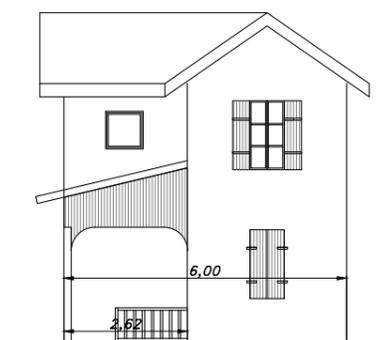
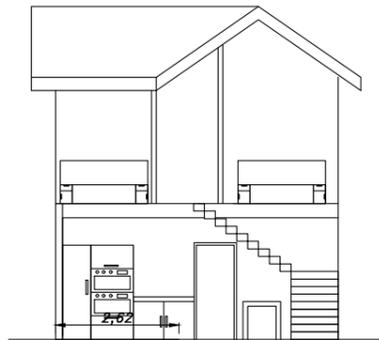
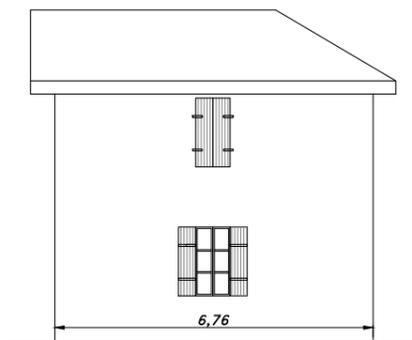
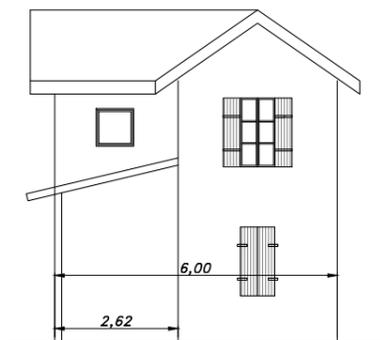
ALZADO NORTE

SECCIÓN 1

ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

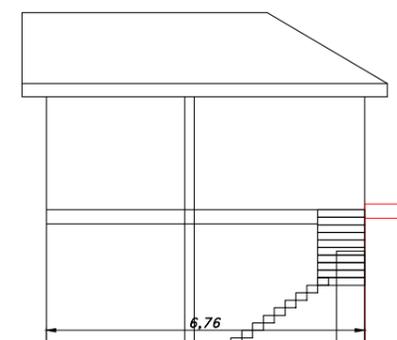
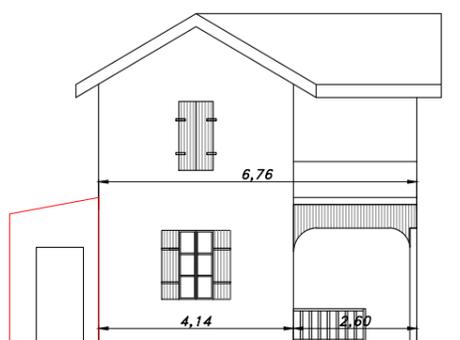
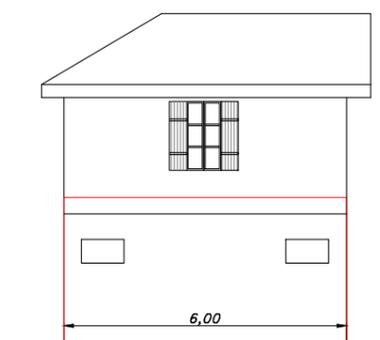
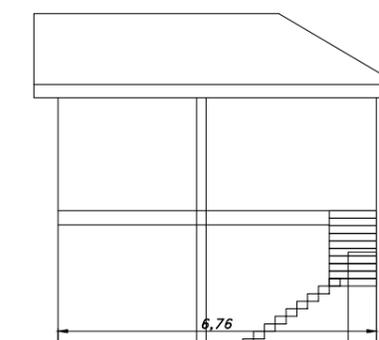
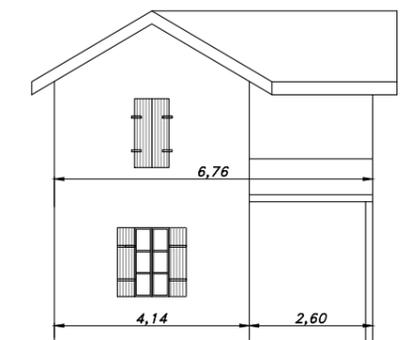
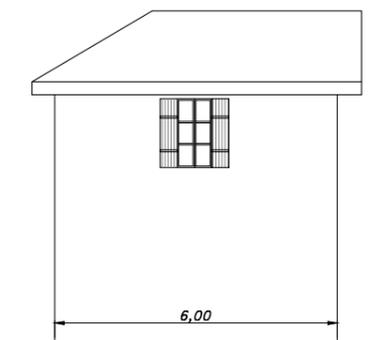
ALZADO SUR

SECCIÓN 2

ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2



JABETZA
PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.- COLEGADO Nº8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA
REVISIÓN

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA
CLAVE

P-16-04

ESKALAK
ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS INFORMACION
ALZADOS Y SECCIONES ACTUALES

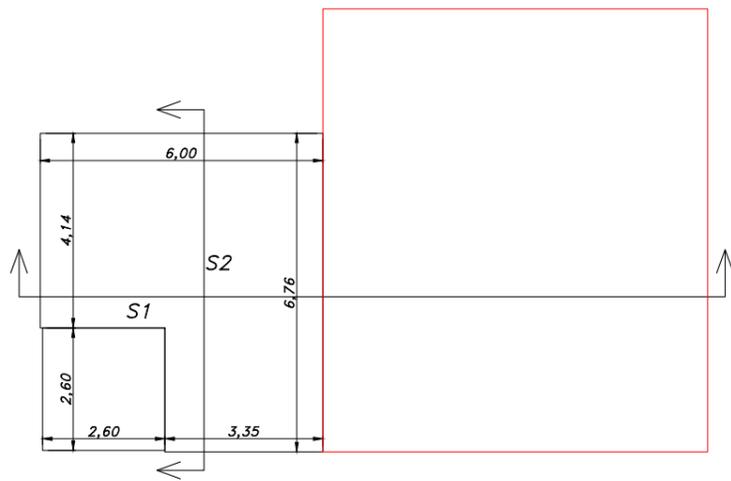
PLANO-ZNB.
Nº PLANO

PI-04

HOJA 1 DE 6

DATA
FECHA
ENERO 2019

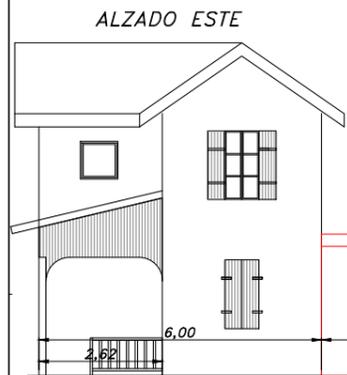
EDIFICIO N° 18



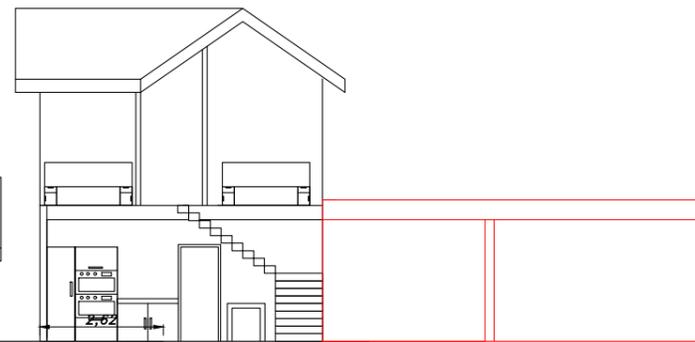
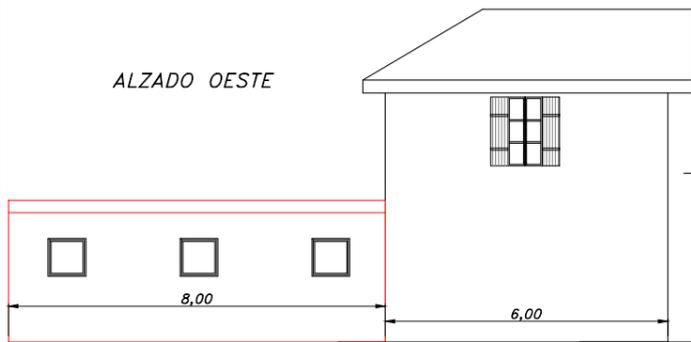
ALZADOS



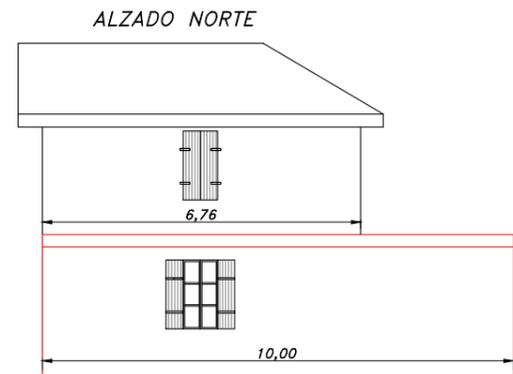
SECCIONES



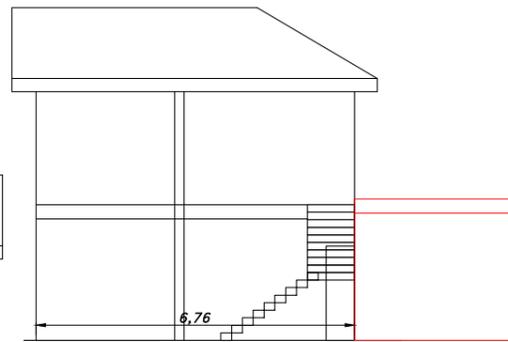
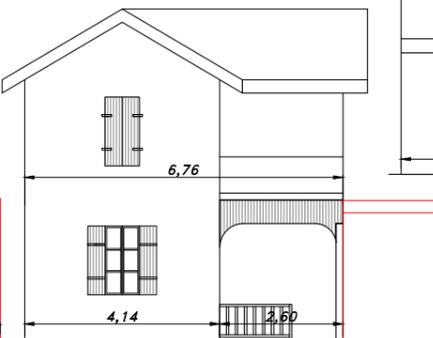
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2

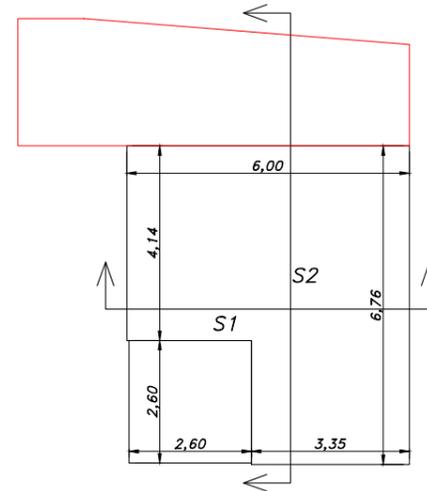


ALZADO SUR



6,76

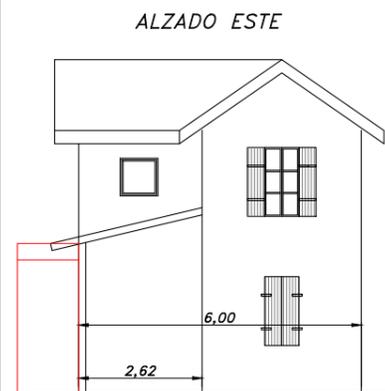
EDIFICIO N° 22



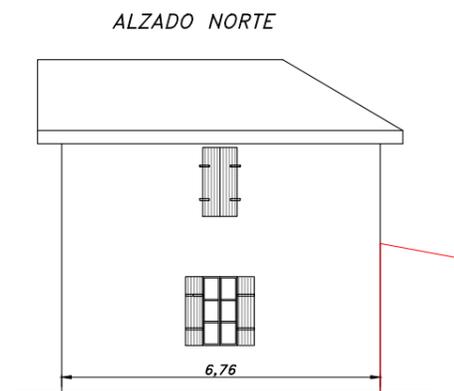
ALZADOS



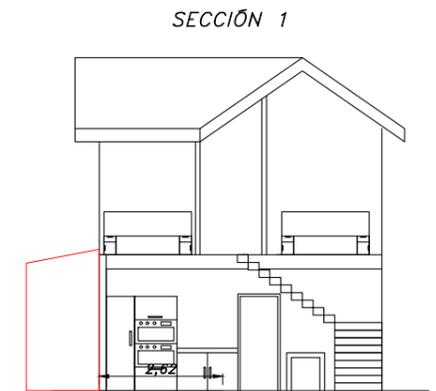
SECCIONES



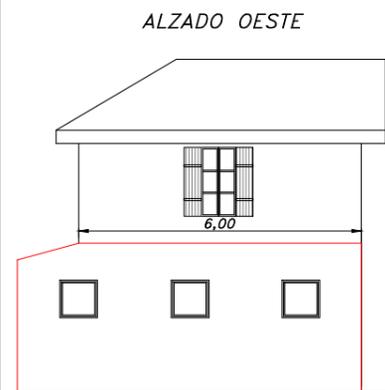
ALZADO ESTE



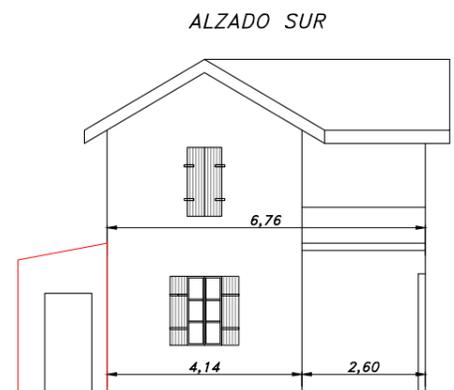
ALZADO NORTE



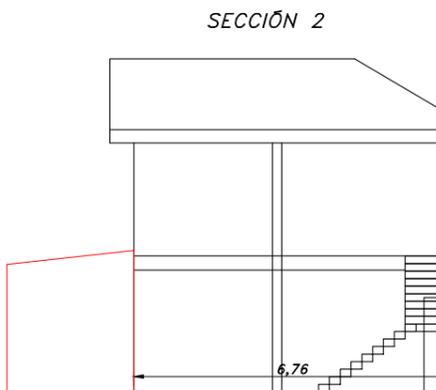
SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

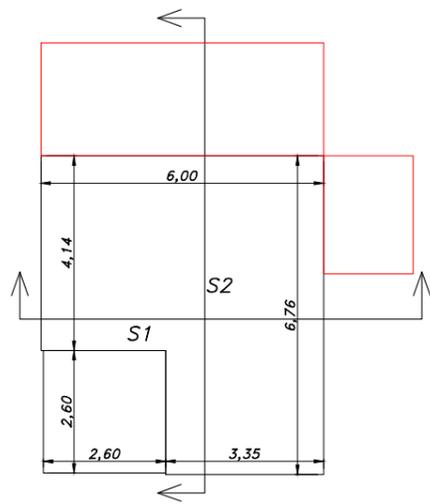


ALZADO SUR

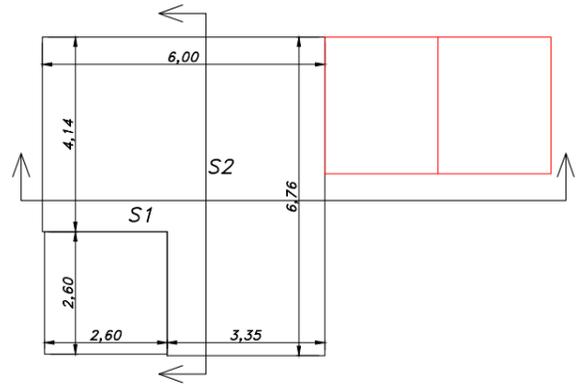


SECCIÓN 2

EDIFICIO N°24



EDIFICIO N°26



ALZADOS

SECCIONES

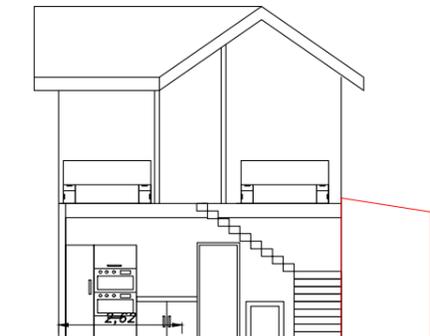
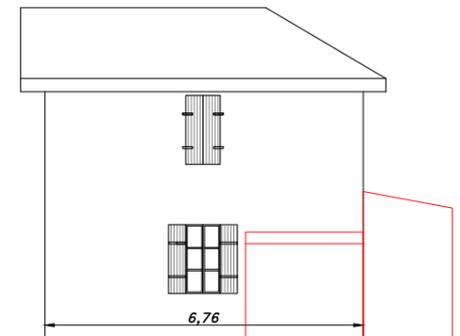
ALZADOS

SECCIONES

ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

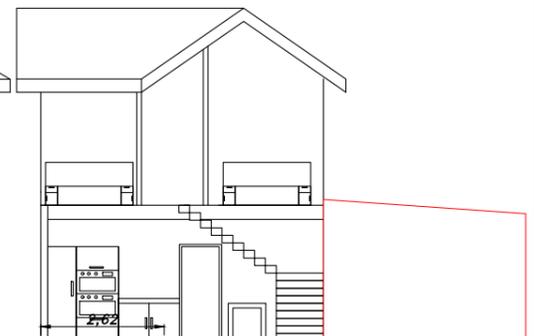
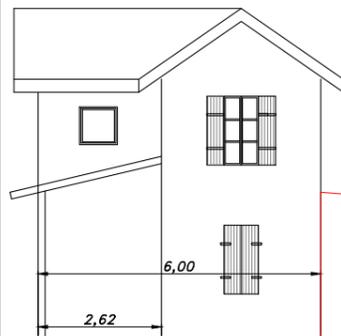
SECCIÓN 1



ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

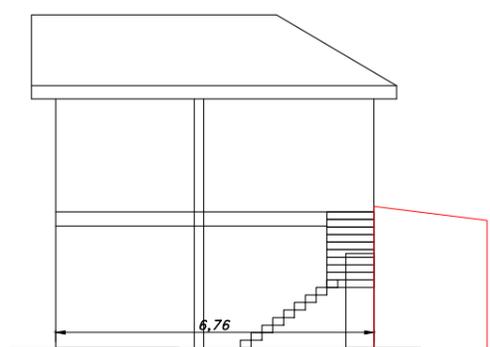
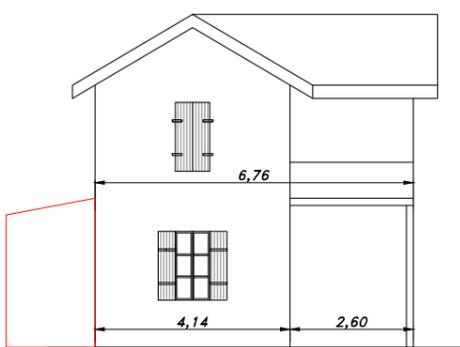
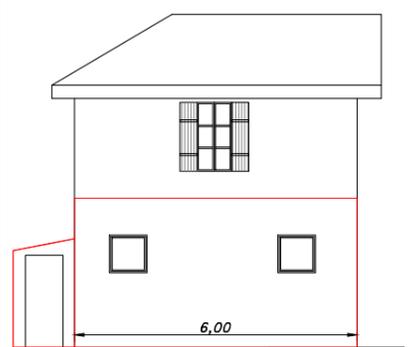
SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

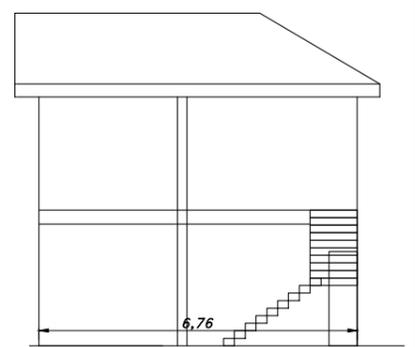
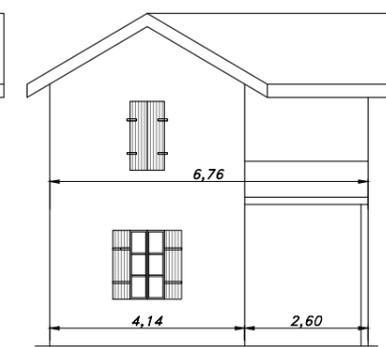
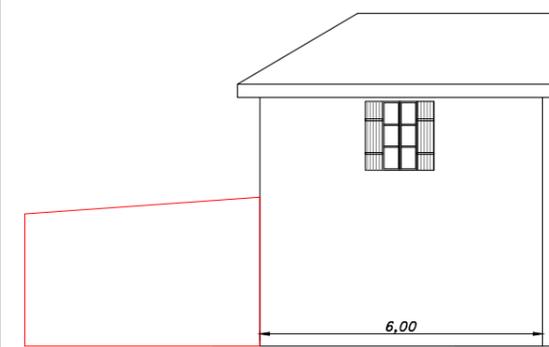
SECCIÓN 2



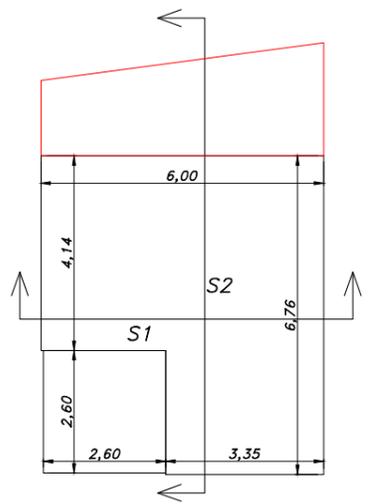
ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2

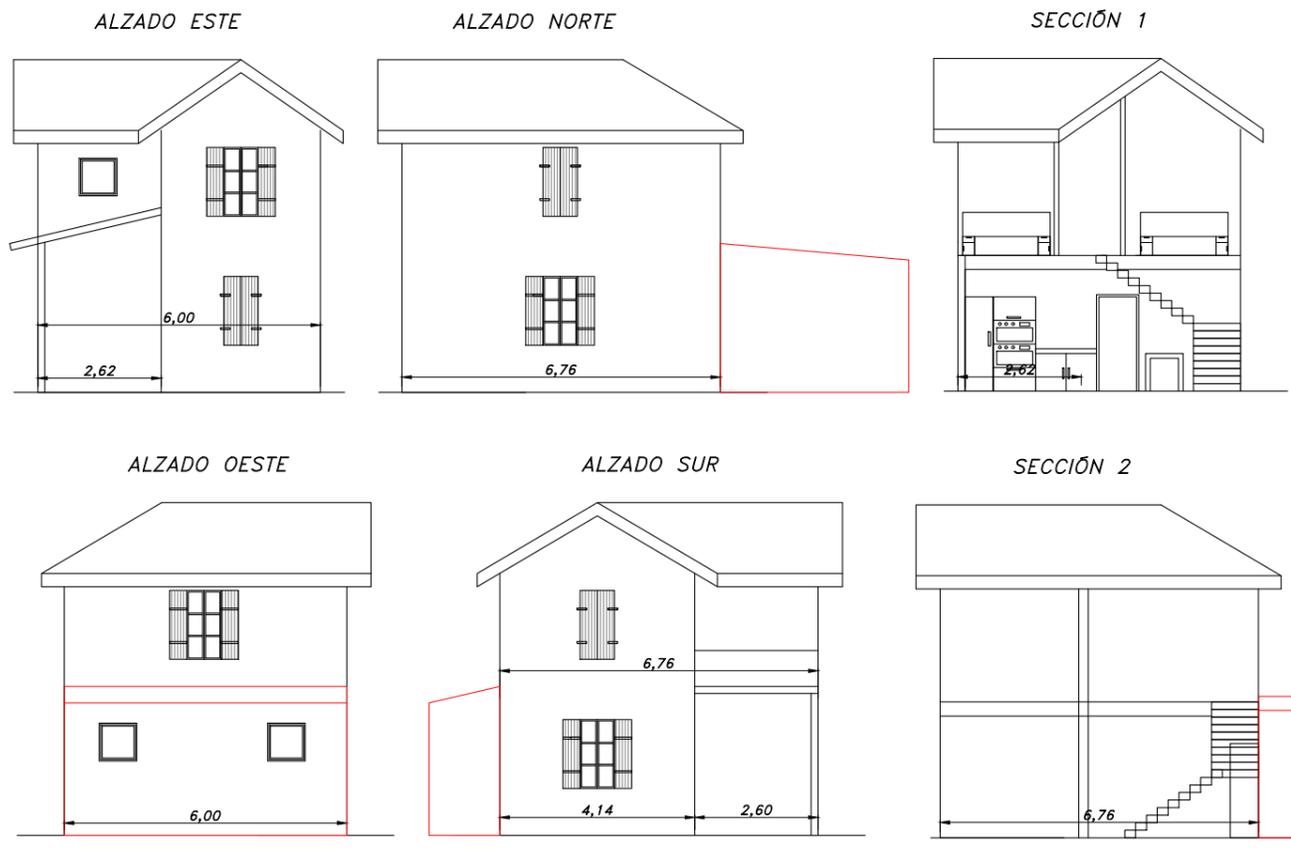


EDIFICIO N°28

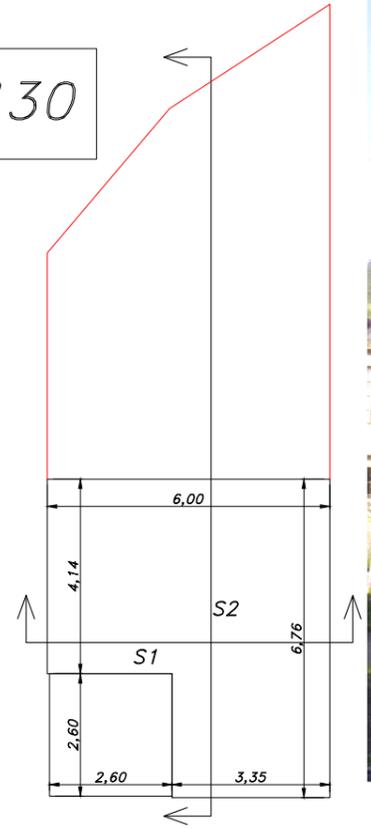


ALZADOS

SECCIONES



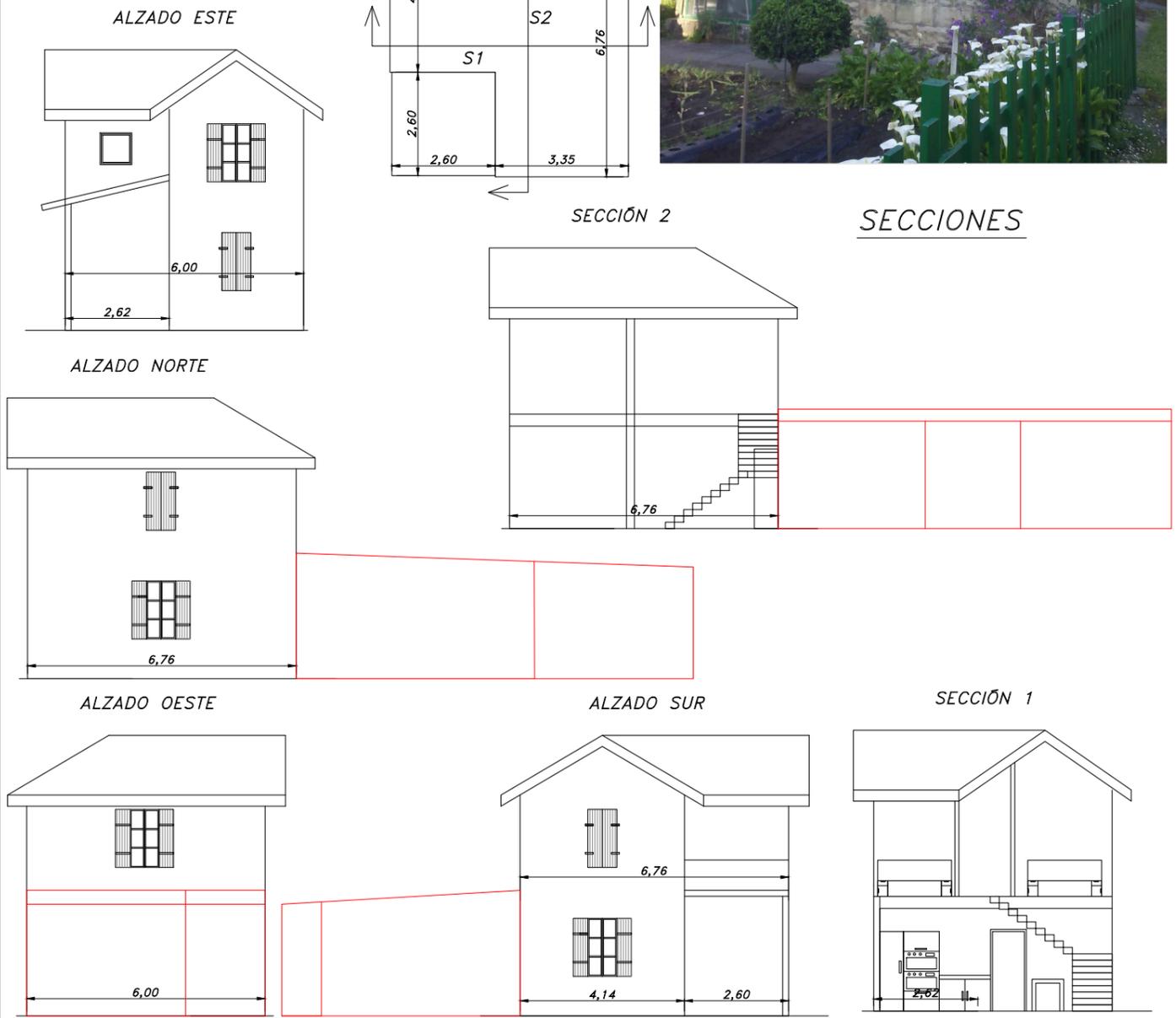
EDIFICIO N°30



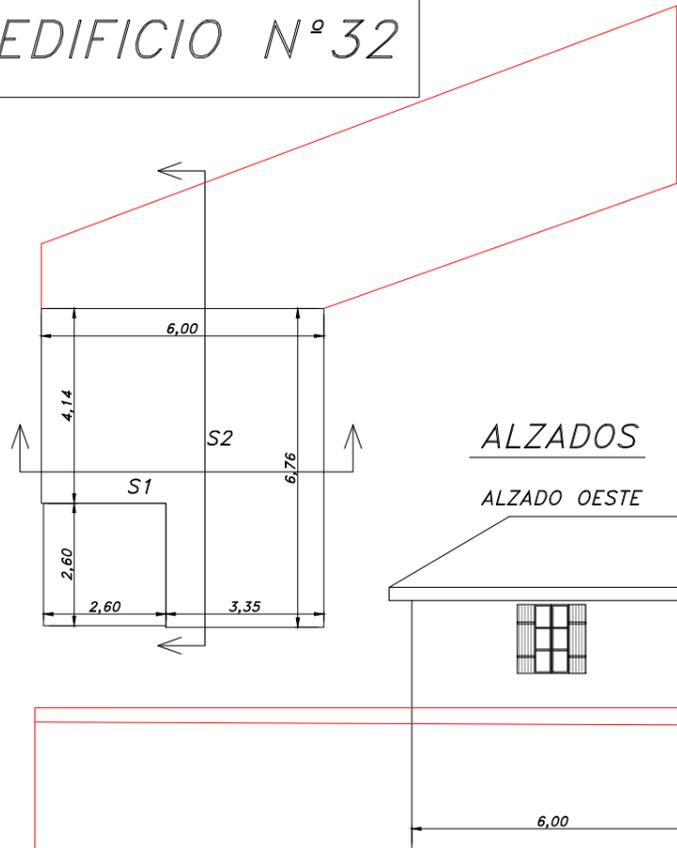
ALZADOS

SECCIÓN 2

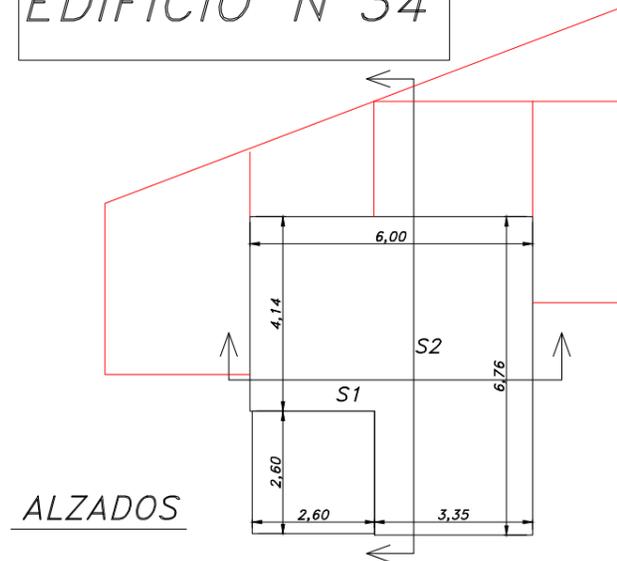
SECCIONES



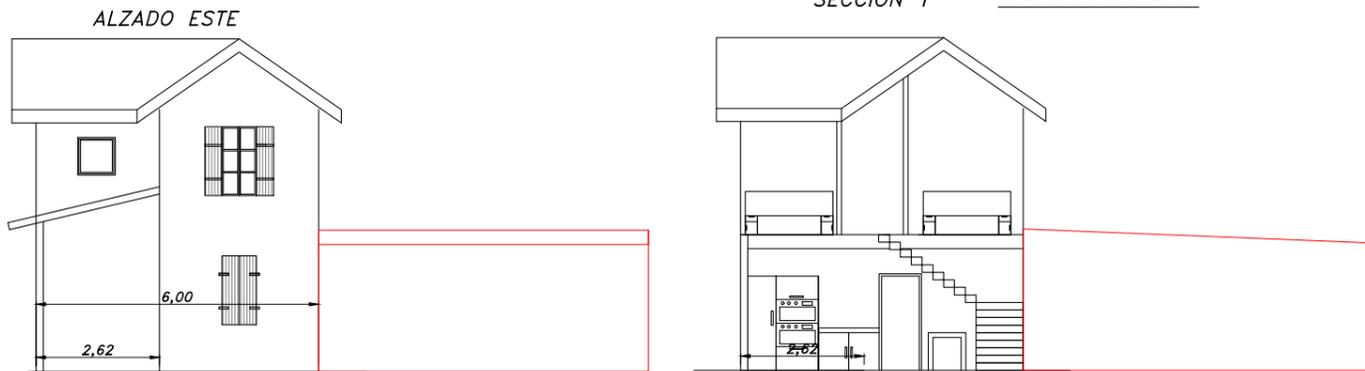
EDIFICIO N°32



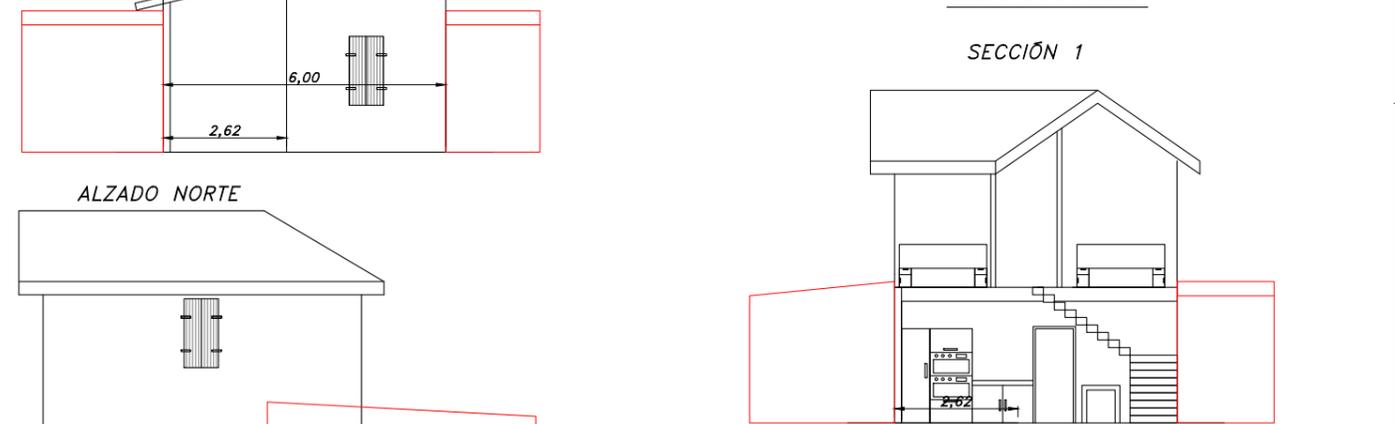
EDIFICIO N°34



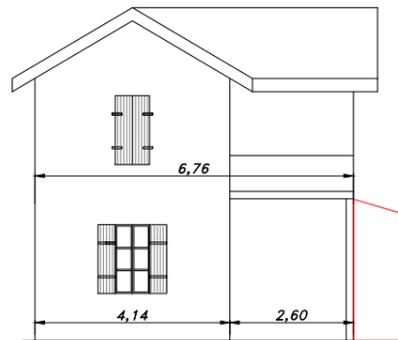
SECCIONES



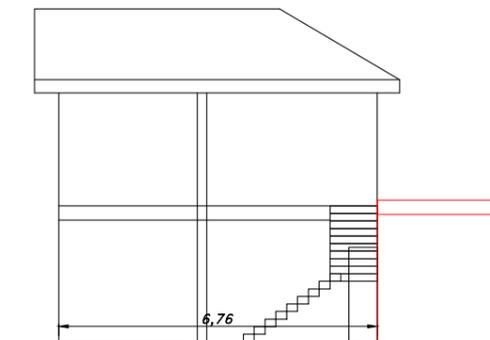
SECCIONES



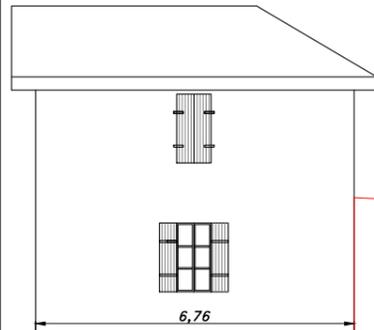
ALZADO SUR



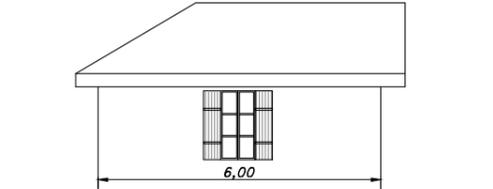
SECCIÓN 2



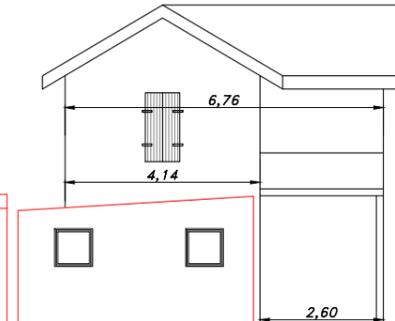
ALZADO NORTE



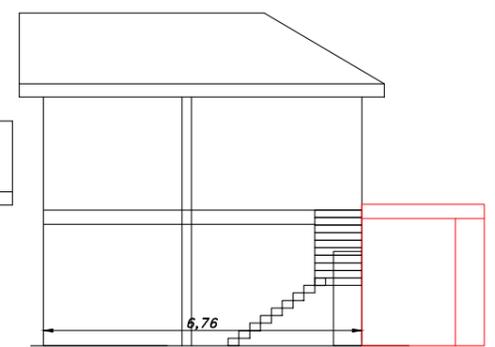
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



SECCIÓN 2



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRIETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. P. - COLEGIADO Nº8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA REVISIÓN

01-IRATXE-XABI

11-01-2019

GAKOA CLAVE

P-16-04

ESKALAK ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS INFORMACION
ALZADOS Y SECCIONES ACTUALES

PLANO-ZNB.
Nº PLANO

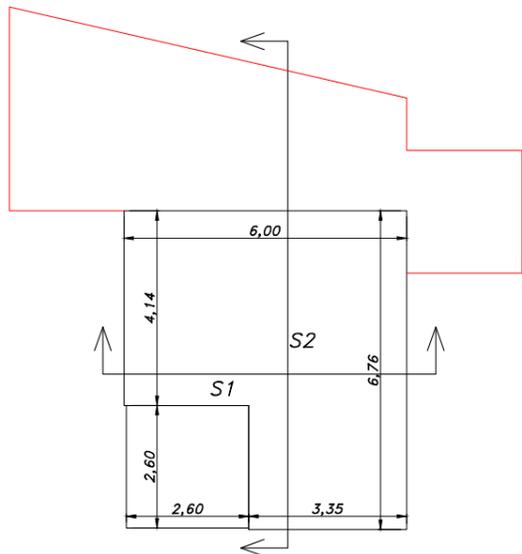
PI-04

HOJA 5 DE 6

DATA FECHA

ENERO 2019

EDIFICIO N° 36



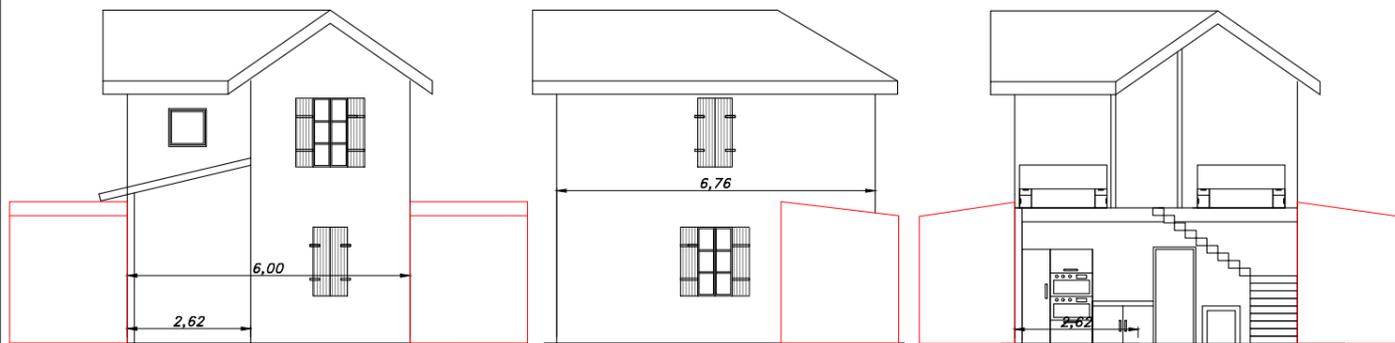
ALZADOS

SECCIONES

ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

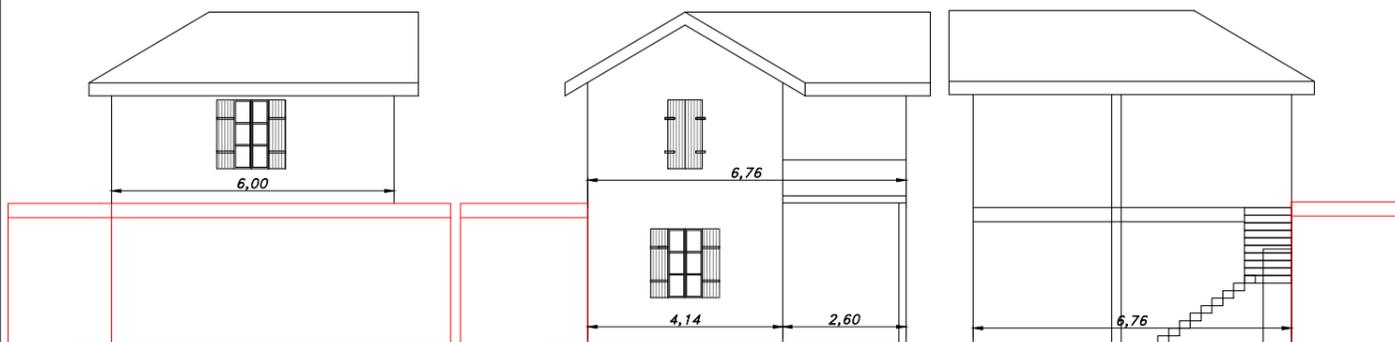
SECCIÓN 1



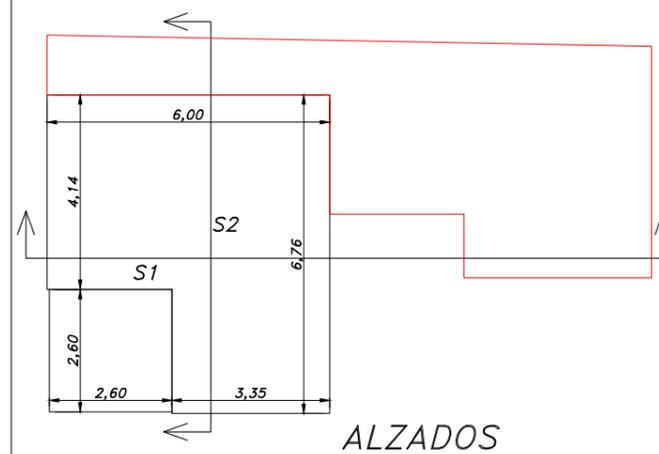
ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2



EDIFICIO N° 38



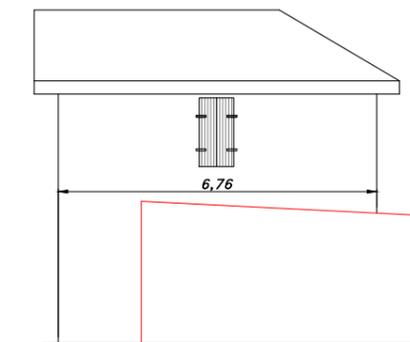
ALZADOS

SECCIONES

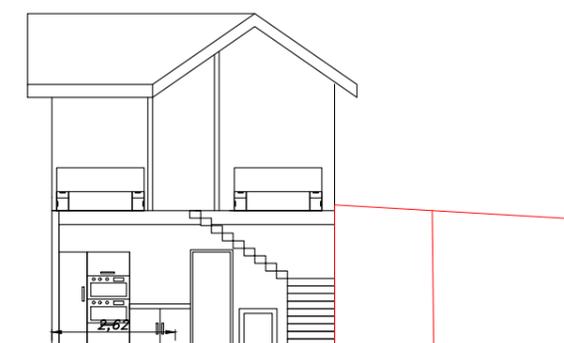
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



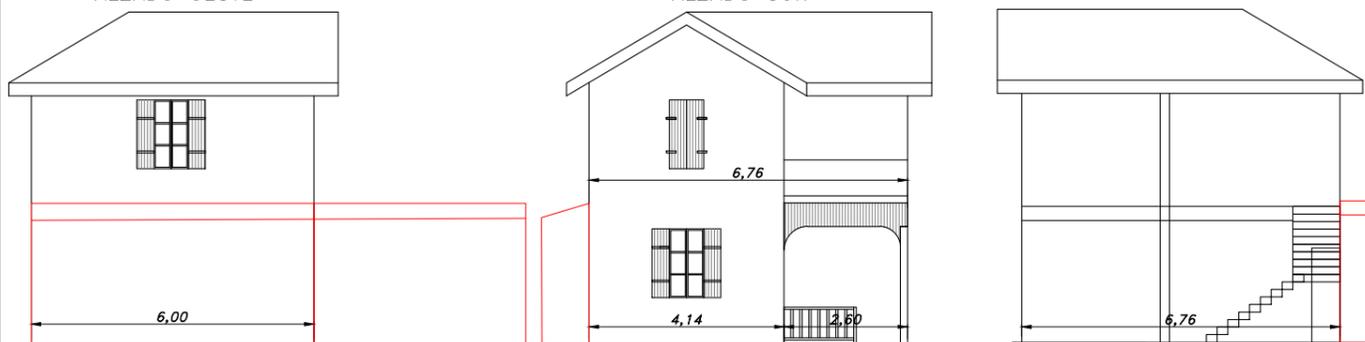
SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRIETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. - COLEGIADO Nº 8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA REVISIÓN

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA CLAVE

P-16-04

ESKALAK ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS INFORMACION
ALZADOS Y SECCIONES ACTUALES

PLANO-ZNB.
Nº PLANO

PI-04

HOJA 6 DE 6

DATA FECHA
ENERO 2019



DOCUMENTO F: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

INDICE DEL DOCUMENTO

PO-01 Calificación Pormenorizada

PO-02 Superpuesto Orientativo

PO-03 Fuera de Ordenación

PO-04 Zona de Movimiento de la Edificación

PO-05 Servicios Proyectados

PO-06 Alzados y Secciones Proyectadas

PO-07 Plano de Gestión

IDENTIFICACIÓN PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELAS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	OCUPACIÓN				EDIFICABILIDAD				AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD TOTAL	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA
			EDIF. CATALOGADO	PORCHE	NUEVA EDIFICACIÓN ORIENTATIVA	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA	EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD PORCHE	EDIFICABILIDAD NUEVO ANEJO	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA		
4	207,93	0,992	33,50	6,80	39	79,30	67,00	6,80	39	45,90	106,00	
6	276,32	1,033	33,3	6,6	30	69,9	66,6	6,6	30	36,60	96,60	
8	201,41	0,988	33,50	6,40	32	71,90	67,00	6,40	32	38,40	99,00	
10	184,3	0,978	33,2	6,5	18	57,7	66,4	6,5	36	42,50	102,40	
12	239,54	1,011	33,60	6,60	37	77,20	67,20	6,60	37	43,60	104,20	
14	224,78	1,002	33,60	6,70	40	80,30	67,20	6,70	40	46,70	107,20	
16	225,94	1,003	33,70	6,60	39	79,30	67,40	6,60	39	45,60	106,40	
18	208,13	0,992	33,20	6,50	52	91,70	66,40	6,50	52	58,50	118,40	
20	201,53	0,988	33,60	6,70	39	79,30	67,20	6,70	39	45,70	106,20	
22	188,34	0,980	33,60	6,80	30	70,40	67,20	6,80	30	36,80	97,20	
24	303,86	1,050	33,70	6,50	40	80,20	67,40	6,50	40	46,50	107,40	
26	195,80	0,985	33,40	6,60	40	80,00	66,80	6,60	40	46,60	106,80	
28	225,70	1,003	33,40	6,50	21	60,90	66,80	6,50	42	48,50	108,80	
30	200,26	0,987	33,60	6,60	40	80,20	67,20	6,60	40	46,60	107,20	
32	254,21	1,020	33,60	6,60	33	73,20	67,20	6,60	33	39,60	100,20	
34	211,71	0,994	33,50	6,40	33	72,90	67,00	6,40	33	39,40	100,00	
36	206,90	0,991	33,30	6,60	35	74,90	66,60	6,60	35	41,60	101,60	
38	223,48	1,001	33,30	6,90	40	80,20	66,60	6,90	40	46,90	106,60	
E- DOMINIO PÚBLICO	340,90		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
F- CAUCE FLUVIAL	1867,89		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
TOTALES	6188,93		602,60	118,90	638,00	1359,50	1205,20	118,90	677,00	795,90	1882,20	

SUELO EDIFICADO

SUELO PORCHE

SUP. DE OCUPACIÓN ORIENTATIVA 1 O 2 PLANTAS

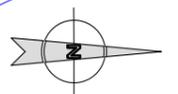
SUELO PRIVADO LIBRE

SUELO PÚBLICO ACCESO

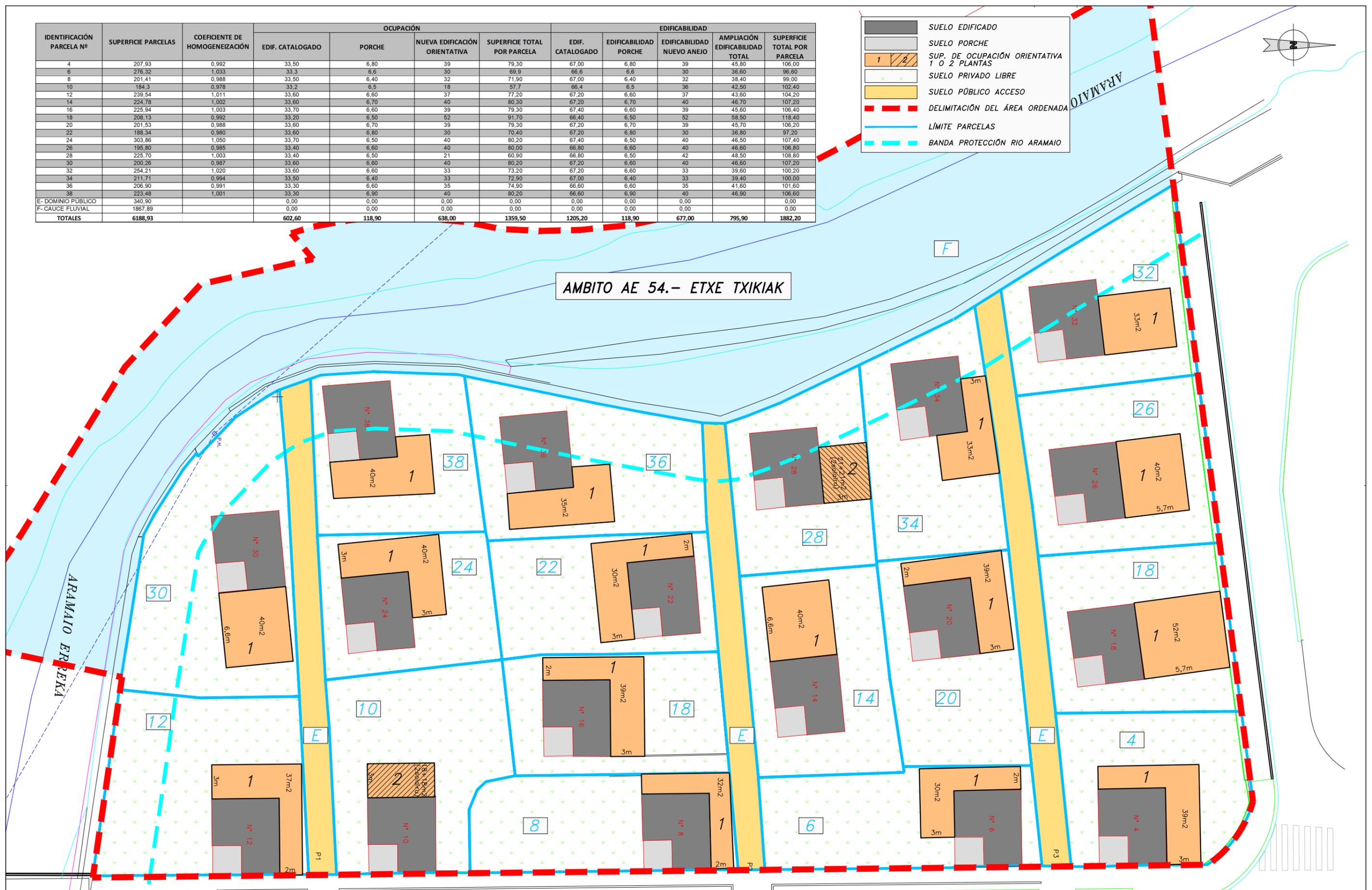
DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA

LÍMITE PARCELAS

BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO

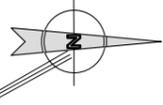


AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK



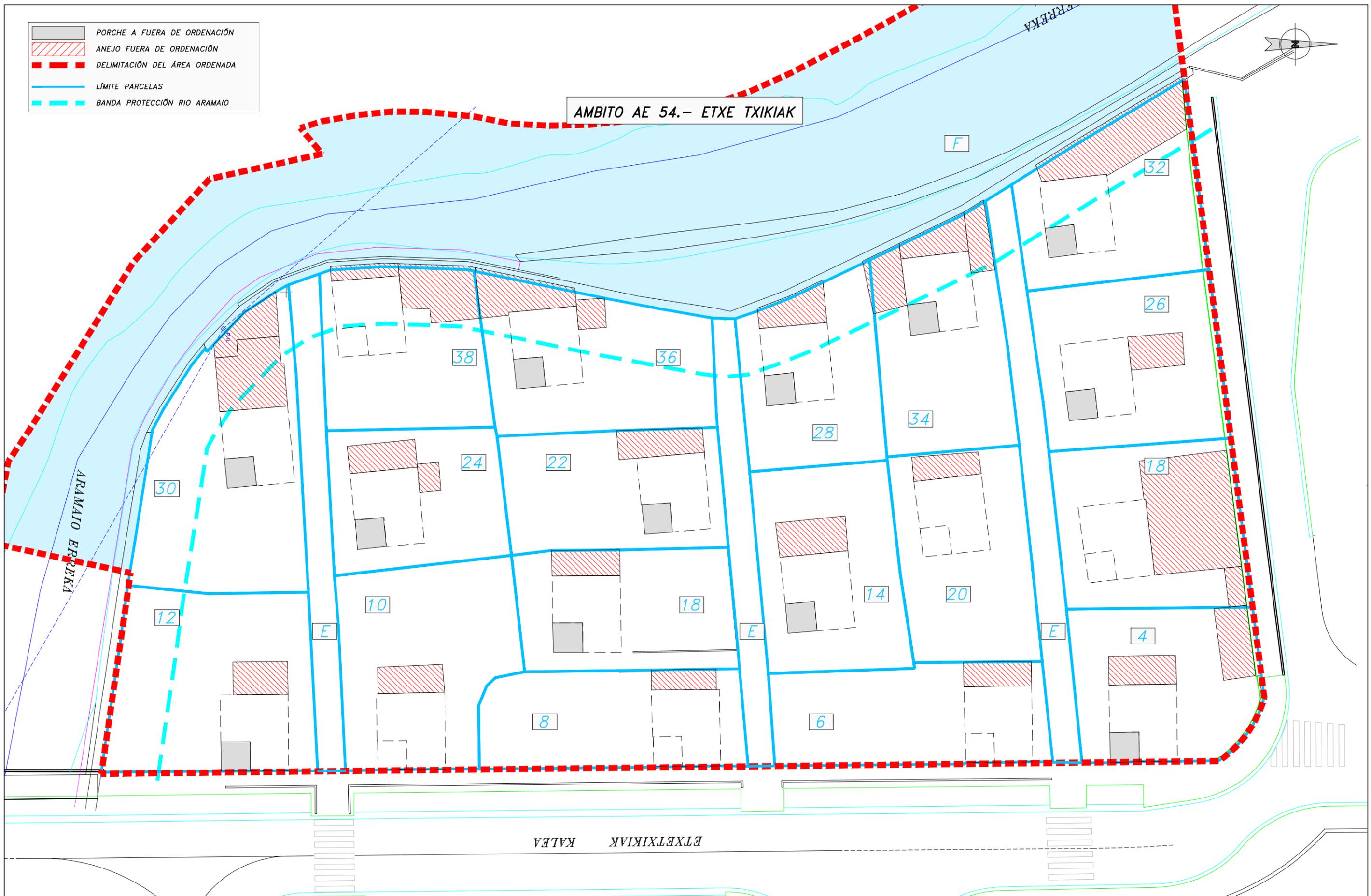
	SUELO EDIFICADO
	SUELO PORCHE
	SUP. DE OCUPACIÓN ORIENTATIVA 1 O 2 PLANTAS
	SUELO PRIVADO LIBRE
	SUELO PÚBLICO ACCESO
	FUERA DE ORDENACION
	AJUSTE LIMITE PARCELA
	DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
	LÍMITE PARCELAS
	BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO

AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK



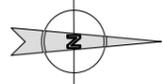
-  PORCHE A FUERA DE ORDENACIÓN
-  ANEJO FUERA DE ORDENACIÓN
-  DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
-  LÍMITE PARCELAS
-  BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO

AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK

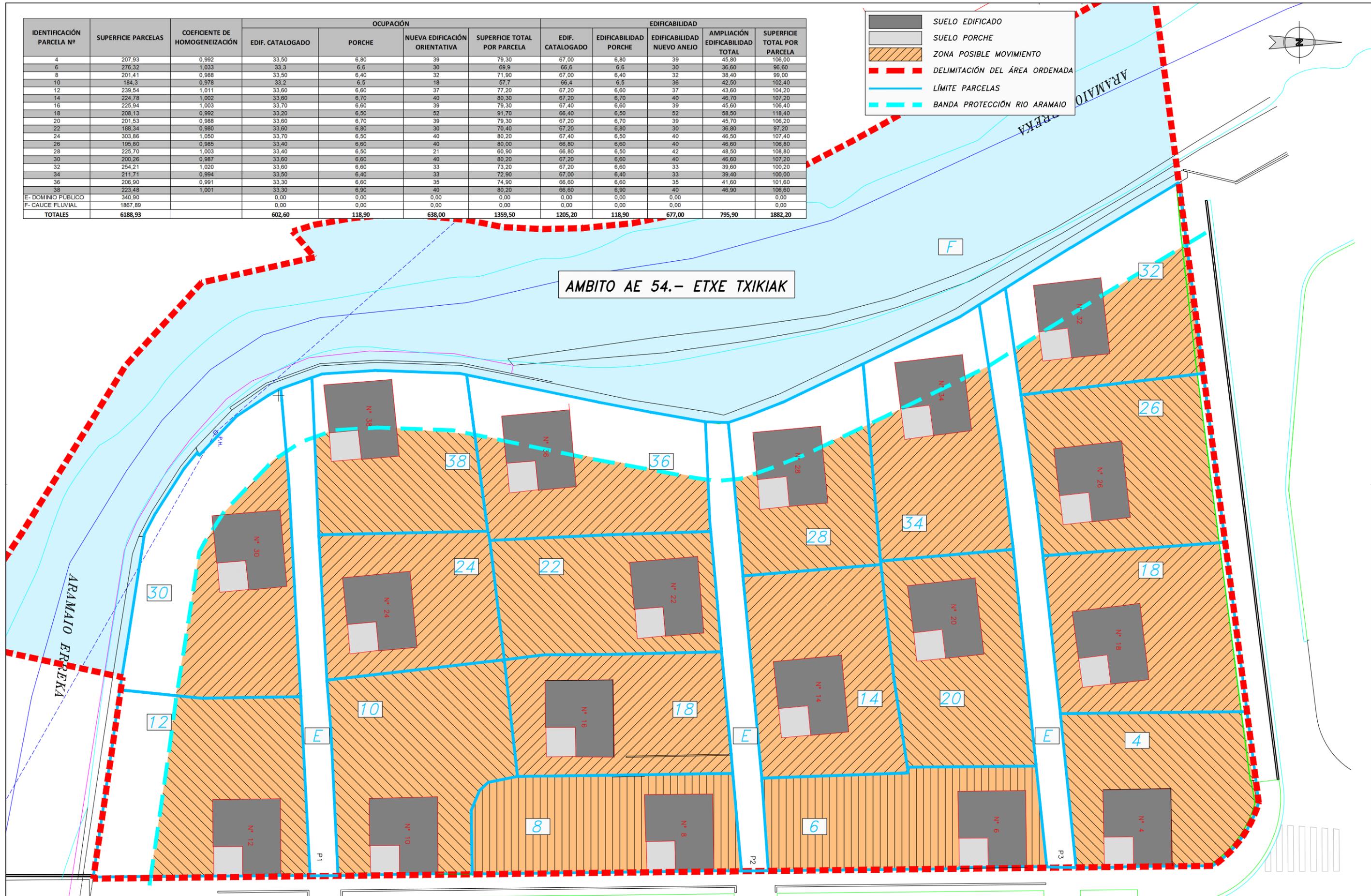


IDENTIFICACIÓN PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELAS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	OCUPACIÓN				EDIFICABILIDAD				
			EDIF. CATALOGADO	PORCHE	NUEVA EDIFICACIÓN ORIENTATIVA	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA	EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD PORCHE	EDIFICABILIDAD NUEVO ANEJO	AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD TOTAL	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA
4	207,93	0,992	33,50	6,80	39	79,30	67,00	6,80	39	45,80	106,00
6	276,32	1,033	33,3	6,6	30	69,9	66,6	6,6	30	36,60	96,60
8	201,41	0,988	33,50	6,40	32	71,90	67,00	6,40	32	38,40	99,00
10	184,3	0,978	33,2	6,5	18	57,7	66,4	6,5	36	42,50	102,40
12	239,54	1,011	33,60	6,60	37	77,20	67,20	6,60	37	43,60	104,20
14	224,78	1,002	33,60	6,70	40	80,30	67,20	6,70	40	46,70	107,20
16	225,94	1,003	33,70	6,60	39	79,30	67,40	6,60	39	45,60	106,40
18	208,13	0,992	33,20	6,50	52	91,70	66,40	6,50	52	58,50	118,40
20	201,53	0,988	33,60	6,70	39	79,30	67,20	6,70	39	45,70	106,20
22	188,34	0,980	33,60	6,80	30	70,40	67,20	6,80	30	36,80	97,20
24	303,86	1,050	33,70	6,50	40	80,20	67,40	6,50	40	46,50	107,40
26	195,80	0,985	33,40	6,60	40	80,00	66,80	6,60	40	46,60	106,80
28	225,70	1,003	33,40	6,50	21	60,90	66,80	6,50	42	48,50	108,80
30	200,26	0,987	33,60	6,60	40	80,20	67,20	6,60	40	46,60	107,20
32	254,21	1,020	33,60	6,60	33	73,20	67,20	6,60	33	39,60	100,20
34	211,71	0,994	33,50	6,40	33	72,90	67,00	6,40	33	39,40	100,00
36	206,90	0,991	33,30	6,60	35	74,90	66,60	6,60	35	41,60	101,60
38	223,48	1,001	33,30	6,90	40	80,20	66,60	6,90	40	46,90	106,60
E- DOMINIO PÚBLICO	340,90		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
F- CAUCE FLUVIAL	1867,89		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
TOTALES	6188,93		602,60	118,90	638,00	1359,50	1205,20	118,90	677,00	795,90	1882,20

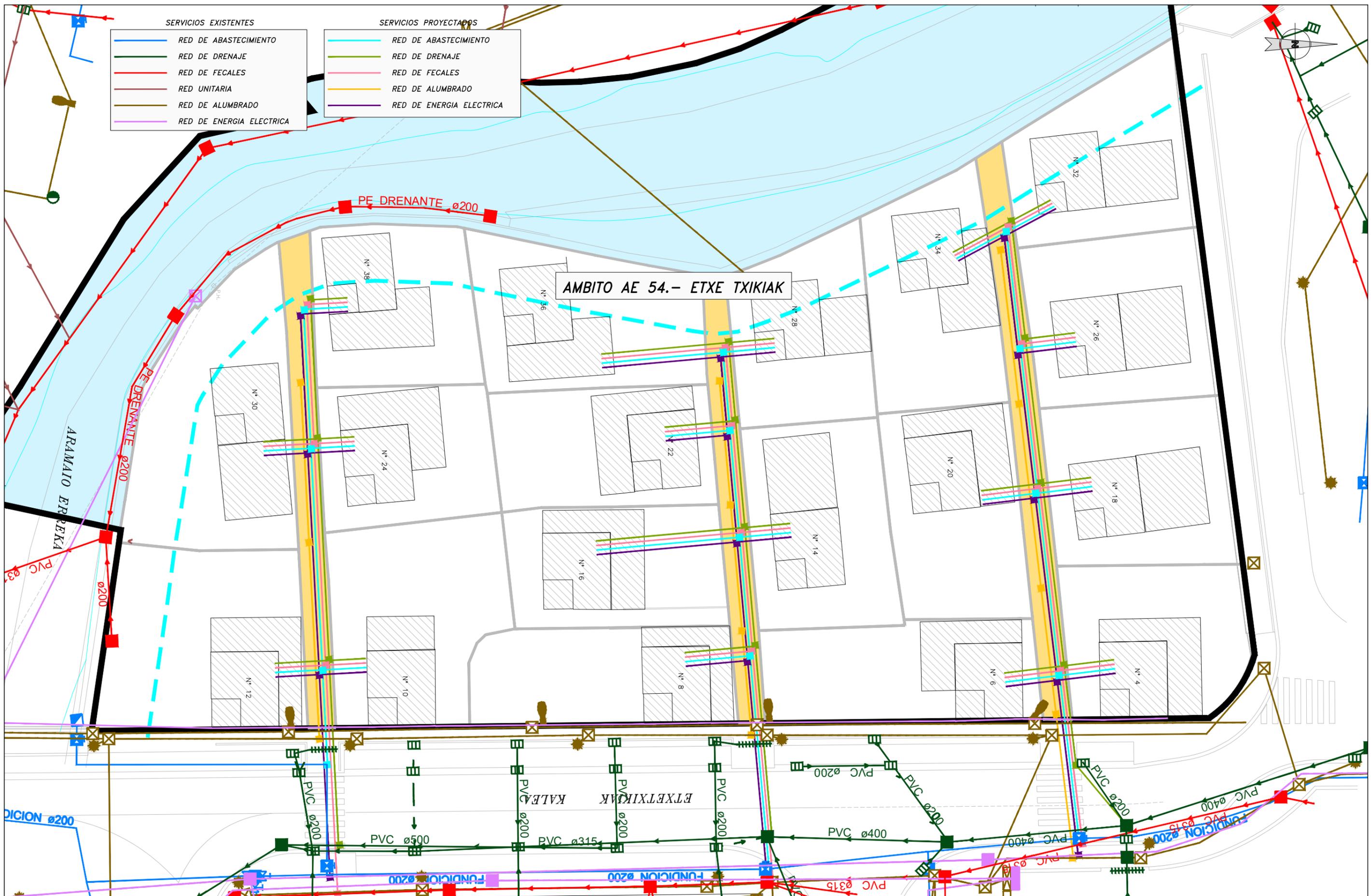
SUELO EDIFICADO
 SUELO PORCHE
 ZONA POSIBLE MOVIMIENTO
 DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
 LÍMITE PARCELAS
 BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO



AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK



JABETZA PROPIEDAD ARRASATEKO UDALA AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN	INGENIARI EGILEA EL INGENIERO AUTOR PEDRO IDARRETA LAPAZARAN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.- COLEGIADO Nº9701	PROIEKTUAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO A.E. 54-ETXE TXIKIAK A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN HIRI ANTOLAMENDUA	AZTERKETA REVISIÓN 01-IRATXE-XABI 11-01-2019 GAKOA CLAVE P-16-04	ESKALAK ESCALAS 1/300 EN EL ORIGINAL DIN-A3	PLANOAREN-IZENBURUA TÍTULO DEL PLANO PLANOS ORDENACION ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	PLANO-ZNB. Nº PLANO PO-04 HOJA 1 DE 1 DATA FECHA ENERO 2019
--	---	---	--	---	--	--



SERVICIOS EXISTENTES

—	RED DE ABASTECIMIENTO
—	RED DE DRENAJE
—	RED DE FECALES
—	RED UNITARIA
—	RED DE ALUMBRADO
—	RED DE ENERGIA ELECTRICA

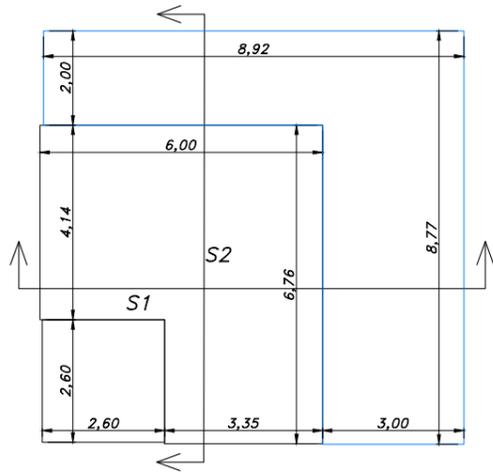
SERVICIOS PROYECTADOS

—	RED DE ABASTECIMIENTO
—	RED DE DRENAJE
—	RED DE FECALES
—	RED DE ALUMBRADO
—	RED DE ENERGIA ELECTRICA

AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK

<p>JABETZA PROPIEDAD</p>	<p>ARRASATEKO UDALA AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN</p>	<p>INGENIARI EGILEA EL INGENIERO AUTOR</p> <p>PEDRO IDARRIETA LAPAZARAN INGENIERO DE CAMINOS, C.T.P. - COLEGIADO Nº8701</p>	<p>PROIEKTUAREN IZENBURUA TITULO DEL PROYECTO</p> <p>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO A.E. 54-ETXE TXIKIAK</p> <p>A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN HIRI ANTOLAMENDUA</p>	<p>AZTERKETA REVISIÓN 01-IRATXE-XABI 11-01-2019</p> <p>GAKOA CLAVE P-16-04</p>	<p>ESKALAK ESCALAS 1/300 EN EL ORIGINAL DIN-A3</p>	<p>PLANOAREN-IZENBURUA TITULO DEL PLANO</p> <p>PLANOS ORDENACION SERVICIOS PROYECTADOS</p>	<p>PLANO-ZNB. Nº PLANO PO-05</p> <p>HOJA 1 DE 1 DATA FECHA ENERO 2019</p>
--------------------------	---	---	---	--	--	--	---

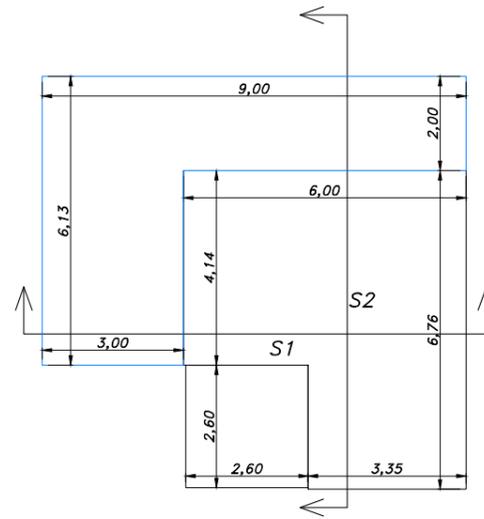
EDIFICIO N° 4



ALZADOS

SECCIONES

EDIFICIOS N° 6, 8, 12, 14, 16 Y 20



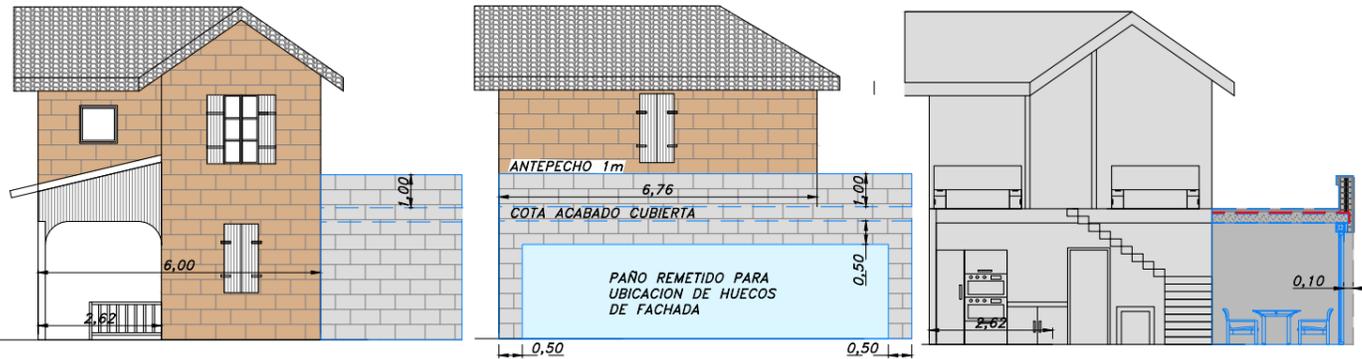
ALZADOS

SECCIONES

ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

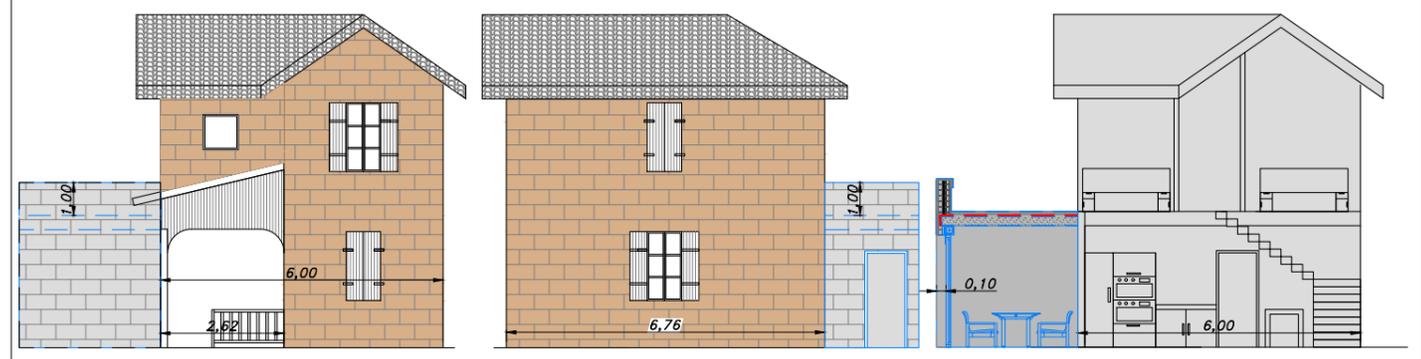
SECCIÓN 1



ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

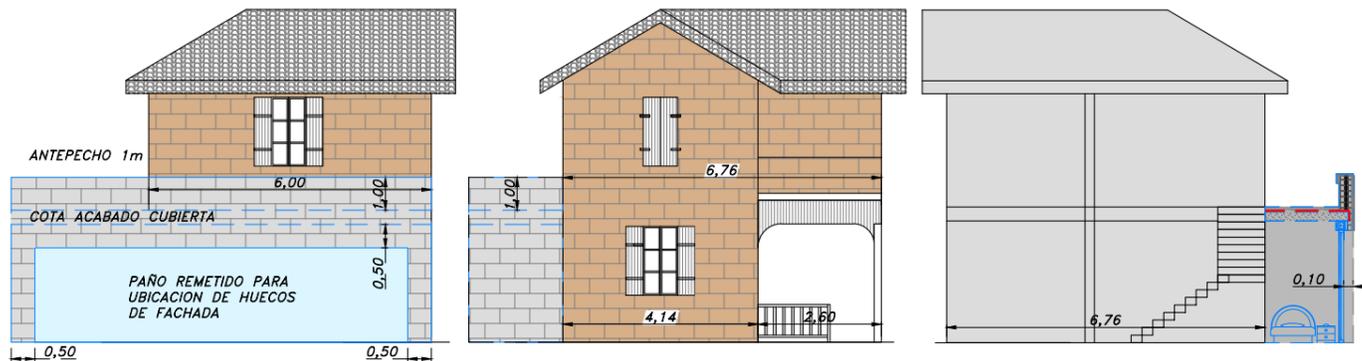
SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

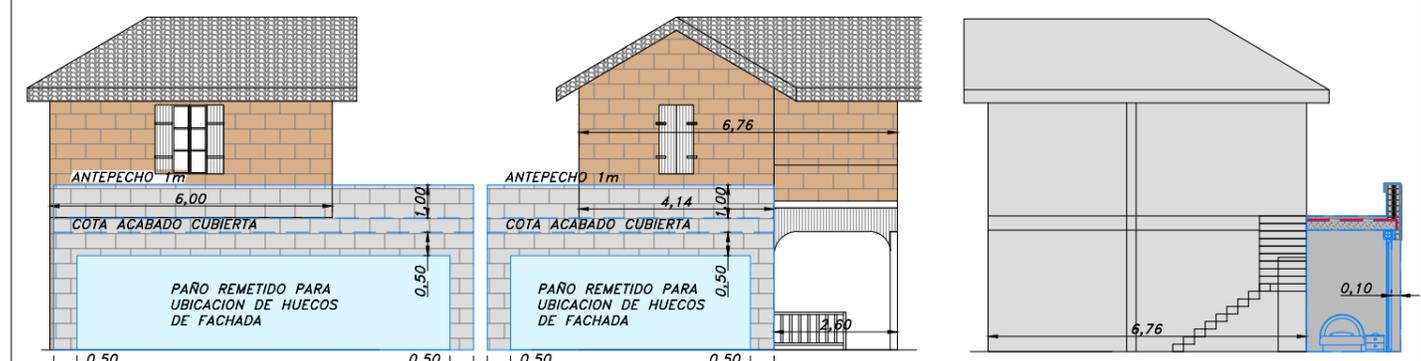
SECCIÓN 2



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. P. - COLEGIADO Nº 8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA
REVISIÓN

01-IRATXE-XABI

11-01-2019

GAKOA
CLAVE

P-16-04

ESKALAK
ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS ORDENACIÓN
ALZADOS Y SECCIONES PROYECTADAS

PLANO-ZNB.
Nº PLANO

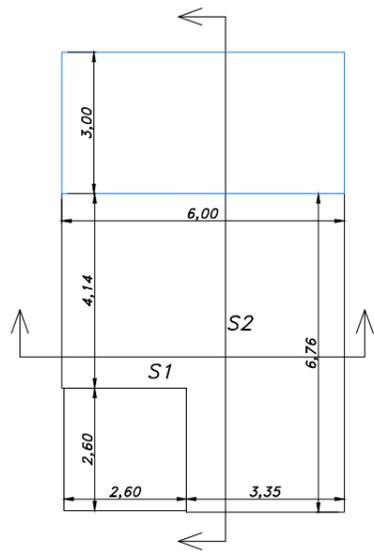
PO-06

HOJA 1 DE 6

DATA
FECHA

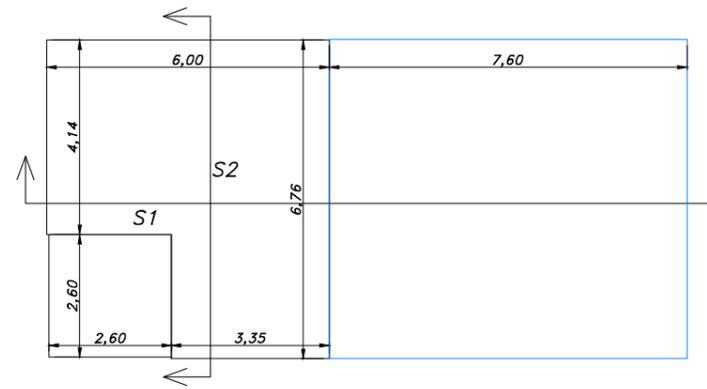
ENERO 2019

EDIFICIO N° 10



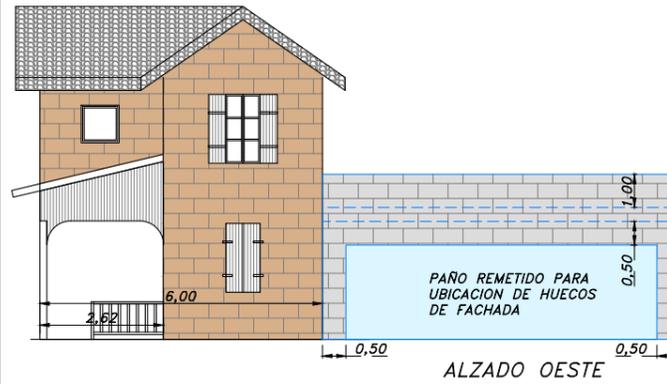
ALZADOS

EDIFICIO N° 18

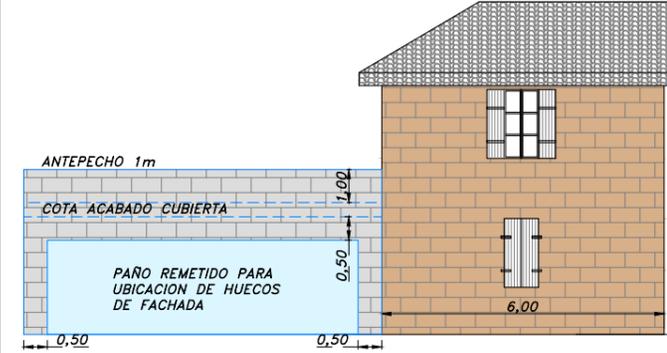


ALZADOS

ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



ALZADO NORTE

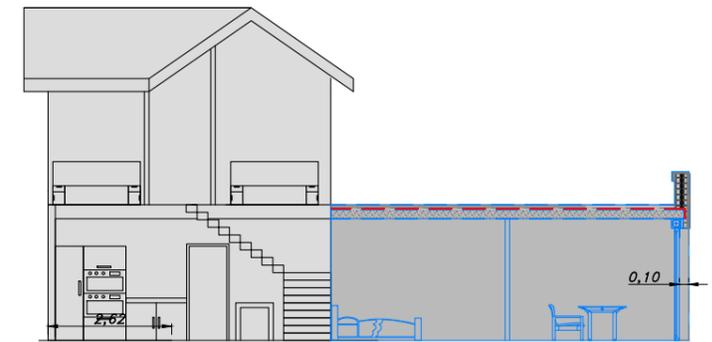


ALZADO SUR

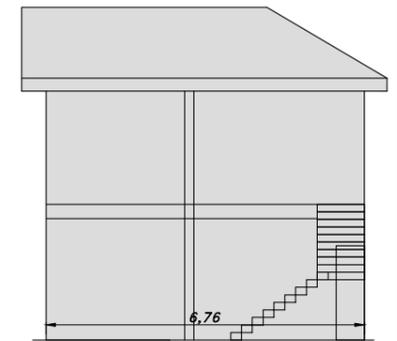


SECCIONES

SECCIÓN 1



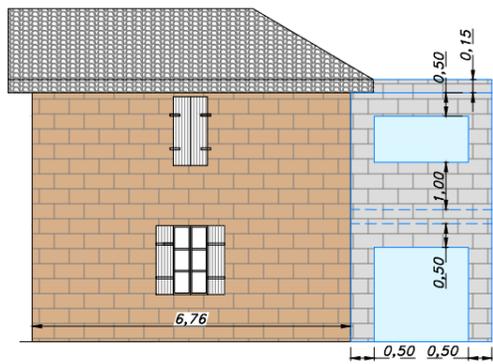
SECCIÓN 2



ALZADO ESTE

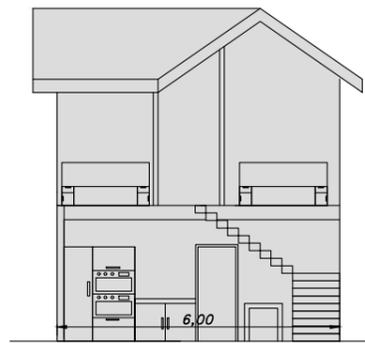


ALZADO NORTE

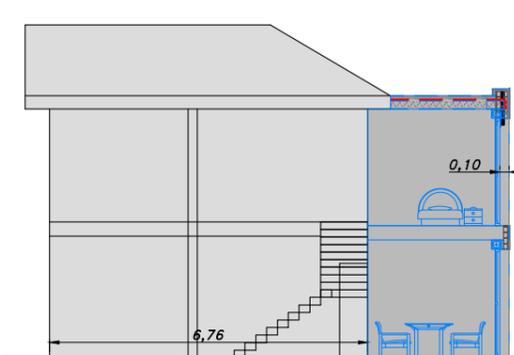


SECCIONES

SECCIÓN 1



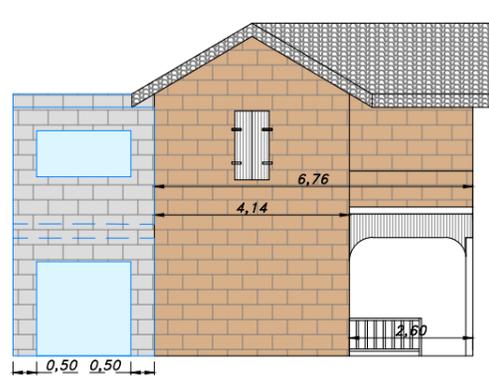
SECCIÓN 2



ALZADO OESTE



ALZADO SUR



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRIETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. - COLEGIADO Nº 8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA REVISIÓN

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA CLAVE

P-16-04

ESKALAK ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS ORDENACIÓN
ALZADOS Y SECCIONES PROYECTADAS

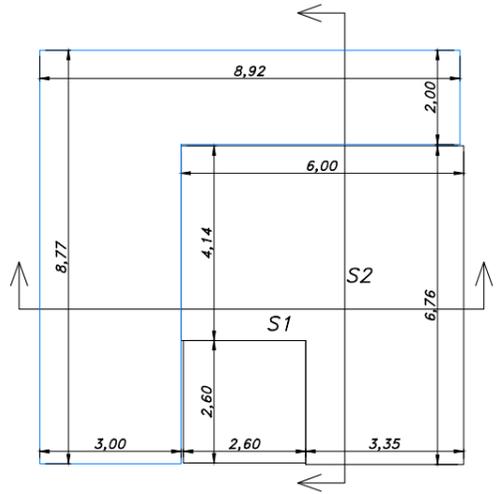
PLANO-ZNB.
Nº PLANO

PO-06

HOJA 2 DE 6

DATA FECHA
ENERO 2019

EDIFICIO N°22



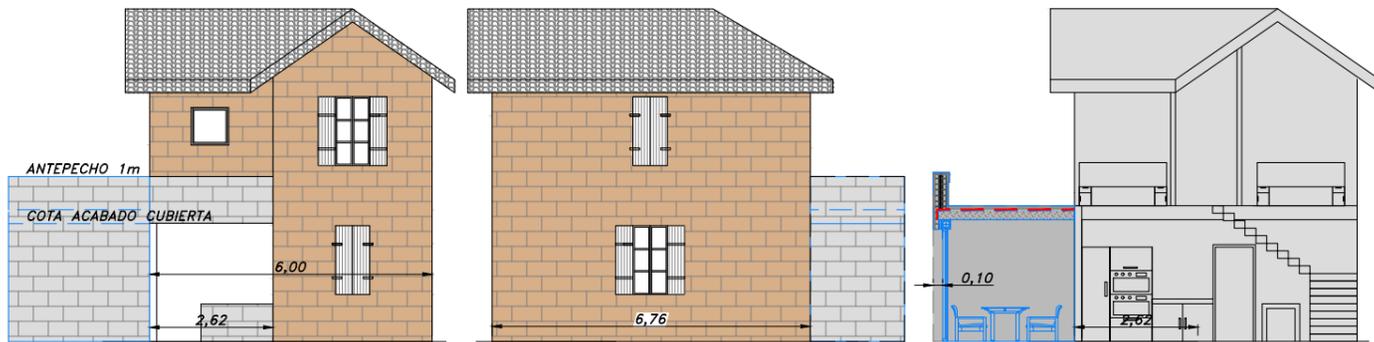
ALZADOS

SECCIONES

ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

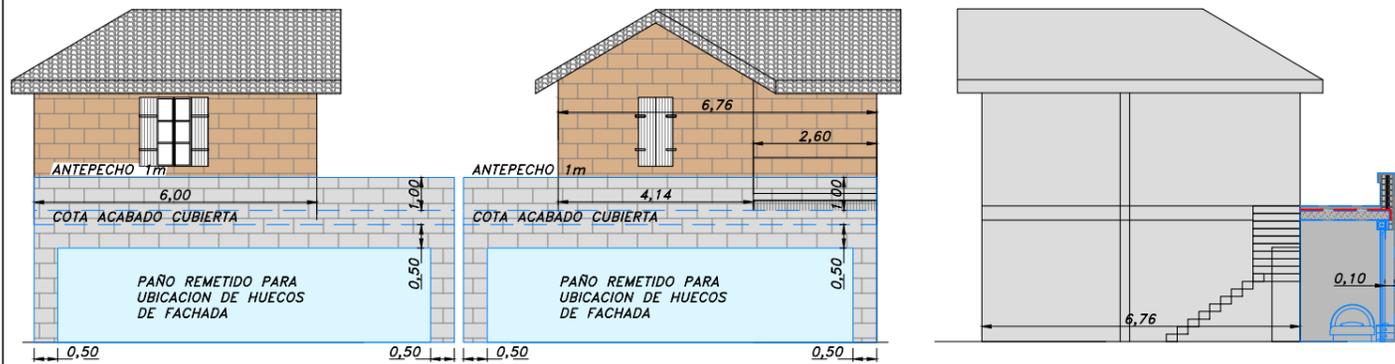
SECCIÓN 1



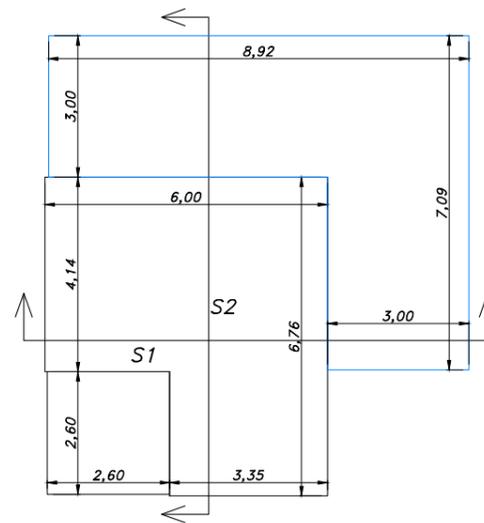
ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2



EDIFICIO N°24



ALZADOS

SECCIONES

ALZADO ESTE

ALZADO NORTE

SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 2



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. - COLEGIADO Nº8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA
REVISION

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA
CLAVE

P-16-04

ESKALAK
ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS ORDENACIÓN
ALZADOS Y SECCIONES PROYECTADAS

PLANO-ZNB.
Nº PLANO

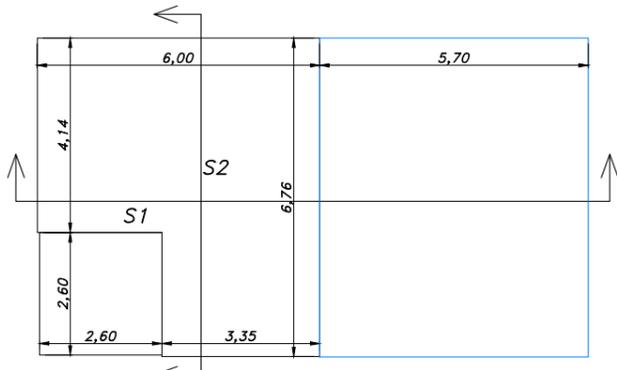
PO-06

HOJA 3 DE 6

DATA
FECHA

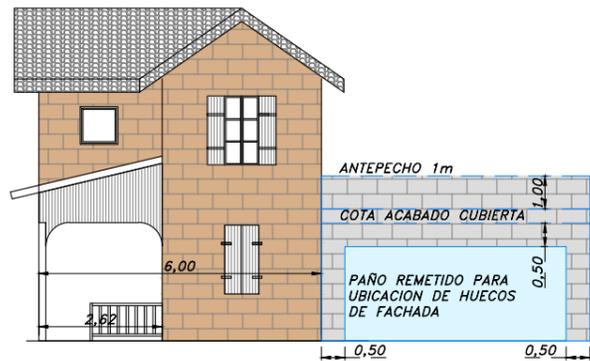
ENERO 2019

EDIFICIO N°26

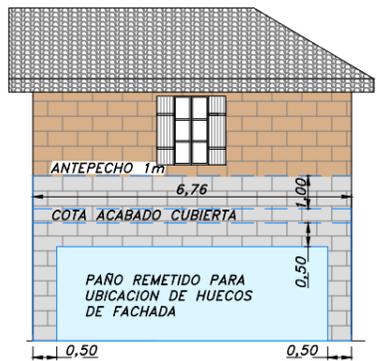


ALZADOS

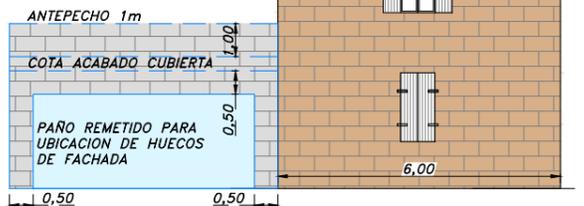
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE

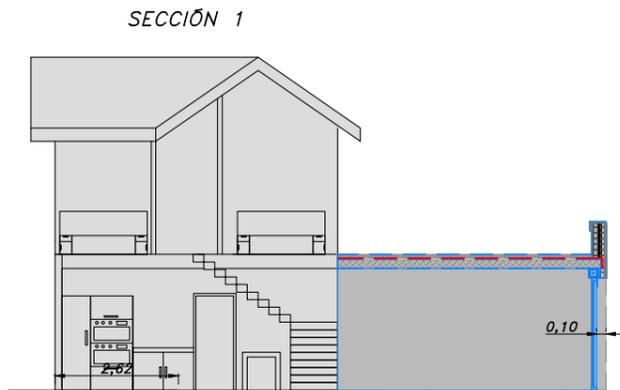


ALZADO SUR

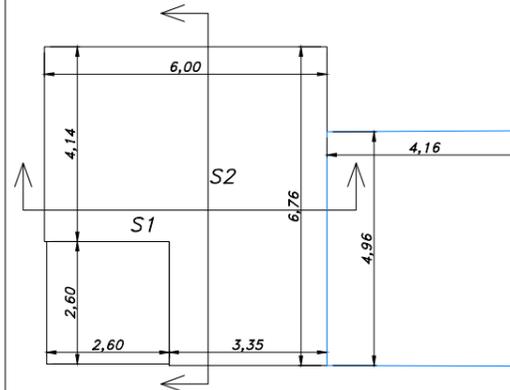


SECCIÓN 2

SECCIONES

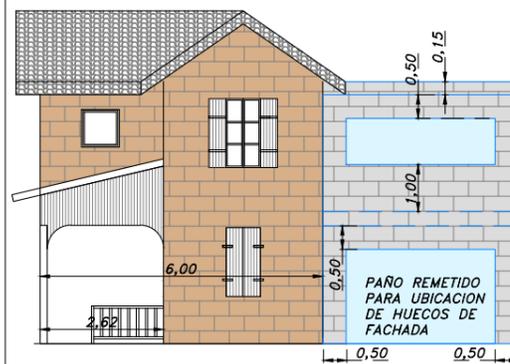


EDIFICIO N°28

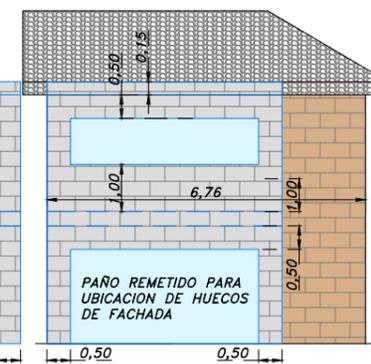


ALZADOS

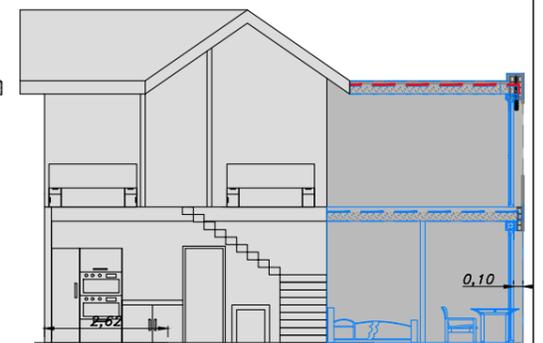
ALZADO ESTE



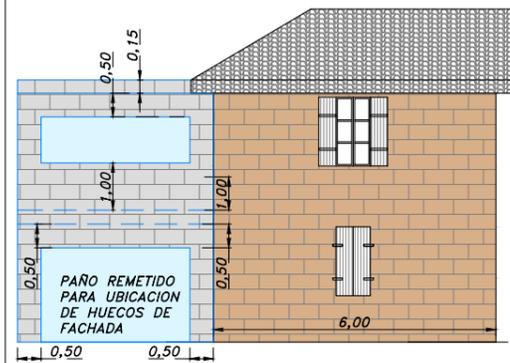
ALZADO NORTE



SECCIÓN 1



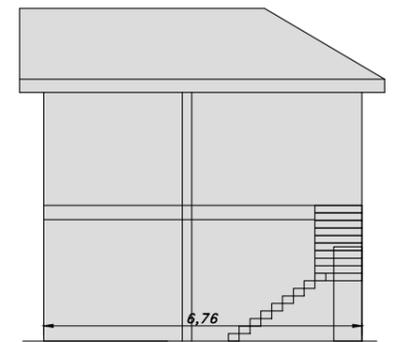
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



SECCIÓN 2



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRIETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. - COLEGIADO Nº8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TITULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA REVISIÓN

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA CLAVE

P-16-04

ESKALAK ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN IZENBURUA
TITULO DEL PLANO

PLANOS ORDENACIÓN
ALZADOS Y SECCIONES PROYECTADAS

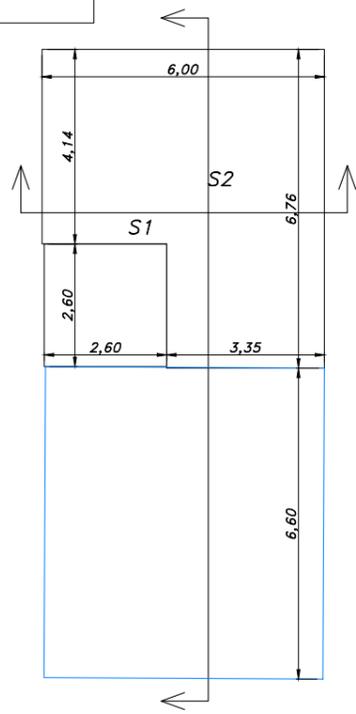
PLANO-ZNB.
Nº PLANO

PO-06

HOJA 4 DE 6

DATA FECHA
ENERO 2019

EDIFICIO N°30

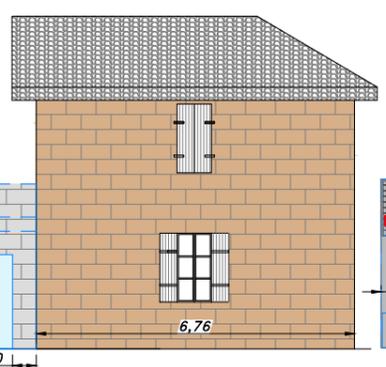


ALZADOS

ALZADO ESTE



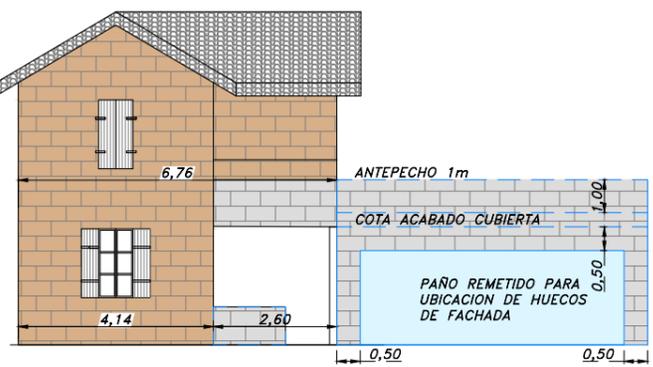
ALZADO NORTE



ALZADO OESTE

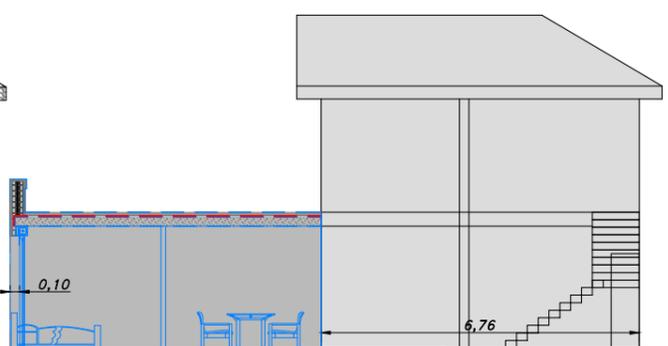


ALZADO SUR

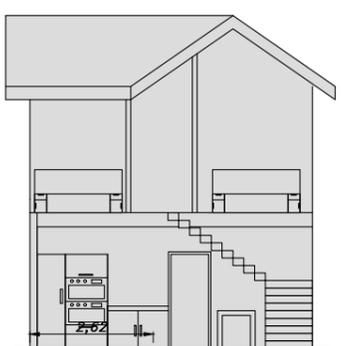


SECCIONES

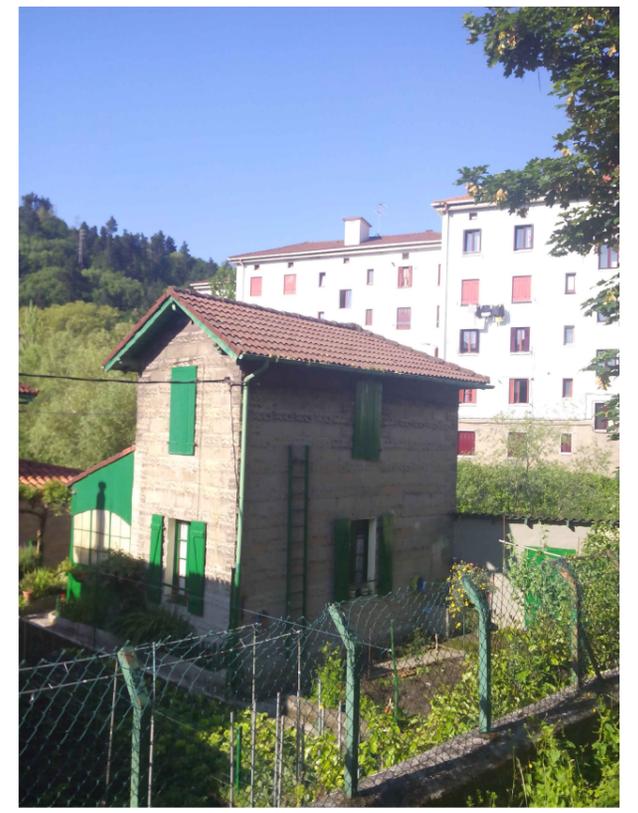
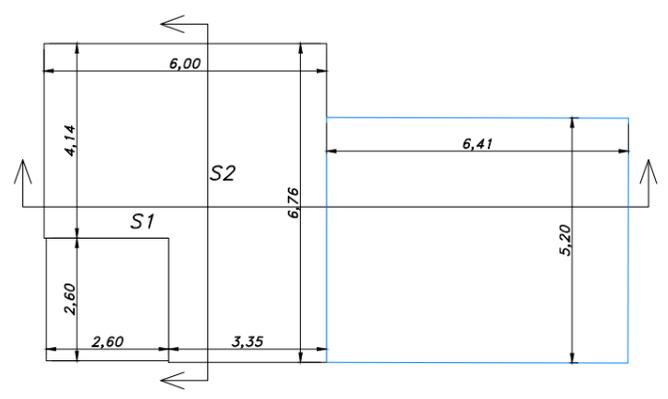
SECCIÓN 2



SECCIÓN 1

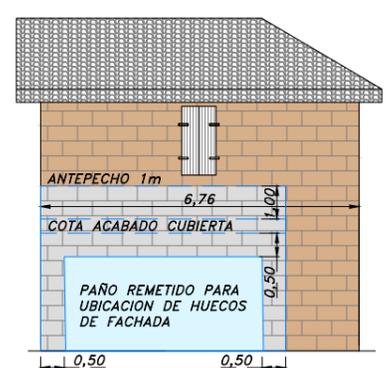


EDIFICIO N°32

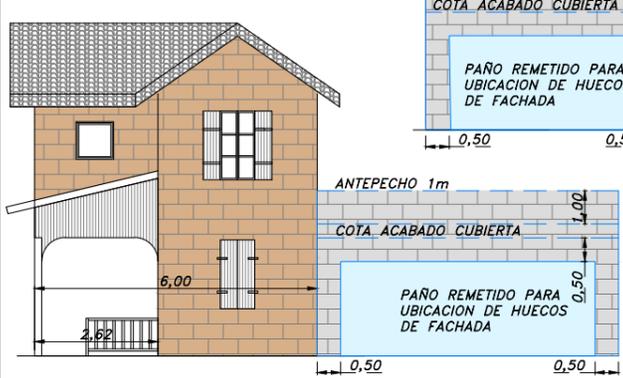


ALZADOS

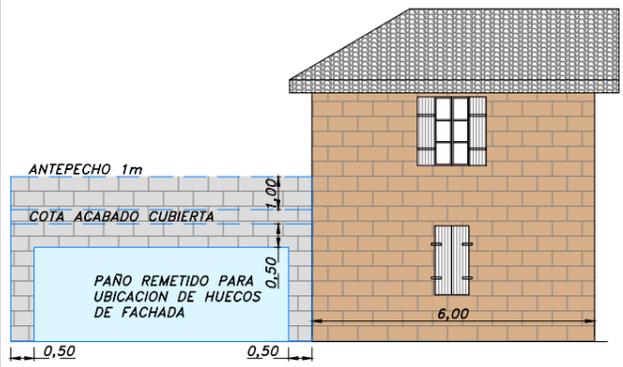
ALZADO NORTE



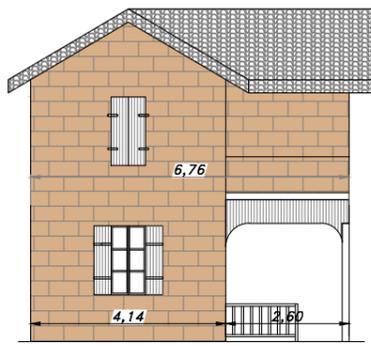
ALZADO ESTE



ALZADO OESTE

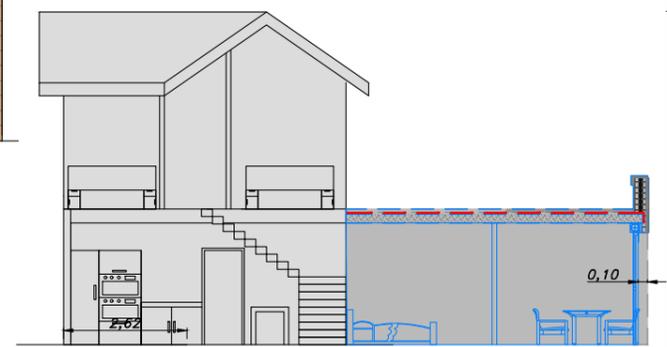


ALZADO SUR

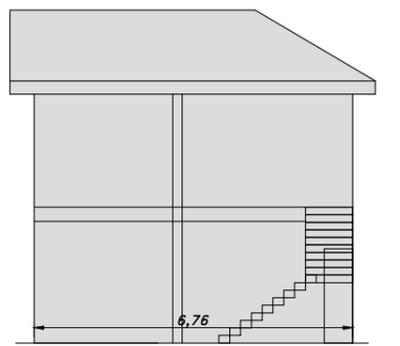


SECCIONES

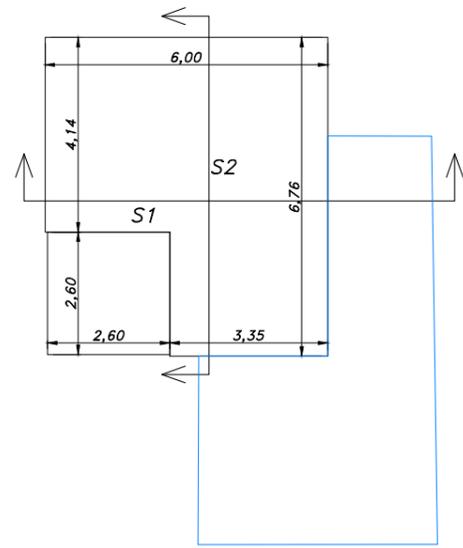
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



EDIFICIO N°34

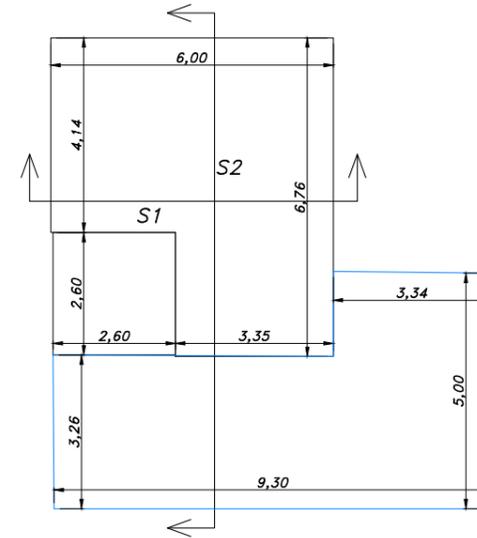


ALZADOS

ALZADO ESTE



EDIFICIOS N°36 Y 38



ALZADOS

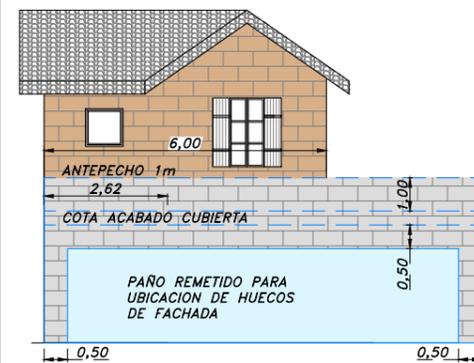
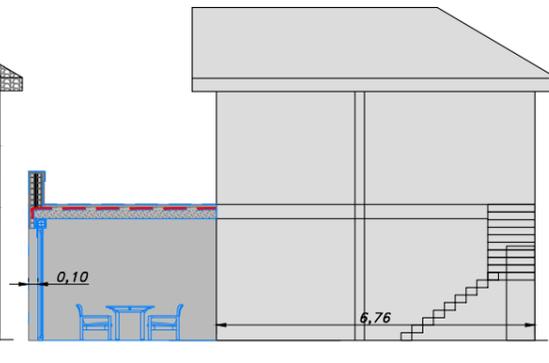
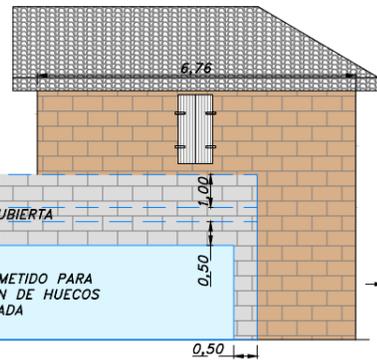
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE

SECCIONES

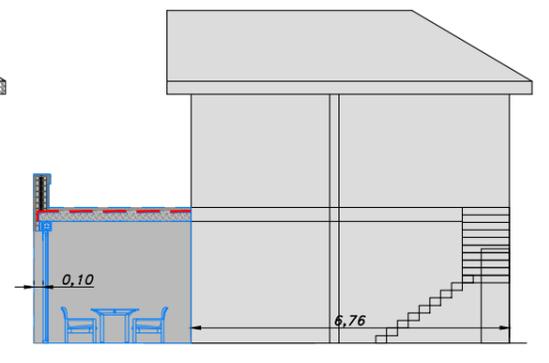
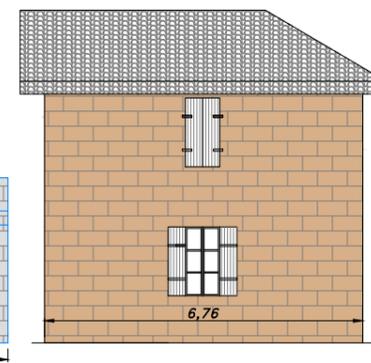
SECCIÓN 2



ALZADO NORTE

SECCIONES

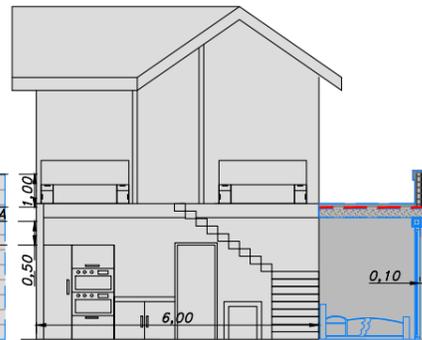
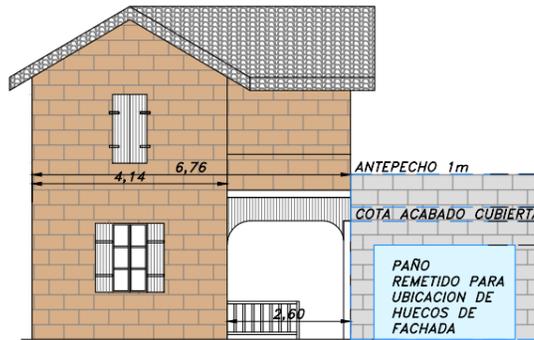
SECCIÓN 2



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

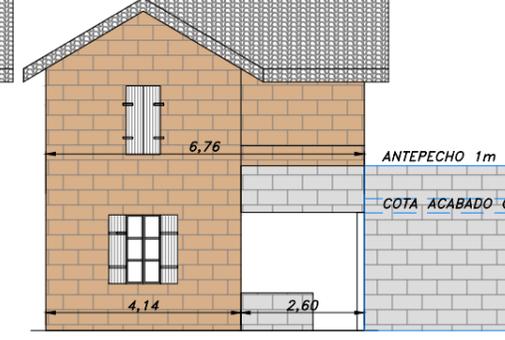
SECCIÓN 1



ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN 1



JABETZA PROPIEDAD



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

INGENIARI EGILEA
EL INGENIERO AUTOR



PEDRO IDARRETA LAPAZARAN
INGENIERO DE CAMINOS, C.P. - COLEGIADO Nº8701

PROIEKTUAREN IZENBURUA
TÍTULO DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
A.E. 54-ETXE TXIKIAK
A.E. 54-ETXE TXIKIAK ESPARRUKO PLAN BEREZIAREN
HIRI ANTOLAMENDUA

AZTERKETA
REVISIÓN

01-IRATXE-XABI
11-01-2019

GAKOA
CLAVE

P-16-04
EN EL ORIGINAL DIN-A3

ESKALAK
ESCALAS

1/150

EN EL ORIGINAL DIN-A3

PLANOAREN-IZENBURUA
TÍTULO DEL PLANO

PLANOS ORDENACIÓN
ALZADOS Y SECCIONES PROYECTADAS

PLANO-ZNB.
Nº PLANO

PO-06

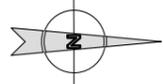
HOJA 6 DE 6

DATA
FECHA
ENERO 2019

ÁMBITO ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI ETXE TXIKIAK"

AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK

	SUELO EDIFICADO
	SUELO PORCHE
	SUP. DE OCUPACIÓN ORIENTATIVA 1 O 2 PLANTAS
	LÍMITE PARCELAS
	BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO





DOCUMENTO G: ANEJOS

ANEJO I: NORMA PARTICULAR

1. NORMA PARTICULAR

1.1. AREA "54 - ETXE TXIKIAK

1. OBJETIVOS:

1. La reserva del conjunto de viviendas de trabajadores que es muestra de la revolución industrial.
2. Consolidación de todas las casas que constituyen dicho conjunto.
3. Reserva y reforma de la tipología propia de las citadas casas, derrumbando los cuerpos inadecuados anejos y dando la oportunidad de levantar de forma organizada edificios complementarios.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano
- SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 6.189 m²
- USO GLOBAL: Vivienda
- SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS: Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Aramaio
- EDIFICABILIDAD FÍSICA: 3.000 m² (c)
- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: 3.000 m² (c)
- EDIFICABILIDAD PONDERADA: 7.370 m² (p) (art. 36)
- PATRIMONIO A PROTEGER: Conjunto de las casas pequeñas
- NÚMERO DE VIVIENDAS: Nuevas: 0
- PROGRAMA: 1. 2º cuatrienio

3 -ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- CATEGORÍA DEL SUELO URBANO: No consolidado
- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN: Remitida (A5)
- ZONA DE ACTUACIÓN: El propio ámbito
- TIPO DE ACTUACIÓN: Sistema de cooperación (K5) DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN): - No se exige nada en especial.
- RÉGIMEN DE USOS: - Uso característico: Vivienda de baja densidad (art. 74) - Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte EDIFICABILIDAD PONDERADA: Será especificado por el plan especial que se redacte



- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte
- UNIDAD DE EJECUCIÓN: SI
- OTROS:
 1. Quedan fuera de ordenación los edificios que son especificados por el plano de compatibilidad con la ordenación
 2. Del total de la edificabilidad urbanística 1.500 m² (c) es la que corresponde al incremento de edificabilidad.
 3. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

1. De conformidad con el “plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos”, deberá obtenerse la autorización de la Agencia del Agua para la construcción de cualquier nuevo edificio en los primeros 12 metros.
2. Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad.
3. La edificabilidad que puede desarrollarse en el ámbito no cumple con el estándar legal de vivienda de protección pública correspondiente. Por consiguiente, con el objeto de cumplir el equilibrio que es obligatorio, la edificabilidad para tal objeto deberá cumplirse con el desarrollo de los ámbitos excedentarios (art. 72).
4. El estándar legal de los alojamientos dotacionales de este ámbito (23 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.



ANEJO II.- RESUMEN EJECUTIVO

INDICE:

- 1.- Antecedentes y objeto
- 2.- Objetivos
- 3.- Propuesta de ordenación
- 4.- Delimitación del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente y alcance de la misma
- 5.- Ámbito en el que se suspenden los procedimientos de intervención urbanística

Planos:

Plano Estado Actual

Plano Estado Ordenado

Plano Superpuesto Orientativo



1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a los artículos 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y art.32 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.

El Plan General de Ordenación Urbano de Arrasate –HAPO–, aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Arrasate celebrada el 22 de marzo de 2016, y, publicado en el B.O.G. nº 102 de 31 de marzo de 2016, delimita el área “54 ETXE TXIKIAK”, de 6.189,00 m2 de superficie, cuyos suelos clasifica como suelos urbanos.

Dicho HAPO remite la ordenación pormenorizada del Área a la tramitación y aprobación de un futuro Plan Especial

Por consiguiente, el objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del área “54 ETXE TXIKIAK” es el de cumplir dicho mandato, mediante la determinación de la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicha Área objeto de transformación.

El Área se caracteriza por estar conformada por un territorio que acoge un conjunto de viviendas de trabajadores que es muestra de la revolución industrial y que, dotado de una red de infraestructura de servicios locales deficiente, muestra un paisaje caótico y degradado por las numerosas chabolas, tejavanas, etc. que allí se han construido de forma aislada, aleatoria y desorganizada.

La idiosincrasia que allí se muestra, en la que el Área que nos ocupa funciona como una barrera que aleja la malla urbana de Aramaio erreka, diagnosticada por el HAPO, exige la adopción de una serie de medidas urbanísticas que procuren la recuperación, conservación y protección de los valores histórico- arquitectónicos allí existentes.

La totalidad de los terrenos incluidos en esta Área se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización

Este Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta de conformidad con la legislación urbanística vigente, por lo que a la hora de elaborar y fijar su contenido se han tenido en cuenta, entre otras, la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

La elaboración y aprobación de este Plan Especial está promovida por el Ayuntamiento de Arrasate por cuanto el HAPO así lo exige.



2. OBJETIVOS

Conforme a lo establecido por el HAPO, la ordenación prevista en este Plan Especial persigue la regeneración del Área “54 ETXE TXIKIAK”, así como su futura conservación y protección.

A tal efecto y como pautas de ordenación se determina:

- La consolidación de la totalidad de los edificios catalogados que radican en dicho enclave.
- El derribo o reforma integral obligatorio de todos los cuerpos edificatorios anexados a dichos edificios catalogados declarados fuera de ordenación
- La ordenación de cuerpos anexos a los edificios catalogados en calidad de nueva edificación
- La reurbanización pública del Área para servir adecuadamente a las parcelas de nueva configuración
- Establecimiento de un régimen de conservación y protección del patrimonio edificado.

Habida cuenta los criterios aplicados, el área que nos ocupa debe ser categorizada como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización, y su delimitación coincide con la establecida para su ejecución como Actuación Integrada (art. 138 LV 2/2006).



3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Considerando los objetivos perseguidos y en cumplimiento de los criterios adoptados, la zonificación pormenorizada del ámbito prevé la delimitación de dieciocho parcelas privativas destinadas a uso residencial, otra parcela de dominio público destinada a uso de espacios libres, a través de la que se accederá peatonalmente a las parcelas residenciales, y otra más correspondiente al cauce del río Aramaio erreka.

Además y como criterio singular, en cuanto resulta necesario conservar la esencia social que caracteriza a este conjunto edificatorio, las parcelas delimitadas incluyen los espacios ocupados y a ocupar por la edificación, así como la porción de terreno, de uso exclusivo, adscrito al mismo.

El Área se destina a uso residencial, de tal forma que su implantación se intensifica mediante la previsión de un moderado incremento de la edificabilidad urbanística destinada a dicho uso de 795.90 m² (t), y cuya distribución responde a las necesidades advertidas en cada parcela.

Se diferencian en el ámbito los siguientes elementos edificatorios:

a) Edificios catalogados:

Comprende elementos construidos a los que se reconoce su valor, asociado bien a su estado original bien a posteriores reajustes, e integrado por valores histórico- arquitectónicos que se proyectan sobre el Conjunto edificado a consolidar en Etxe txikiak.

Responden a una tipología de baja densidad, aislada, y sus características constructivas muestran unos edificios construidos con bloques de hormigón, con un perfil de planta baja más una planta alta y cubierta a dos aguas. Disfrutan de una ocupación en planta de 33,50 metros cuadrados y están dotados de un porche abierto de unos 6,50 metros cuadrados. En algunos casos el porche estará cerrado y podrá ser considerado parte de la vivienda.

Las fachadas presentan características homogéneas, tanto en su configuración propia, como en relación al resto de edificios catalogados. Son de bloque color arena por todos sus vientos, disponen de puertas y ventanas de madera, las ventanas con contraventana, todas pintadas en color verde. La cubierta se compone de tejas vistas en su propio color y no disponen de balcones o salientes accesibles.

Con carácter general, los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, si bien se podrán autorizar aquellas otras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los elementos catalogados.

Las obras que en ellos se realicen, deben respetar, en todo caso, su volumetría, la imagen exterior, así como los materiales propios de la edificación de la que se trate. No obstante, será el Ayuntamiento quien, en cada caso y tras analizar el valor intrínseco, el estado de



conservación y las afecciones al entorno, determine los elementos de la edificación que hayan de conservarse y las condiciones que hayan de observarse en el momento de llevar a cabo la intervención.

b) Edificios fuera de ordenación

Se declaran en estado de fuera de ordenación todas aquellas construcciones y elementos constructivos que, ejecutados en discordancia con las características que singularizan a los edificios catalogados, incumplen las condiciones precisas para su catalogación, toda vez que degeneran y degradan la esencia y los valores histórico- arquitectónicos a proteger que nutren al Conjunto

c) Nueva edificación

Integra todo edificio complementario de nueva construcción que resulte, una vez aprobado definitivamente este Plan Especial, de la sustitución o la reforma integral de los anexos preexistentes declarados fuera de ordenación, de conformidad con los parámetros urbanísticos previstos en dicho Plan y con los títulos habilitantes preceptivos.

La nueva edificación, en todo caso, debe construirse de forma adosada al edificio catalogado, por lo que quedan expresamente prohibidas las construcciones exentas que incrementan el número de edificios autorizados por parcela y que, en ningún caso, puede exceder de uno.

La totalidad de las nuevas edificaciones que se eleven en el ámbito debe ejecutarse conforme a las condiciones de edificación y diseño que se establecen en este Plan, de forma que el criterio imperante de homogeneización del paisaje gestado se logre desde la doble vertiente de su consideración individualizada, como homogeneización de cada edificio alzado, así como la del conjunto conformado en Etxe txikiak que debe garantizar la homogeneización del mentado Conjunto.

A destacar asimismo el hecho de que la red de servicios se renueva totalmente mediante la instalación soterrada de las infraestructuras de servicios legalmente exigidas.

Finalmente, conviene remarcar el conjunto de determinaciones que se incluyen en la normativa consignada en el documento B de este Plan Especial, y que constituyen un régimen específico de regeneración, conservación y protección del patrimonio edificado existente, en cuanto dicho estatuto garantiza la consolidación y protección de los singulares valores que concurren en el ámbito.



En el siguiente cuadro se refleja la distribución de la edificabilidad urbanística ordenada entre las diferentes parcelas de nueva configuración.

IDENTIFICACIÓN PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD				SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA
		EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD PORCHE	EDIFICABILIDAD NUEVO ANEJO	AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD TOTAL	
4	207.93	67.00	6.80	39	45.80	106.00
6	276.32	66.6	6.6	30	36.60	96.60
8	201.41	67.00	6.40	32	38.40	99.00
10	184.3	66.4	6.5	36	42.50	102.40
12	239.54	67.20	6.60	37	43.60	104.20
14	224.78	67.20	6.70	40	46.70	107.20
16	225.94	67.40	6.60	39	45.60	106.40
18	208.13	66.40	6.50	52	58.50	118.40
20	201.53	67.20	6.70	39	45.70	106.20
22	188.34	67.20	6.80	30	36.80	97.20
24	303.86	67.40	6.50	40	46.50	107.40
26	195.80	66.80	6.60	40	46.60	106.80
28	225.70	66.80	6.50	42	48.50	108.80
30	200.26	67.20	6.60	40	46.60	107.20
32	254.21	67.20	6.60	33	39.60	100.20
34	211.71	67.00	6.40	33	39.40	100.00
36	206.90	66.60	6.60	35	41.60	101.60
38	223.48	66.60	6.90	40	46.90	106.60
E- DOMINIO PÚBLICO	340.90	0.00	0.00	0.00		0.00
F- CAUCE FLUVIAL	1867.89	0.00	0.00	0.00		0.00
TOTALES	6188.93	1205.20	118.90	677.00	795.90	1882.20



4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE LA MISMA

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe al área “54 Etxe Txikiak” del vigente HAPO de Arrasate.

El alcance de la propuesta implica la consolidación de la totalidad de los edificios catalogados, con la consiguiente obligación de derribo o reforma integral en un plazo máximo de siete años de la totalidad de los anexos declarados fuera de ordenación, y la previsión de nueva edificación a anexas a los edificios catalogados y a materializar mediante un moderado incremento de edificabilidad urbanística residencial de 795.90 m² (t).

Asimismo, se determina la reurbanización del territorio incluido en este ámbito de ordenación hasta completar un esquema de la red de infraestructura de servicios que responda a los estándares exigibles.

Además de todo lo anterior, ha de destacarse la previsión referida a las condiciones de edificación y uso consignadas en el documento y que constituyen un régimen específico de regeneración, conservación y protección de lo allí edificado.

Conviene remarcar que lo previsto mejora las condiciones de encuentro del Área con Aramaio erreka, al liberarse la banda de respeto de dicho cauce fluvial de todas las edificaciones declaradas fuera de ordenación, a derribar, que la invaden.

En aras a lograr la mejora ambiental referida coadyuva, asimismo, la apertura de los tres espacios libres que a modo de peine conectan Maala Kalea con Aramaio erreka.

Todo este conjunto de determinaciones urbanísticas integra el área ordenada en la malla urbana de Arrasate, y lo hace desde la potenciación de la presencia del ámbito, al ensalzar y destacar los valores allí existentes mediante su homogeneización.

En cuanto al régimen de dominio, se incrementan en el área los suelos que pasan a ser de dominio público.



5. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

No se podrán conceder licencias de obras en el ámbito de este Plan Especial hasta que no estén cumplimentados la totalidad de presupuestos de la ejecución, establecidos en el artículo 135 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco.

De conformidad con el artículo 85 de la misma Ley 2/2006, debe suspenderse el otorgamiento de toda clase de autorizaciones, aprobaciones y licencias urbanísticas en el área “54 Etxe Txikiak”.

Excepcionalmente, previa justificación y exclusivamente en el periodo previo a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, podrán autorizarse las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento de los edificios catalogados en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad. Se prohíben expresamente, incluso en ese periodo previo al PAU, las obras que impliquen la remodelación de cocinas y baños, modificación de la distribución interior y otras actuaciones de similar entidad y características.

Arrasate, Abril 2019

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos

D. Sebas Idarreta Lapazarán

Abogado



PLANOS

- Plano Estado Actual "PI-01 SITUACIÓN ACTUAL"
- Plano Estado Ordenado "PO-01 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA"
- Plano Superpuesto Orientativo "PO-02 SUPERPUESTO ORIENTATIVO"

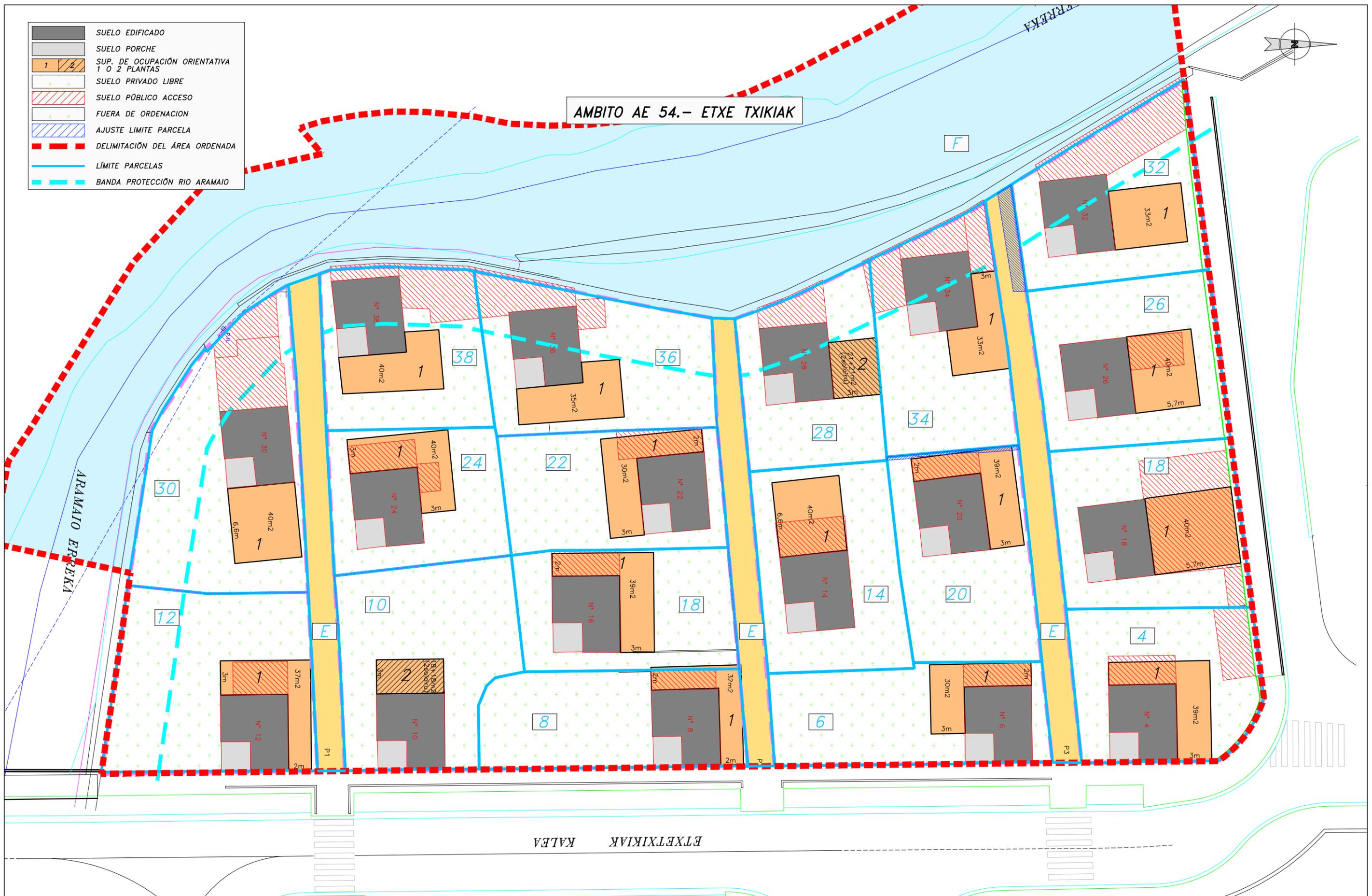
PARTICULAR										
PARCELA	TITULARIDAD	IDENTIFICACIÓN ESPACIOS DE USO PRIVATIVO Nº	REFERENCIA CATASTRAL 4168018, FINCA Nº	SUPERFICIE ESPACIOS DE USO PRIVATIVO	SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD EDIFICIO CATALOGADO	PORCHE	EDIFICABILIDAD COMPUTADA	ANEJO A DERRIBAR	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADO
A	PRIVADA	4	77174 T	207,93	33,50	67,00	3,40	70,40	33,10	103,50
A	PRIVADA	6	77185 F	208,13	33,20	66,40	3,25	69,65	12,75	82,40
A	PRIVADA	8	77188 G	195,80	33,40	66,80	3,30	70,10	10,09	80,19
A	PRIVADA	10	77193 N	254,21	33,60	67,20	3,30	70,50	13,80	84,30
A	PRIVADA	12	77194 V	276,32	33,30	66,60	3,30	69,90	13,83	83,73
A	PRIVADA	14	77197 W	224,78	33,60	67,20	3,35	70,55	18,58	89,13
A	PRIVADA	16	77200 L	201,53	33,60	67,20	3,35	70,55	13,44	83,99
A	PRIVADA	18	77203 M	225,70	33,40	66,80	3,25	70,05	83,61	153,66
A	PRIVADA	20	77206 N	211,71	33,50	67,00	3,20	70,20	12,07	82,27
A	PRIVADA	22	77211 U	201,41	33,50	67,00	3,20	70,20	17,81	88,01
A	PRIVADA	24	77214 V	184,30	33,20	66,40	3,25	69,65	19,19	88,84
A	PRIVADA	26	77215 G	225,94	33,70	67,40	3,30	70,70	13,77	84,47
A	PRIVADA	28	77219 P	188,34	33,60	67,20	3,40	70,60	14,88	85,48
A	PRIVADA	30	77223 X	303,86	33,70	67,40	3,25	70,65	48,48	119,13
A	PRIVADA	32	77226 P	206,90	33,30	66,60	3,30	69,90	46,62	116,52
A	PRIVADA	34	77230 X	223,48	33,30	66,60	3,45	70,05	38,51	108,56
A	PRIVADA	36	77233 P	239,54	33,60	67,20	3,30	70,50	28,76	99,26
A	PRIVADA	38	77236 Q	200,26	33,60	67,20	3,30	70,50	33,41	103,91
A	-	-	-	340,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	-	-	-	1867,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	-	ACCESOS DOMINIO PÚBLICO	-	6188,93	602,60	1205,20	59,45	1264,65	472,70	1737,35

SUELO EDIFICADO
SUELO PORCHE (A=ABIERTO, C=CERRADO)
SUELO PRIVADO LIBRE
ANEJO A DERRIBAR
DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
ESPACIOS DE USO PRIVATIVO



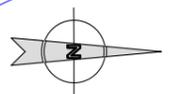
	SUELO EDIFICADO
	SUELO PORCHE
	SUP. DE OCUPACIÓN ORIENTATIVA 1 O 2 PLANTAS
	SUELO PRIVADO LIBRE
	SUELO PÚBLICO ACCESO
	FUERA DE ORDENACION
	AJUSTE LIMITE PARCELA
	DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
	LÍMITE PARCELAS
	BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO

AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK

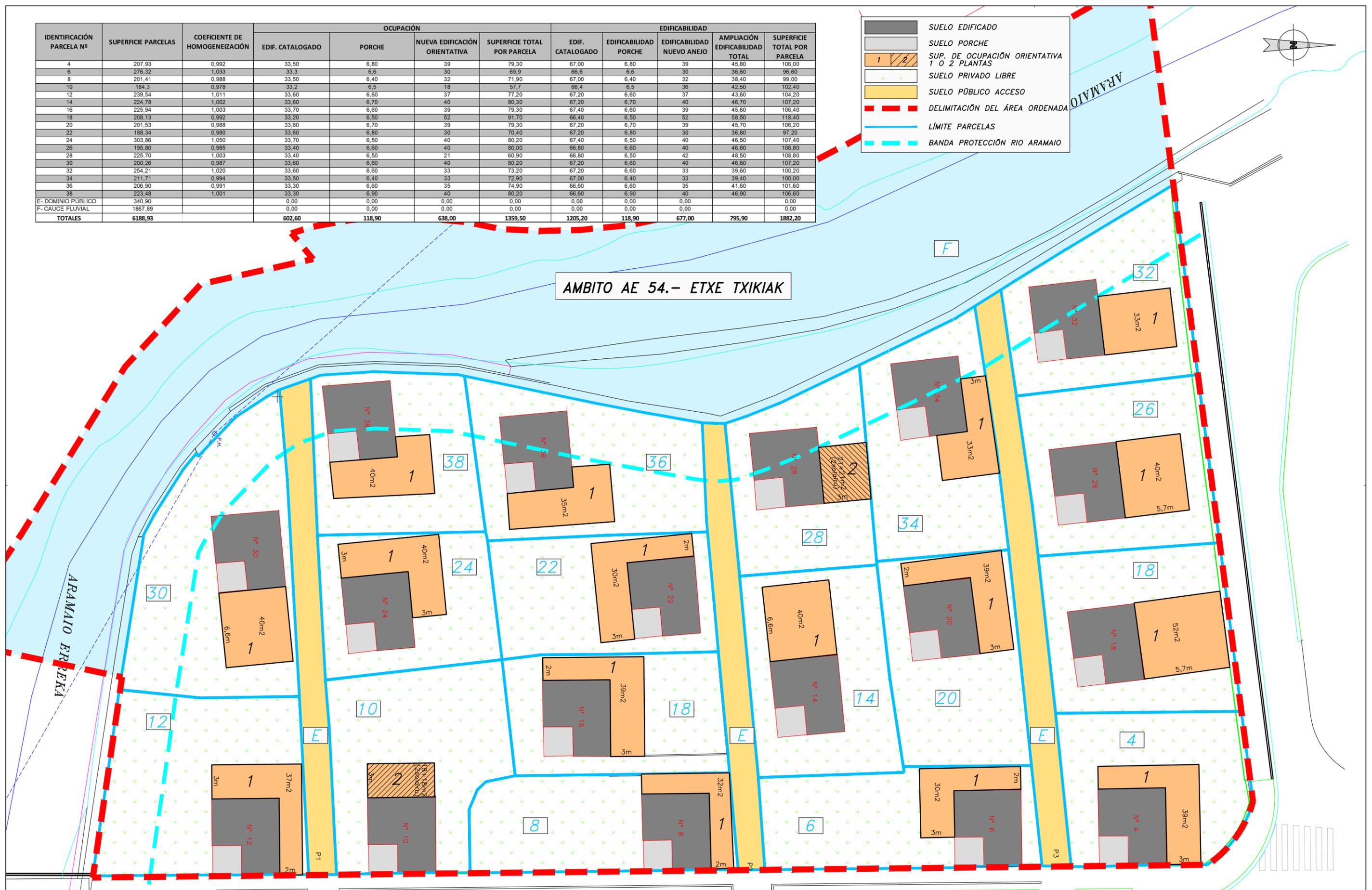


IDENTIFICACIÓN PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELAS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	OCUPACIÓN				EDIFICABILIDAD				AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD TOTAL	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA
			EDIF. CATALOGADO	PORCHE	NUEVA EDIFICACIÓN ORIENTATIVA	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA	EDIF. CATALOGADO	EDIFICABILIDAD PORCHE	EDIFICABILIDAD NUEVO ANEJO	SUPERFICIE TOTAL POR PARCELA		
4	207,93	0,992	33,50	6,80	39	79,30	67,00	6,80	39	45,90	106,00	
6	276,32	1,033	33,3	6,6	30	69,9	66,6	6,6	30	36,60	96,60	
8	201,41	0,988	33,50	6,40	32	71,90	67,00	6,40	32	38,40	99,00	
10	184,3	0,978	33,2	6,5	18	57,7	66,4	6,5	36	42,50	102,40	
12	239,54	1,011	33,60	6,60	37	77,20	67,20	6,60	37	43,60	104,20	
14	224,78	1,002	33,60	6,70	40	80,30	67,20	6,70	40	46,70	107,20	
16	225,94	1,003	33,70	6,60	39	79,30	67,40	6,60	39	45,60	106,40	
18	208,13	0,992	33,20	6,50	52	91,70	66,40	6,50	52	58,50	118,40	
20	201,53	0,988	33,60	6,70	39	79,30	67,20	6,70	39	45,70	106,20	
22	188,34	0,980	33,60	6,80	30	70,40	67,20	6,80	30	36,80	97,20	
24	303,86	1,050	33,70	6,50	40	80,20	67,40	6,50	40	46,50	107,40	
26	195,80	0,985	33,40	6,60	40	80,00	66,80	6,60	40	46,60	106,80	
28	225,70	1,003	33,40	6,50	21	60,90	66,80	6,50	42	48,50	108,80	
30	200,26	0,987	33,60	6,60	40	80,20	67,20	6,60	40	46,60	107,20	
32	254,21	1,020	33,60	6,60	33	73,20	67,20	6,60	33	39,60	100,20	
34	211,71	0,994	33,50	6,40	33	72,90	67,00	6,40	33	39,40	100,00	
36	206,90	0,991	33,30	6,60	35	74,90	66,60	6,60	35	41,60	101,60	
38	223,48	1,001	33,30	6,90	40	80,20	66,60	6,90	40	46,90	106,60	
E- DOMINIO PÚBLICO	340,90		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
F- CAUCE FLUVIAL	1867,89		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
TOTALES	6188,93		602,60	118,90	638,00	1359,50	1205,20	118,90	677,00	795,90	1882,20	

SUELO EDIFICADO
SUELO PORCHE
SUP. DE OCUPACIÓN ORIENTATIVA 1 O 2 PLANTAS
SUELO PRIVADO LIBRE
SUELO PÚBLICO ACCESO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA
LÍMITE PARCELAS
BANDA PROTECCIÓN RIO ARAMAIO



AMBITO AE 54.- ETXE TXIKIAK





ANEJO III.- INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

INDICE

- 1.- Antecedentes y objeto
- 2.- Objetivo, criterios y medidas adoptadas
- 3.- Conclusiones



1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate –HAPO-, aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Arrasate celebrada el 22 de marzo de 2016, y, publicado en el B.O.G. nº 102 de 31 de marzo de 2016, delimita el área “54 ETXE TXIKIAK”, de 6.189,00 m² de superficie, cuyos suelos clasifica como suelos urbanos.

Dicho HAPO remite la ordenación pormenorizada del Área a la tramitación y aprobación de un futuro Plan Especial.

Por consiguiente y en cumplimiento del referido mandato, el objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área “54 ETXE TXIKIAK” es establecer la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicha Área mediante la solución técnica que, consignada en su contenido, se somete a la aprobación inicial del Ayuntamiento de Arrasate.

Ante dicha circunstancia y habida cuenta que el artículo 18.1 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres dispone que,

“Los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos.”

Y que el 19.1 de la misma Ley establece que,

“Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.”

El objeto de este informe es el de cumplir lo estatuido por dicha normativa, mediante la evaluación del impacto que la solución técnica consignada en el instrumento de planeamiento, a someter a la aprobación inicial del Ayuntamiento de Arrasate, puede generar en la situación de las mujeres y hombres del ámbito que se ordena pormenorizadamente.

Ha de referirse que el espacio territorial afectado por el Plan Especial presenta un estado degradado que no resulta el más adecuado para su utilización en las debidas condiciones de seguridad y de percepción de la misma.



2.- OBJETIVO, CRITERIOS Y MEDIDAS ADOPTADAS

Dada la reducida dimensión superficial del Área ordenada, y a la vista de los objetivos protectores determinados por el vigente HAPO para su desarrollo pormenorizado, el principal objetivo perseguido desde la perspectiva de género a la hora de redactar el Plan Especial que nos ocupa se ha centrado en diseñar una solución que, además de garantizar la igualdad de mujeres y hombres en el uso de las edificaciones residenciales ordenadas en el Área “54 ETXE TXIKIAK”, configure un espacio urbano dotado de la suficiente calidad para que sus moradores no vean condicionada su utilización por circunstancias que les son ajenas.

A tal efecto y como criterios rectores de la ordenación prevista se han considerado los siguientes factores integrantes de la perspectiva de género en la redacción del Plan:

La seguridad y la percepción diferencial de seguridad en el espacio público

El Plan Especial prevé la construcción de tres espacios de dominio público que, destinados a uso de espacios libres, deben servir para dotar de acceso a las diferentes edificaciones residenciales allí localizadas.

La configuración de los meritados espacios públicos se ha gestado teniendo en cuenta una serie de factores que deben garantizar la seguridad en su utilización.

Su diseño es rectilíneo, de tal forma que no existan obstáculos que impidan u obstaculicen la visibilidad en su recorrido hasta Aramaio Erreka. Además, estarán abiertos al tránsito de personas que los recorrerán en todos sus sentidos.

En aras a lograr dicho objetivo, adicionalmente, se prevé la instalación en dichos espacios libres de una red de alumbrado público que dote al enclave de una iluminación suficiente que se asemeje a la del entorno urbano periférico.

Abundando en este aspecto y como quiera que en materia de seguridad la cuestión más importante viene dada por la percepción subjetiva de que un espacio o lugar sea seguro, el conjunto de determinaciones urbanísticas que se prevén para garantizar una determinada calidad del patrimonio allí edificado, además de erradicar el aspecto degradado que actualmente presenta el enclave, va a lograr el efecto de integrar con naturalidad y armonía dicho espacio en el malla urbana existente.

El derribo o la reforma integral de la totalidad de los elementos edificatorios construidos en precario, la consolidación de los edificios catalogados, la previsión de nuevas edificaciones que faculten unas viviendas dignas y adecuadas a las necesidades de sus moradores, así como el régimen de edificación y uso previsto para el Área, constituyen un conjunto de medidas que van a garantizar la utilización efectiva de los edificios allí existentes, evitando con ello el efecto de inseguridad que genera un escenario de viviendas infrautilizadas y degradadas.



Con todo ello, es decir, mediante la proyección positiva del entramado urbano que se produce desde la suficiencia de su calidad, se logran unas condiciones que garantizan una percepción de seguridad en su utilización.

La representación de las mujeres en las profesiones vinculadas a la construcción y en los órganos decisorios

En relación a este aspecto conviene remarcar que diversas mujeres han formado parte del equipo redactor del Plan Especial objeto de este informe.

Asimismo, la redacción del Plan Especial ha contado con la colaboración de una Arquitecta del servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Arrasate.

3.- CONCLUSIONES

La ordenación prevista en el documento informado, planifica el territorio dotándole de una accesibilidad y permeabilidad mediante espacios públicos adecuados que garantizan su utilización en condiciones seguras.

Además, se prevé un régimen edificatorio que aporta un grado de calidad a las edificaciones, de tal forma que garantiza la utilización efectiva de las viviendas allí existentes; incluso, la nueva imagen que lo ordenado va a proyectar generará un escenario urbano en el que su utilización va a desarrollarse desde una percepción de seguridad.

Asimismo, hay que reseñar que la elaboración del Plan ha contado con la participación efectiva de mujeres.

Llegados a este extremo, vistos los objetivos perseguidos y los criterios aplicados, cabe concluir en el sentido de afirmar que la ordenación incluida en el instrumento de ordenación pormenorizada considerado, a someter a aprobación inicial, tiene repercusiones positivas en la tarea de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

Arrasate, Abril de 2019.

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos



**ANEJO IV.- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO
RELATIVO AL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DEL AREA “54
ETXETXIKIAK”**

INDICE:

1. Objeto del Informe
2. Antecedentes
3. Análisis de los impactos advertidos
4. Conclusión



1. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el de satisfacer el requisito de redacción de informe de evaluación sociolingüística establecido por el artículo 7.7 de la ley 2/2016 de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, que exige:

“En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.”

2. ANTECEDENTES

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate –HAPO–, aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Arrasate celebrada el 22 de marzo de 2016, y, publicado en el B.O.G. nº 102 de 31 de marzo de 2016, delimita el área “54 ETXE TXIKIAK”, de 6.189,00 m² de superficie, cuyos suelos clasifica como suelos urbanos.

Dicho HAPO remite la ordenación pormenorizada del Área a la tramitación y aprobación de un futuro Plan Especial.

Por consiguiente y en cumplimiento del referido mandato, se redacta el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área “54 ETXE TXIKIAK” al objeto de establecer la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicha Área mediante la solución técnica que, consignada en su contenido, ahora informamos desde la perspectiva sociolingüística.

En ese orden de cosas, es preciso indicar que en el ámbito ordenado radican 18 edificios que acogen, a su vez, a 18 viviendas, no utilizadas en todos los casos, y que constituyen el domicilio de un número muy reducido de personas.

3. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS ADVERTIDOS

La ordenación que prevé el Plan ahora informado no modifica el número de viviendas preexistentes en el Área, al cifrar en 18 las autorizadas.

Con consecuencia de ello, cabe estimar que la población del ámbito afectado no va sufrir alteración sustancial alguna.

Por lo tanto, visto que con ocasión de la nueva ordenación prevista el número de los moradores no va a sufrir alteración digna de consideración, la conclusión inequívoca a la que se llega es la de que la ordenación consignada en el Plan Especial que nos ocupa no genera



impacto alguno en relación a las circunstancias de índole sociolingüísticas concurrentes en el ámbito ordenado.

4. CONCLUSIÓN

Si bien pasa a formar parte de la documentación integrante del expediente de aprobación del Plan Especial del Área “54 ETXE TXIKIAK”, por la previsible inexistencia de impacto sociolingüístico, este informe resulta innecesario en la tramitación del expediente administrativo que nos ocupa.

En Arrasate, Abril de 2019.

D. Pedro Idarreta Lapazarán

Ing. Caminos Canales y Puertos