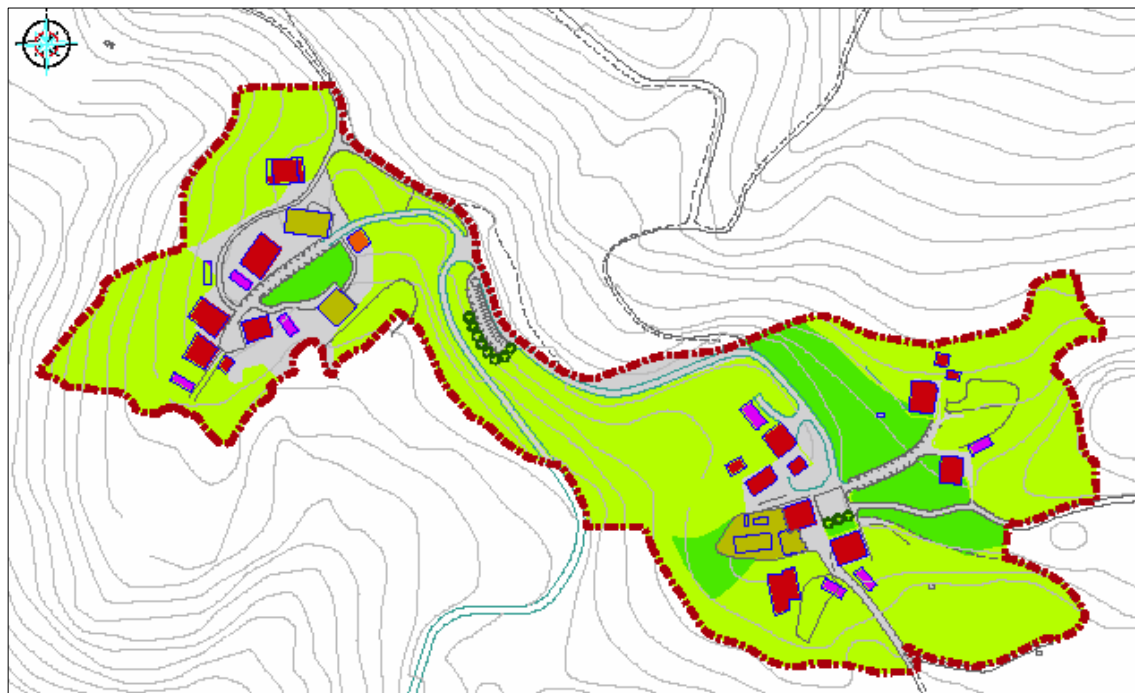




ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA
(2º TEXTO REFUNDIDO)

2005eko maiatza



DOCUMENTO A: MEMORIA



INDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

DOCUMENTO A: MEMORIA

1.- Antecedentes

2.- Justificación de la figura de planeamiento

3.- Situación. Delimitación y descripción de Udala

3.1 Características del Ámbito. Topografía

4.- Parcelario. Titularidad del Suelo

4.1 Tipologías de las parcelas.

5.- Infraestructuras existentes.

5.1 Sistema viario

5.2 Red de abastecimiento de agua

5.3 Red de saneamiento

5.4 Red de distribución de energía eléctrica

5.5 Red de alumbrado público

5.6 Red de telefonía

5.7 Red de distribución de gas

6.- Descripción de la Ordenación propuesta

6.1 Sistema viario y aparcamientos

6.2 Edificaciones residenciales

6.3 Edificaciones con usos distintos a los residenciales

6.4 Infraestructuras y urbanización

7.- Condiciones de Gestión y Ejecución

8.- Anejos



DOCUMENTO B: FICHAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C: NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.- Función y contenido.

2.- Evaluación Económica de las Intervenciones propuestas.

DOCUMENTO E: PLAN DE ETAPAS

1.- Plazos de Intervención

DOCUMENTO F: PLANOS

DOCUMENTO A: MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Arrasate, en sesión celebrada el 18 de septiembre de 2000, aprobó inicialmente el “Plan Especial de Udala”, y sometió el documento a exposición pública.

Mediante acuerdo de Pleno de 20 de diciembre de 2000, se dio contestación a las alegaciones presentadas al anterior documento. Dichas contestaciones implicaban la introducción de una serie de cambios en el documento, y por este motivo la documentación obrante en el expediente fue sometido nuevamente a exposición pública.

En sesión celebrada el 30 de mayo de 2002 el Ayuntamiento Pleno contestó las nuevas alegaciones formuladas en el referido segundo trámite de exposición pública, a la vez que ordenaba la redacción de un texto refundido del “Plan Especial de Udala” que recogiera todas las modificaciones aprobadas.

El Pleno aprobó provisionalmente el “Texto Refundido del Plan Especial de Udala” por acuerdo adoptado en fecha 28 de noviembre de 2002, y el expediente fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa su aprobación definitiva..

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en reunión celebrada el 20 de mayo de 2003, acordó suspender la aprobación definitiva del “Plan Especial de Udala” (se acompaña copia del acuerdo como Anejo 3 a la Memoria).

DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE DIPUTACIÓN

Los motivos enumerados en el citado acuerdo eran, sucintamente, los siguientes:

- No ser la delimitación del núcleo coincidente con la delimitación contenida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Arrasate, aprobado definitivamente el 8 de abril de 2003, sin que se tuviera tampoco en cuenta su clasificación como suelo urbano en el mencionado documento.
- No ajustarse el Plan Especial a lo establecido en el PGOU en lo referente a los parámetros máximos para las ampliaciones de las construcciones de anejos.
- Algunos artículos referentes a régimen de la edificación (definición de planta de semisótano, altura mínima habitable y altura máxima de anejo) contenidos en el Plan Especial de Udala no eran conformes con la Normativa Urbanística del PGOU.
- En relación al contenido del artículo 51 de la Normativa Urbanística, la Diputación entendía que el mecanismo articulado para la materialización de los costes de urbanización no era una determinación propia del Plan, sino de los correspondientes instrumentos de gestión, señalando así mismo, que el Plan no había delimitado unidades de ejecución, ni determinado el sistema de actuación, y señalando que dichas determinaciones no resultaban legalmente válidas, sin perjuicio de los convenios que en su caso se celebren.
- En lo que respecta al artículo 52 de la Normativa Urbanística, señalaba el acuerdo de Diputación que los valores del suelo y de las construcciones en el mismo contenidos no podían entenderse como vinculantes.
- La existencia de una serie de deficiencias documentales como que el Plan, salvo en el caso del suelo del entorno de la Iglesia de San Esteban no concretaba, debiendo hacerlo, el uso asignado a las diferentes parcelas públicas.
- O que tampoco expresaba los parámetros de la zonificación propuesta en el plano 19 para los 110.854 m² del ámbito, debiendo diferenciar al menos las cinco zonas previstas en dicho plano (sistema viario y de aparcamientos, espacios libres públicos, parcelas residenciales, parcelas de equipamiento y parcelas públicas). Y que en relación al caserío Uxarte no era coincidente la definición de usos contenido en el artículo 7 y el plano 19.
- En la Ficha Urbanística correspondiente a ARRETXENA, tras la cesión del edificio al Ayuntamiento habría de ser autorizado expresamente en el cuadro de usos el uso de equipamiento.

- Así mismo, en dicha ficha en el apartado “Datos de la parcela”, donde decía opción 1 habría de decir opción 2, y viceversa.

CORRECCIONES QUE SE HAN EFECTUADO EN EL PRESENTE DOCUMENTO

A continuación se van a exponer las correcciones introducidas en el presente documento (2º Texto Refundido) para subsanar las deficiencias señaladas en el acuerdo de Diputación. No obstante, ha de precisarse que algunas de los extremos señalados en el citado acuerdo han requerido de una modificación del planeamiento general, la cual ha tenido lugar a través del documento de “Modificación 1ª al PGOU” que en estos momentos se encuentra en la Diputación Foral a esperas de su aprobación definitiva.

En el documento de Normativa Urbanística:

Han sido modificados los siguientes artículos:

- Artículo 2: se ha añadido la referencia al planeamiento general que desarrolla el presente Plan Especial.
- Artículo 7: en la relación de usos pormenorizados se ha añadido el de “uso agropecuario exclusivo”. También, se ha modificado la denominación de las “parcelas privadas”, que pasan a denominarse “parcelas de uso principal residencial”. Por último, se ha corregido la calificación del equipamiento público de la escuela medio-ambiental, pasando de “cultural” a “educativo-lúdico”.
- Artículo 24: se modifica la definición de la planta semisótano.
- Artículo 29: en relación a la planta semisótano se realiza una remisión al artículo 24.
- Artículo 32: ha sido eliminada la referencia a la definición de la planta semisótano.
- Artículo 42: han sido modificados los parámetros de ocupación en planta y superficie máxima construída referentes a los anejos con perfil de PB. En ambos casos alcanzará ahora a los 500 m². La presente modificación no deriva

de los extremos apuntados en el acuerdo de Diputación, sino que han sido introducidos para una mejor regulación del tema de los anejos.

- Artículo 51: ha sido completamente eliminada la referencia a la forma de imputación de los costos de urbanización a los propietarios. Dichos criterios, han sido trasladados a un documento que como Anejo va a acompañar a la Memoria, a los solos efectos de constituir una guía para la gestión del ámbito.
- Artículo 52: ha sido sustituido en su totalidad, incluso en su denominación. Ahora define que el ámbito del Plan constituye una unidad de ejecución. Los criterios de valoración del suelo que recogía el antiguo artículo 52 han sido trasladados al Anejo a la Memoria anteriormente referido.
- Artículo 53: en la nueva redacción, este artículo pasa titularse “condiciones de gestión”. Señala que el sistema de actuación es el de cooperación, y que se redactará un proyecto de regularización de fincas.
- Artículo 54: únicamente se ha cambiado su título, “financiación de las obras de urbanización”.

En el documento de Fichas Urbanísticas :

Se han efectuado correcciones en las fichas correspondientes a las siguientes edificaciones:

- **ARRETXENA A9:** se han matizado y corregido las referencias a la opción 1 y opción 2.
Asimismo, en cuanto al edificio del actual caserío “Arretxena” (una vez sea cedido el mismo al Ayuntamiento) y su régimen (de equipamiento), serán contemplados en la ficha de ESKOLA A8, en cuya parcela va a quedar integrado.
- **ESKOLA A8:** en concordancia con lo anterior, en el apartado de “observaciones” se recoge que el edificio “Arretxena” (obtenido por cesión) queda sometido al mismo régimen de usos que el edificio de la escuela.
- **PALAZIO A5:** en el parcelario se ha corregido la delimitación de la parcela secundaria. Consecuentemente, también se ha modificado la superficie.

En el documento de Planos :

Se ha corregido la delimitación del ámbito, ajustándola a la contenida en el PGOU.

En el plano nº4 se ha excluído el viario de la parcela correspondiente a PALAZIO.

En los planos nº13 y nº14 se ha cambiado el título, siendo el nuevo el de “Análisis de los anejos de la edificación”.

En el plano nº18 se ha cambiado el título, “Parcelario final”, y se ha señalado la parcela correspondiente a ESKOLA A8. También se ha excluído el viario de la parcela correspondiente a PALAZIO.

En el plano nº19, se han cambiado las tramas dándoles color y se ha ajustado la zonificación a la nueva redacción del artículo 7 de la Normativa Urbanística.

En el documento de Memoria:

Se han realizado las adaptaciones precisas que exige la coherencia del documento. Además de ello, se ha añadido un Anejo, “*Anejo guía para la redacción del Proyecto de Reparcelación*” en el que a título de pautas se contienen unos criterios para la imputación de los costes de urbanización a los propietarios, así como para la valoración del suelo y edificaciones a derribar.

EL EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO

El Ayuntamiento de Arrasate y la empresa UR&MA S.L. formalizaron en fecha 23 de octubre de 1998 el contrato de la asistencia técnica para la redacción del Plan Especial de Udala y el Proyecto de Urbanización de dos entornos de Udala

El Documento de Plan Especial ha sido fruto del trabajo realizado por el equipo redactor y de las directrices emanadas por los responsables técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Arrasate en las distintas reuniones mantenidas a lo largo de la elaboración del Documento. Así, los documentos aprobados en trámites anteriores

(documento de aprobación inicial y documento de aprobación provisional) fueron suscritos tanto por técnicos de UR&MA S.L., como por los técnicos municipales. Concretamente, los integrantes del equipo redactor en aquella fase eran los siguientes: por UR&MA S.L., Lorenzo Goicoechea Fuentes (Arquitecto), Ana Sanz (Arquitecta) y Pedro Picavea (Geógrafo); y por parte de los Servicios Técnicos Municipales, Juan Antonio Urdangarin (ICCP), Andoni Larizgoitia (Arquitecto), Ane Zabala (Licenciada en Derecho) y Jaione Lasanta (Delineante).

No obstante lo anterior, la reelaboración de este “2º Texto Refundido de Plan Especial de Udala”, habida cuenta que únicamente exigía el retoque de aspectos muy puntuales, ha sido realizada en las propias oficinas municipales por los técnicos del Departamento de Urbanismo, en concreto, Juan Antonio Urdangarin (ICCP), Ainhoa Garmendia (Arquitecta), Ane Zabala (Licenciada en Derecho) y Jaione Lasanta (Delineante).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

El PGOU (documento de Modificación 1ª al PGOU), clasifica el suelo incluido en el ámbito de planeamiento 110.- UDALA como suelo urbano, y remite su ordenación a un plan de desarrollo. El presente Plan Especial de Udala, con respeto a los parámetros contenidos en la ficha urbanística del PGOU, desarrolla sus determinaciones. Se acompaña la referida como Anejo 1 a la presente Memoria.

3. SITUACIÓN. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE UDALA

El ámbito objeto del Plan Especial tiene una superficie de 110.696 m². y se sitúa, en referencia al conjunto municipal, al Noroeste del casco urbano. Esta ámbito acoge a los dos núcleos que configuran el ámbito de Udala (Udala Goikoa y Udala Behekoa).

La delimitación concuerda con la recogida en el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.

Udala es un ámbito formada por dos núcleos y está clasificada como suelo urbano, cuyo uso principal es el de residencial edificación rural.

3.1 Características del ámbito. Topografía

El ámbito tiene una topografía bastante accidentada ya que se encuentra al pie de la caliza de Udalaiz, a una altitud cercana a los 500 m.s.n.m.

Los propios asentamientos están condicionados por esa topografía.

El plano topográfico utilizado para la redacción del presente documento se corresponde con los levantamientos topográficos recientes de los dos núcleos que configuran el barrio. La cartografía plasma estos levantamientos; (plano nº 2 TOPOGRAFICO UDALA BEHEKOA y plano nº 3 TOPOGRAFICO UDALA GOIKOA). Igualmente, se ha entregado otra base cartográfica del conjunto del ámbito a escala 1:5.000.

La toponimia de los caseríos es la señalada por el propio Ayuntamiento de Arrasate

4.- PARCELARIO. TITULARIDAD DEL SUELO

El ámbito objeto del Plan Especial, que tiene una superficie de 110.696 m², es de titularidad privada y pública.

La titularidad del suelo de Udala se recoge en el cuadro adjunto, y se refleja en el plano nº 4 (parcelario de partida).

TITULAR (Apellidos y Nombre)
ZABARTE BEHEKOA, Francisco
MURGOITIO MADARIAGA, Felipe



ZUBIA ARANA, Pilar
OQUINA CECIAGA, Venancia
GAYTAN DE AYALA, Antonio
OTADUY ECHANIZ, Lucía
OTADUY ECHANIZ, Lucía
MURGOITIO MADARIAGA, Lucio
MURGOITIO MADARIAGA, Lucio
PILDAIN MURGOITIO, Silvestre
PILDAIN MURGOITIO, Silvestre
IBARRONDO OTADUY, Josefa
ARRASATEKO UDALA
ARRASATEKO UDALA
MURGOITIO PILDAIN, M ^a Esperanza
GARAY IDIGORAS, Justo
GARAY IDIGORAS, Justo
OTADUY URIBESALGO, Elena
OTADUY ECHANIZ, Lucía
ARRASATEKO UDALA
IGLESIA SAN ESTEBAN
IGLESIA SAN ESTEBAN
MURGOITIO MADARIAGA, Felipe
MURGOITIO MADARIAGA, Felipe
ARRASATEKO UDALA
ZUBIA ZUMELAGA, Alejandro
GOROSTOLA EGUIDAZU, M. Nieves
IBARRONDO OTADUY, Josefa
PILDAIN MURGOITIO, Silvestre

4.1. Tipología de parcelas

Dentro del ámbito de actuación encontramos parcelas con edificaciones y otras carentes de cualquier elemento edificatorio.

Las edificaciones son heterogéneas y presentan, independientemente de los edificios de equipamiento (iglesia, Escuela medio-ambiental) dos tipologías muy diferenciadas. La de carácter residencial (edificaciones principales) y la correspondiente a otros usos (anejos), cuya disparidad es muy clara, tanto por su superficie como por su uso, materiales etc.

Las parcelas con edificaciones están representadas en el presente Plan con un código alfanumérico y tienen su correspondiente Ficha Urbanística.

5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

5.1) Sistema viario

El sistema viario principal existente comprende la carretera local de acceso al barrio que parte de Arrasate y finaliza en uno de sus dos núcleos: Udala Goikoa. Antes de llegar al mismo, hay una desviación que partiendo de la carretera local de acceso nos conecta con Udala Behekoa.

El viario local tiene un perfil transversal de calzada asfaltada entre 4,5 y 5,5 metros de anchura media según tramos no habiendo aparcamientos en sus laterales. Las plazas de aparcamiento se localizan en Udala Goikoa, en la parte central frente a las piscinas de Uxarte.

El viario que conecta la carretera local con Udala Behekoa da acceso a las diversas edificaciones que componen este núcleo. El mismo es de calzada asfaltada hasta las primeras edificaciones del núcleo, con una anchura de 4 metros, y a partir de esta zona es de firme irregular y con una anchura media de 2,5 metros.

5.2) Red de abastecimiento de agua

La red existente en el ámbito del Plan, está compuesta básicamente por: :

.- La conducción de la comunidad de usuarios de Udala Behekoa.

Parte desde un depósito de agua ya existente ubicándose las llaves de acometida a cada edificio en una arqueta general situada junto a la casa de Ozaeta. La distribución a cada edificio se efectúa por medio de tuberías de un diámetro de 1”.

.- La conducción municipal.

Discurre en Udala Behekoa por el viario principal, paralela a la de la comunidad, y de la misma parten las derivaciones a cada vivienda. Las conducciones están formadas por tuberías principales de diámetro 200 mm.

.- Conducción desde Meatzerreka a Udala Goikoa

La distribución se efectúa a través de conducciones con diámetros de diferente valor, entre 40 y 75 mm. de diámetro.

En el plano correspondiente se recoge la distribución y localización de las conducciones existentes.

Las características de las conducciones subterráneas son las habituales, con tubería sobre lecho de arena compactada, con profundidad media de la zanja de 1 metro, y relleno hasta rasante de pavimento, con protección de capa de hormigón en masa sobre el firme de vial, en caso de paso bajo viales. La red se debe completar con bocas de riego.

5.3) Red de Saneamiento

La red de saneamiento del ámbito objeto del Plan Especial está compuesta por tramos unitarios y separativos, distinguiendo en este caso entre red de pluviales y fecales.

Se registran en el plano correspondiente los diferentes tramos de la red, diferenciando entre la red unitaria, la de aguas fecales y la de pluviales, con indicación de la localización de arquetas sumideros y bajantes principales.

En Udala Behekoa, las aguas fecales se conducen hasta una fosa séptica desde la que se vierte el agua a la cueva Urapoto situada fuera de los límites del ámbito. Existen además vertidos directos de aguas pluviales a dicha cueva. En Udala Goikoa no existe red de saneamiento.

5.4) Red de distribución de energía eléctrica

La red de distribución de energía eléctrica, como servicio de la empresa Iberdrola S.A., parte del suministro efectuado por el transformador aéreo. Desde el transformador se reparte el servicio eléctrico por medio de líneas de baja tensión 220/380 V. Estas líneas sirven para el suministro de la zona y posteriormente continúan, por tendido aéreo a zonas al margen de los límites del ámbito del presente Plan.

En Udala Behekoa, una de las líneas de distribución parte del poste situado entre las parcelas de Garaikoaundi y Palazio y se distribuye mediante apoyo sobre fachadas de las edificaciones y tendidos aéreos para cubrir este sector del barrio, llegando hasta Beaskoa. La otra línea discurre por la carretera de unión de los dos barrios, Udala Behekoa y Udala Goikoa, mediante tendido aéreo. Esta línea suministra al resto del barrio principalmente con apoyos sobre fachadas (Iglesia y Ozaeta) teniendo un tramo subterráneo que sirve para suministrar energía eléctrica a la Escuela de la Naturaleza.

En Udala Goikoa, la línea de distribución se ubica en los límites del Plan Especial, en la parte trasera de las piscinas. De allí se distribuye mediante tendido aéreo y sobre fachadas a las edificaciones del barrio.

En el plano correspondiente se detalla la localización del servicio eléctrico suministrado a las diferentes edificaciones del barrio

5.5) Red de alumbrado público

La red de alumbrado público del barrio está conformada por las conducciones y los puntos de luz recogidos en el plano correspondiente.

Las luminarias empleadas son para lámparas de descarga con forma ovoidal. Los apoyos de estas luminarias, según su localización, son de dos tipos: columna o brazo mural para apoyo sobre fachadas.

Las conducciones presentes son aéreas en su gran mayoría, aunque existen algunos tramos donde pasan a ser subterráneas. Las conducciones subterráneas utilizan tuberías de PVC de 80 y 110 mm. de diámetro, sobre lecho de arena y relleno de zanja según instalaciones habituales en estos servicios. Las acometidas a los puntos de luz sobre fachada se realizan por medio de tubos de protección de PVC.

5.6) Red de telefonía

La red de telefonía existente en Udala comprende el conjunto de conducciones que aportan este servicio a las diferentes edificaciones de la zona. Las conducciones presentes son de dos tipos: aéreas sobre fachada y aéreas en tendido de postes.

En el plano correspondiente se detalla la localización de las conducciones existentes y postes de apoyo para las conducciones aéreas. Las conducciones están reflejadas hasta su acometida a las cajas de derivación y servicio para cada una de las edificaciones.

5.7) Red de distribución de gas

Actualmente existe un depósito cuyo servicio viene suministrado por la compañía Repsol S.A. y que abastece de gas únicamente a la escuela de la Naturaleza. Este depósito se encuentra situado en la parcela perteneciente a dicha escuela y con las debidas protecciones.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los criterios y objetivos básicos vienen definidos por el documento del “Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate”, y consiste en la ordenación del espacio aquí delimitado a la vez que se regulan usos y volúmenes, tanto de las edificaciones destinadas a usos residenciales como a otros usos, vinculados o no a medio rural y/o agropecuario, y se le dota de las infraestructuras necesarias.

La unidad básica de la ordenación del presente Plan Especial es el caserío. La estructura del Plan gira en torno al mismo, o a la edificación principal (en los supuestos de que no tengan carácter de caserío –Iglesia, escuela medio ambiental-). De esta forma, uno de los documentos fundamentales del Plan Especial de Udala es el documento de Fichas Urbanísticas, habiéndose elaborado una ficha por cada uno de los caseríos o edificaciones principales. En dichas fichas se contemplan, asimismo, las parcelas vinculadas al edificio principal, así como los anejos existentes en las citadas parcelas. Se contiene una regulación pormenorizada del régimen edificatorio de la edificación principal y de los anejos, así como la situación actual y situación futura de las parcelas vinculadas a la edificación principal.

La Ordenación se plantea de una manera reguladora intentando revalorizar un espacio existente sin que pierda ni fisonomía ni características propias del medio de carácter rural

que es Udala. Desde ese punto se plantea la eliminación de edificios discordantes, la adecuación urbanística y la rehabilitación e incluso la construcción de nuevos edificios.

6.1) Sistema Viario y Aparcamientos

La ordenación propuesta define un sistema viario nuevo en Udala Behekoa, a la vez que se define la regulación de las plazas de aparcamientos previstas en la nueva ordenación, que conjuga espacios libres con aparcamientos. En Udala Goikoa se adecuará el espacio central de forma polivalente con aparcamientos y zona de estancia.

La carretera de unión entre ambos barrios prevé la implantación de dos nuevas áreas de aparcamientos, como espacios descongestionadores de las áreas centrales de ambos núcleos.

Todo lo expuesto se plasmará en el correspondiente proyecto de urbanización.

6.2) Edificaciones residenciales

La nueva ordenación regula los usos que pueden desarrollarse en las edificaciones residenciales. Estas actuaciones si son generales se recogen en Ordenanzas, particularizándose hasta cada una de las existentes en las Fichas Urbanísticas particularizadas. Igualmente, esta ordenación recoge la eliminación de los elementos degradantes añadidos como anexos a la edificación principal, con posibilidad de implantación de los usos actuales en otras edificaciones en parcelas.

Como regla general solo es posible la intervención constructiva de reforma en las edificaciones principales. Solo en el supuesto de desaparición de la edificación por motivos de fuerza mayor se contempla la posibilidad de reedificación.

De manera particular, se plantea la posibilidad de nueva edificación para el caserío Arretxena. El caserío Arretxena tiene un tratamiento específico. La actual edificación

deberá ser cedida al Ayuntamiento, en el momento en que se apruebe el documento reparcelatorio o de regularización de fincas derivado del Plan Especial, compensándose el valor del suelo de la parcela sobre la que se asienta aquella en la misma forma que el resto de las indemnizaciones y siguiendo los mismos criterios generales para hacer cuantificable y posible aquéllas. El Ayuntamiento procederá a la rehabilitación de la citada edificación (característico de la arquitectura rural de finales del siglo XVI y principios del XVII), poniendo de manifiesto su valor y otorgándole un uso de equipamiento.

Por su parte, se otorga al caserío Arretxena la posibilidad de construir un edificio de nueva planta. Se contemplan dos alternativas: una, la edificación en parcela situada al otro lado del camino de acceso al barrio; dos, la construcción en parcela actualmente perteneciente a la Iglesia, en parcela contigua a la ubicación actual. Esta última opción únicamente se podrá materializar en el supuesto de que Arretxena alcance con la Iglesia los acuerdos necesarios para la adquisición de dicha parcela.

Los caseríos Ozaeta, Bengoa y Garaikoaundi tienen posibilidades de crecimiento en planta, en volumen puede ampliarse la edificación de Larrinetxe.

6.3) Edificaciones con usos distintos a los residenciales

La regulación de los edificios con usos distintos a los residenciales, los anejos, queda plasmada en la eliminación de aquellos discordantes con el entorno y la implantación de otros nuevos que permitan dar respuesta a las distintas necesidades de los residentes, tanto desde el punto de vista de actividad agropecuaria (anejos agropecuarios) como de otros puntos de vista (garaje, actividad artesanal..). La cartografía recoge las distintas tipologías y clases de anejos.

Los anejos existentes en la actualidad pueden ser:

- .- Anejos adecuados
- .- Resto de anejos

- Anejos adecuados: los que se encuentren dentro de ordenación y además sus materiales sean acordes con lo señalado en cuanto a materiales por la normativa.
- Resto de anejos. Son todos los anejos que no se encuadran en el grupo anterior. Dentro de los mismos podemos diferenciar:

Anejos inadecuados. Son aquellos que encontrándose dentro de ordenación, presentan materiales no admitidos por el Plan Especial y por tanto inadecuados.

Anejos en situación de fuera de ordenación. Son aquellos discordantes con la ordenación contemplada en este Plan Especial, o que se encuentran en dicha situación por ser manifiestamente inadecuados en sus materiales, lo que hace prácticamente imposible su adecuación sin previa demolición.

Anejos de demolición inmediata. Anejos en situación de fuera de ordenación que como consecuencia de las obras de urbanización y de conservación del patrimonio, deben ser demolidos de forma inmediata.

En las fichas urbanísticas correspondientes se determinará la situación urbanística de los anejos existentes que se recoge a continuación:

ANEJOS INADECUADOS

Udala Behekoa

Garaikotxiki. Anejo nº 1 (166,7 m²). Elemento de muy escasa altura, deberá adecuarse a la determinaciones del Plan Especial en cuanto a alturas, forma, volumen, etc.

Beaskoa. Anejo nº 2 (86,25m²). En la parte posterior del edificio el cuerpo de una planta añadido al edificio principal, presenta una cubierta realizada parcialmente con fibrocemento

o material similar, que deberá adecuarse a lo determinado por el Plan Especial en cuanto a pendiente y materiales de acabado.

Udala Goikoa

Erregena. Anejo nº 3 (51,90 m²). La cubierta de este elemento no responde a las especificaciones del Plan Especial, ni los materiales de acabado de las chimeneas.

Uxarte. Anejo nº 1 (131,39 m²). La cubierta y acabados –pintura- de este anejo deberán adecuarse a lo determinado por el Plan Especial.

Uxarte. Anejo nº 2 (77,04 m²). Los acabados superficiales deberán adecuarse a lo determinado por el Plan Especial, así como sustituir la cubierta actual, de chapa metálica y con escasa pendiente.

Uxarte. El volumen de las instalaciones de piscina no presenta ningún tipo de acabado superficial. Se deberá dar un tratamiento superficial al mismo de acuerdo con las prescripciones del Plan Especial.

Kabuena. Anejos nº1 (60,71 m²) y nº2 (54,24 m²). Deberán adecuarse en forma y materiales a lo determinado por el Plan Especial.

ANEJOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Udala Behekoa.

Garaikotxiki. Anejo nº 3 (42,39 m²). Está declarado fuera de ordenación por ser sus materiales manifiestamente inadecuados y por su incompatibilidad con las obras de urbanización planteadas. Sin embargo, analizado el anejo en sí, se han constatado las diferentes partes de que está compuesto, así como el material de cada una de ellas. De este modo, se ha comprobado que existe una parte de anejo realizado con materiales totalmente

adecuados según el Plan Especial, que se mantiene dentro de la alineación definida para la fachada norte de Garaikotxiki; igualmente, sobrepasando dicha alineación sobresale un añadido al anejo anterior realizado con materiales totalmente inadecuados, Esta es la parte de anejo que se dejará fuera de ordenación; la superficie de la misma es de 10 m² aproximadamente.

Garaikoandi. Anejo nº 1 (9 m²). Esta declarado fuera de ordenación debido al carácter degradante del mismo, considerando el carácter catalogado del edificio sobre el que se apoya. No obstante la anterior, dicho carácter hace que se admita la ampliación de la planta del edificio original siguiendo para la misma el criterio de simetría en fachada principal y laterales.

Torrekhoa. Anejo nº 2 (24,1 m²). Está declarado fuera de ordenación por su carácter degradante del edificio sobre el que se apoya.

Arretxena. Anejo nº 1 (9,30 m²). Está declarado fuera de ordenación por los materiales empleados, así como la situación de deterioro generalizado que presenta y el indudable carácter degradante respecto del edificio principal.

Udala Goikoa

Dolara. Anejo nº 1 (12,43 m²). Está realizado con materiales totalmente inadecuados no aprovechables para su adecuación, que lo convierten en un elemento degradante del entorno.

ANEJOS DE DEMOLICIÓN INMEDIATA.

Udala Behekoa.

Garaikotxiki. Anejo n.º 2 (79,55 m²). Declarado como tal debido a su incompatibilidad con las obras de urbanización previstas.

Torrekoa. Anejo n.º 1 (17,54 m²). Declarado como tal por ser incompatible con las obras de urbanización a realizar.

Palazio. Anejos n.º 1 (17,11 m²); n.º 2 (162,60 m²) y n.º 3(11,14m²). Todos los anejos están declarados como de DEMOLICIÓN INMEDIATA por la degradación que supone respecto al edificio original, a la vista de su marcado carácter monumental y de su importante valor histórico-artístico.

El resto de los anejos queda catalogado como adecuados.

Cada una de estas regulaciones en cuanto a tamaño y posibilidades de uso se regula en las Fichas Urbanísticas particularizadas.

6.4) Infraestructuras y Urbanización

La nueva ordenación propone la implantación de las nuevas dotaciones que hay que asignar al barrio de Udala y que deberán ser plasmadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

a).- Red viaria y pavimentaciones.

Se proyectan firmes de tipo rígido que permitan tanto el paso de elementos pesados como la habilitación de zonas de estancia.

Los viales se pavimentarán según las correspondientes Instrucciones de Carreteras, y se desarrollarán en los respectivos proyectos de urbanización.

Las aceras e itinerarios peatonales se pavimentarán mediante baldosa sobre solera de hormigón y adoquín prefabricado o similar.

Los bordillos de remate entre aceras y calzadas y entre aceras y zonas ajardinadas serán de hormigón.

b).- Saneamiento

El saneamiento se proyecta con sistema separativo recogiendo independientemente desde el interior de las parcelas edificables las aguas pluviales y residuales.

b.1) Red de pluviales

Para la recogida de aguas pluviales se plantea una red de colectores que a través de cunetas y sumideros conducirá las aguas hasta su vertido final.

Las edificaciones deberán contar con red de recogida de pluviales y acometer mediante arqueta a la red general. No obstante, si su localización fuese extrema respecto al tendido podrá realizar un vertido particular al terreno de dichas aguas pluviales en las condiciones que establece el Plan y la normativa aplicable.

b.2) Red de saneamiento

Se prevé una red separativa para la recogida de aguas negras en la totalidad del sector de Udala, separadas por núcleos (Udala Behekoa y Udala Goikoa).

En las ordenanzas reguladoras se establecen las características y limitaciones de los vertidos – en especial actividades- para acometer a la red general.

Se establecerá una arqueta registrable en la acometida a la red general.

Mediante un sistema de colectores, en cada barrio, y cuyo dimensionado y trazado serán calculados y establecidos en los proyectos de urbanización, se conducirán las aguas negras hasta las fosas indicadas en la cartografía correspondiente.

b.3) Red de abastecimiento de agua

Se garantizará el correcto abastecimiento de agua al barrio de Udala. Se plantea un esquema indicativo de dicho suministro, así como los hidrantes a colocar. Todos estos puntos serán determinados en el proyecto de urbanización. Así, se definirán trazados de conducciones, dimensionado de las mismas y arquetas, válvulas de compuerta, desagües y demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.

b.4) Red energía eléctrica.

En base a las consultas realizadas a Iberdrola S.A. se ha planteado el tendido que se indica en la cartografía correspondiente.

Se plantea que las líneas sean subterráneas en el ámbito de Udala.

El proyecto de urbanización, de acuerdo con las normas establecidas por la empresa suministradora, definirá el dimensionamiento pormenorizado de las canalizaciones y demás elementos de la red.

b.5) Red de telefonía

El servicio telefónico a Udala se prevé que sea suministrado a partir de las líneas que discurren actualmente. La red se realizará en tuberías PVC y enterrada.

b.6) Red de gas.

Se prevé acometida de gas al barrio con un único depósito centralizado.

7.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Condiciones de gestión

La ordenación y condiciones de urbanización contenidos en el Plan Especial exigen la realización de operaciones de regularizaciones de parcelas (tanto públicas como privadas) para que aquellos puedan ser ejecutados.

El ámbito objeto del presente Plan Especial constituye una única unidad de ejecución, y el sistema de actuación será el de cooperación.

Se redactará un “Proyecto de Regularización de Fincas” para adecuarlas a las exigencias de la urbanización del ámbito.

Esto supondrá, en algunos casos, la reducción de las superficies de las actuales parcelas privadas, que podrán ser compensadas con la adjudicación de otras de carácter público. La regularización traerá consigo una serie de cambios de titularidad del suelo en porciones de fincas, lo que conllevará el derecho a la compensación del valor entre terreno cedido y terreno recibido.

A los efectos de la citada regularización, la presente Memoria recoge en su Anejo 2 (*Anejo guía para la redacción del Proyecto de Urbanización*) una serie de criterios para la valoración del suelo, así como de los anejos de demolición inmediata.

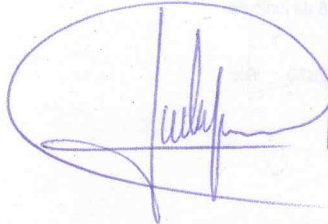
Condiciones de ejecución

Las obras de urbanización se ejecutarán mediante proyectos parciales acordes con las intervenciones que se señalan en este Plan Especial

Por tanto, no será necesaria la redacción y tramitación de un único proyecto de urbanización para todo el ámbito de Udala.

En el Anejo 2 (*Anejo guía para la redacción del Proyecto de Urbanización*) de la Memoria se recogen los criterios de imputación de los costes de urbanización a los propietarios.

En Arrasate, mayo de 2005.



Juan Antonio Urdangarin Alustiza
ICCP



Ane Zabala Zubiaurre
Licenciada en Derecho



Ainhoa Garmendia Irizar
Arquitecta



8.- ANEJOS

ANEJO 1
FICHA URBANÍSTICA DEL
PGOU

110 - UDALA**I. OROKORTASUNAK:**

AZALERA:	110.696 m ²
ESKUHARTZE GUNEA:	E,G.110

II. HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA:

LURZORUAREN SAILKAPENA:	Hirilurra
ERABILERA NAGUSIA:	Etxebizitza
ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA:	Igorria (A4)
ETXEBIZITZA KOPURUA:	Berriak: 13
DENTSITATEA: 2,9 Etx/Ha	
APROBETXAMENDUAK:	
- FINKATUA (gutxi gorabehera)	
. Landa etxebizitza.....	12.740 m ² (e)
. Hornikuntza.....	2.150 m ² (e)
- ERAIKUNTZA BERRIA (gehienez)	
. Landa etxebizitza.....	1.200 m ² (e)
. Landa jarduerako eraikina etxebizitza gabe.....	12.800 m ² (e)
LURZORUAREN OKUPAZIO BERRIA:	
. Landa etxebizitza.....	400 m ² (a)
. Landa jarduerako eraikina etxebizitza gabe.....	8.000 m ² (a)

III. HIRIGINTZA HELBURUAK:

- 1 Udala Auzoko nekazal hirigunea antolatzea, etxebizitza eraikinak ez ugaritzearen baldintzapean.
- 2 Nekazal jarduera baserriaren eraikin nagusitik kanpo ateratzeko aukera ematea.
- 3 Inguruarekin bat datozen irizpideak jarraituz auzoaren gune biak hiritartzea, bertako izaera izango duen eremu zabalen bat lortuz.
- 4 Aparkalekuen antolamendu orokorra egitea.
- 5 Auzoaren behealdera doan sarbidea hobetzea.

IV. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHETUA:**LURZORUAREN ERABILERA XEHETUA:**

- E. nagusia:	Landa etxebizitza
- Erabilera araubidea:	40. artikulua

ERAIKUNTZAREN ETA LURZATIKETAREN MUGAK:

- Profila.	Landa etxebizitza ES + BS + 1 + TP	Landa jarduera etxebizitza gabe ES + BS
------------	---------------------------------------	--

EGITAMUAREN KUDEAKETA:

- Jarduketa sistema: Lankidetzeta sistema (K4)

EPEAK:

1. LAURTEKOA

ANTOLAMENDUAREN LOTURA MAILA:**HIRIGINTZA KARGEN ZEHAZTAPEN EKONOMIKOA:**

Idatzi beharko den Egitamu Bereziak jasoko ditu hirigintza kargen zehaztapan ekonomikoak.

BESTE BATZUK:

- 1 LAA-n arabera, Udala auzorako egingo den Egitamu Bereziak "lurraldean sartzeko guneentzako" ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

110 - UDALA**I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE: 110.696 m²
 UNIDAD DE EJECUCION: U.E.110

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:

CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano
 USO PRINCIPAL: Vivienda
 REGIMEN DE ORDENACION: O. remitida (A4)
 NUMERO DE VIVIENDAS: Nuevas:13
 DENSIDAD: 2,9 Viv/Ha
 APROVECHAMIENTOS:
 - CONSOLIDADOS (aproximado)
 . Residencial edif. Rural12.740 m²(c)
 . Equipamiento2.150 m²(c)
 - EDIFICACION NUEVA (máximo)
 . Residencial edif. Rural1.200 m²(c)
 . Edificación para actividad rural sin vivienda..... 12.800 m² (c)
 OCUPACION NUEVA DEL SUELO:
 . Residencial edif. rural400 m²(s)
 . Edificación para actividad rural sin vivienda.....8.000 m² (s)

III. OBJETIVOS URBANISTICOS:

- 1 Ordenar el núcleo rural de Udala auzoa, sin aumento de edificaciones residenciales.
- 2 Posibilitar que la actividad agropecuaria sea trasladada fuera del edificio principal.
- 3 Urbanizar los dos centros del barrio, de conformidad a criterios acordes con el entorno, y obtener también un espacio libre de carácter local.
- 4 La ordenación integral de los aparcamientos.
- 5 Mejorar el acceso a la parte baja del barrio.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:**USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal: Residencial edif. Rural
 - Régimen de uso: Artículo 40

LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:

	Res. edif. rural	Anexo
- Perfil.	SS + B + 1 + BC	SS + B

GESTION DEL PLAN:

- Sistema de actuación: Cooperación (K4)

PLAZOS:

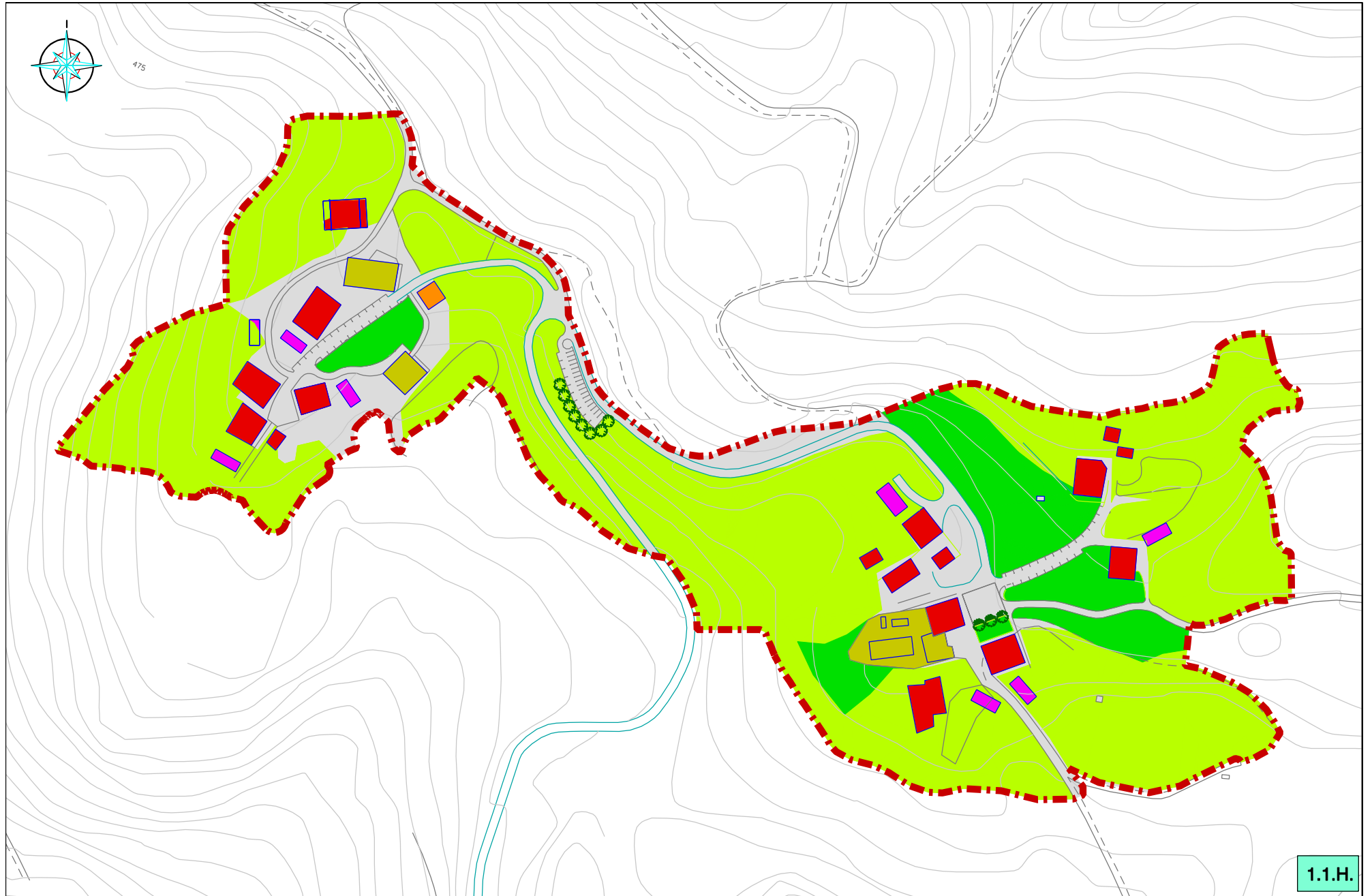
1. CUATRIENIO

GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:**CONCRECION ECONOMICA DE LAS CARGAS URBANISTICAS:**

El Plan Especial a redactar contendrá la concreción económica de las cargas urbanísticas.

OTROS:

- 1 De acuerdo con las DOT, el Plan Especial que se elaborará para el barrio Udala tendrá que cumplir las condiciones impuestas para las "zonas de acceso al territorio".



1.1.H.

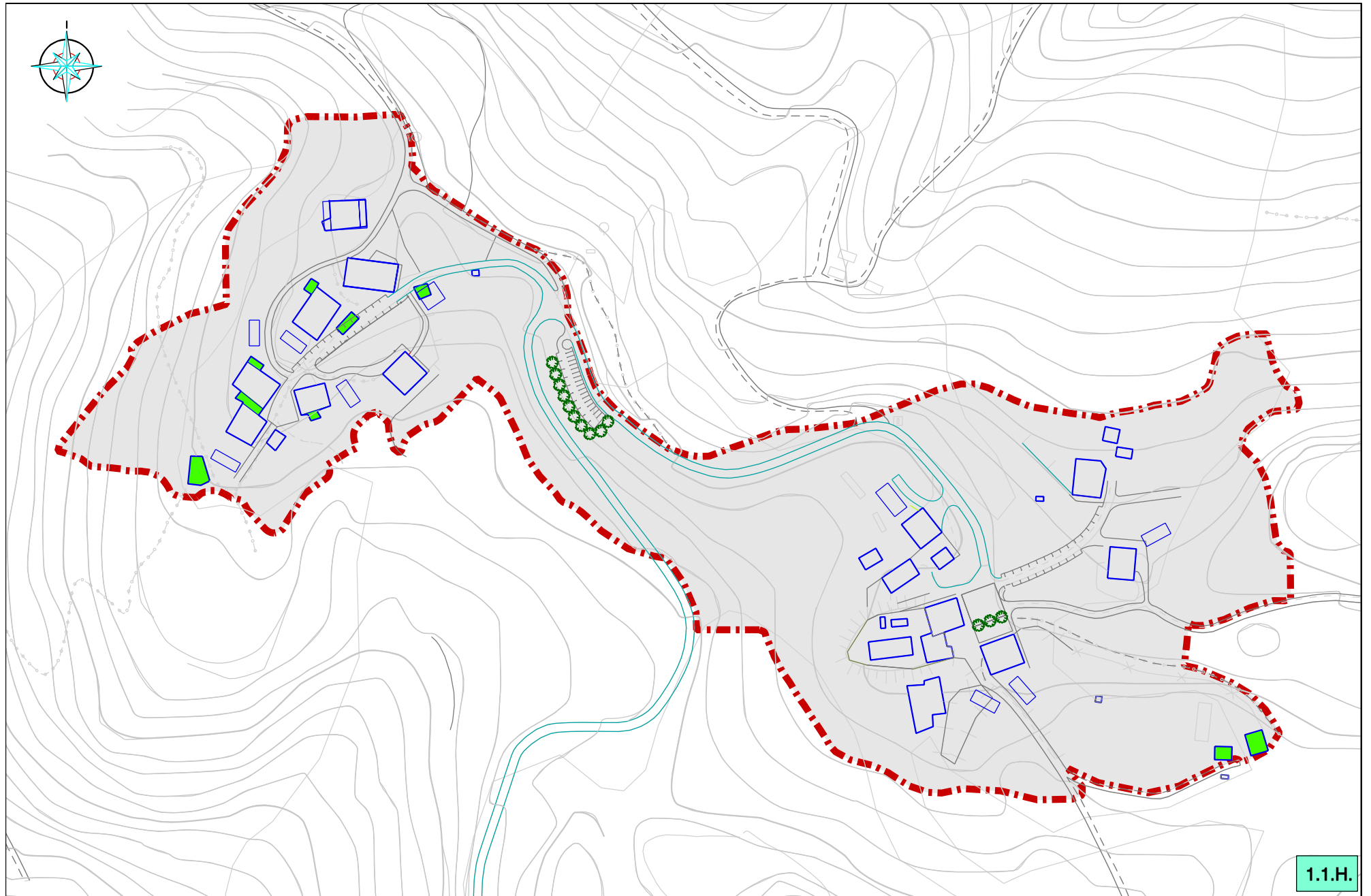
FINKATZEN DIREN ERABILERAK				PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK				BERDEGUNEAK	
ETXEBIZITZA	AZPIEGITURAK	HORNIKUNTZA	JARDUERA EKONOMIKOAK	ETXEBIZITZA	AZPIEGITURAK	HORNIKUNTZA	JARDUERA EKONOMIKOAK	PRIBATUAK	PUBLIKOAK




ARRASATEKO UDAL EGITAMU OROKORRA

A.E.110 UDAL A

1.- ANTOLAMENDUA E:1/3.000



1.1.H.

ANTOLAMENDUZ KANPO	GERORA ZEHAZTEKO	ORDEZKATZERAKOAN EGOK ITZAPENA	ESPARRUAREN MUGA		ARRASATEKO UDAL EGITAMU OROKORRA
					A.E.110
2. - ANTOLAMENDUZ KANPO DAUDEN ERAIKINAK					



ANEJO 2

ANEJO GUÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ANEJO GUÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La gestión del presente Plan se va a desarrollar por el sistema de cooperación, de conformidad a las pautas que se van a señalar a continuación, las cuales derivan del consenso alcanzado entre Ayuntamiento y propietarios del barrio en el proceso de información pública del Plan. La vinculación de las pautas no viene establecida por el propio documento, sino por el consenso alcanzado por las partes implicadas en la gestión, y mediante el presente se pretenden reflejar los acuerdos a los que se ha llegado a los efectos de que el “Proyecto de Regularización de Fincas” que habrá de redactarse les otorgue carta de naturaleza, si procede.

IMPUTACIÓN DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN

Habida cuenta de la idiosincrasia del casco de Udala auzoa, el Ayuntamiento tiene la voluntad de sufragar en parte los costes de la urbanización del ámbito, por ello, en el presente Plan se señala una guía de cómo en los documentos de gestión correspondientes se plasmará esta cofinanciación. Así, la imputación de los costos de urbanización a los propietarios beneficiarios se llevará a cabo conforme a los siguientes criterios:

- Se estima que los costos correspondientes a la urbanización de Udala auzoa (Goikoa y Behekoa) ascenderán aproximadamente a la cantidad total de 1.504.000 €, de conformidad al siguiente desglose.

Regularización de fincas	15.000 €
Indemnizaciones	126.000 €
Proyectos y Dirección de Obras	62.000 €
Urbanización Udala Behekoa (1ª fase)	522.000 €
Urbanización Udala Goikoa (1ª fase)	192.000 €



Urbanización Udala Behekoa (2ª fase)	150.000 €
Urbanización Udala Goikoa (2ª fase)	337.000 €
Nuevo vial Udala Behekoa	100.000 €
TOTAL	1.504.000 €

- De dicha cantidad se imputará a los usuarios el 15% del total, correspondiendo la asunción del 85% restante al Ayuntamiento. De esta manera la cantidad que por costos de urbanización correspondería a cada unidad edificatoria constitutiva de ficha urbanística sería la siguiente:

- Imputación del 100%94.000 € /edif.

- Imputación del 15% 14.100 €/ edif.

- La exigencia, a cada unidad edificatoria, del abono del importe de 14.100 € se realizará en los siguientes momentos:

- 25% (3.525 €) al abordarse la 1ª fase de las obras de urbanización.

- 75% (10.575 €) con la concesión de licencia de obra para la segunda vivienda.

- En los supuestos de que la edificación en cuestión albergue un uso hostelero (sea cual fuere el tipo o la dimensión del mismo) la anterior imputación a los usuarios se incrementará en un 10% suplementario (9.400 euros). Dicha cantidad se abonará también en dos momentos concretos que responderán a los siguientes hitos:

- 25% (2.350 €) al abordarse la 1ª fase de las obras de urbanización.

- 75% (7.050 €) al abordarse la 2ª fase de las obras de urbanización.

Estas cantidades económicas están referidas al año de la primera aprobación provisional del presente Plan Especial (2002). Las mismas se deberán actualizar anualmente tomando como índice de referencia la variación anual del Índice de Precios al Consumo IPC.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

El “Proyecto de Regularización de Fincas” que se redacte traerá consigo una serie de cambios de titularidad del suelo en porciones de fincas, lo que conllevará el derecho a la compensación del valor entre terreno cedido y terreno recibido.

A los efectos de la citada regularización se utilizarán los siguientes valores del suelo:

Valores del suelo:

- Terreno de titularidad privada libre de cargas y servidumbres.....10,00 €/m²
- Terreno de titularidad privada con servidumbre de paso (40%)4,00 €/m²
- Terreno comunal (60% terreno privado)6,00 €/m²
- Terreno comunal con servidumbre de instalaciones (45%).....4,50 €/m²

Asimismo, existen una serie de anejos en situación de fuera de ordenación que como consecuencia de las obras de urbanización y de conservación del patrimonio deben ser demolidos de forma inmediata (anejos de demolición inmediata). El derribo de estos anejos es indemnizable, estableciendo el Plan valores de indemnización diferentes según se trate de chabolas o naves (tal condición viene especificado en la ficha urbanística).

Valores de anejos:

- Derribo de chabolas –chabola pequeña- 300,00 €/m²
- Derribo de naves -chabola grande- 420,00 €/m²



ANEJO 3

**ACUERDO DEL CONSEJO DE
DIPUTADOS DE 20 DE MAYO DE 2003**



GHI-026/03-P08
AS/ga

IRTEERA-SALIDA

Diputación Foral de Gipuzkoa
Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako Departamentua
Departamento de Obras Hidráulicas y Urbanismo

20 MAYO 2003

Zk. / N.º 3191

ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

Ac 079/03
2003 MAI. 22

Zkia. 2253
Sail. 2T Exp.

SARRERA

Foru Aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2003ko maiatzaren 20ko batzarraldian, honako erabaki hau hartu du:

“Arrasateko Udalak, tramitatu ondoren, “Udalako Plan Berezia” aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onar dezan.

Espedientearen helburua da Udalako gunerako aurreikusitako antolaketa eta esku hartze proposamenak arautzea, indarrean dagoen plangintzan ezarritako xedapenak garatzeko.

Udal fasean, 2000ko irailaren 18an, hasierako onarpena eman zitzaion Plan Bereziari, eta dokumentua jendaurrean erakutsitako epean hamaika alegazio jaso ziren. Udal Batzarrak 2000ko abenduaren 20an hartutako erabakiaz alegazioak erabaki ziren eta berriro ireki zen jendaurrean erakusteko tramitea. Beharrezko informeak egin ondoren, 2002ko maiatzaren 30eko Udal Batzarrak erabaki zuen neurri batean onartzea bigarren erakustaldian aurkeztutako hamar alegazioak. Ondorioz, testuategina prestatu zen eta 2002ko azaroaren 28ko Udal Batzarrak behin-behinekoz onartu zuen dokumentu hori. Azkenik, espedientea Foru Aldundira bidali zen behin betiko onartzeko.

Azkenik, Foru Aldundiko Hirigintza eta Lurralde Antolaketako Zerbitzuak planaren edukia aztertu ondoren adierazi du ezin dela behin betiko onartu, izan ere, ez baita bete joan den apirilaren 8ko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartutako Arrasateko Hiri Antolaketako Plan

El Consejo de Diputados de esta Diputación Foral, en su reunión de 20 de mayo de 2003, ha adoptado el siguiente acuerdo:

“Tras su tramitación por el Ayuntamiento de Arrasate, se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el “Plan Especial de Udala”.

El expediente, tiene por objeto regular las diversas propuestas de ordenación e intervención previstas para el núcleo de Udala en desarrollo de las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente.

En la fase municipal, el Plan fue aprobado inicialmente el 18 de setiembre de 2000, presentándose en el periodo de información pública once alegaciones. Mediante acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2000 se procedió a resolver las alegaciones, abriendo un nuevo periodo de información pública. Emitidos los correspondientes informes, el pleno municipal con fecha 30 de mayo de 2002 acordó estimar parcialmente las diez alegaciones presentadas en este segundo periodo de exposición pública, lo que motivó la elaboración de un Texto Refundido, que fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2002, siendo finalmente remitido el expediente a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Analizado, por último, el contenido del plan por el Servicio de Urbanismo y Ordenación Territorial de esta Diputación Foral, el mismo no puede ser objeto de aprobación definitiva al no cumplir la propuesta las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de



GHI-026/03-P08
AS/ga

Ac 079/03

Orokorrean ezarritako xedapenen proposamena honako alderdi hauei dagokienez:

Lehendabizikoa, dokumentuak jasotako Udalako gunearen mugaketa ez dator bat Arrasateko Hiri Antolaketako Plan Orokorrean jasotakoarekin. Gainera, dokumentuan ez da kontuan hartu gune hori lur eremu hiritar gisa sailkatuta dagoela.

Bigarrena, Udala-111 Arearako Arrasateko Plan Orokorrak ezarritako probetxamenduko gehieneko parametroetara egokitzen da plana, bai etxegune bai ekipamendu erabilerei dagokienez, baina ez, ordea, erantsitako elementuen bitartez egin daitezkeen handiketei dagokienez, horrela solairu estalgarria handituko litzatekeelako eta baita Plan Orokorrean ezarritako gehieneko okupazioa ere.

Hirugarrena, Ordenantza Erregulatzailleetan ikusten denez, erdisotoari buruz 24. eta 29. artikuluetan egindako definizioa ez dator bat Alorreko Planaren Hirigintza Arautegiko 59.3 eta 60.2 artikuluetan aurreikusitakoarekin. Halaber, gutxieneko altuera habitagarriari dagokionez 28. artikuluan ezarritakoa ez dator bat Hirigintza Arautegiaren 60. eta 63. artikuluetan ezarritakoarekin. Gainera, erantsitako elementuen gehieneko altuerari buruz 39. eta 40. artikuluetan ezarritakoa ez dator bat Hirigintzako Arautegiaren 67.10 artikuluan ezarritakoarekin.

Bestalde, Udalako herrigunean egin beharreko hiritartze obren kostua Azterlan Ekonomiko Finantzarioan kalkulatu eta gainerako aurreikuspenak egin ondoren,

Arrasate aprobado definitivamente por este Consejo de Diputados en sesión celebrada el pasado 8 de abril, en los siguientes aspectos:

Uno, la delimitación del núcleo de Udala que recoge el documento no concuerda con la recogida en el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, sin que tampoco se haya tenido en cuenta su clasificación como suelo urbano en el mencionado documento.

Segundo, el plan se ajusta a los parámetros máximos de aprovechamiento fijados por el Plan General de Arrasate para el Área 111-Udala en lo que se refiere a usos tanto residenciales como de equipamiento, pero no en cuanto a las posibles ampliaciones mediante la construcción de elementos anejos, ya que ello genera un incremento del techo edificable así como de la ocupación máxima establecida en el Plan General de referencia.

Tres, en las Ordenanzas Reguladoras se observa que la definición de la planta semisótano de los artículos 24 y 29 no es conforme con las previsiones de los artículos 59.3 y 60.2 de la Normativa Urbanística del Plan General. En este mismo sentido, la altura mínima habitable del artículo 28 no es compatible con lo establecido en los artículos 60 y 63 de la Normativa Urbanística. Y la altura máxima de los elementos anejos de los artículos 39 y 40 con lo establecido en el artículo 67.10 de la Normativa Urbanística.

Por otra parte, en el artículo 51 de las Ordenanzas, tras la estimación de los costes de la urbanización que es preciso acometer en el núcleo urbano de Udala



GHI-026/03-P08
AS/ga

Ac 079/03

Ordenantzetako 51. artikuluan ezartzen da aipatu kopuru osoaren %15 erabiltzaileei (jabeak) egotziko zaiela eta gainerako %85, berriz, udalak bere gain hartu behar duela. Horrela, hirigintza fitxan zehaztutako unitate eraikigarri bakoitzerako mekanismo berezia ezarriko da hiritartze kostuak egozteko. Gastuak bi fasetan ordainduko dira orokorrean, hau da, zati bat hiritartze obrak egiten direnean eta, bestea, obra baimena ematen denean. Bestalde, ostalaritza erabileren kasuan, %10 gehiago jarri beharko da eta hiritartze obrak egiten diren neurrian ordainduko da.

Beraz, hiritartze kostuak ordaintzeko mekanismoa ez da planari dagokion xedapena, baizik eta kudeaketa tresnen barruan dago, izan ere, kontuan hartu behar baita planak ez duela jardun unitaterik mugatu ezta jarduketak sistemarik xedatu ere. Ondorioz, 51. artikuluko aurreikuspenak ez dira lege aldetik zuzenak eta, edozein kasutan ere, hirigintza jarduketak mesede egin dien jabeen artean plangintzak eragindako onurak eta betebeharrak banatzeko, indarrean dagoen zuzenbidezko antolamenduari lotutako mekanismoen barruan erabaki beharko dira. Hala ere, horrek ez du esan nahi hartutako edo, behar bada, hartuko diren erabaki edo hitzarmenak bete behar ez direnik. Era berean, 52. artikuluan adierazten denez, Finkak Arautzeko Proiektua idatziko da plana garatzeko, eta, horretarako, lur eremuaren eta eraikinen zenbait balio ezarriko dira prozesu arautzailearen konpentsazioak etorkizunean egin ahal

realizada en el Estudio Económico Financiero y demás previsiones al respecto, se establece que de dicha cantidad se imputará a los usuarios (propietarios) el 15% del total, correspondiendo la asunción del 85% restante al Ayuntamiento. De esta manera se va a establecer un mecanismo específico para la imputación de los costes de urbanización que correspondería a cada unidad edificatoria definida en la ficha urbanística, cuya exigencia se materializará con carácter general en dos fases, a saber, una parte en el momento en que se realicen las obras de urbanización y otra parte con la concesión de la licencia de obra, mientras en el caso de los usos hoteleros la aportación se incrementa en un 10 por ciento y se recauda al compás de la tarea urbanizadora.

Pues bien, el mecanismo articulado para la materialización de los costes de urbanización no es una determinación propia de plan sino de los correspondientes instrumentos de gestión, debiéndose tener en cuenta que el plan no ha llegado a delimitar las unidades de ejecución ni a determinar el sistema de actuación. Por consiguiente, tales previsiones del artículo 51 no resultan legalmente válidas y habrán de ser resueltas en todo caso en el marco de los mecanismos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente para el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios favorecidos por la actuación urbanística, ello sin perjuicio de los acuerdos o convenios establecidos o, que en su caso, se establezcan. En idéntico sentido, en el artículo 52 se contempla la redacción como desarrollo del plan de un Proyecto de Regularización de Fincas, estableciéndose, a dichos efectos, una



GHI-026/03-P08

AS/ga

Ac 079/03

izateko. Balio horiek ezin dira inola ere lotesletzat hartu, dagokion kudeaketa tresnan zehaztuko baitira.

Beste arlo batera pasatuz, zenbait akats daude dokumentuetan. Horrela, planak ez du zehazten, San Esteban elizaren inguruko lur eremuan izan ezik, lurzati publikoei emandako erabilera. Bestalde, ez du aipatzen arearen 110.854 m²-etarako 19. planoan proposatutako zonakapen parametrorik, izan ere, plano horretan aurreikusitako bost zona bereizi behar baitira gutxienez: bide sistema eta aparkalekuak, espazio libre publikoak, etxebizitza lurzatiak, ekipamendu lurzatiak eta lurzati publikoak. Azkenik, Uxarte baserriari dagokionez, ez datoz bat 7. artikuluan eta 19. planoan jasotako erabileren definizioak.

Baserri edo eraikin nagusi bakoitzaren hirigintza fitxa berezien arloan, Udalari lagapena egin ondoren egungo Arretxena eraikinari ekipamendu erabilera eman ahal izateko, erabilera taulan espreski baimendu behar da; eta solairu berriko eraikina egiteko aukera ematen bada, bai bere terrenoetan bai elizari dagokion lurzatian, beharrezkoa izango da "lurzati datuak" izeneko taula aldatzea eta, horrela, 1. aukera esaten duen tokian 2. aukera esan behar du, eta alderantziz.

Ondorioz, eta tramitatzekoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Obra Hidraulikoetako

serie de valores del suelo y construcciones para realizar las futuras compensaciones del proceso regulador, valores que en ningún caso pueden entenderse aquí como vinculantes sino que se concretarán en el instrumento de gestión oportuno.

En otro orden de cosas, se observan una serie de deficiencias documentales. Así el plan, salvo en el caso del suelo del entorno de la Iglesia de San Esteban, no concreta, debiendo hacerlo, el uso asignado a las diferentes parcelas públicas. Tampoco expresa los parámetros de la zonificación propuesta en el plano 19 para los 110.854 m² del área, debiendo diferenciar, al menos, las cinco zonas previstas en dicho plano: sistema viario y de aparcamientos, espacios libres públicos, parcelas residenciales, parcelas de equipamiento y parcelas públicas. Por último, y en relación al Caserío Uxarte no es coincidente la definición de usos contenida en el art. 7 y en el plano 19.

Entrando en las Fichas Urbanísticas particularizadas para cada uno de los caseríos o edificaciones principales, el destino a uso de equipamiento del actual edificio Arretxena, tras la cesión al Ayuntamiento deberá ser autorizado expresamente en el cuadro de usos; y en la medida que se posibilita una doble alternativa para la construcción de un edificio de nueva planta, ya sea en terrenos de su propiedad o en parcela perteneciente a la Iglesia, es preciso rectificar el cuadro denominado datos de parcela de manera que donde dice opción 1 dirá opción 2, y viceversa.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de



GHI-026/03-P08
AS/ga

Ac 079/03

eta Hirigintzako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren

Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la Diputada Foral de Obras Hidráulicas y Urbanismo y previa deliberación,

ERABAKI DU

ACUERDA

Etenda uztea **Arrasateko "Udalako Plan Berezia"** espedientearen behin betiko onarpena.

Suspender la aprobación definitiva del **"Plan Especial de Udala"** de Arrasate.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZI ERREKURTSOA aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik BI HILABETEKO epean.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de DOS MESES a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik BERRAZTERTZEKO HAUTAZKO ERREKURTSOA aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzeokoaren berriazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte."

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también RECURSO DE REPOSICION ante este Consejo de Diputados en el plazo de UN MES a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta."

Donostian 2003ko maiatzaren 20an
San Sebastián a 20 de mayo de 2003

FORU DIPUTATUA / LA DIPUTADA FORAL



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako Departamentua
Departamento de Obras Hidráulicas y Urbanismo

Herueta Ariza
Koruko AIZARNA REMENTERIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA
(2º TEXTO REFUNDIDO)

B: FICHAS URBANISTICAS

2005eko maiatza

En el presente documento se contienen las fichas urbanísticas de las siguientes edificaciones:

UDALA BEHEKOA

OZAETA

IGLESIA

GARAIKOTXIKI

GARAIKOAUNDI

PALAZIO

BEASKOA

TORREKOA

ESKOLA

ARRETXENA

UDALA GOIKOA

ERREGENA

LARRINETXE

UXARTE

BENGOA

DOLARA

LIORRA

KABUENA

<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>OZAETA</p>	<p>A-1</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	<p>(udala behekoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA







OZAETA

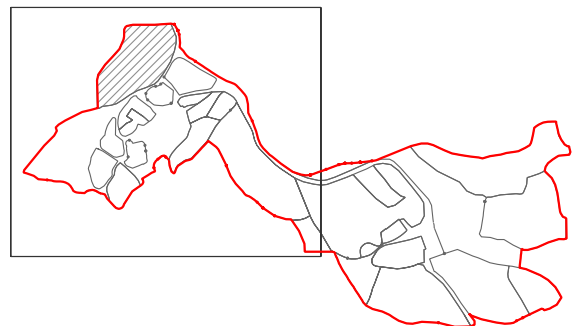
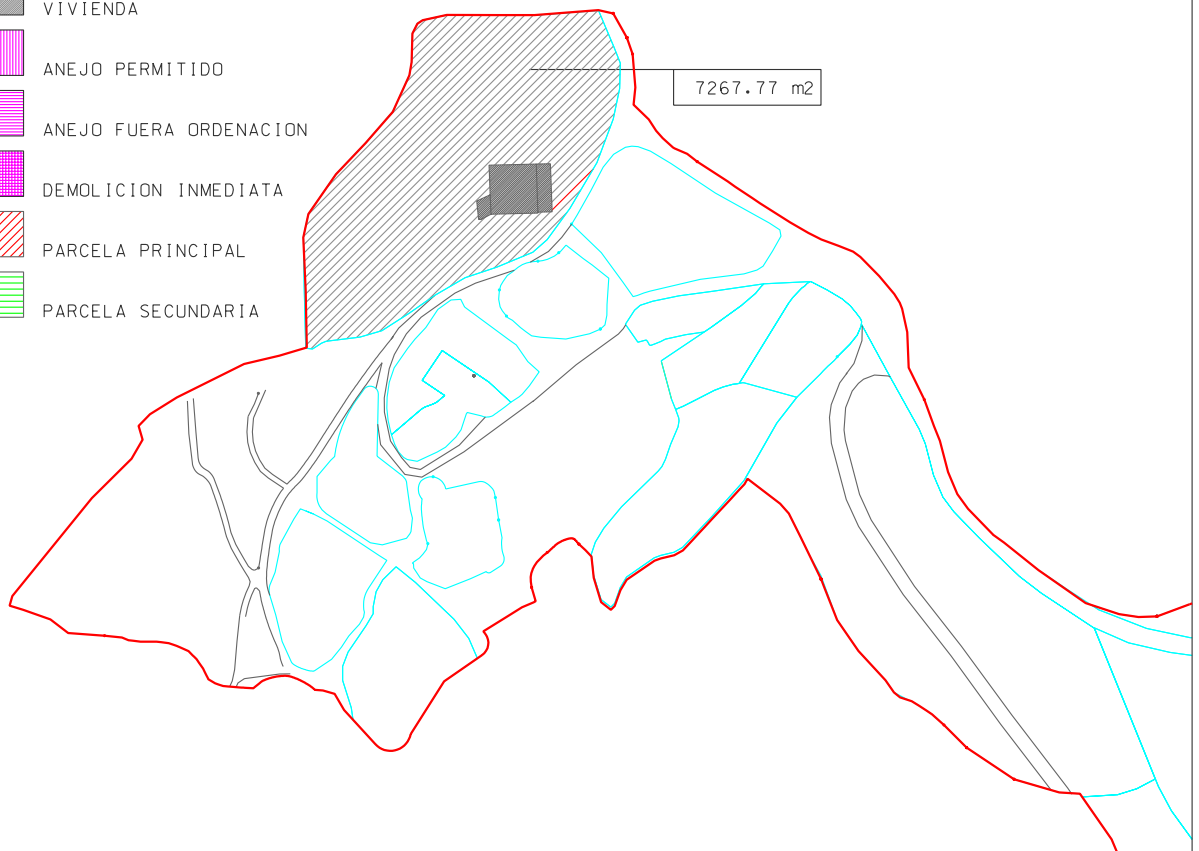
A-1

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	OZAETA	A-1
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	7.267,77	7.267,77	0.0
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	7.267,77	7.267,77	0.0

OBSERVACIONES	Titularidad sobre parcela única
----------------------	---------------------------------

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA					354,39	401,73		
PERFIL					PB+1+BC	PB+1+BC		

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo. Ampliación perimetral
----------------------	--

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1				
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA





OZAETA

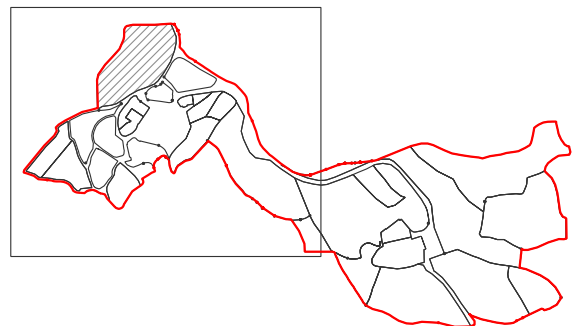
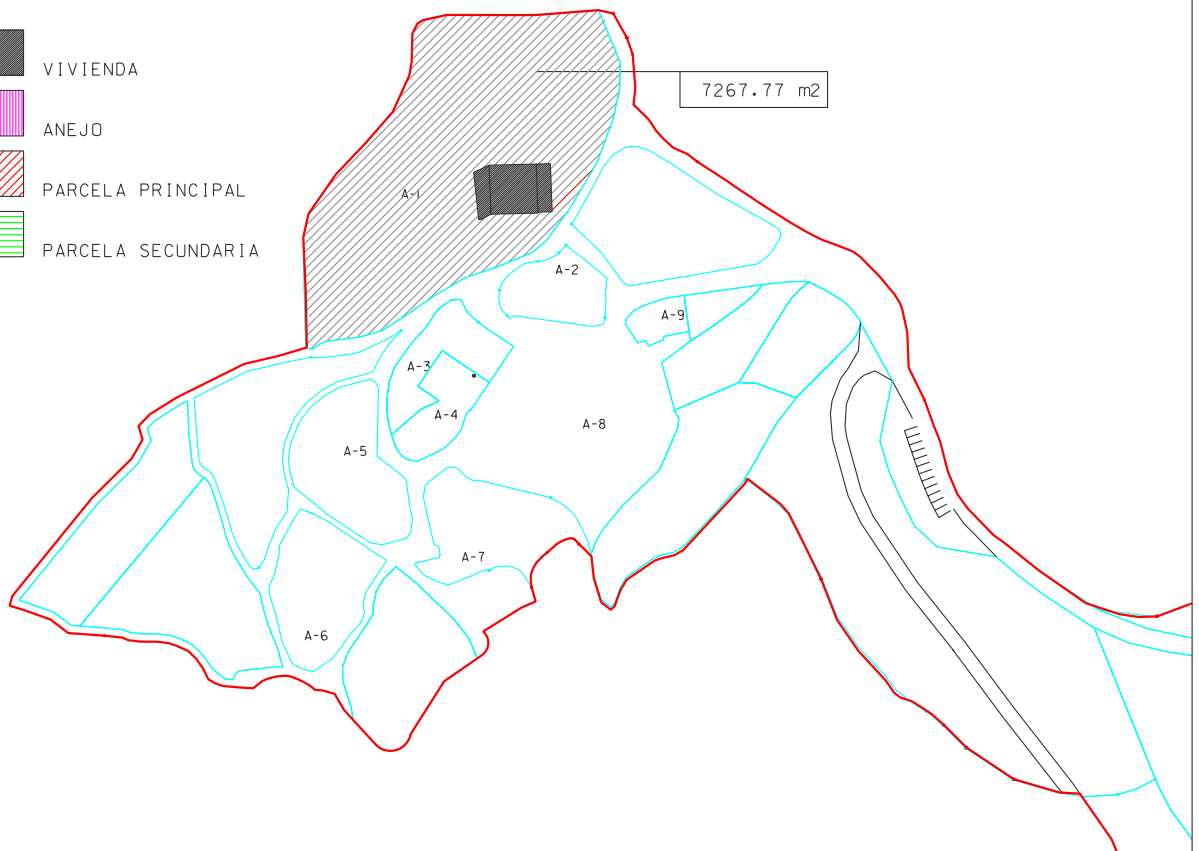
A-1

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

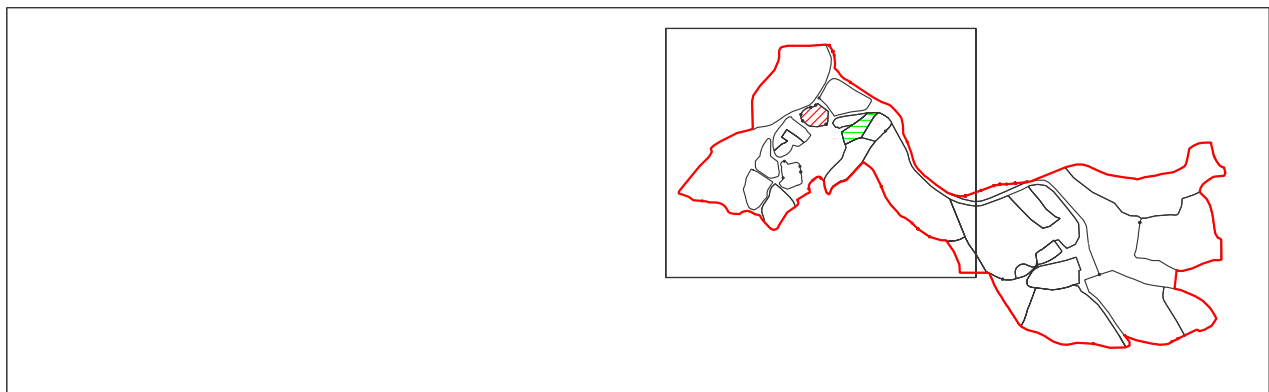
IGLESIA

A-2

(udala behekoa)



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>IGLESIA</p>	<p>A-2</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p>(udala behekoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	IGLESIA	A-2
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	813,92	672.58	- 141.34
Parcela n° 2	813.22	813.22	0.00
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	1.627,14	1.485.80	- 141.34

OBSERVACIONES	Las dos parcelas se encuentran en Udala Behekoa. Zona de presunción arqueológica.
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	479,92	479,92						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Edificio de interés histórico-arquitectónico
----------------------	--

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1				
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X		X	X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO		X				
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	Equipamiento religioso, y casa parroquial en la Iglesia. El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA

IGLESIA

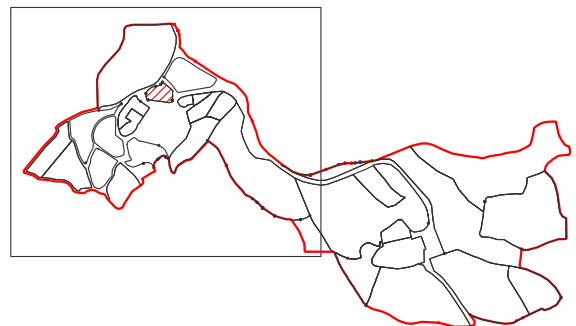
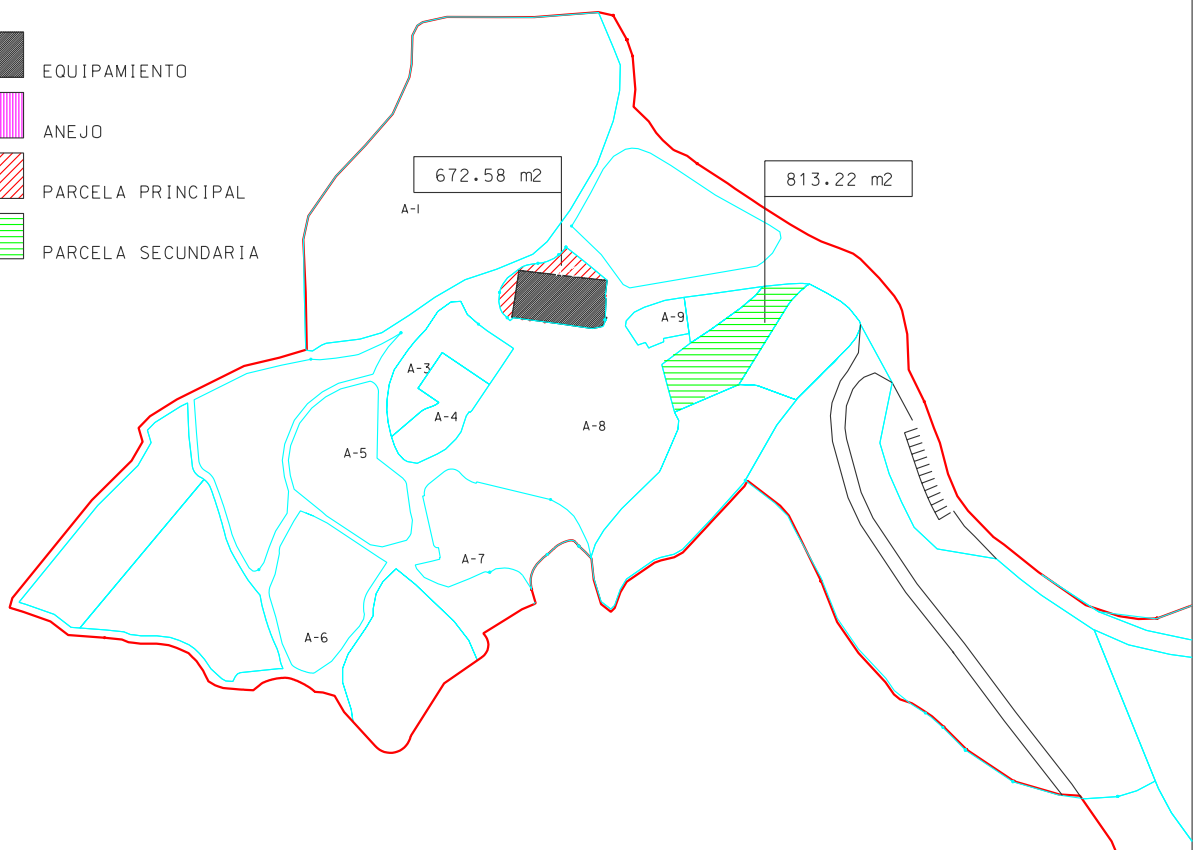
A-2

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL

- EQUIPAMIENTO
- ANEJO
- PARCELA PRINCIPAL
- PARCELA SECUNDARIA



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

GARAIKOTXIKI

A-3

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala behekoa)



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA







GARAIKOTXIKI

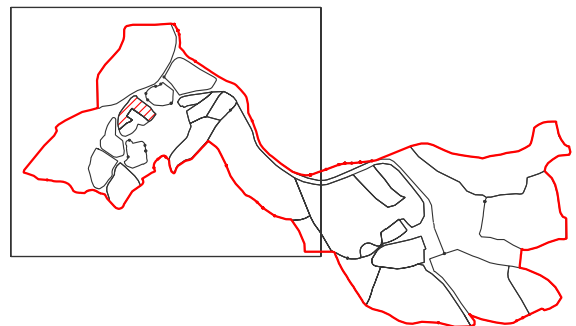
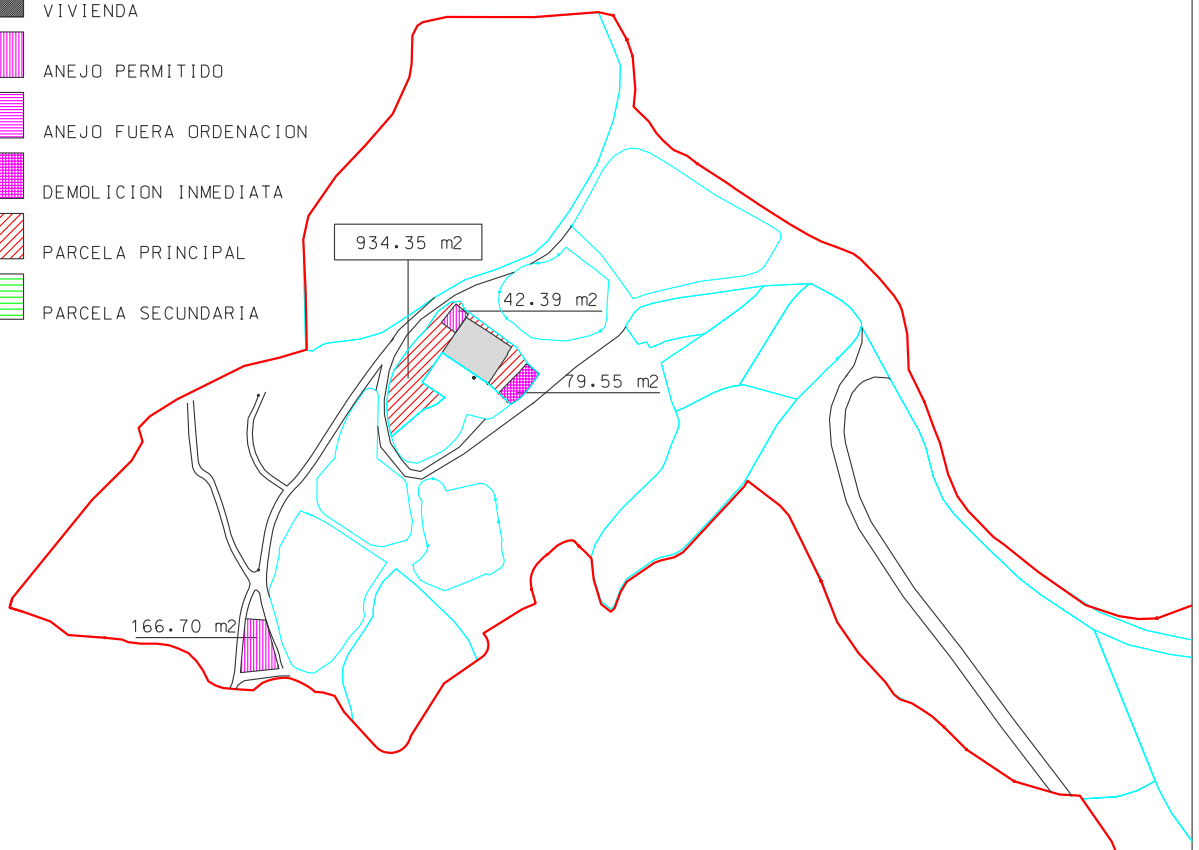
A-3

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	GARAIKOTXIKI	A-3
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	934.35	730.95	- 203.4
Parcela n° 2		2.000	2.000
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	934.35	2.730.95	1.796.6

OBSERVACIONES	Parcela nueva sobre antiguo suelo público
----------------------	---

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	295.92	287,53						
PERFIL	PB+2	PB+2						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	166.7	PB	Inadecuado	Adecuación
(NAVE) Anejo n° 2	79,55	PB	Demolición inmediata	Demolición inm.
Anejo n° 3	42.39	PB	Fuera de Ordenación	Demolición

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA

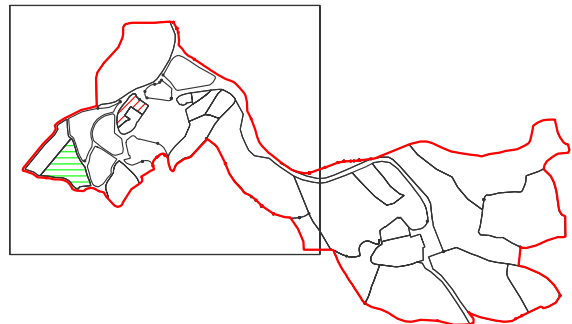
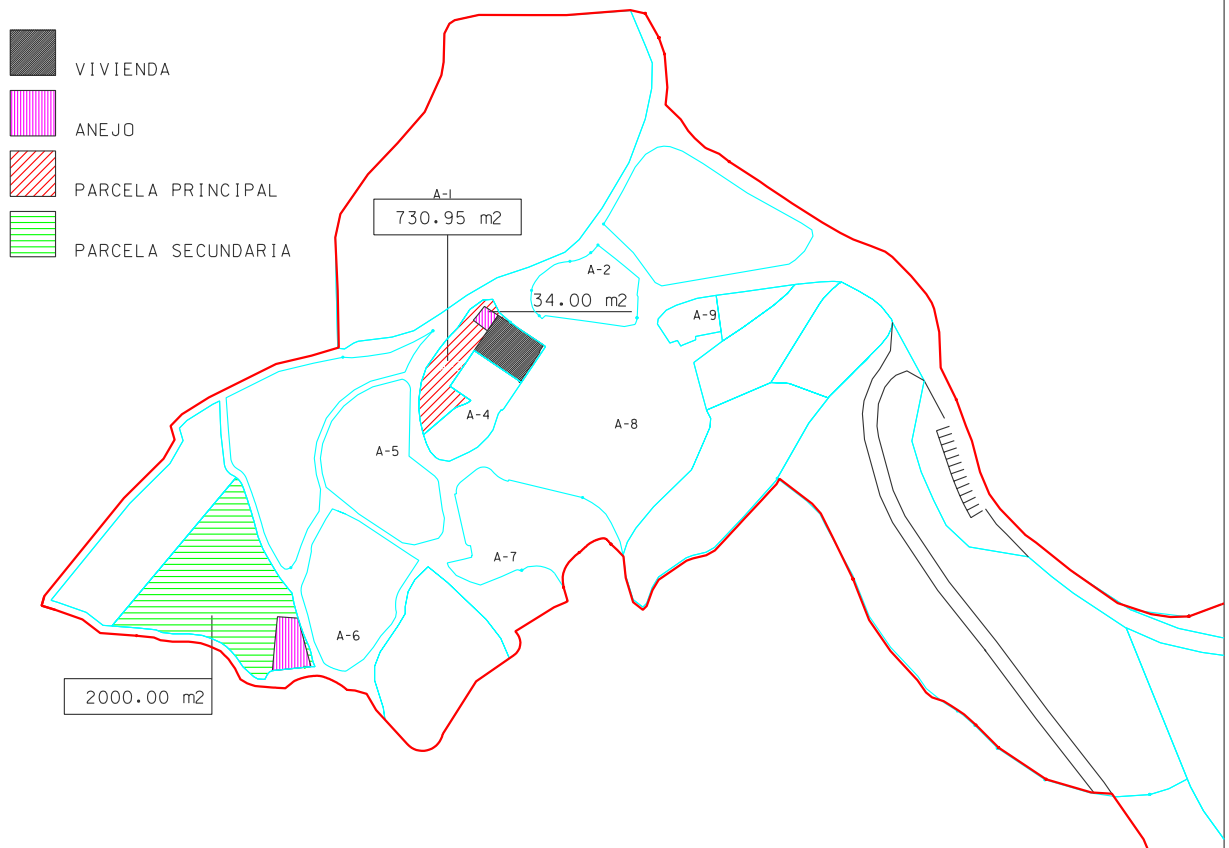
GARAIKOTXIKI

A-3

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

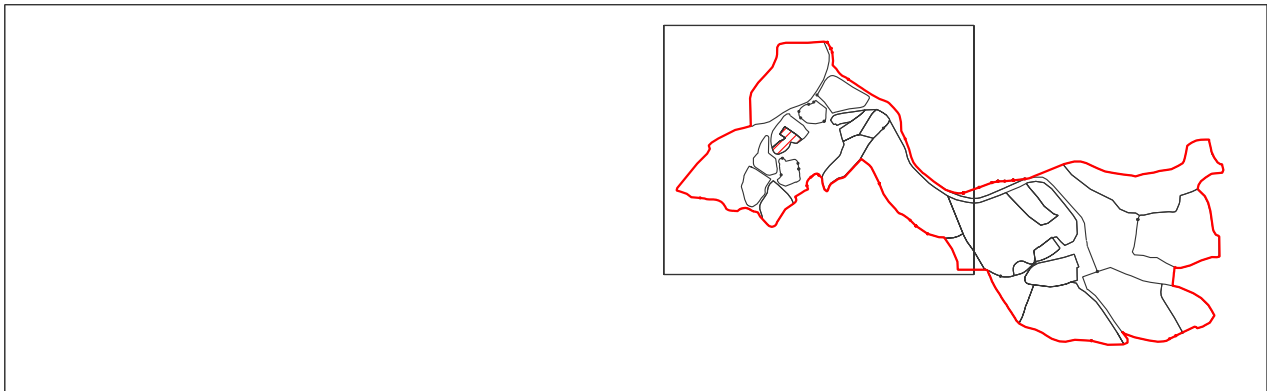
SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL



<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>GARAIKOAUNDI</p>	<p>A-4</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	<p>(udala behekoa)</p>	



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">GARAIKOAUNDI</p>	<p style="text-align: center;">A-4</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala behekoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	GARAIKOAUNDI	A-4
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	620.54	559.65	- 60.89
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	620.54	559.65	- 60.89

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	233.20	224.20			233,20	261,57		
PERFIL	PB+2	PB+2			PB+2	PB+2		

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo. Ampliación siguiendo criterios de simetría en fachada principal y lateral.
----------------------	---

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	9,0	PB	Fuera de Ordenación	Demolición
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	Actualmente se desarrolla un uso hostelero. El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	--

CARGAS URBANISTICAS
23.500 Euros (9.400 € corresponden al uso hostelero)

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA





GARAIKOAUNDI

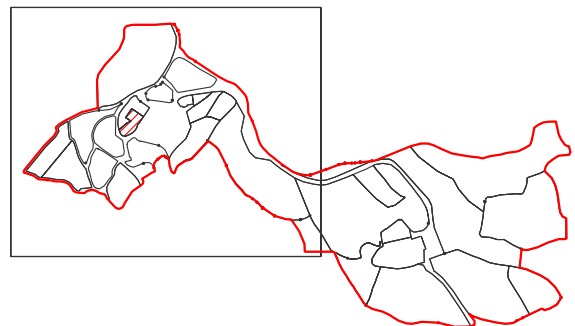
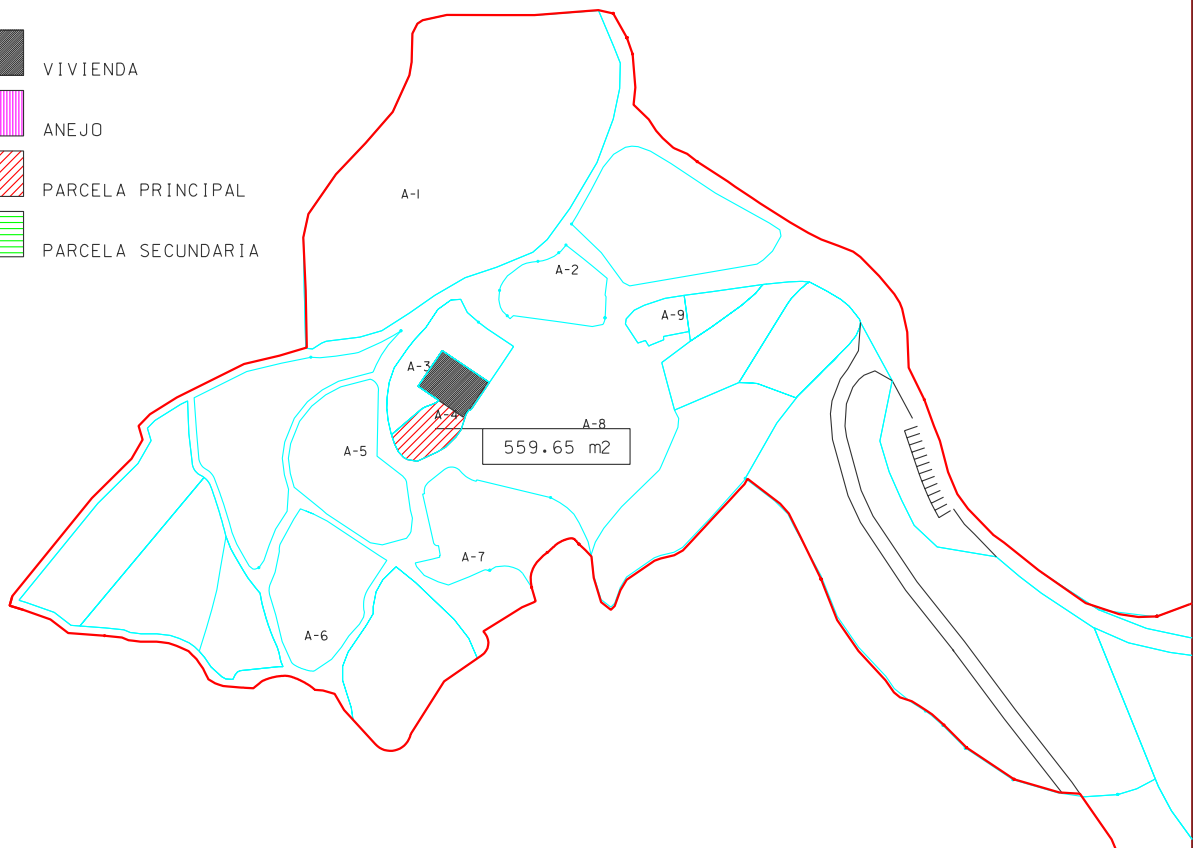
A-4

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

PALAZIO

A-5

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala behekoa)



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA







PALAZIO

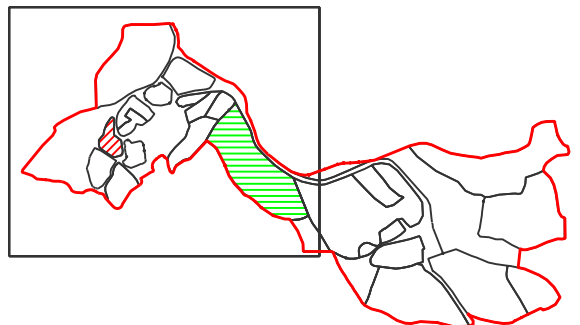
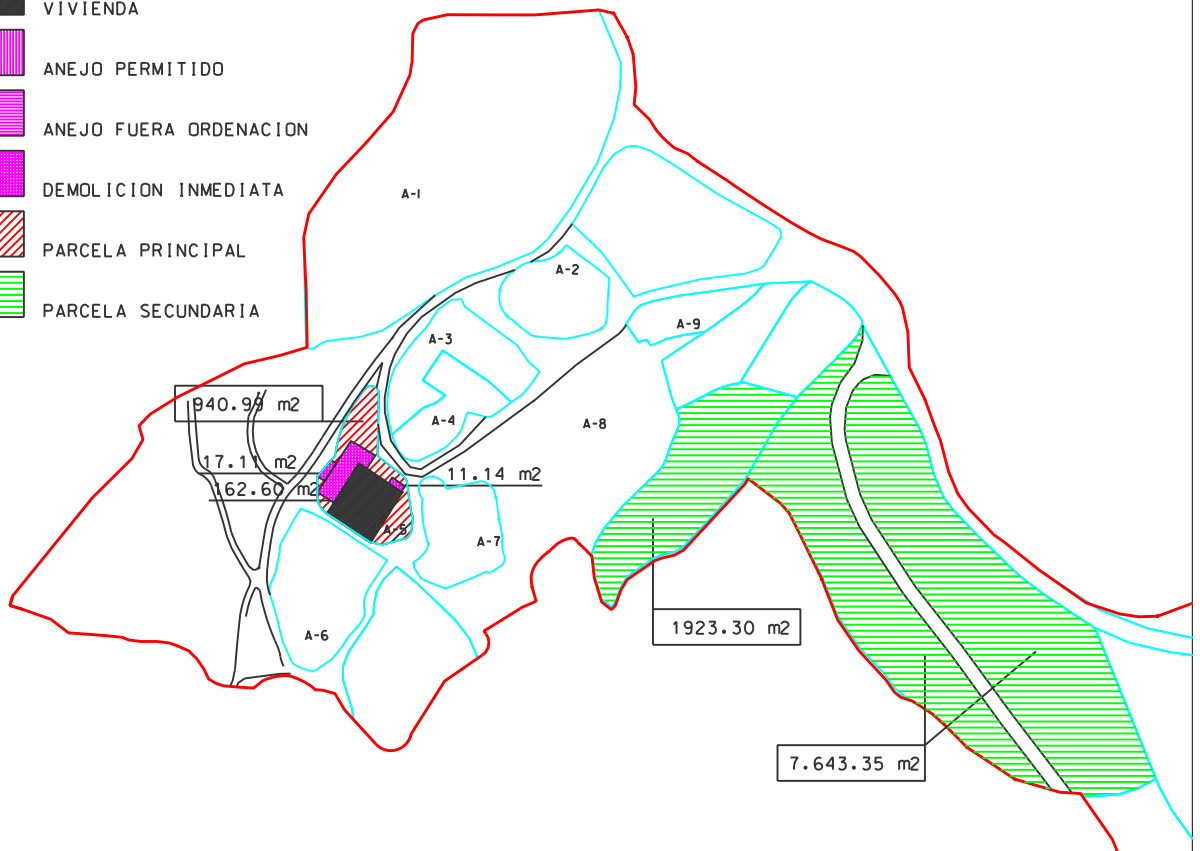
A-5

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	PALAZIO	A-5
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	940,99	1.407,13	466,14
Parcela n° 2	1.923,30	1.923,30	0,00
Parcela n° 3	7.643,35	6.912,23	- 731,12
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	10.507,64	10.242,66	- 264,98

OBSERVACIONES	Las parcelas se encuentran en Udala Behekoa y en la zona intermedia.
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	533,17	342,32						
PERFIL	PB +1+BC	PB +1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo Edificio de interés histórico-arquitectónico
----------------------	---

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
(TXABOLA) Anejo n° 1	17,11	PB	Demolición inmediata	Demolición inm.
(NAVE) Anejo n° 2	162,60	PB	Demolición inmediata	Demolición inm.
(TXABOLA) Anejo n° 3	11,14	PB	Demolición inmediata	Demolición inm.

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

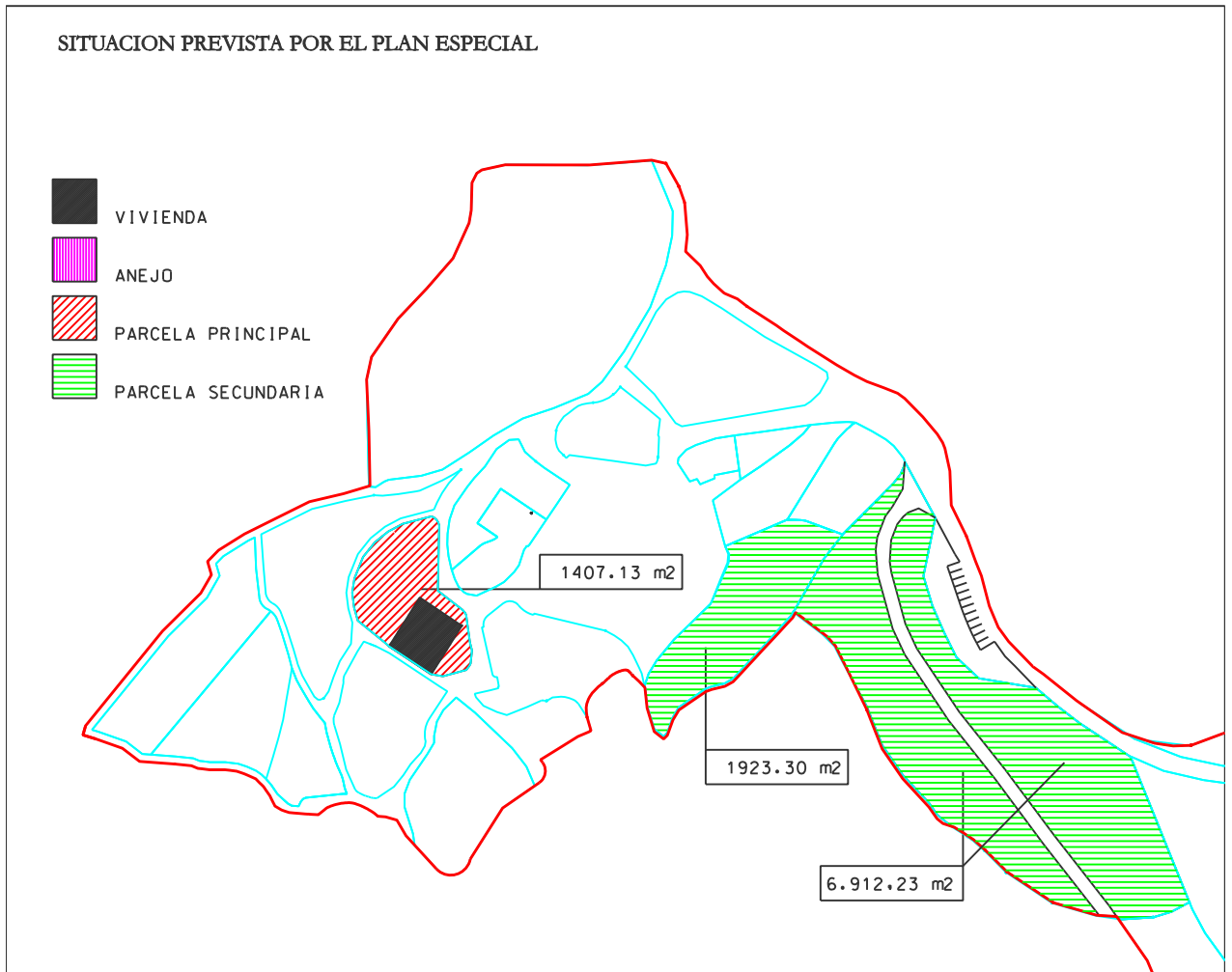
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>PALAZIO</p>	<p>A-5</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p>(udala behekoa)</p>	



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

BEASKOA

A-6

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala behekoa)



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA







BEASKOA

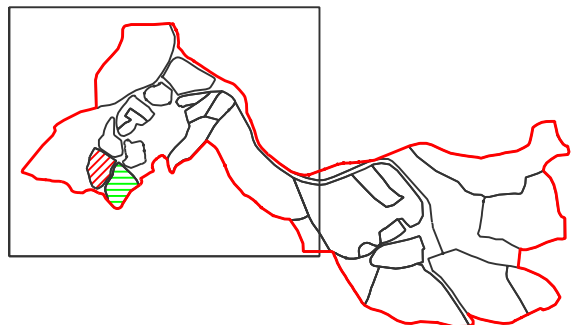
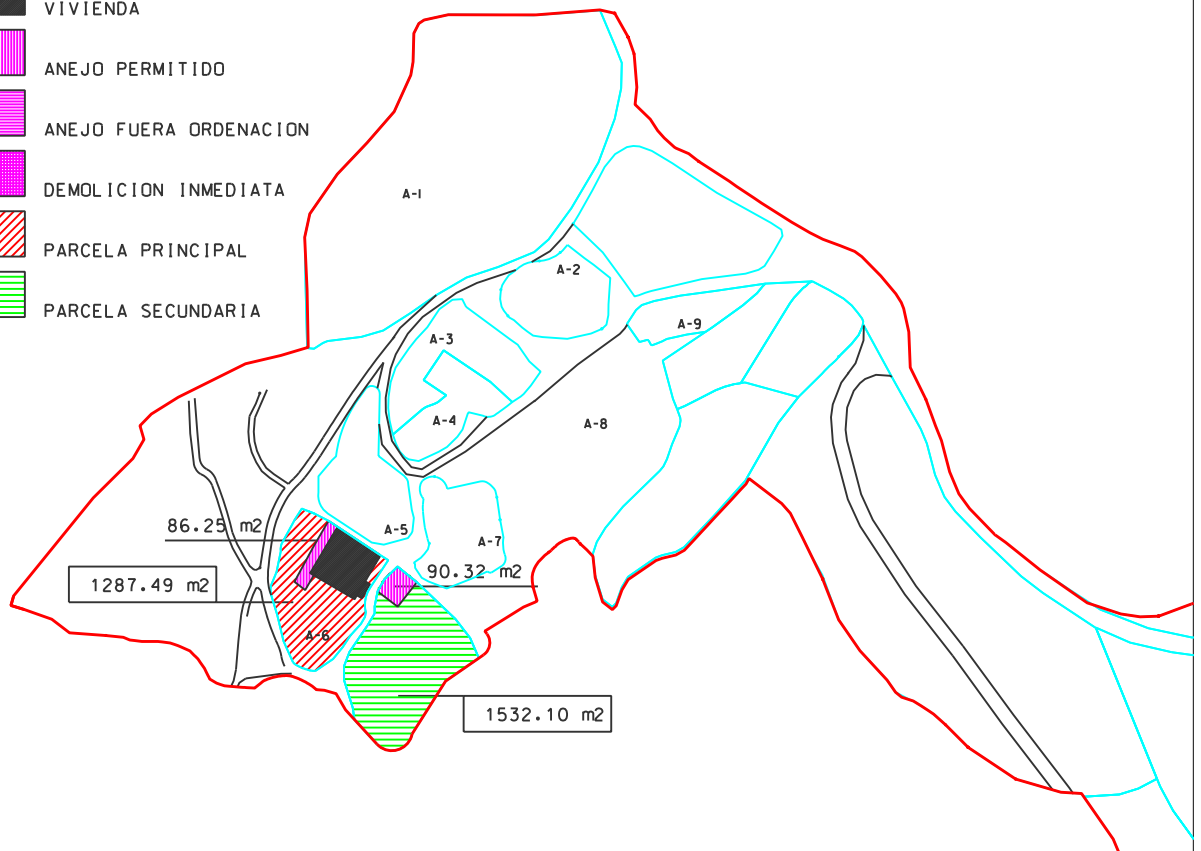
A-6

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	BEASKOA	A-6
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	1.287,49	1.287,49	0,00
Parcela n° 2	1.532,10	1.532,10	0,00
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	2.819,59	2.819,59	0,00

OBSERVACIONES	Las dos parcelas se encuentran en Udala Behekoa.
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	390,03	390,03						
PERFIL	PB+2	PB+2						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	90,32	PB	Adecuado	
Anejo n° 2	86,25	PB	Inadecuado	Adecuación
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA





BEASKOIA

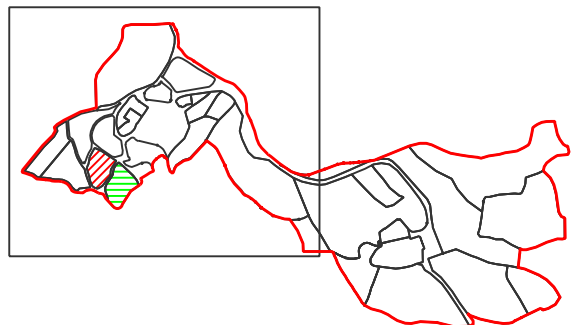
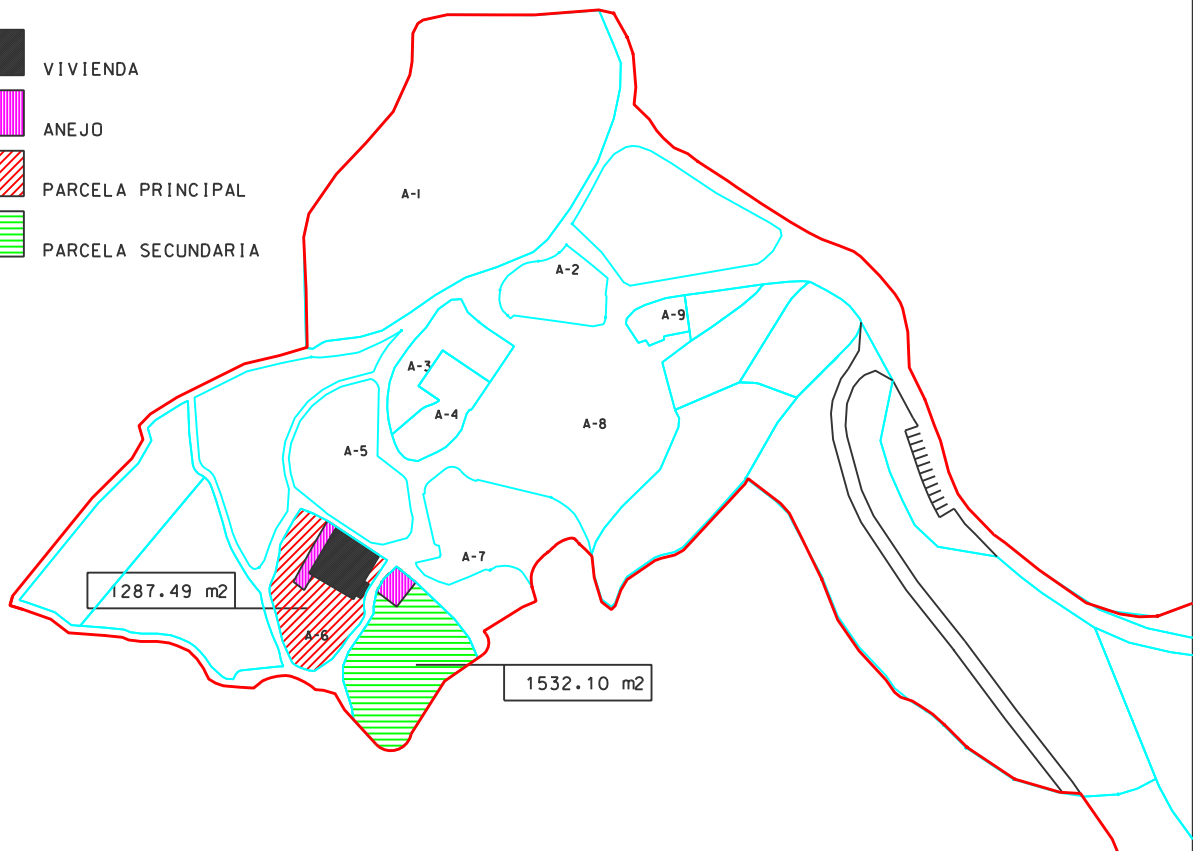
A-6

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>TORREKOA</p>	<p>A-7</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	<p>(udala behekoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA







TORREKOA

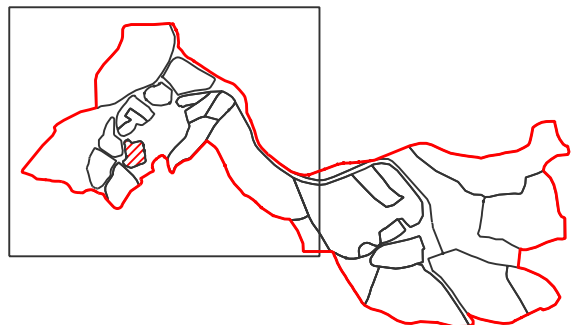
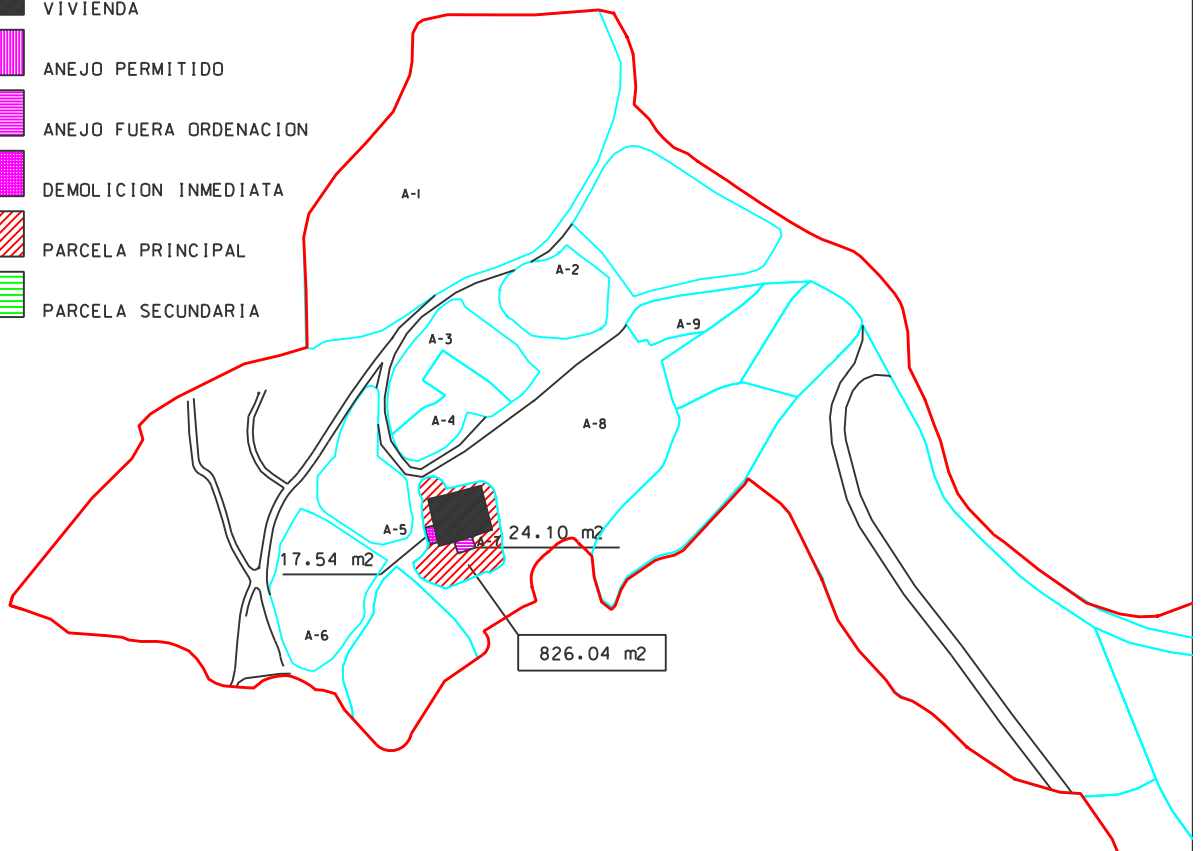
A-7

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	TORREKOA	A-7
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	826,04	1.327,44	501,40
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	826,04	1.327,44	501,40

OBSERVACIONES	Parcela única
----------------------	---------------

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	323,19	282,33						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)					
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA	
(TXABOLA) Anejo n° 1	17,54	PB	Demolición inmediata	Demolición inm.	
Anejo n° 2	24,10	PB	Fuera de Ordenación	Demolición	
Anejo n° 3					

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA





TORREKOA

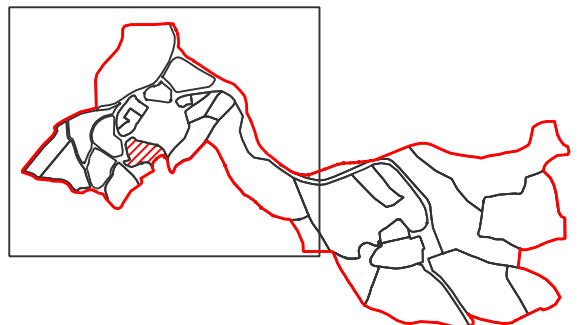
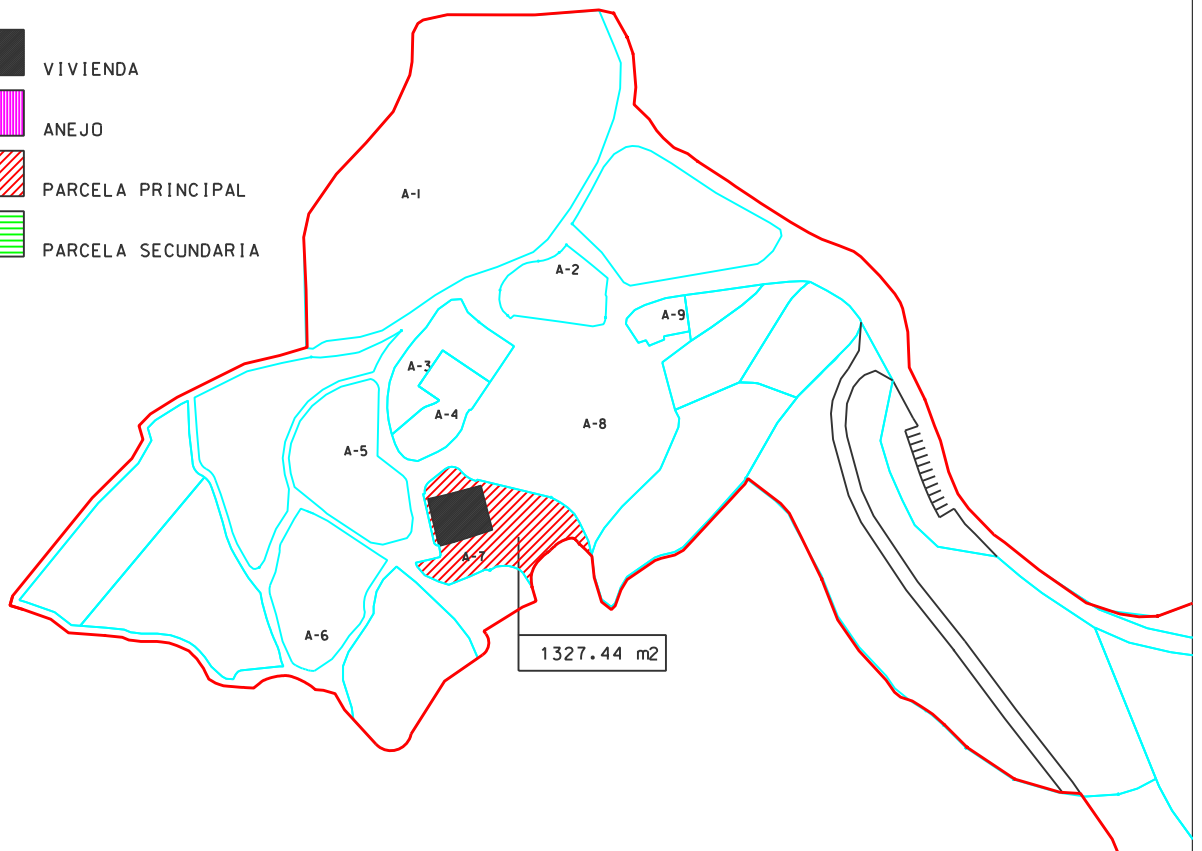
A-7

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>ESKOLA</p>	<p>A-8</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	<p>(udala behekoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA






ESKOLA

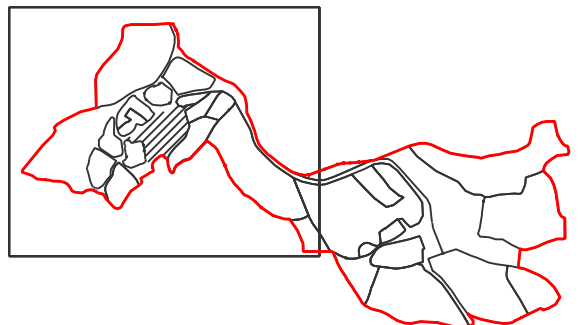
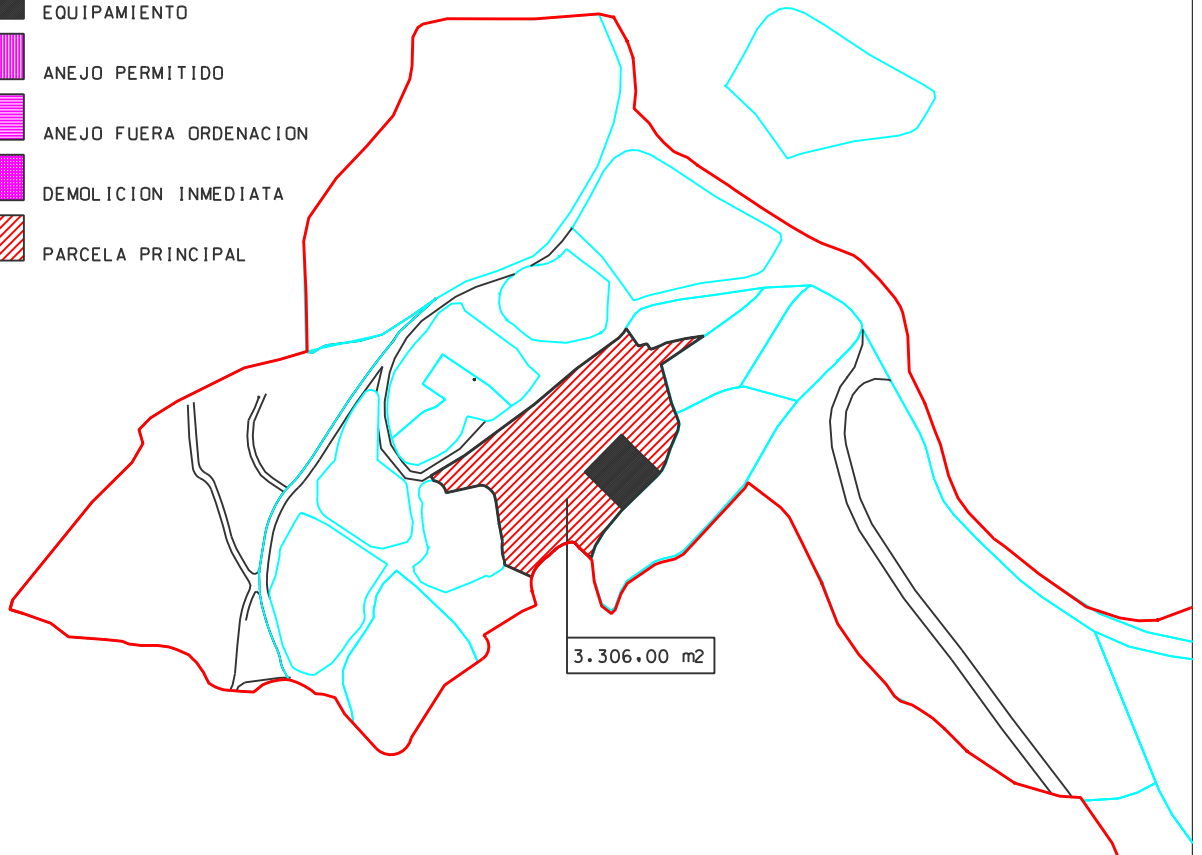
A-8

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  EQUIPAMIENTO
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	ESKOLA	A-8
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	3.306,00	3.025,00	281,00
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	3.306,00	3.025,00	281,00

OBSERVACIONES	En la parcela final queda agregada la superficie en la que se enclava el edificio del caserío Arretxena, que va a ser objeto de cesión al Ayuntamiento.
----------------------	---

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	308,2	308,2						
PERFIL	SS+PB+1	SS+PB+1						

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1				
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

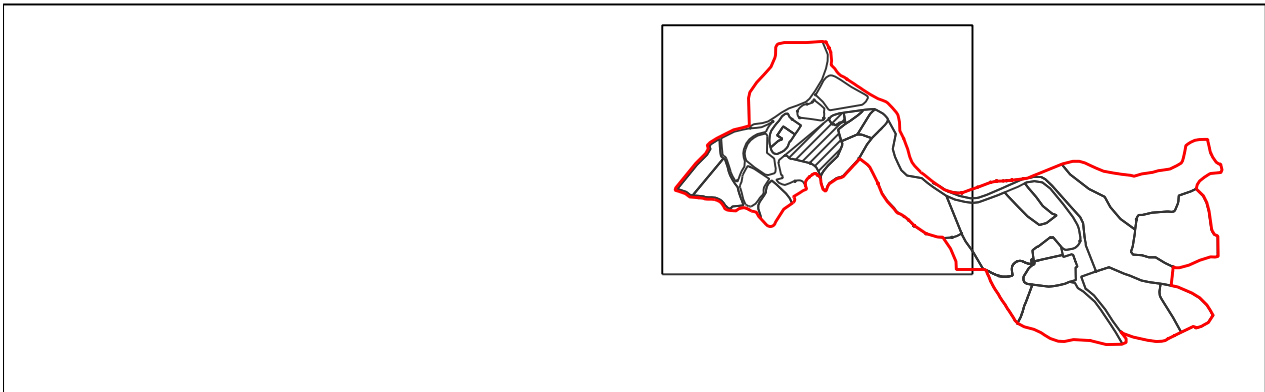
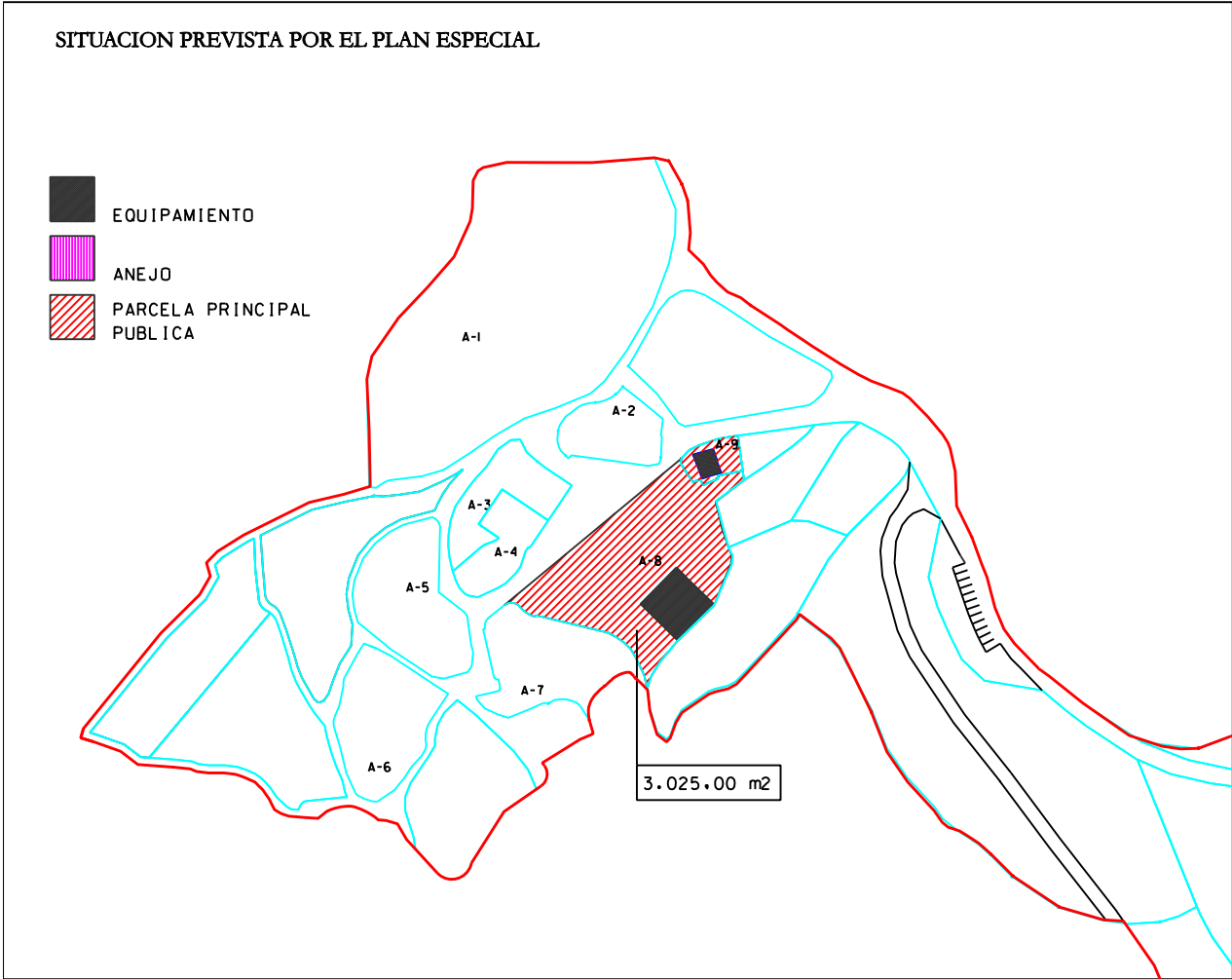
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO	X	X		X		
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	<p>Equipamiento educativo-lúdico (escuela medio-ambiental)</p> <p>El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).</p> <p>El edificio de Arretxena (obtenido por cesión al Ayuntamiento), quedará sometido al mismo régimen de usos que el edificio "Eskola".</p>
----------------------	--

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">ESKOLA</p>	<p style="text-align: center;">A-8</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala behekoa)</p>	



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

ARRETXENA

A-9

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala behekoa)



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA







ARRETXENA

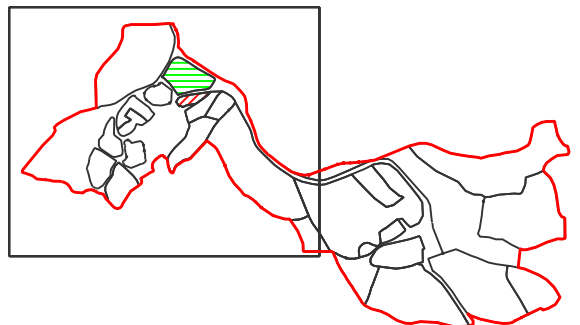
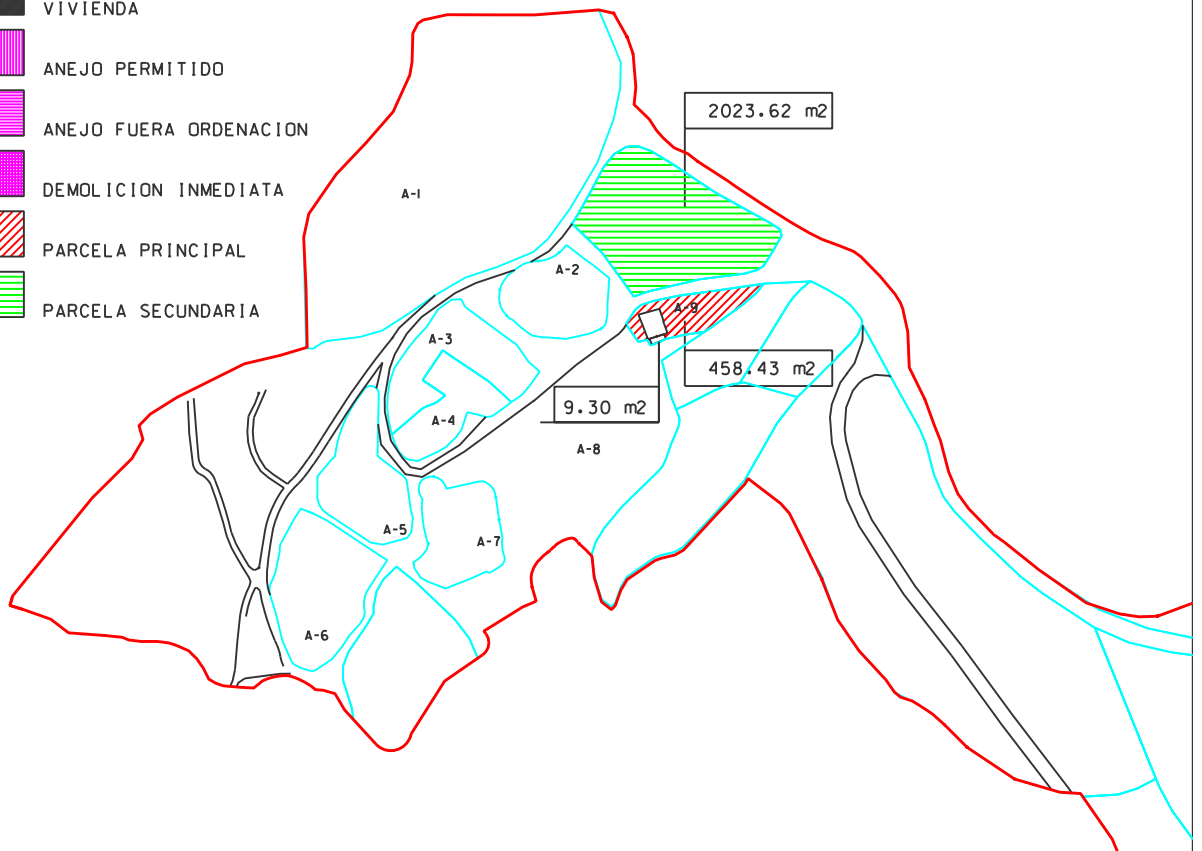
A-9

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala behekoa)

SITUACION ACTUAL

-  VIVIENDA
-  ANEJO PERMITIDO
-  ANEJO FUERA ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  PARCELA PRINCIPAL
-  PARCELA SECUNDARIA



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	ARRETXENA	A-9
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala behekoa)	

DATOS DE PARCELA					
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)		DIFERENCIA (m ²)	
		OPCION 1	OPCION 2	OPCION 1	OPCION 2
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	458,43	1.912,04	1.032,79	1.453,61	574,36
Parcela n° 2	2.023,62	219,57	1.912,04	- 1.804,05	-111,58
Parcela n° 3					
Parcela n° 4					
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	2.482,05	2.131,61	2.944,83	- 350,44	462,78

OBSERVACIONES	<p>Varias opciones.</p> <p>OPCIÓN 1: si la edificación de nueva planta se construye en la parcela situada al otro lado del camino de acceso al barrio.</p> <p>OPCIÓN 2: si Arretxena adquiere la parcela de la Iglesia y construye la edificación de nueva planta en la parcela contigua a la ubicación actual.</p>
----------------------	---

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		NUEVA PLANTA*		NUEVA PLANTA**	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	68,91	59,61				180		160
PERFIL	PB+1	PB+1				PB+1+BC		SS+PB+1+BC

OBSERVACIONES	<p>La edificación actual será cedida al Ayuntamiento quedando incorporada a la parcela A8 - ESKOLA.</p> <p>En edificación de nueva planta, posibilidad de 2 viviendas máximo</p> <p>* Nueva planta en parcela situada al otro lado del camino</p> <p>** Nueva planta en parcela contigua a ubicación actual</p>
----------------------	---

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	9,30	PB	Fuera de Ordenación	Demolición
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOSTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

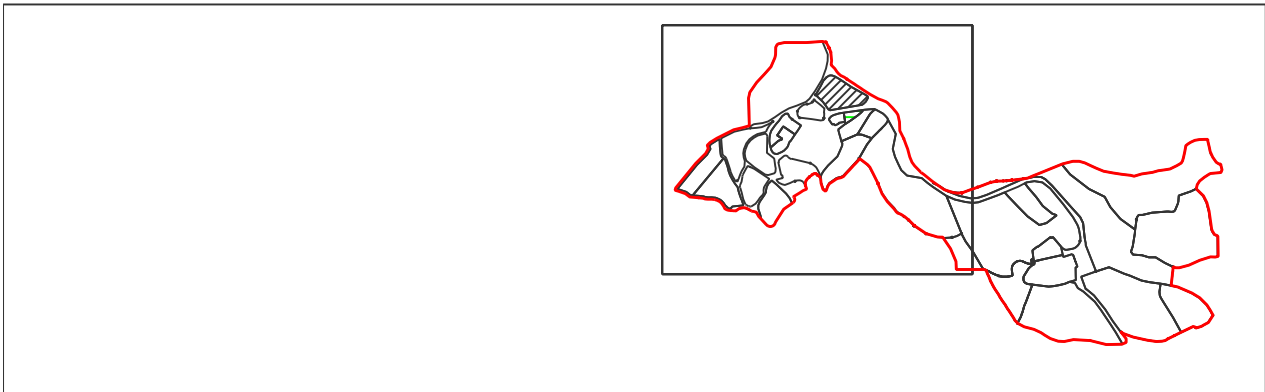
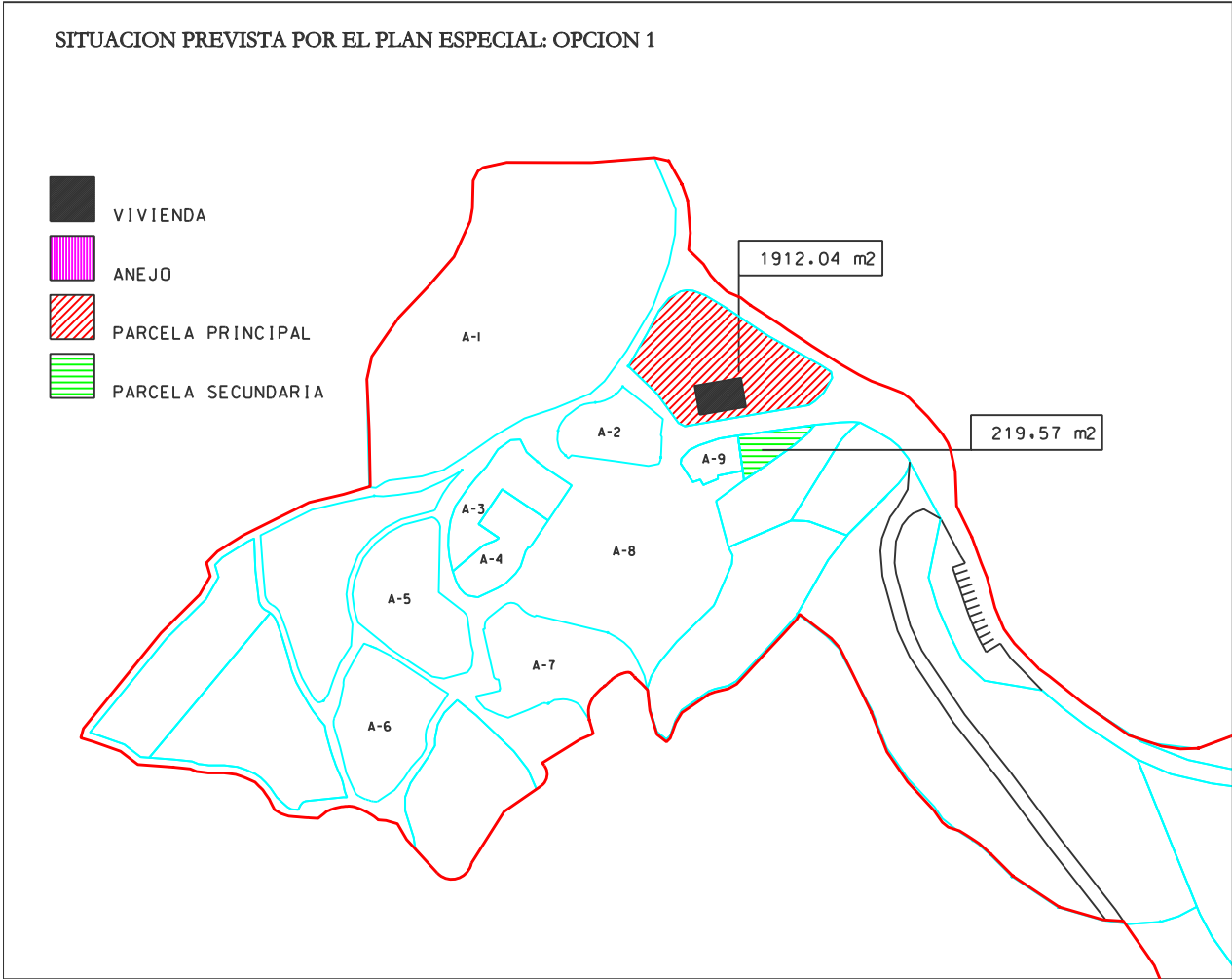
TRATAMIENTO ESPECIFICO

El actual edificio del caserío Arretxena deberá ser cedido al Ayuntamiento de Arrasate en el momento en que se apruebe el Proyecto de Regularización de Fincas, compensándose el valor de la parcela sobre la que se asienta. El Ayuntamiento rehabilitará el edificio y lo destinará a equipamiento.

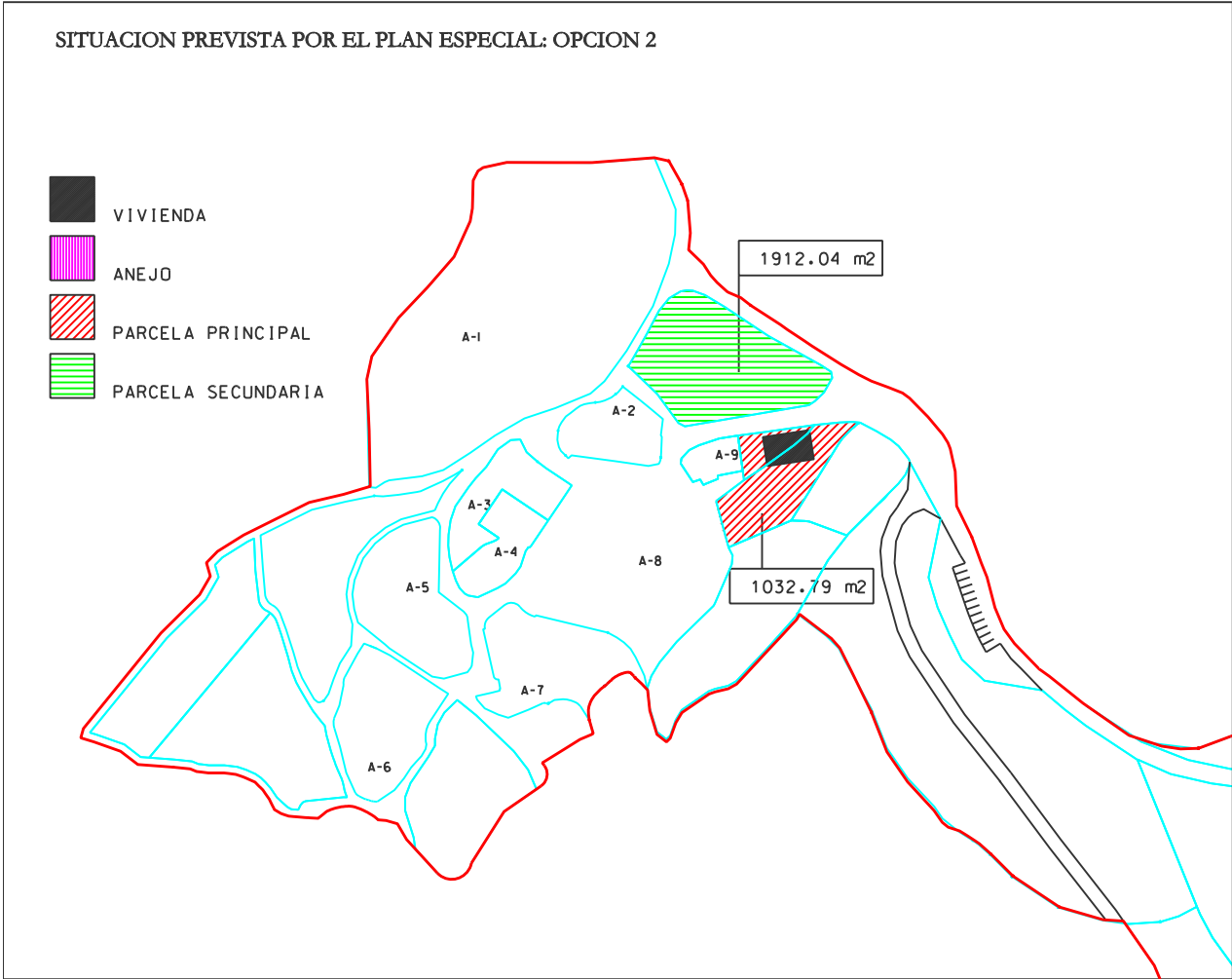
En compensación, se otorga a Arretxena la posibilidad de construir un edificio de nueva planta, contemplándose para ello dos alternativas: una (opción 1), que la edificación de nueva planta se construya en la parcela situada al otro lado del camino de acceso al barrio; y dos (opción 2), que se construya en la parcela contigua a la ubicación actual. La primera de las alternativas trae consigo que la parcela al otro lado del camino se convierta en la parcela principal. La segunda alternativa solo es posible si Arretxena adquiere la parcela contigua cuyo actual propietario es la Iglesia.

Se acompañan dos fichas gráficas que reflejan las dos posibilidades edificatorias de nueva planta.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">ARRETXENA</p>	<p style="text-align: center;">A-9</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala behekoa)</p>	



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">ARRETXENA</p>	<p style="text-align: center;">A-9</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala behekoa)</p>	



<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>ERREGENA</p>	<p>B-1</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	<p>(udala goikoa)</p>	



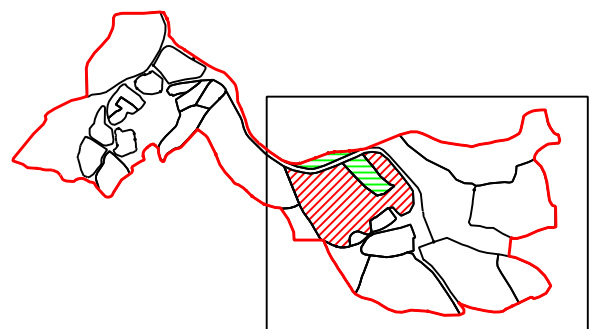
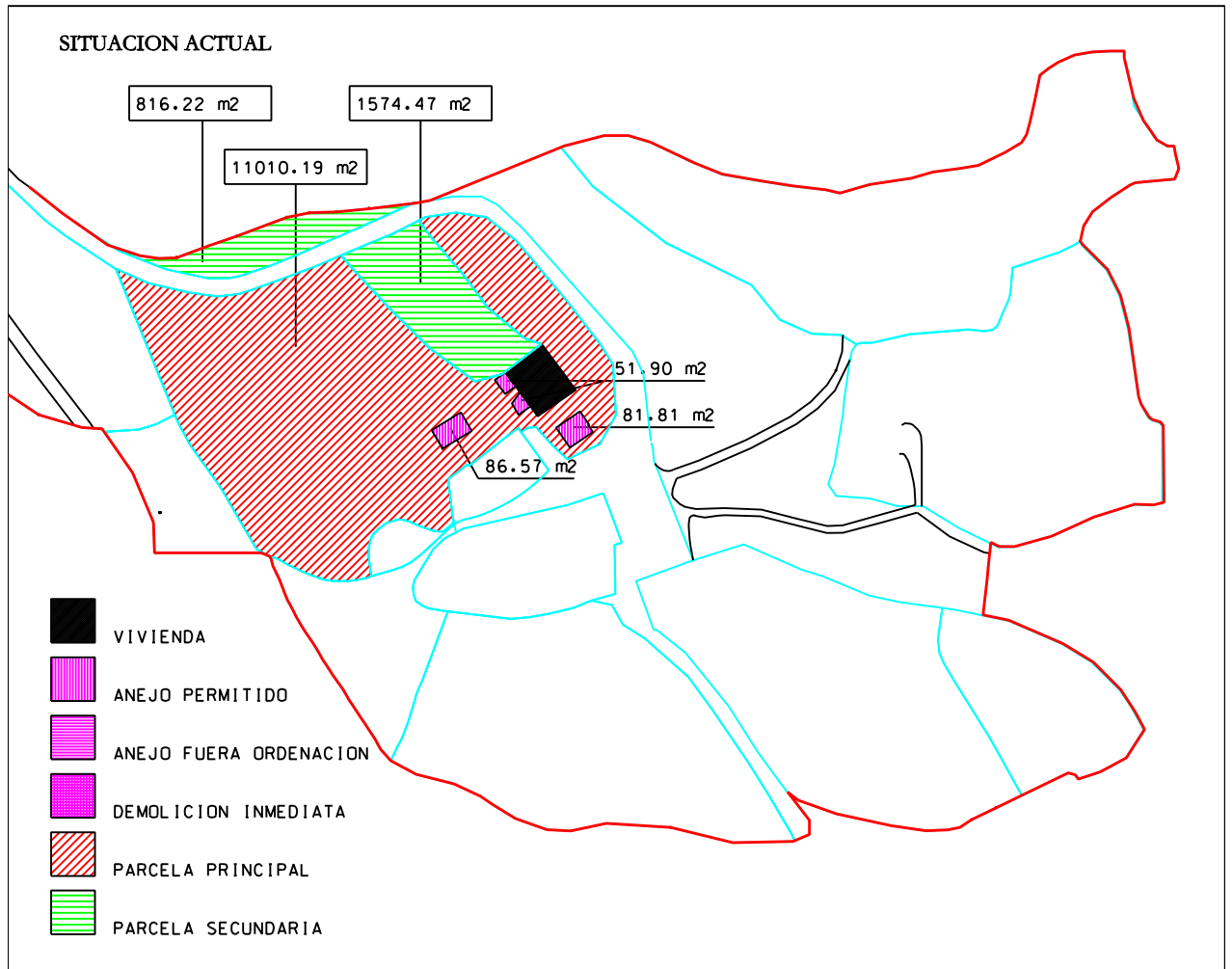
UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA

ERREGENA

B-1

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala goikoa)



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	ERREGENA	B-1
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	11.010,19	11.353,07	342,88
Parcela n° 2	1.574,47	1.574,47	0,00
Parcela n° 3	816,22		-816,22
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	13.400,88	12.927,54	-473,34

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	353,9	353,9						
PERFIL	PB+2	PB+2						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	86,57	PB+1	Adecuado	
Anejo n° 2	81,81	PB	Adecuado	
Anejo n° 3	51,90	PB	Inadecuado	Adecuación

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	Actualmente se desarrolla un uso hostelero. El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	--

CARGAS URBANISTICAS
23.500 Euros (9.400 € corresponden al uso hostelero)

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA

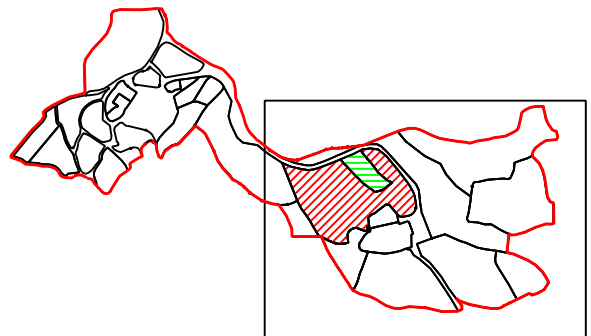
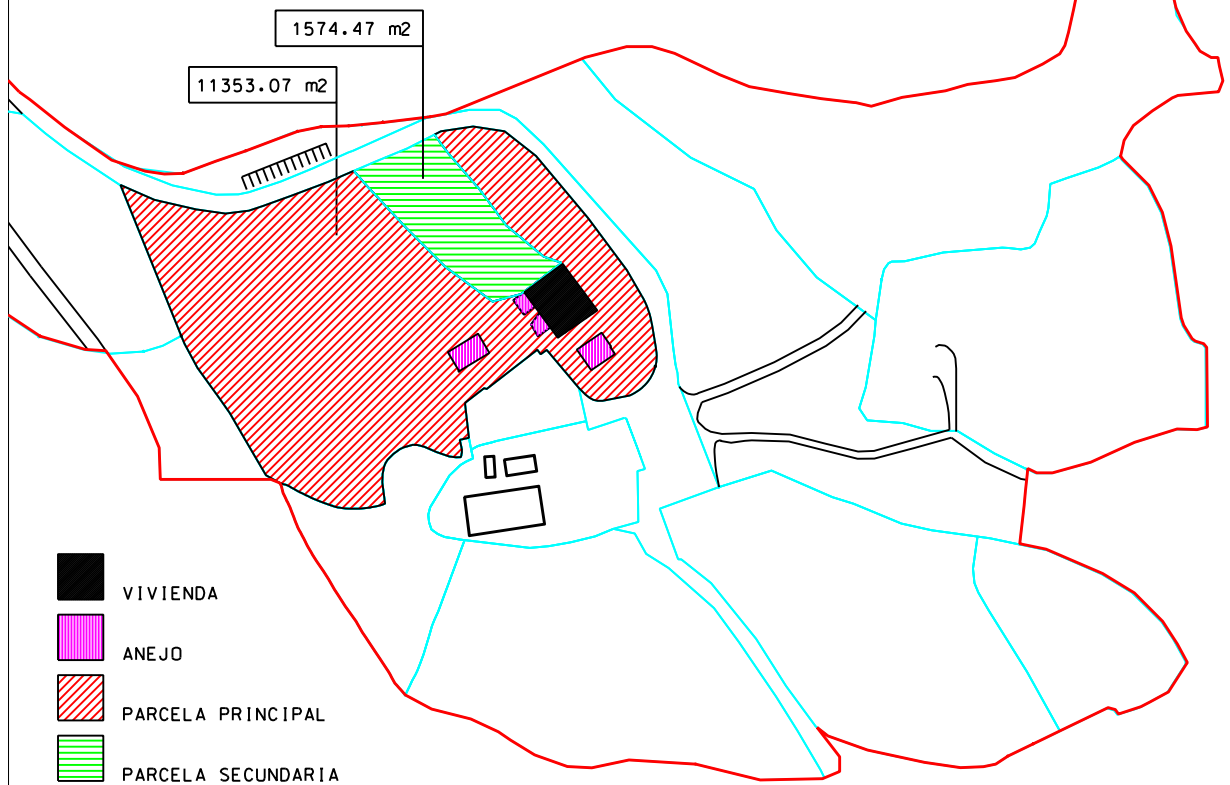
ERREGENA

B-1

FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL

(udala goikoa)

SITUACION PREVISTA POR EL PLAN ESPECIAL



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

LARRINETXE

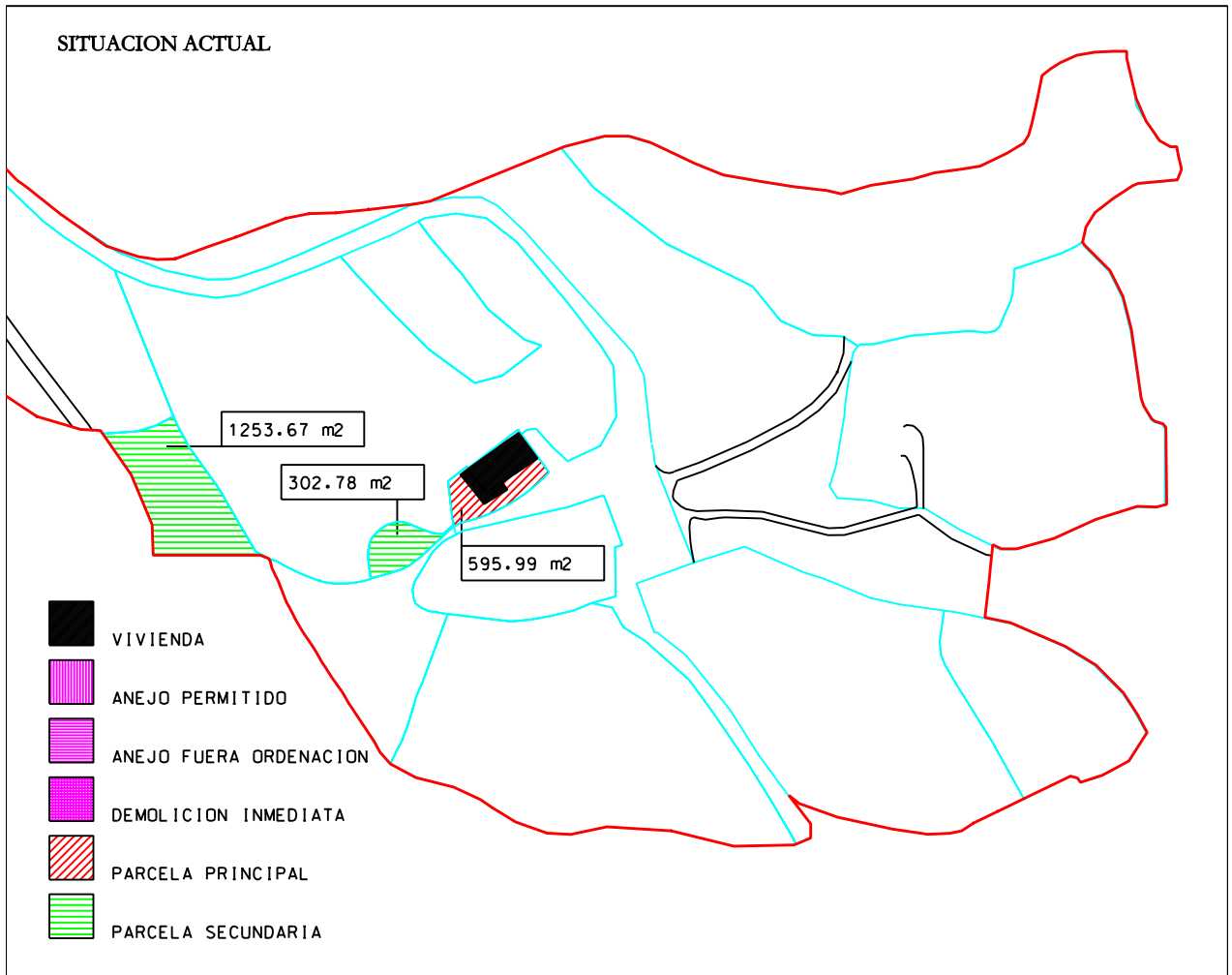
B-2

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala goikoa)



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">LARRINETXE</p>	<p style="text-align: center;">B-2</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	LARRINETXE	B-2
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	595,99	785,11	189,12
Parcela n° 2	302,78	2.365,86	2.063,08
Parcela n° 3	1.253,67		-1.253,67
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	2.152,44	3.150,98	998,54

OBSERVACIONES	Parcela ampliada sobre antiguo suelo público
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	224,33	224,33						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo. Altura equiparada en cuerpos 2 y 3 de edificio
----------------------	---

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1				
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

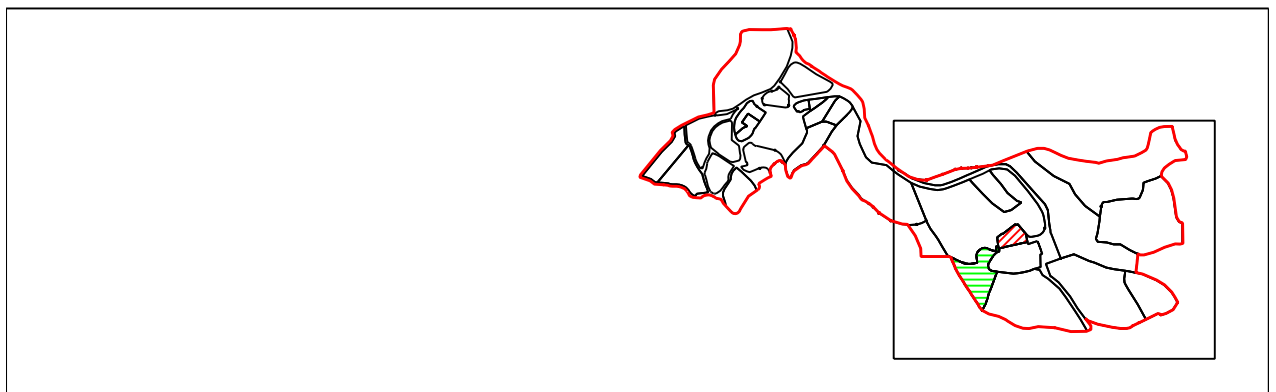
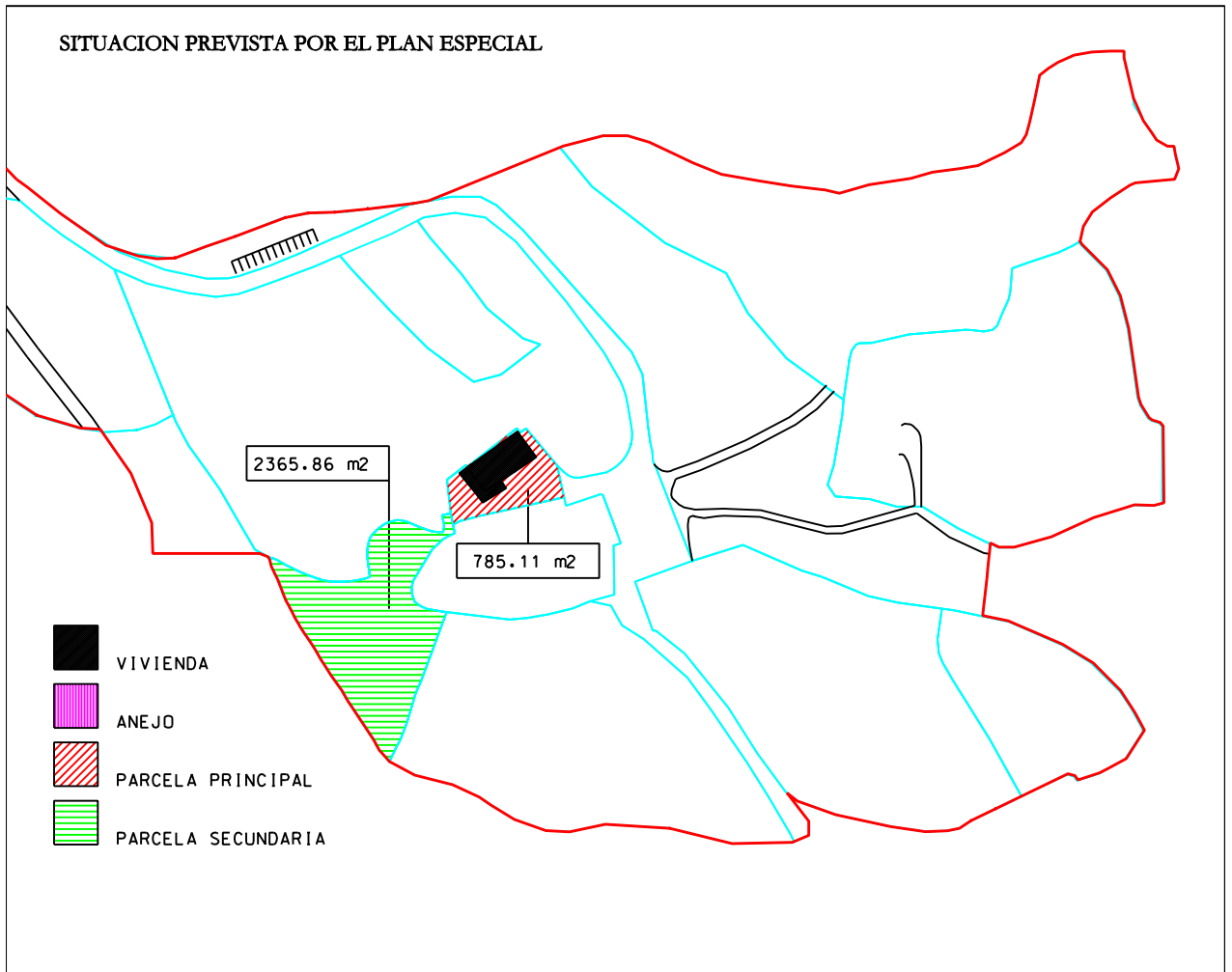
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	Actualmente existe un uso hostelero. El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
23.500 Euros (9.400 € corresponden al uso hostelero)

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">LARRINETXE</p>	<p style="text-align: center;">B-2</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

UXARTE

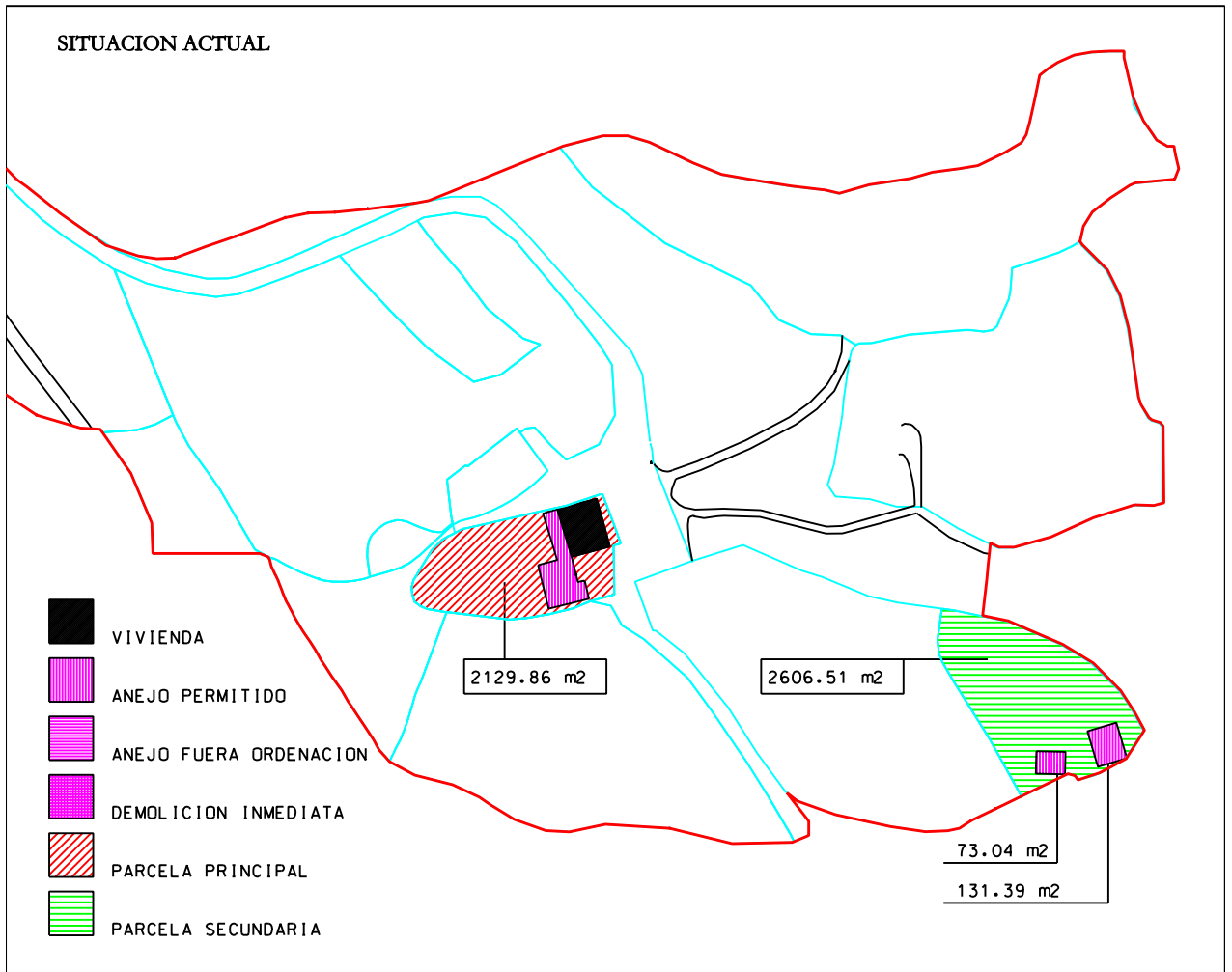
B-3

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala goikoa)



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>UXARTE</p>	<p>B-3</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p>(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	UXARTE	B-3
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	2.129,86	2.247,83	117,97
Parcela n° 2	2.606,51	2.606,51	0,00
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	4.736,37	4.854,34	117,97

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	233,81	233,81						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 1 vivienda máximo
----------------------	----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	131,39	PB+1	Inadecuado	Adecuación
Anejo n° 2	77,04	PB	Inadecuado	Adecuación
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

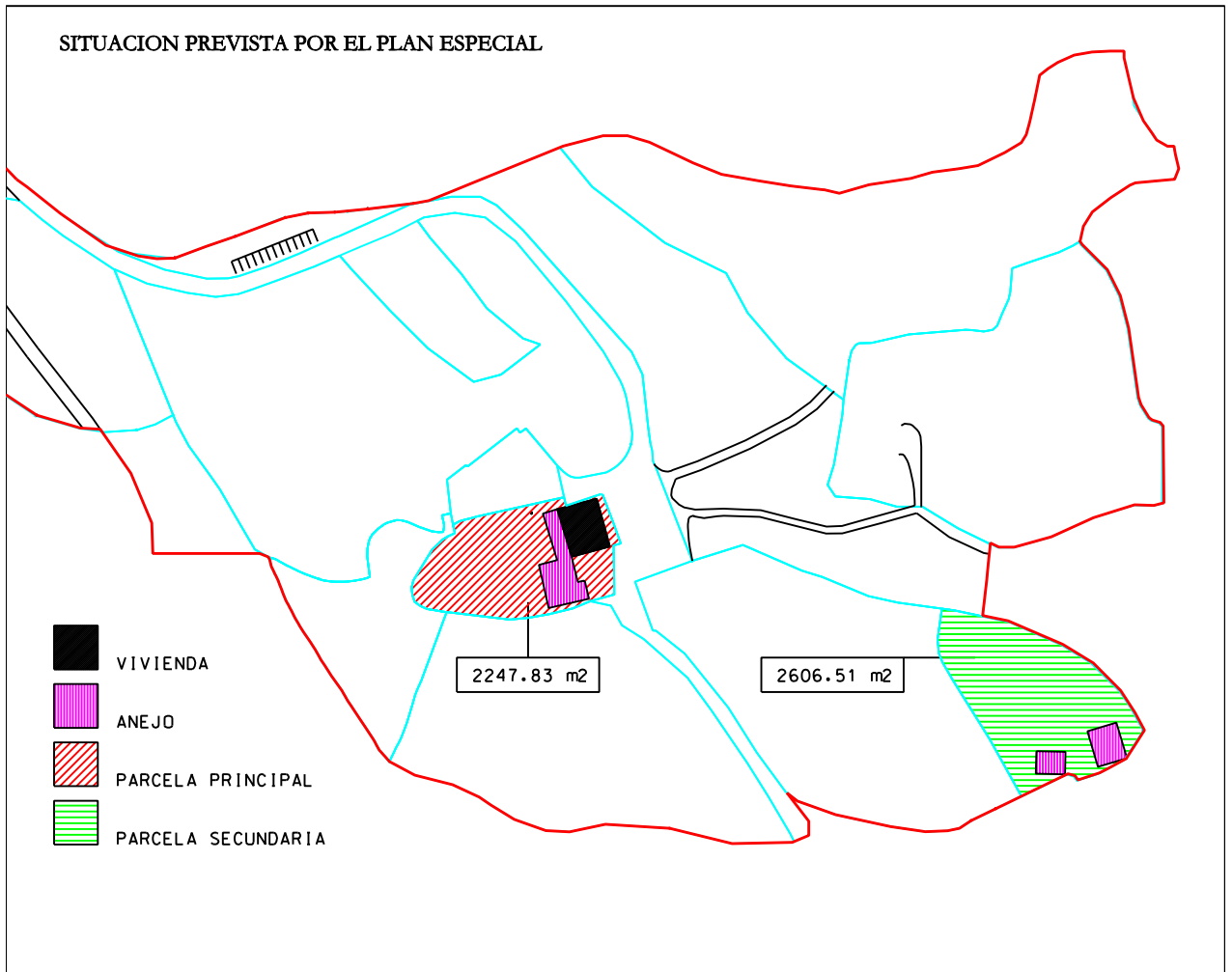
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS	PISCINA					

OBSERVACIONES	Actualmente existe un uso hostelero. El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
23.500 Euros (9.400 € corresponden al uso hostelero)

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">UXARTE</p>	<p style="text-align: center;">B-3</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

BENGOA

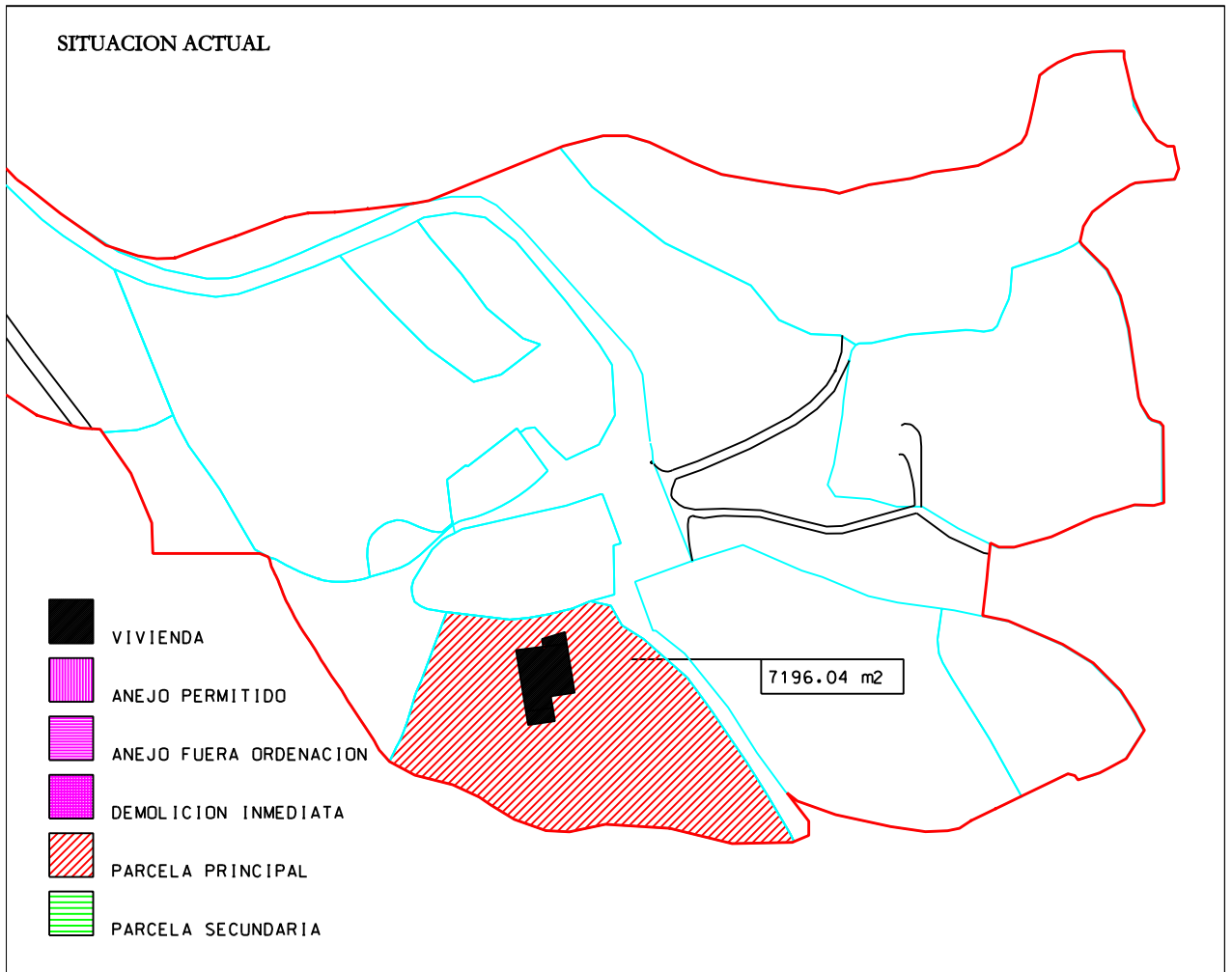
B-4

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala goikoa)



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">BENGOA</p>	<p style="text-align: center;">B-4</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	BENGOA	B-4
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	7.196,04	7.196,04	0,00
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	7.196,04	7.196,04	0,00

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	407,2	407,2			407,2	496,14		
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC			PB+1+BC	PB+1+BC		

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo. Ampliación perimetral
----------------------	--

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1				
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

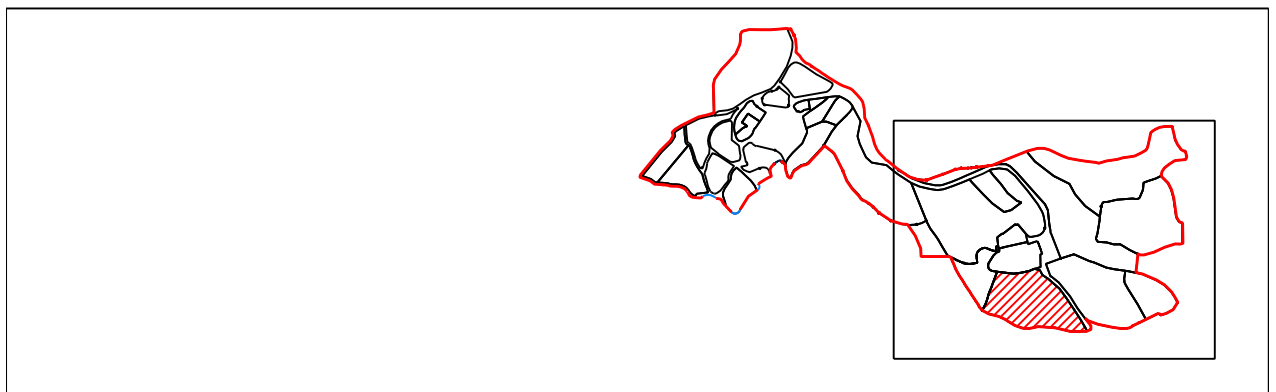
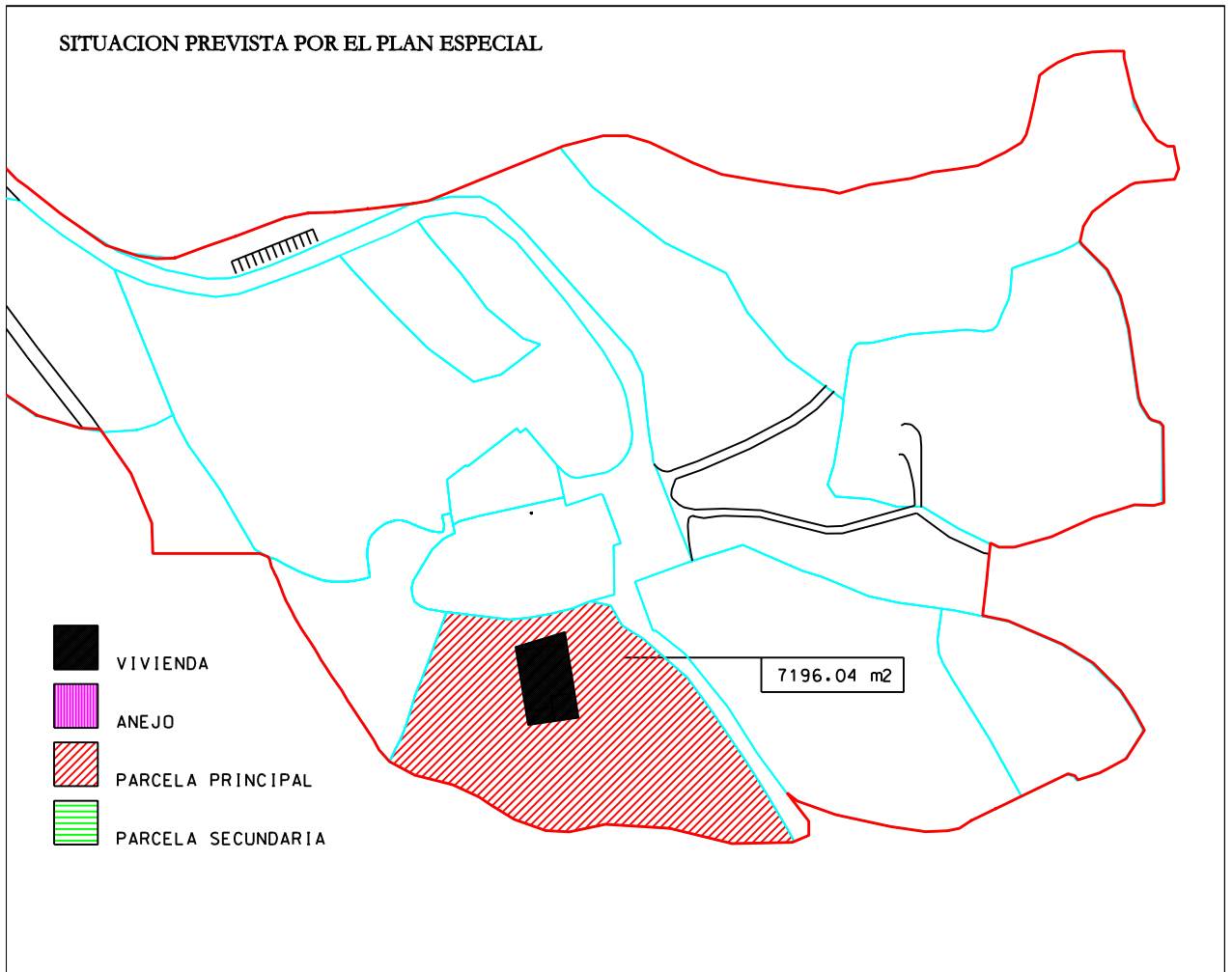
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">BENGOA</p>	<p style="text-align: center;">B-4</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

DOLARA

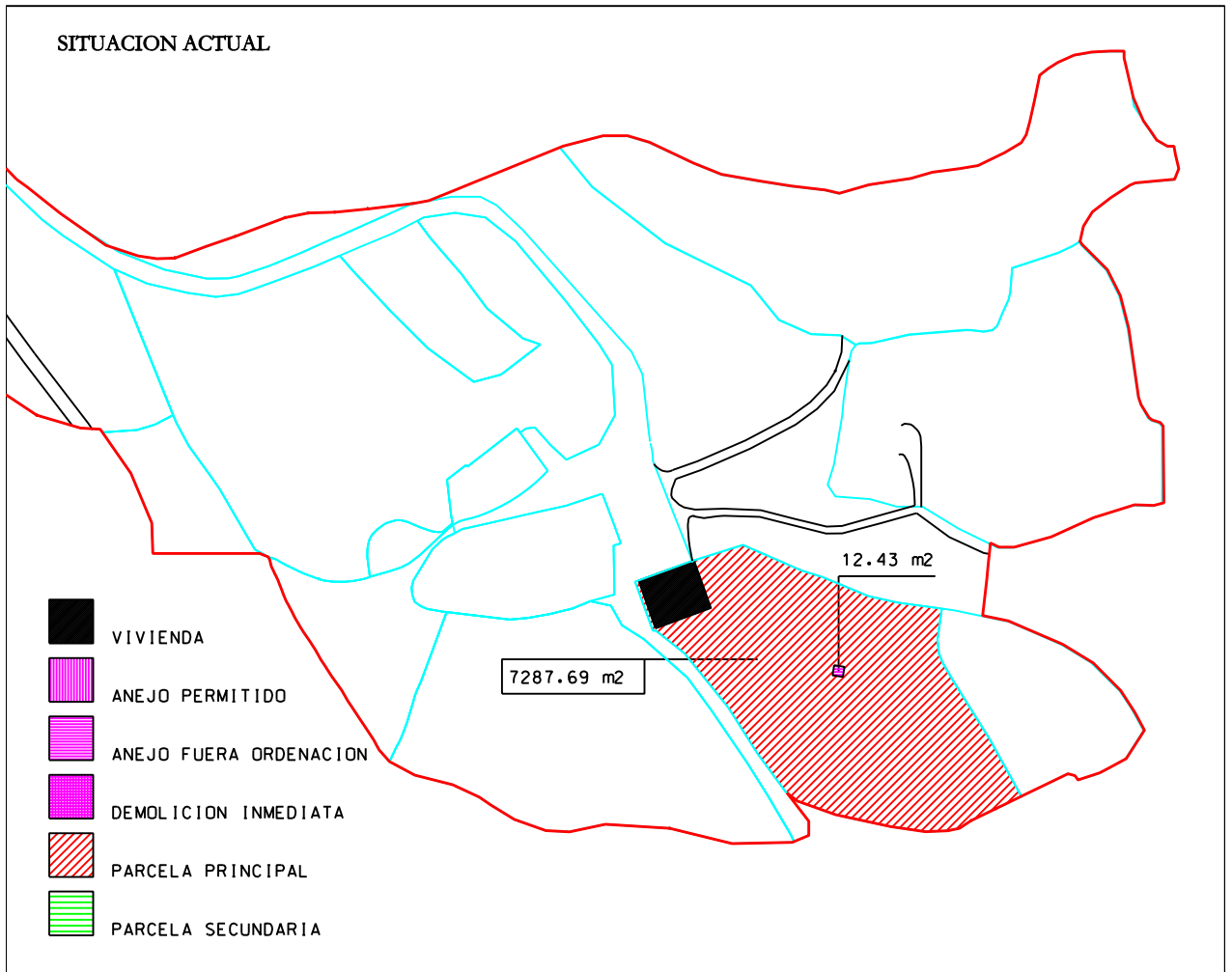
B-5

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala goikoa)



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">DOLARA</p>	<p style="text-align: center;">B-5</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	DOLARA	B-5
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	7.287,69	7.287,69	0,00
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	7.287,69	7.287,69	0,00

OBSERVACIONES	Zona de presunción arqueológica
----------------------	---------------------------------

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	389,9	389,9						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	12,43	PB	Fuera de Ordenación	Demolición
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

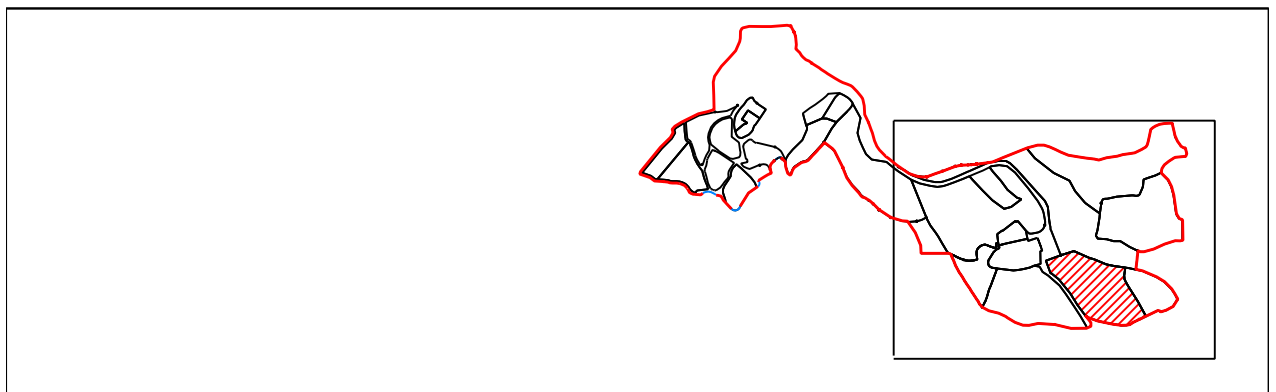
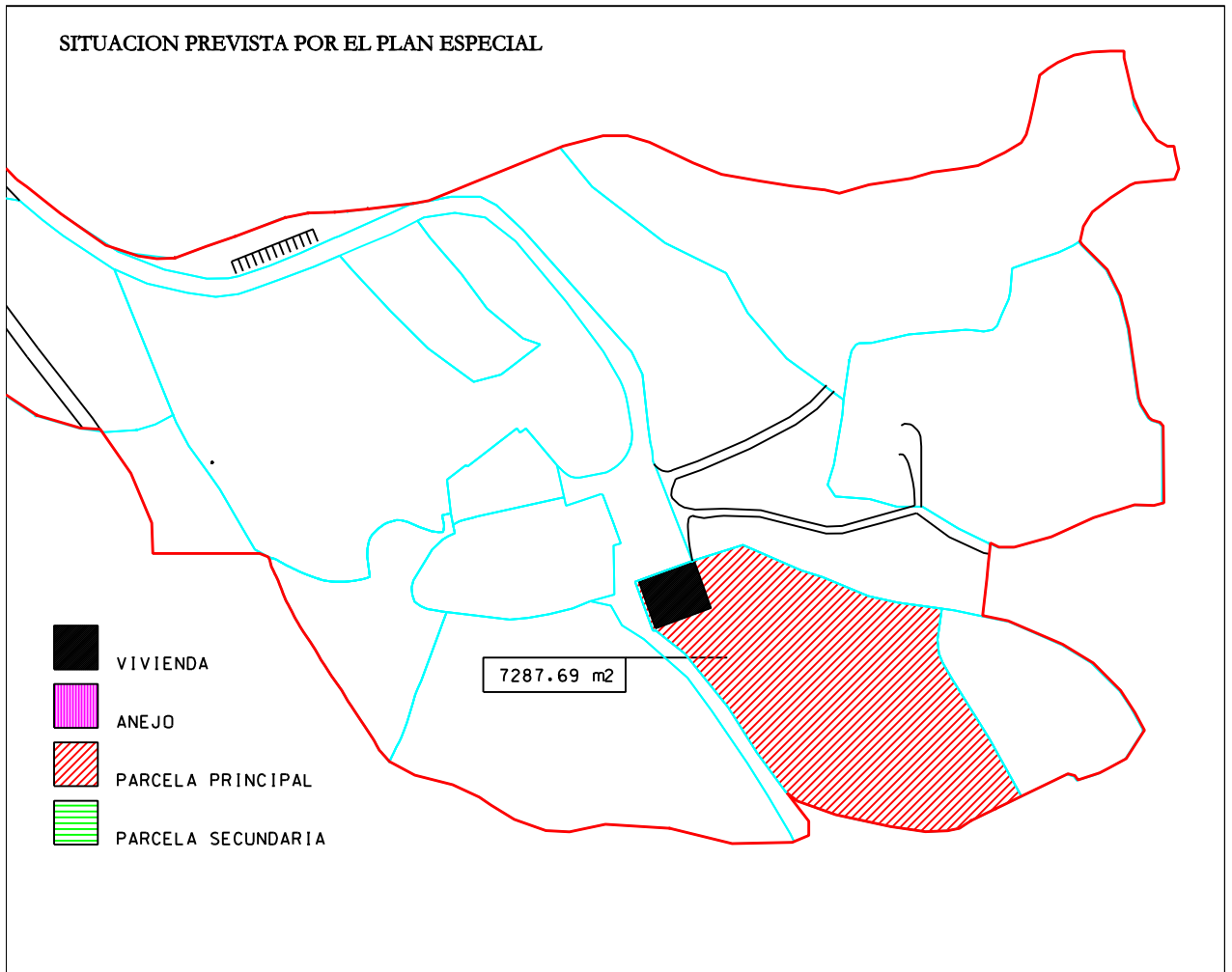
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

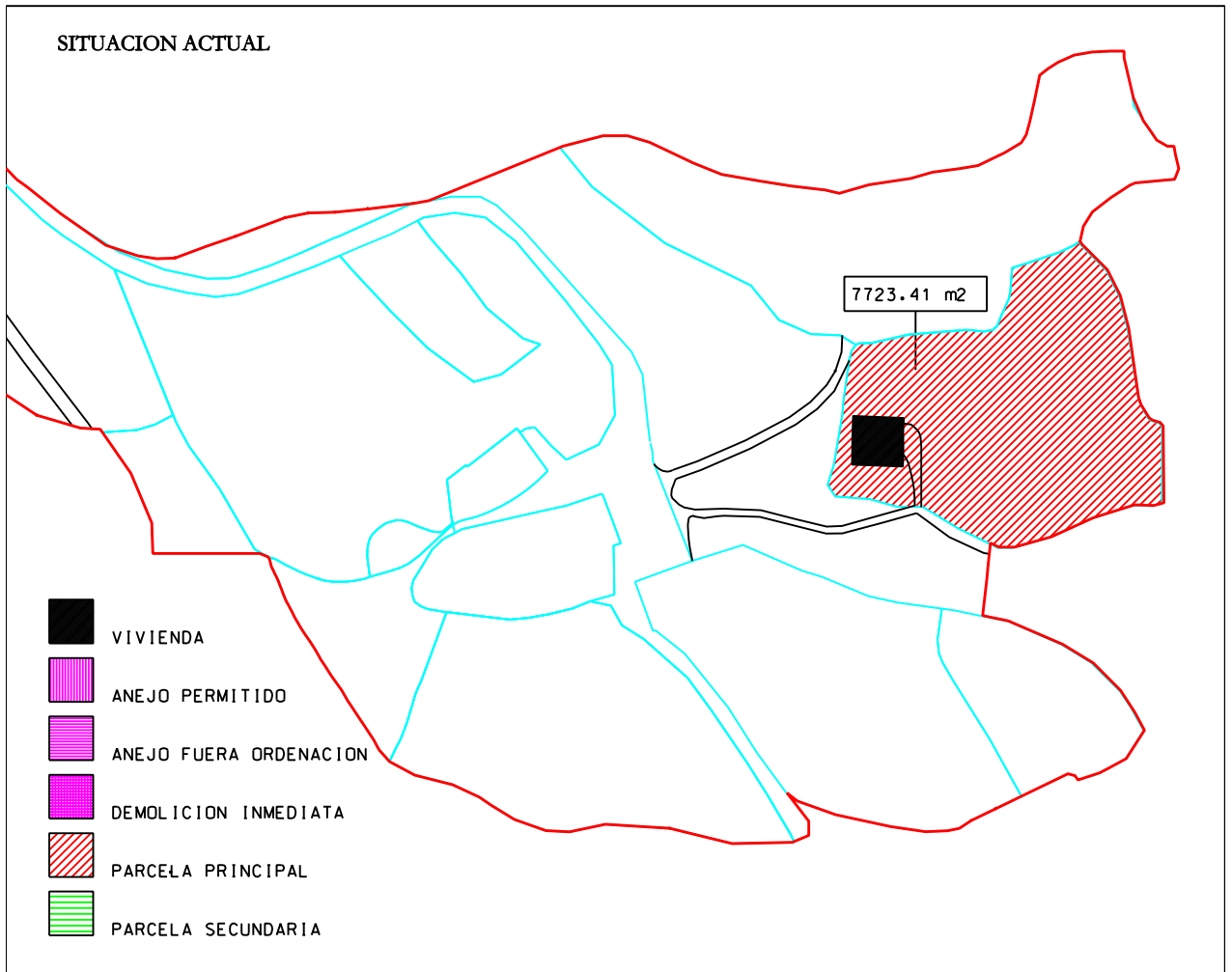
<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">DOLARA</p>	<p style="text-align: center;">B-5</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



<p>UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p>LIORRA</p>	<p>B-6</p>
<p>FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	<p>(udala goikoa)</p>	



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">LIORRA</p>	<p style="text-align: center;">B-6</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	LIORRA	B-6
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	7.723,41	7.723,41	0,00
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	7.723,41	7.723,41	0,00

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	280,28	280,28						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1				
Anejo n° 2				
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

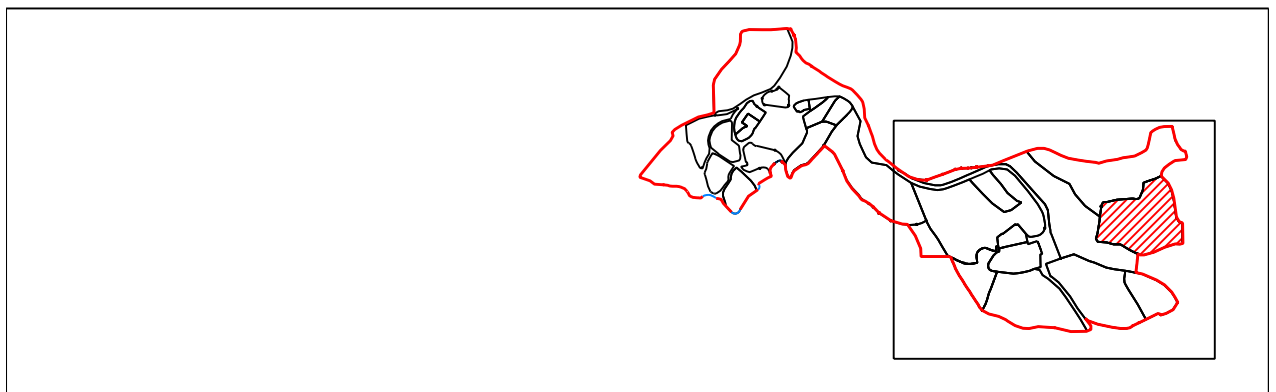
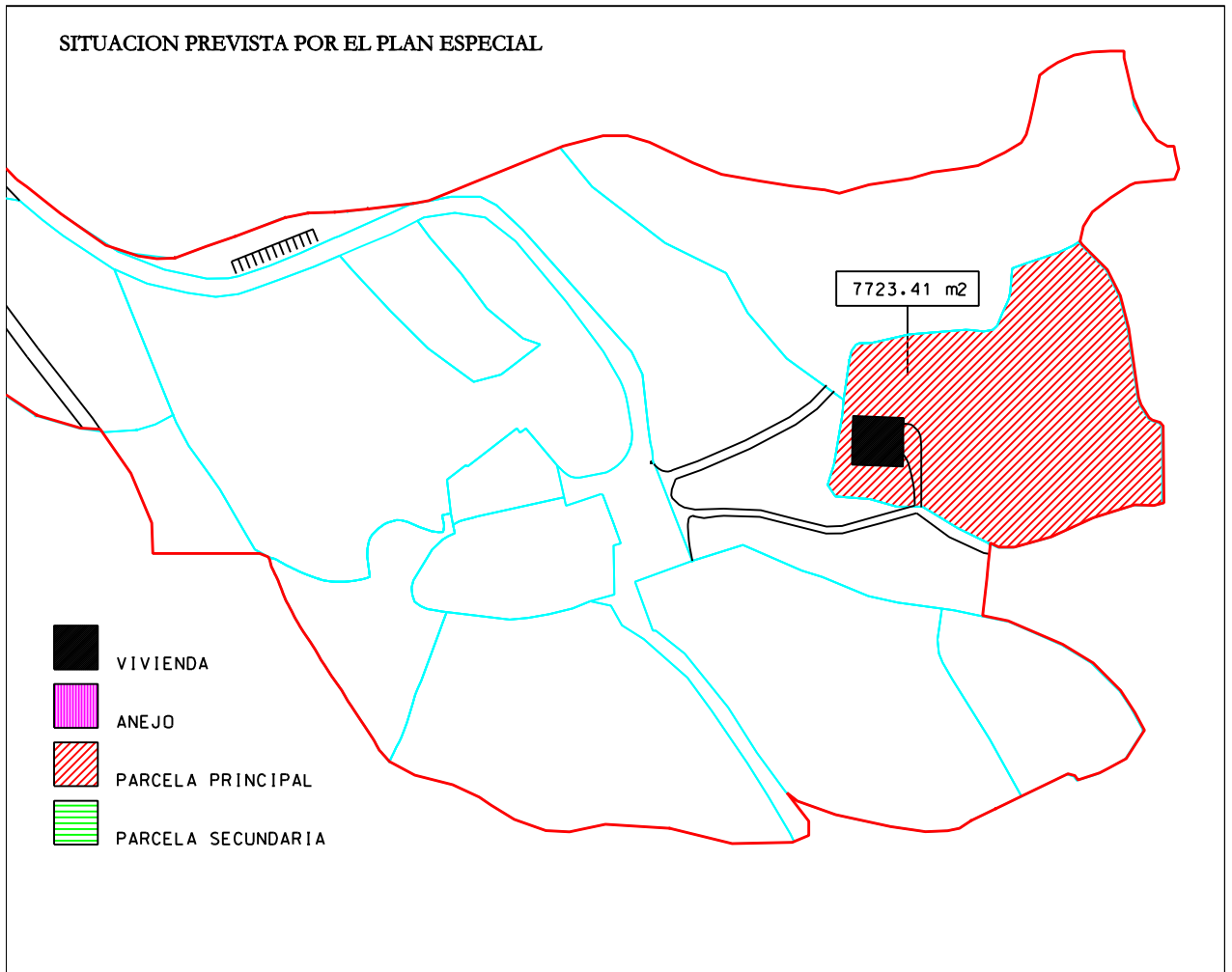
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11)
----------------------	--

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">LIORRA</p>	<p style="text-align: center;">B-6</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



**UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA**

KABUENA

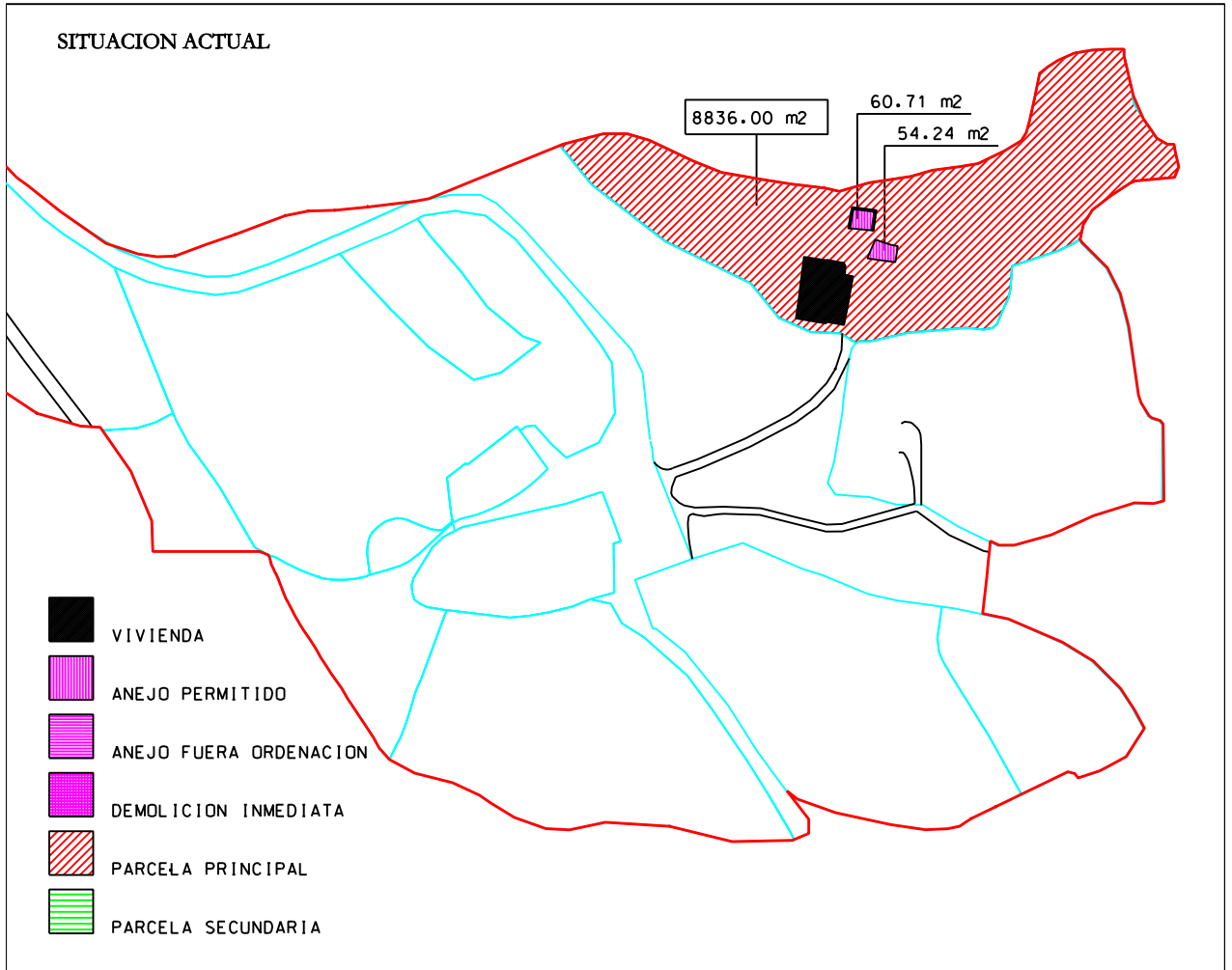
B-7

FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

(udala goikoa)



<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">KABUENA</p>	<p style="text-align: center;">B-7</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA	KABUENA	B-7
FICHA PARCELA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	(udala goikoa)	

DATOS DE PARCELA			
SUPERFICIE (m ²)	ACTUAL (m ²)	FINAL (m ²)	DIFERENCIA (m ²)
PARCELA PRINCIPAL. N° 1	8.836,00	9.361,98	525,98
Parcela n° 2			
Parcela n° 3			
Parcela n° 4			
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	8.836,00	9.361,98	525,98

OBSERVACIONES	
----------------------	--

EDIFICACIÓN PRINCIPAL								
TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS								
SUPERFICIE (m ²)	REFORMA		REEDIFICACIÓN		AMPLIACIÓN		NUEVA PLANTA	
	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL
SUPERFICIE PLANTA BAJA	352,02	352,02						
PERFIL	PB+1+BC	PB+1+BC						

OBSERVACIONES	Posibilidad de 2 viviendas máximo
----------------------	-----------------------------------

EDIFICACIÓN SECUNDARIA (ANEJOS)				
ANEJOS EXISTENTES	SUPERFICIE (m ²)	PERFIL	SITUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO INTERVEN. CONSTRUCTIVA
Anejo n° 1	60,71	PB	Inadecuado	Adecuación
Anejo n° 2	54,24	PB	Inadecuado	Adecuación
Anejo n° 3				

SUPERFICIE MÁXIMA ANEJOS EXISTENTES+NUEVOS	La superficie máxima de anejos contabilizando los existentes y los de nueva construcción asciende a 500 m ² por parcela y 800 m ² por caserío (art.42)
---	--

OBSERVACIONES	
----------------------	--

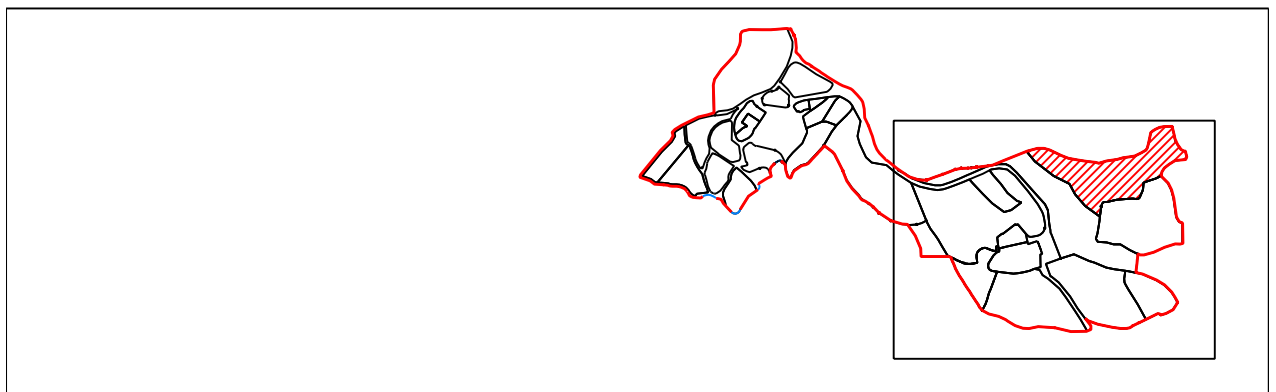
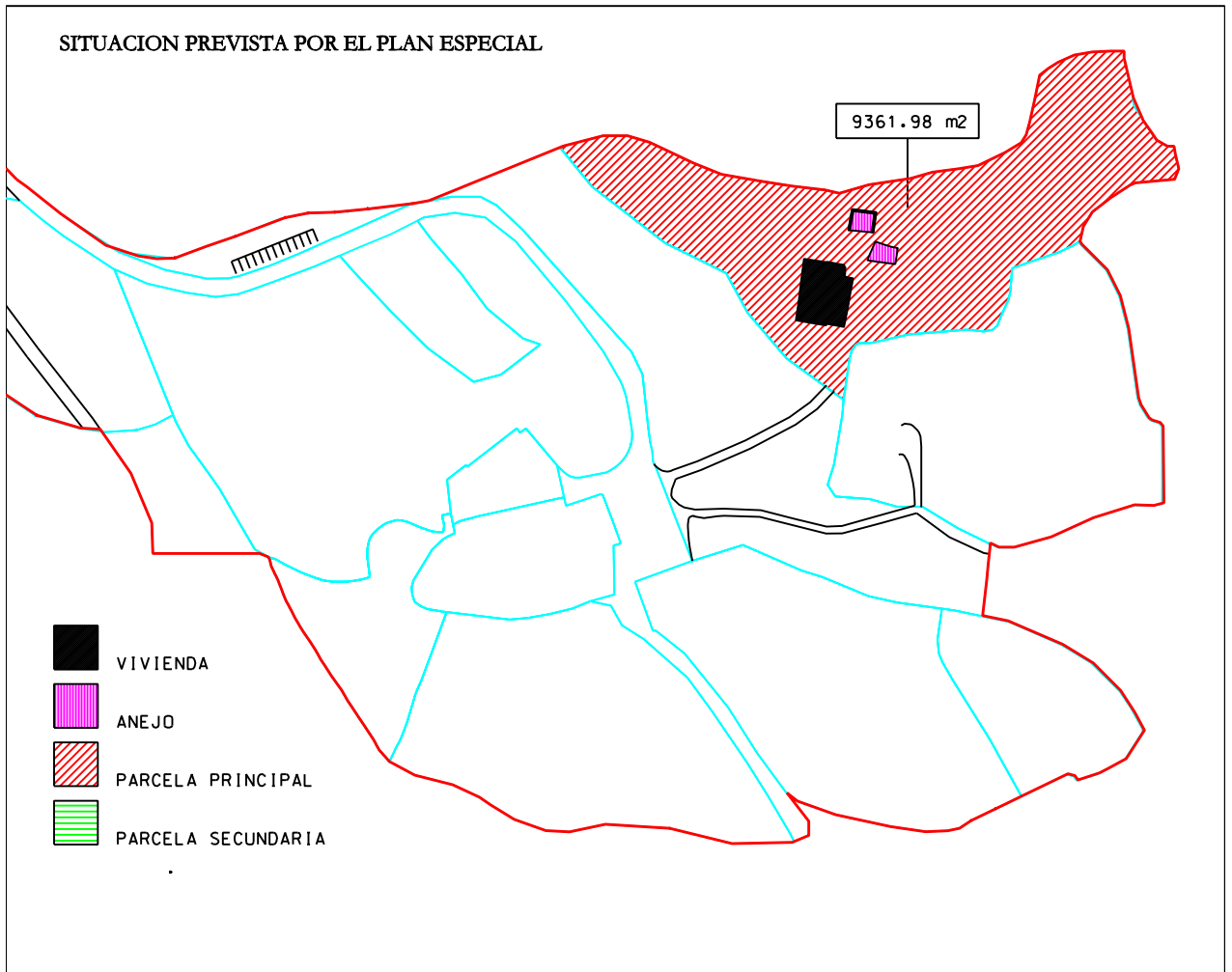
USOS PROPUESTOS, EDIFICACIÓN PRINCIPAL + ANEJOS						
USOS PRINCIPALES	EDIFICACION PRINCIPAL				ANEJO	
	SS	PB	P1	BC	SS	PB
VIVIENDA		X	X	X		
COMERCIO		X				
TALLER ARTES.	X	X			X	X
ALMACEN	X	X			X	X
HOTELERO		X	X	X		
GARAJE	X	X			X	X
AGROTURISMO		X	X	X		
AGROPECUARIO	X	X			X	X
EQUIPAMIENTO						
USOS TOLERADOS						

OBSERVACIONES	El uso hostelero estará regulado por las limitaciones establecidas en la Normativa (artículo 11).
----------------------	---

CARGAS URBANISTICAS
14.100 Euros

GESTIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según Proyecto de Regularización de Fincas.

<p style="text-align: center;">UDALAKO EGITAMU BEREZIA PLAN ESPECIAL DE UDALA</p>	<p style="text-align: center;">KABUENA</p>	<p style="text-align: center;">B-7</p>
<p style="text-align: center;">FICHA PARCELA EDIFICACION PRINCIPAL</p>	<p style="text-align: center;">(udala goikoa)</p>	



UDALAKO EGITAMU BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE UDALA
(2º TEXTO REFUNDIDO)

C: NORMATIVA URBANÍSTICA

2005eko maiatza

INDICE

ARTÍCULO 1.	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	3
ARTÍCULO 2.	AMBITO DE APLICACIÓN	3
ARTÍCULO 3.	CONDICIONES DE VIGENCIA.....	3
ARTÍCULO 4.	DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS.....	3
ARTÍCULO 5.	CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.....	5
ARTÍCULO 6.	INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN	5
ARTÍCULO 7.	RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN APLICABLE.....	5
ARTÍCULO 8.	DEFINICIONES DE USO	6
ARTÍCULO 9.	RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.....	6
ARTÍCULO 10.	USO PRINCIPAL	7
ARTÍCULO 11.	USOS PERMITIDOS Y SU COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN	7
ARTÍCULO 12.	USOS TOLERADOS.....	9
ARTÍCULO 13.	USOS PROHIBIDOS.....	9
CAPITULO 1º	INTERVENCIONES EN PARCELA PRIVADA.....	10
ARTÍCULO 14.	DEFINICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y ANEJO	10
ARTÍCULO 15.	INTERVENCIONES EDIFICATORIAS.....	10
ARTÍCULO 16.	REFORMA DE EDIFICIO EXISTENTE	10
ARTÍCULO 17.	INTERVENCIÓN DE DEMOLICIÓN	11
ARTÍCULO 18.	REEDIFICACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE	11
ARTÍCULO 19.	INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA DE NUEVA PLANTA	12
ARTÍCULO 20.	INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA CON AMPLIACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA	12
CAPITULO 2º	ORDENANZAS REGULADORAS EN EDIFICACIÓN PRINCIPAL DE LAS PARCELAS PRIVADAS	13
ARTÍCULO 21.	CRITERIOS GENERALES.....	13
ARTÍCULO 22.	CONDICIONES REGULADORAS EN LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL EN FUNCIÓN DE LAS INTERVENCIONES.....	13
ARTÍCULO 23.	CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL.....	14
ARTÍCULO 24.	FORMA Y VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.....	15
ARTÍCULO 25.	SEPARACIÓN A LINDEROS DE LA EDIFICACIÓN.....	16
ARTÍCULO 26.	ASENTAMIENTO DE LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA	16
ARTÍCULO 27.	ALTURA DE LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA	16
ARTÍCULO 28.	ALTURAS DE PISO Y ALTURAS LIBRES EN REEDIFICACIÓN, NUEVA PLANTA, REFORMA O AMPLIACIÓN.....	16
ARTÍCULO 29.	MÁXIMOS DE OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES EN NUEVA EDIFICACIÓN	17
ARTÍCULO 30.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD	18
ARTÍCULO 31.	MATERIALES A EMPLEAR EN LOS EDIFICIOS.....	20
CAPITULO 3º	INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES DE ANEJOS	22
ARTÍCULO 32.	CONSTRUCCIÓN DE ANEJOS.....	22
ARTÍCULO 33.	MANTENIMIENTO DE ANEJOS.....	22
ARTÍCULO 34.	SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ANEJOS EXISTENTES.....	22
CAPITULO 4º	ORDENANZAS REGULADORAS EN ANEJOS	24
ARTÍCULO 35.	ANEJOS EXISTENTES NO ADECUADOS.....	24
ARTÍCULO 36.	COMPOSICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	25
ARTÍCULO 37.	SEPARACIÓN A LINDEROS DE LOS ANEJOS.....	25
ARTÍCULO 38.	FORMA Y VOLUMEN	25
ARTÍCULO 39.	ASENTAMIENTO DE LOS ANEJOS.....	26
ARTÍCULO 40.	ALTURA DE LOS ANEJOS.....	26
ARTÍCULO 41.	LONGITUD DE LOS ANEJOS.....	26
ARTÍCULO 42.	MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DE LOS ANEJOS.....	27
ARTÍCULO 43.	MATERIALES A EMPLEAR EN LOS ANEJOS.....	27
ARTÍCULO 44.	CONDICIONES DE LOS VERTIDOS DE ORIGEN GANADERO	28
CAPITULO 5º	INTERVENCIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS	29
ARTÍCULO 45.	INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES PRINCIPALES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS.....	29
CAPITULO 6º	NORMAS SOBRE USO DEL SUELO	30
ARTÍCULO 46.	CIERRES DE PARCELA	30
ARTÍCULO 47.	PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.....	30
ARTÍCULO 48.	DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE.....	30
ARTÍCULO 49.	INSTALACIONES DE SERVICIOS.....	31
ARTÍCULO 50.	IMPLANTACIÓN DE CONSTRUCCIONES MÓVILES O PREFABRICADOS.....	31
CAPITULO 7º	EJECUCIÓN DEL PLAN.....	32
ARTÍCULO 51.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	32
ARTÍCULO 52.	UNIDAD DE EJECUCIÓN	32
ARTÍCULO 53.	CONDICIONES DE GESTIÓN.....	32
ARTÍCULO 54.	FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	32
ARTÍCULO 55.	FASES DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	33

CAPITULO 8º LICENCIAS	34
ARTÍCULO 56. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	34
ARTÍCULO 57. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN EL ÁMBITO	34
CAPITULO 9º PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO	35
ARTÍCULO 58. BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO PROTEGIDOS.....	35
ARTÍCULO 59. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO PROTEGIDOS.....	35
ARTÍCULO 60. BIENES DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA	35
ARTÍCULO 61. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE BIENES DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA	36

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Udala es la herramienta urbanística que ordenará el espacio delimitado a tal efecto regulando los usos agropecuarios existentes en la actualidad, la dotación de infraestructuras y servicios, la ordenación de zonas públicas, las condiciones de uso y condiciones de edificación o rehabilitación en las parcelas privadas, todo en aras a conseguir una mejora urbanística sostenible de un espacio rural como el que existe, sin que por ello pierda su actual imagen. De tal forma, se elabora un Plan Especial conservacionista que no entra en contradicción con los estándares de calidad de vida al uso.

ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan Especial será de aplicación, desde su entrada en vigor, en el ámbito 110.- UDALA del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate. De conformidad al citado Plan General el suelo incluido en el ámbito está clasificado como urbano, y la ficha urbanística correspondiente señala que la ordenación específica del mismo será remitido a planeamiento de desarrollo.

ARTÍCULO 3. CONDICIONES DE VIGENCIA

El presente Plan Especial entrará en vigor transcurridos quince días desde la publicación del anuncio de su aprobación definitiva y el texto íntegro de su Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Su vigencia será indefinida, en tanto en cuanto no sean modificados sus contenidos, programándose sin embargo su ejecución para un horizonte de ocho años.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

DOCUMENTO "B. FICHAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "C. NORMATIVA URBANÍSTICA"

DOCUMENTO "D. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO"

DOCUMENTO "E. PLAN DE ETAPAS"

DOCUMENTO "F. PLANOS"

"A" MEMORIA

Comprende la Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial y de las soluciones adoptadas.

"B" FICHAS URBANÍSTICAS

Se ha redactado una ficha urbanística individualizada por cada uno de los caseríos y resto de las edificaciones principales del ámbito. La ficha regula las intervenciones constructivas correspondientes a cada una y a las parcelas vinculadas a la edificación por razones de titularidad. En la misma se detalla también el régimen de usos y actuaciones que son regulados por el Plan Especial.

"C" NORMATIVA URBANÍSTICA

Comprende las disposiciones de carácter general; tipos, usos y clasificación del suelo, intervenciones y ordenanzas edificatorias con sus respectivas definiciones.

"D" ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Contiene el Estudio Económico Financiero de las soluciones adoptadas.

"E" PLAN DE ETAPAS

Contiene el Plan de Etapas a adoptar para el desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan Especial.

"F" PLANOS

Comprende los planos de información y ordenación cartografiados a escala.

En caso de contradicción entre los diferentes documentos del Plan Especial serán de aplicación preferente, conforme al orden que se establece, los siguientes:

La normativa urbanística (C), salvo en aquellos aspectos que la normativa remita a la ficha urbanística y salvo lo apuntado en el apartado observaciones de las fichas.

Las fichas urbanísticas (B)

Los planos de ordenación (F)

El estudio económico financiero (D) y el plan de etapas (E) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

ARTÍCULO 5. CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

Con independencia de las iniciativas de revisión que pudieran formularse por la Administración municipal, el presente Plan Especial deberá revisarse siempre que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Entrada en vigor de alguna legislación urbanística que modifique la actual Ley del Suelo o Reglamentos vigentes.
- Aprobación del Plan Territorial Parcial del Alto Deba de cuyas determinaciones se deduzca algún tipo de alteración vinculante en cuyo caso habrá de procederse a su adecuación.
- Aprobación por los Organismos Competentes de proyectos de infraestructura de ámbito superior al municipal que modifiquen las previsiones del presente Plan.
- Aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (o Normas Subsidiarias que lo sustituyan).
- Solicitud por parte de al menos el 75% de los vecinos del barrio.

ARTÍCULO 6. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento de Arrasate la interpretación y aplicación de lo especificado en el presente Plan Especial, sin perjuicio de los recursos que las leyes establecen contra los acuerdos y resoluciones municipales.

ARTÍCULO 7. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN APLICABLE

El destino principal del suelo incluido dentro del ámbito del presente Plan Especial es el de la actividad agropecuaria. No obstante ello, queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se señala en el presente título y que figura en el Plano de Ordenación:

- 1) Agropecuario exclusivo.
- 2) Sistema Viario y de aparcamientos.
- 3) Espacios libres públicos: Jardines, plazas y zonas verdes.
- 4) Parcelas de uso principal residencial.

En estas parcelas, además de las edificaciones que más adelante se regularán, se admitirán en las partes libres de edificación los usos de huerta, pequeños invernaderos, jardín, infraestructura de servicios, instalaciones agropecuarias (silos, comederos...), y movimientos de tierras precisos para el asentamiento de edificios o de explotaciones agropecuarias.

- 5) Parcelas de Equipamiento.
- Iglesia San Esteban (religioso)
 - Escuela medio-ambiental (educativo-lúdico)

ARTÍCULO 8. DEFINICIONES DE USO

A. Uso Principal

Es el uso pormenorizado que con carácter preferente se ha previsto para el área.

B. Uso Permitido.

Es el uso pormenorizado que no siendo el principal del ámbito puede ser desarrollado en determinadas situaciones.

C. Uso Prohibido.

Es el uso pormenorizado cuya implantación no es permitida dentro del ámbito.

D. Uso Tolerado.

Es aquel uso que proviene de una situación urbanística anterior al Plan Especial y que no se encuentra relacionado entre los usos permitidos. No obstante, este uso es compatible temporalmente, con las condiciones que se establezcan en cada caso.

ARTÍCULO 9. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

1. Agropecuario
2. Vivienda
3. Comercio
4. Talleres artesanales
5. Almacén
6. Hostelero
7. Aparcamiento - garaje
8. Agroturismo
9. Equipamiento

ARTÍCULO 10. USO PRINCIPAL

Vivienda

El uso principal en todo el Ámbito de Ordenación del Plan Especial es el uso vivienda, esto es, el destinado a la residencia o habitación de las personas, en cualquiera de las plantas de la edificación principal y sobre rasante.

ARTÍCULO 11. USOS PERMITIDOS Y SU COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Comercio.

Podrá desarrollarse con carácter general en planta baja de la edificación principal

Talleres artesanales

Se autoriza la actividad de talleres artesanales de transformación de la madera, cerámica, cuero, cestería, cordelera, vidrio, etc. A efectos del presente Plan Especial se entiende por artesanía toda actividad de creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes o prestación de servicios realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, supervisando y controlando la totalidad del proceso de producción, del que se obtiene un resultado final de factura individualizada y distinta de la propiamente industrial. El empleo de utillaje y maquinaria auxiliar será compatible con el presente concepto de artesanía.

Se autorizarán, asimismo, las actividades de elaboración de pan artesanal.

Se desarrollarán en semisótano y planta baja de la edificación principal y en cualquiera de las plantas del anejo.

Almacén

Se desarrollarán en semisótano y planta baja de la edificación principal, incluso una vez construida la nueva vivienda si fuera posible, y en cualquiera de las plantas del anejo.

Hostelero

Se admite el uso hostelero en las edificaciones en las que se desarrolle dicho uso en el momento de la entrada en vigor del presente Plan Especial. No obstante lo anterior, se permitirá la traslacionalidad con respecto a las unidades edificatorias, fijándose un cupo máximo de actividades hosteleras (incluidas las Sociedades Gastronómicas) para cada una de las partes del barrio que se fija en:

- Udala Goikoa 3 actividades.
- Udala Behekoa 2 actividades.

Esta actividad (Bar, Restaurante, Sociedades Gastronómicas, Merendero, Sidrerías y

asimilados) se desarrollará exclusivamente en la edificación principal, y su ejercicio estará sujeto a la normativa sectorial de aplicación.

Uso de garaje

Podrán desarrollarse en semisótano y planta baja y en cualquiera de las plantas del anejo

Uso de agroturismo

Podrán desarrollarse en la edificación principal, en las condiciones marcadas por la normativa sectorial vigente y siempre sin restaurante.

Uso agropecuario

Se podrán desarrollar en semisótano y planta baja de la edificación principal y en cualquiera de las plantas del anejo en las condiciones marcadas por la normativa sectorial vigente. Las explotaciones ganaderas de tipo intensivo o granjas se desarrollarán en los anejos habilitados a tal efecto.

COMPATIBILIDAD DE USOS DENTRO DE LA EDIFICACIÓN						
EDIF. PRINCIPAL					ANEJO	
USOS	SS	PB	PI	BC	SS	PB
Vivienda	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Comercio	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Taller artesanal	SI	SI	NO	NO	SI	SI
Almacén	SI	SI	NO	NO	SI	SI
Hostelero	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Garaje	SI	SI	NO	NO	SI	SI
Agroturismo	NO	SI	SI	SI	NO	NO
Agropecuario	SI	SI	NO	NO	SI	SI

Equipamiento

Se encuentran incluidos los destinados a equipamiento religioso, deportivo y los equipamientos genéricos, cuyo destino específico está determinado. La titularidad de los equipamientos puede ser pública o privada.

La edificación principal podrá contar con uso de vivienda en las mismas condiciones que en el resto de parcelas.

ARTÍCULO 12. USOS TOLERADOS

Se toleran transitoriamente, en tanto perduren o funcionen dichas actividades, los siguientes usos actuales que se desarrollan en la ubicación que a continuación se relaciona:

- La piscina como equipamiento tolerado.

Una vez cesen dichas actividades no se podrán reimplantar los referidos usos dentro del ámbito territorial del presente Plan Especial.

ARTÍCULO 13. USOS PROHIBIDOS

Todos los restantes. Genéricamente, en el ámbito territorial del Plan Especial está prohibido el uso industrial.

CAPITULO 1º

INTERVENCIONES EN PARCELA PRIVADA

Las intervenciones en la edificación se pueden producir sobre parcela privada y parcela de equipamientos.

ARTÍCULO 14. DEFINICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y ANEJO

A efectos del presente Plan Especial se definen dos tipos edificatorios, dentro de parcela privada.

1. Edificación principal. Se entiende por edificación principal, el volumen construido sobre el que se posibilita el uso principal.
2. Anejo. Se entiende por anejo, el volumen construido sobre el que se desarrollan otros usos distintos al principal.

ARTÍCULO 15. INTERVENCIONES EDIFICATORIAS

Las intervenciones sobre edificación principal en las parcelas privadas se registrarán conforme a los Tipos de Intervención Constructiva (TIC) que a continuación se relacionan y definen. Se expresará en las fichas urbanísticas individualizadas el TIC de aplicación a cada edificación.

- Reforma de edificio existente.
- Intervención de demolición.
- Reedificación de edificio existente.
- Intervención constructiva de nueva planta.
- Intervención constructiva con ampliación de ocupación en planta.

ARTÍCULO 16. REFORMA DE EDIFICIO EXISTENTE

1. La reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas

para las intervenciones de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes.

- a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
 - b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:
 - Muros internos y bóvedas
 - Pilares, forjados y bóvedas
 - Escaleras
 - Cubiertas
 - c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo ser siempre salvaguardada la unidad compositiva.
 - d) Aumento de superficie dentro del volumen envolvente existente.
2. En cualquier caso las obras de reforma deberán respetar la cota de cornisa del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a los 50 cm. para la consecución de las condiciones higiénicas precisas de los espacios afectados.

ARTÍCULO 17. INTERVENCIÓN DE DEMOLICIÓN

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente o de sus añadidos.
2. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes, incluidas en otras intervenciones constructivas.

ARTÍCULO 18. REEDIFICACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE

1. Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente ha sido destruida por causas de fuerza mayor.
2. En las intervenciones de reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción

reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto sótanos como elevadas y contar con el mismo número de plantas.

ARTÍCULO 19. INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA DE NUEVA PLANTA

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existente con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación.

ARTÍCULO 20. INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA CON AMPLIACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA

La ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la edificación existente por ampliación de perímetro edificado.

CAPITULO 2º

ORDENANZAS REGULADORAS EN EDIFICACIÓN PRINCIPAL DE LAS PARCELAS PRIVADAS

ARTÍCULO 21. CRITERIOS GENERALES

- La totalidad de los caseríos existentes se consideran elementos a mantener por su valor histórico-etnográfico y en algunos casos arquitectónico.
- Se permite la rehabilitación de cualquiera de los caseríos existentes (TIC Reforma de edificio existente), pero en ningún caso se permite el vaciado interior de las edificaciones.
- Se deberán respetar las características propias y específicas de cada uno.
- El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de dos.

ARTÍCULO 22. CONDICIONES REGULADORAS EN LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL EN FUNCIÓN DE LAS INTERVENCIONES

1. Intervención de reforma

- Se realizará manteniendo el perfil edificatorio y la disposición, así como los materiales de fachada, cubierta y estructura interior del edificio.
- Se realizará manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, cuerpos y elementos salientes, huecos de fachada, etc.
- Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, como escudos, arcos, dinteles, huecos de puertas, y ventanas, aleros de cubierta, etc.
- Se mantendrán también aquellos elementos básicos en la estructura del edificio, como los muros medianeros existentes, arcadas y porches en las entradas y otros elementos

de interés, como estructuras y cubiertas de madera.

- Se despojará el edificio principal de todos los añadidos, tejavanas, silos y otros elementos referenciados en las fichas urbanísticas, que desvirtúen el aspecto del caserío primitivo.
- Los materiales a utilizar en el exterior serán los especificados en el artículo correspondiente de la presente Normativa.

2. Reedificación

Sólo en casos de desaparición del edificio por fuerza mayor, se permitirá la reedificación. La misma se ajustará a los volúmenes existentes con anterioridad. En los edificios, donde se permite el crecimiento en altura (Ficha Urbanística), la misma no sobrepasará, en 50 cm. la del edificio existente. Se regirá conforme a las condiciones contenidas en la presente normativa.

3. Intervención constructiva de nueva planta

Se permitirá la construcción de una nueva edificación en los casos señalados en la Ficha Urbanística individualizada y estará sujeta a las condiciones contenidas en la presente normativa.

4. Intervención con ampliación de ocupación en planta.

Se permitirán las ampliaciones de ocupación en planta en los casos reflejados en la Ficha Urbanística individualizada. En estos casos se dará una combinación entre la intervención de reforma o reedificación en su caso (en el edificio existente) y la de nueva planta (en la parte ampliada).

ARTÍCULO 23. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL

Las intervenciones edificatorias, sea en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 15, deberán responder al establecimiento de modelos compositivos reconocibles que se identifiquen con el lugar donde se enclavan, tanto para las instalaciones, urbanización y/o edificación, conforme al destino a que están dirigidas.

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

ARTÍCULO 24. FORMA Y VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES

- Los volúmenes de los edificios que se modifiquen o proyecten serán compactos y asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural.
- El perfil edificatorio quedará definido en la ficha urbanística y dependiendo de las condiciones del terreno podrá contar con semisótano. Se entiende por semisótano, la parte de la edificación que situada por debajo de la planta baja sobresalga más de 1 m de cualquiera de las rasantes en contacto con la edificación.
- Las fachadas de los edificios serán planas.
- Los miradores tendrán un vuelo máximo de 0,6 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en vez y media el ancho del hueco de acceso (máximo 2,1 m.).
- Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en dos veces el ancho de los huecos de acceso. La longitud máxima de los balcones, tengan un acceso o más, será de 2,8 m. La separación mínima entre balcones será de 1,5 m.
- La planta deberá ser cuadrada o rectangular.
- La cubierta será de madera y a 2, 3 ó 4 aguas con una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. Se consolidan las cubiertas de otros materiales siempre que no produzcan afecciones negativas de carácter ambiental, condiciones de habitabilidad o cualquier otra. No obstante, lo expuesto se podría admitir cubierta de hormigón, además de las existentes, únicamente en las nuevas edificaciones, bien en caso de nueva planta o en supuestos de reedificación.
- No se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta. Como excepción, se admitirán las citadas buhardillas cuando por razón de la orografía del terreno sean necesarias para practicar un acceso al espacio de bajo cubierta.
- El alero podrá sobresalir entre 0,8 m. y 1,2 m.
- Los nuevos huecos de la fachada tendrán como máximo un ancho de 1,4 m. La separación mínima entre los mismos será también de 1,4 m. y con respecto a la arista exterior de 1 m. Se admitirán excepciones compositivas en el conjunto del hueco de acceso principal al edificio.

ARTÍCULO 25. SEPARACIÓN A LINDEROS DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones deberán disponer de una separación a linderos según lo establecido en el Código Civil, o las establecidas en función de la normativa sectorial.

ARTÍCULO 26. ASENTAMIENTO DE LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

En los casos donde la ficha urbanística permita una edificación de nueva planta, esta cumplirá:

- El desmante máximo permitido será de 2,50 m. No se admitirán los muros de contención, salvo en casos excepcionales, debiéndose realizar los acabados mediante taludes suaves.
- El porche ocupará como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.
- No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio, ni la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos en pendiente, debiendo adaptarse el proyecto edificatorio a las condiciones naturales de la parcela en la que se ubique.

ARTÍCULO 27. ALTURA DE LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

La altura del edificio de nueva planta quedará definida en la Ficha Urbanística individualizada

ARTÍCULO 28. ALTURAS DE PISO Y ALTURAS LIBRES EN REEDIFICACIÓN, NUEVA PLANTA, REFORMA O AMPLIACIÓN.

Se respetarán las siguientes alturas de piso y alturas libres:

1. Planta baja o de semisótano:

Las alturas máximas entre forjados serán las siguientes:

- En semisótano3,40 m.
- En planta baja3,20 m.

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

2. Planta alta (uso de vivienda):

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

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

3. Planta bajo cubierta:

Los locales habitables tendrán una altura libre mínima de 2,5 m., que podrá reducirse en su extremo hasta 1,9 m. como máximo (pendiente mínima de techos 30%).

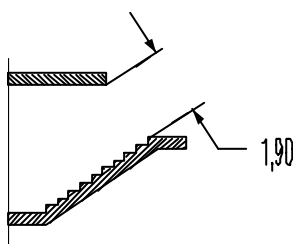
Los espacios con altura inferior a 1,9 m. deberán destinarse a otro uso distinto del habitable.

4. Escaleras:

Las escaleras previstas de comunicación de plantas habitables cumplirán las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de los tramos de escalera1,00 m
- Anchura mínima de la huella sin vuelo26 cm.
- Altura máxima de la tabica.....19 cm.
- Número máximo de peldaños por tramo 14

En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesta ésta a 40 cm. de su borde interior.



ARTICULO 29. MÁXIMOS DE OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES EN NUEVA EDIFICACIÓN.

La ocupación en planta total de los nuevos edificios, será definida en la Ficha Urbanística.

Queda prohibida la planta de sótano, admitiéndose los semisótanos integrados en el perfil edificatorio máximo (según definición establecida en el artículo 24 de la presente Normativa Urbanística), siempre que la ficha Urbanística lo permita.

ARTÍCULO 30. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Ámbito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en nueva planta, reedificación, reforma y/o ampliación de las edificaciones existentes, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos en caso de reforma de edificios existentes, por razones debidamente justificadas.

2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:

- Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.
- Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.
- La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m. cuadrados.

3. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.
- b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.
- c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.
- d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,50 m.

- e) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.
- f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.
- g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².
- h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.
- i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

4. Altura libre mínima de las piezas:

- La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.
- Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.
- En los espacios bajo cubierta, únicamente se considerarán como piezas habitables, las que dispongan de una altura libre mínima de 2,50 m. al menos de un 60% de la superficie total útil de la pieza que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,90 m. en su extremo más bajo.

5. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

- El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, y será independiente del acceso a la actividad agropecuaria propiamente dicha.
- El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.
- El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

6. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas.

- Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a

estancia en cualquiera de sus modalidades.

- Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.
- Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten la Norma Tecnológica NTE-ISV “Instalaciones de Salubridad: Ventilación”, o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³ por hora.
- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación con salida hasta la cubierta del edificio.

7. Condiciones de iluminación y ventilación en los locales destinados a otros usos:

- Los locales destinados a otros usos autorizados dispondrán de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural, que podrá ser completada mediante ventilación artificial o forzada en los casos en los que sea preciso por la actividad que se desarrolla y el cumplimiento de la normativa de aplicación subsidiaria en cada caso.
- En previsión de esta exigencia, en todos los edificios residenciales de nueva planta, se dispondrá en planta baja de conductos de evacuación de humos y gases hasta la cubierta con un mínimo de un conducto por cada 60 m² de superficie de planta baja.

ARTÍCULO 31. MATERIALES A EMPLEAR EN LOS EDIFICIOS

1. Fachadas:

- Serán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo raseado y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como hormigón visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.
- No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

- Tampoco se admitirá:
 - Bloque visto o rugoso (tipo split) de hormigón
 - Cristal
- Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

2. Cubiertas:

- El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, acabadas en los materiales admitidos en fachada, instalaciones de TV y radio y pararrayos. En ningún caso podrán colocarse elementos de aparatos de aire acondicionado.
- Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1 m. x 1 m.

3. Carpinterías y miradores:

- En general serán de madera. No obstante, se podrá emplear el PVC, el aluminio lacado o el poliuretano (excepto de color blanco) cuando se trate de una sustitución integral.
- Las persianas y/o contraventanas no podrán ser enrollables.

4. Antepechos de balcones y balaustradas:

- Serán calados y en composición vertical.
- Los materiales a utilizar podrán ser metálicos, hormigón o prefabricados de hormigón y madera. Cuando se trate de una sustitución integral se admitirán además el PVC, el aluminio lacado y el poliuretano (excepto color blanco)
- En ningún caso se admitirán vidrios en balcones y balaustradas.

CAPITULO 3º

INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES DE ANEJOS

ARTÍCULO 32. CONSTRUCCIÓN DE ANEJOS

- Podrán construirse edificios independientemente del edificio principal (anejos).
- Los anejos existentes podrán quedar englobados en el nuevo anejo proyectado con las características y superficies recogidas en la presente Normativa
- Se permite un único anejo en parcela -bien sea existente, bien sea nuevo- salvo necesidad justificada e insalvable para con el proyecto de viabilidad en explotación agropecuaria
- El perfil edificatorio de los nuevos anejos será de planta baja y dependiendo de las condiciones del terreno de semisótano y planta baja.

ARTÍCULO 33. MANTENIMIENTO DE ANEJOS

- Los anejos existentes en la actualidad tendrán un tratamiento específico diferenciado respecto de los de nueva construcción.
- La regulación de las intervenciones en estos anejos se desarrolla en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 34. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ANEJOS EXISTENTES

Los anejos existentes en la actualidad pueden estar en las siguientes situaciones.

- a) Anejos adecuados
- b) Resto de anejos

- Anejos adecuados: los que se encuentren dentro de ordenación y además sus materiales sean acordes con lo señalado en cuanto a materiales por la presente normativa.
- Resto de anejos. Son todos los anejos que no se encuadran en el grupo anterior. Dentro de los mismos podemos diferenciar:

Anejos inadecuados. Son aquellos que encontrándose dentro de ordenación, presentan materiales no admitidos por el Plan Especial y por tanto inadecuados.

Anejos en situación de fuera de ordenación. Son aquellos discordantes con la ordenación contemplada en este Plan Especial, o que se encuentran en dicha situación por ser manifiestamente inadecuados en sus materiales, lo que hace prácticamente imposible su adecuación sin previa demolición.

Anejos de demolición inmediata. Anejos en situación de fuera de ordenación que como consecuencia de las obras de urbanización y de conservación del patrimonio, deben ser demolidos de forma inmediata.

En las fichas urbanísticas correspondientes se determinará la situación urbanística de los anejos existentes.

CAPITULO 4º

ORDENANZAS REGULADORAS EN ANEJOS

ARTÍCULO 35. ANEJOS EXISTENTES NO ADECUADOS

A) ANEJOS DE DEMOLICIÓN INMEDIATA

Los anejos en situación de demolición inmediata deberán ser demolidos en el momento en que sea requerida la misma por parte del Ayuntamiento.

Estos anejos son susceptibles de indemnización.

El incumplimiento de plazos conllevará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración

B) ANEJOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Los anejos en situación de fuera de ordenación deberán ser derribados antes del final del segundo cuatrienio. El incumplimiento de plazos conllevará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración.

En todo caso tendrán que ser demolidos cuando se vaya a construir un nuevo anejo así como cuando sea concedida licencia para cualquier intervención en la edificación que supere la realización de obras de sustitución de carpinterías, reforma de baños y cocinas existentes sin alteración en la compartimentación, pequeñas obras interiores, retejos o cierres de parcela

C) ANEJOS INADECUADOS.

Se deberán realizar las obras precisas para adecuar dichos anejos a las condiciones señaladas en la presente normativa, dentro del primer cuatrienio.

El incumplimiento de plazos conllevará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración.

En todo caso deberá procederse a su adecuación cuando sea concedida licencia para cualquier intervención en la edificación, que supere la realización de obras de sustitución de carpinterías, reforma de baños y cocinas existentes sin alteración en la compartimentación, pequeñas obras interiores, retejos o cierres de parcela

NUEVOS ANEJOS

ARTÍCULO 36. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

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

ARTÍCULO 37. SEPARACIÓN A LINDEROS DE LOS ANEJOS

Las edificaciones deberán disponer de una separación a linderos según lo establecido en el Código Civil, o las establecidas en función de la normativa sectorial.

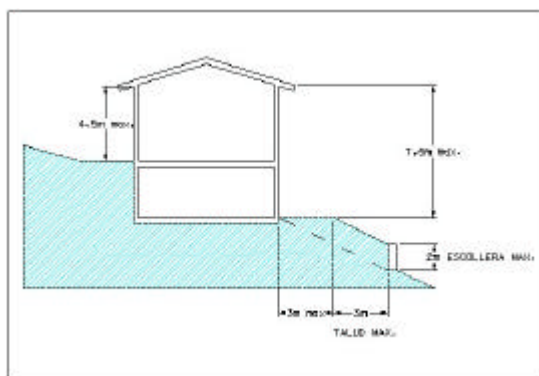
ARTÍCULO 38. FORMA Y VOLUMEN

Los volúmenes de los anejos que se proyecten serán compactos y asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural, en concreto, además de otras características que lo hacen propio:

- Las fachadas de los edificios serán planas.
- La planta deberá ser cuadrada o rectangular.
- La cubierta deberá ser a 2, 3 ó 4 aguas y deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. En ningún caso se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta, a excepción de la puerta principal de acceso por exigencias dimensionales de la misma, cuando sea necesario por razón de la orografía del terreno.
- El alero podrá sobresalir hasta 0,8 m.

ARTÍCULO 39. ASENTAMIENTO DE LOS ANEJOS

El desmante máximo permitido será de 3,0 m. No se admitirán los muros de contención vistos, debiéndose realizar los acabados mediante taludes adaptados a la orografía del territorio, permitiéndose escollera máxima de 2 m. según gráfico.



No se permitirá la construcción de anejos sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio.

Se autoriza una explanación de acceso no natural con un máximo de 3 m. de ancho, antes de inicio de talud, según gráfico referido a alturas y volúmenes de edificios.

ARTÍCULO 40. ALTURA DE LOS ANEJOS

- La altura máxima de los anejos, independientemente de su uso, en planta baja será de 4,5 m. desde la cornisa hasta el encuentro del terreno con la fachada en la parte de mayor altura.
- La altura máxima de los anejos con semisótano y planta baja será de 7,5 m. en la zona de contacto más desfavorable del terreno y la fachada, manteniéndose el computo de 4,5 m. para la otra fachada.

ARTÍCULO 41. LONGITUD DE LOS ANEJOS

La longitud máxima de cada anejo será de 25 m.

ARTICULO 42. MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DE LOS ANEJOS

Los anejos serán de planta rectangular. En principio solo podrán ser de planta baja, admitiéndose el semisótano cuando éste sea posible por la orografía del terreno. Su superficie será variable con las siguientes limitaciones:

- 1. Ocupación en planta de cada anejo:**
 - Edificación de PB..... 500 m²
 - Edificación de PB + SS 250 m²

- 2. Superficie máxima construida de cada uno de los anejos:**
 - Edificación de PB..... 500 m²
 - Edificación de PB + SS 500 m²

- 3. Superficie construida máxima por cada una de las parcelas (anejos existentes + nuevos):**
 - S.C. máx. por parcela..... 500 m²

- 4. Superficie construida máxima por cada caserío dentro del ámbito del Plan (anejos existentes + nuevos):**
 - S.C. máx. por caserío..... 800 m²

ARTÍCULO 43. MATERIALES A EMPLEAR EN LOS ANEJOS

Fachadas:

Serán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo o bloque rugoso raseado y pintado, hormigón o bloque visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera. Asimismo, se admiten elementos y materiales prefabricados con acabados pétreos.

Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agrarias sin uso de vivienda y a las explotaciones ganaderas de tipo intensivo sean de material distinto a la madera.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

Sí se admitirá el cristal.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

Cubiertas:

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica o de hormigón, roja y no plana. Se admitirá la cubrición mediante material de acabado bituminoso rojizo oscuro rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, así como mediante lámina impermeable conformada (tipo onduline) cubierta con teja. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, si las mismas vienen acabadas en los materiales admitidos en fachada.

Carpinterías:

Las carpinterías se regularan por la misma normativa que la de los edificios principales. Por motivos excepcionales podrán colocarse otros materiales con colores oscuros.

ARTÍCULO 44. CONDICIONES DE LOS VERTIDOS DE ORIGEN GANADERO

Los vertidos sólidos y líquidos de origen ganadero se regularán de conformidad con la normativa general de aplicación.

A estos efectos las actividades ganaderas admisibles se circunscriben a corrales domésticos y pequeñas explotaciones ganaderas de hasta 20 cabezas de ganado vacuno mayor (en el caso de que la explotación se dedique al manejo de una sola especie) o explotaciones equivalentes según las proporciones que se indican a continuación.

.- 1 cabeza de ganado vacuno = 1 cabeza de ganado equino = 1 cerda reproductora = 4 cerdos de engorde = 10 cabezas de ganado ovino o caprino = 10 conejas madres = 40 aves.

Si en la explotación van a coexistir varias especies, se calculará el equivalente de todas las cabezas de ganado previstas en cabezas de ganado vacuno, según la proporción anterior, manteniéndose el mismo límite de 20 cabezas de ganado vacuno.

CAPITULO 5º

INTERVENCIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 45. INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES PRINCIPALES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

Las intervenciones edificatorias en las parcelas de equipamientos se regularán según lo dispuesto en la Ficha Urbanística individualizada.

CAPITULO 6º

NORMAS SOBRE USO DEL SUELO

ARTÍCULO 46. CIERRES DE PARCELA

- No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m., (1,5 m. en su punto más alto), pudiéndose suplir con cierre calado – tipo verja - hasta una altura máxima total de 2 m.
- Los cierres de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de mampostería de piedra o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).
- Los cierres provisionales a base de estacas de madera y alambre, o similares, no tendrán una altura superior a 1,50 m. pudiendo excepcionalmente, cuando la explotación agropecuaria así lo precise, alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

ARTÍCULO 47. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Quedan prohibidas las parcelaciones y segregaciones dentro del ámbito del Plan Especial, admitiéndose excepcionalmente la segregación de una parcela cuando una de las porciones vaya a ser agregada a otra parcela colindante, ésto es, cuando el número de fincas resultantes tras la segregación-agregación sea igual o menor que las iniciales. También se admitirán las segregaciones cuando sean necesarias para las obras de interés público y/o social.

ARTÍCULO 48. DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE

En caso de que exista necesidad de ubicar depósitos externos de combustible (propano o gasoil) deberán estar siempre enterrados, observando el cumplimiento de las normas vigentes de aplicación.

Todas las construcciones mencionadas se acomodarán, en su caso, en diseño y materiales, al medio rural en el que se localizan, y respetarán básicamente lo establecido en los artículos correspondientes.

ARTÍCULO 49. INSTALACIONES DE SERVICIOS

En caso de necesidad de instalaciones de servicios se autorizan las mismas en el suelo libre de las parcelas residenciales excedentes de las edificaciones principales y anejos, en espacios que pueden ser ocupados por huertas o pequeños invernaderos.

ARTÍCULO 50. IMPLANTACIÓN DE CONSTRUCCIONES MÓVILES O PREFABRICADOS

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

CAPITULO 7º

EJECUCIÓN DEL PLAN

ARTÍCULO 51. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

No será necesaria la redacción y tramitación de un único proyecto de urbanización para todo el ámbito de Udala. Las obras de urbanización se ejecutarán mediante proyectos parciales acordes con las intervenciones que se señalan en este Plan Especial.

ARTÍCULO 52. UNIDAD DE EJECUCIÓN

Todo el ámbito territorial del presente Plan Especial constituye una única unidad de ejecución.

ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE GESTIÓN

El sistema de actuación será el será cooperación. Se redactará, en desarrollo del presente Plan Especial, un “Proyecto de Regularización de Fincas” para adecuarlas a las exigencias de la urbanización del ámbito. Dicha regularización traerá consigo una serie de cambios de titularidad del suelo en porciones de fincas, lo que conllevará el derecho a la compensación del valor entre terreno cedido y terreno recibido.

Asimismo, existen una serie de anejos en situación de fuera de ordenación que como consecuencia de las obras de urbanización y de conservación del patrimonio deben ser demolidos de forma inmediata (*anejos de demolición inmediata*). El derribo de estos anejos es indemnizable.

ARTÍCULO 54. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del ámbito objeto del Plan Especial serán gestionadas por el Ayuntamiento.

La financiación de las mismas será de carácter mixto público-privado, a través de las asignaciones que se contemplen en el Presupuesto Municipal y de las cargas urbanizatorias que se impute a cada uno de las edificaciones principales incluidas en el ámbito del Plan.

ARTÍCULO 55. FASES DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Se prevé que el Plan Especial se ejecutará en dos cuatrienios, de conformidad con lo establecido en el Plan de Etapas.

1er cuatrienio

- Regularización de fincas.
- Indemnizaciones de los anejos de demolición inmediata.
- Urbanización de Udala Behekoa 1ª fase.
- Urbanización de Udala Goikoa 1ª fase.
- Nuevo vial Udala Behekoa

2º cuatrienio

- Urbanización de Udala Behekoa 2ª fase.
- Urbanización de Udala Goikoa 2ª fase.

CAPITULO 8º

LICENCIAS

ARTÍCULO 56. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

El artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística establece los actos sujetos a licencia municipal.

ARTÍCULO 57. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN EL ÁMBITO

Las solicitudes de licencias de obras, demoliciones, derribos e instalaciones se acompañarán de Proyecto Técnico, redactado por técnico competente, y visado en el Colegio Profesional correspondiente, si la naturaleza de la obra así lo exigiera.

El Proyecto Técnico presentado deberá definir la totalidad de las obras a realizar, la urbanización complementaria, cierres de parcela, dotación de servicios, etc. Se acompañará también presupuesto de las obras a realizar.

La documentación a aportar en cada caso, se señalará en los sucesivos apartados referidos a los tipos de actuaciones susceptibles de realización en los distintos tipos de suelos en que se divide el Plan.

En las obras cuya naturaleza no exigiera la redacción de un Proyecto Técnico, se acompañará a la solicitud, plano de situación, planos de definición y presupuesto de las obras a realizar.

Para la concesión de la correspondiente licencia se exigirá la adecuación urbanística bien de la edificación principal, bien de los anexos existentes, así como la demolición de los anexos declarados en situación de fuera de ordenación, o de demolición inmediata de conformidad a lo señalado en la Ficha Urbanística individualizada correspondiente a cada unidad edificatoria. La adecuación o demolición de los anexos no será exigida en el supuesto de que las obras a realizar no superen la realización de obras de sustitución de carpinterías, reformas de baños y cocinas existentes sin alteración de la compartimentación, pequeñas obras interiores, retejos o cierres de parcela.

CAPITULO 9º

PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

ARTÍCULO 58. BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO PROTEGIDOS

En el ámbito del presente Plan Especial se encuentran ubicados los siguientes edificios de interés histórico-arquitectónico:

- Iglesia de San Esteban en Udala Behekoa
- Caserío Palazzo en Udala Behekoa

ARTÍCULO 59. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO PROTEGIDOS

El régimen de protección que se establece para los bienes señalados es el siguiente:

1. Todas las intervenciones se realizarán conforme a los tipos de intervención “Restauración científica” o “Restauración conservadora categoría A y B” definidos en el Anexo I del “Decreto 214/96 (BOPV nº 154, de 13 de agosto de 1996), sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado”.
2. En los casos en que las condiciones de conservación sean deficientes, la ruina de la edificación será considerada en los términos del artículo 36,3º de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

ARTÍCULO 60. BIENES DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

De conformidad a la “Resolución de 4 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológico de Arrasate” (BOPV nº 185, de 29 de septiembre de 1997), se encuentran

declaradas como Zonas de Presunción Arqueológica las siguientes:

- Iglesia de San Esteban en Udala Behekoa (B)
- Caserío Dolara en Udala Goikoa (A)

Clave (A): Area intramuros del edificio.

Clave (B): Area intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

ARTÍCULO 61. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE BIENES DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

A tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretenda realizar en las zonas de presunción arqueológica, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996, de 8 de octubre.



DOCUMENTO D:

ESTUDIO

ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. FUNCIÓN Y CONTENIDO.

El presente Plan Especial tiene como objetivo la consolidación de Udala como núcleo rural con sus propias peculiaridades. Para lograr estos objetivos se redactarán proyectos de urbanización parciales acordes con las intervenciones que se señalan en este Plan Especial

2.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS

La evaluación económica de las actuaciones previstas se deben desglosar en:

Proyectos parciales de Urbanización de Udala Auzoa

Los proyectos contemplan diversas actuaciones en infraestructuras, sobre el viario con nuevas plazas de aparcamiento y la configuración de un espacio público del que carece el barrio en la actualidad.

El presupuesto para este proyecto de urbanización se estima en **(1.504.000. Euros.) UN MILLON QUINIENTOS CUATRO MIL EUROS.**

Gestión y financiación de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización del ámbito objeto del Plan serán gestionadas por el Ayuntamiento.

La financiación de las mismas será de carácter mixto público-privado, a través de las asignaciones que se contemplen en el Presupuesto Municipal y de las cargas urbanizatorias que se impute a cada uno de las edificaciones principales incluídas en el ámbito del Plan.

La imputación de los costos de urbanización a los propietarios beneficiarios se llevará a cabo conforme a los siguientes criterios:

- Se estima que los costos correspondientes a la urbanización de Udala auzoa (Goikoa y Behekoa) ascenderán aproximadamente a la cantidad total de 1.504.000 € de conformidad al siguiente desglose.

Regularización de fincas	15.000 €
Indemnizaciones	126.000 €
Proyectos y Dirección de Obras	62.000 €
Urbanización Udala Behekoa (1ª fase)	522.000 €
Urbanización Udala Goikoa (1ª fase)	192.000 €
Urbanización Udala Behekoa (2ª fase)	150.000 €
Urbanización Udala Goikoa (2ª fase)	337.000 €
Nuevo vial Udala Behekoa	100.000 €
TOTAL	1.504.000 €

- De dicha cantidad se imputará a los usuarios el 15% del total, correspondiendo la asunción del 85% restante al Ayuntamiento. De esta manera la cantidad que por costos de urbanización correspondería a cada unidad edificatoria constitutiva de ficha urbanística sería la siguiente:

.- Imputación del 100%94.000 € /edif.

.- Imputación del 15% 14.100 €/ edific.

- La exigencia, a cada unidad edificatoria, del abono del importe de 14.100 € se realizará en los siguientes momentos:

.- 25% al abordarse la 1ª fase de las obras de urbanización.

.- 75% con la concesión de licencia de obra para la segunda vivienda.

- En los supuestos de que la edificación en cuestión albergue un uso hostelero (sea cual fuere el tipo o la dimensión del mismo) la anterior imputación a los usuarios se incrementará en un 10% suplementario (9.400 €). Dicha cantidad se abonará también en dos momentos concretos que responderán a los siguientes hitos:

.- 25% al abordarse la 1ª fase de las obras de urbanización.

.- 75% al abordarse la 2ª fase de las obras de urbanización.

Estas cantidades económicas están referidas al año de la primera aprobación provisional del presente Plan Especial (2002). Las mismas se deberán actualizar anualmente tomando como índice de referencia la variación anual del Índice de Precios al Consumo IPC



DOCUMENTO E: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO E: PLAN DE ETAPAS

El Plan Especial de Udala marca las pautas temporales de actuación, estableciéndose un orden de prioridades derivado de la situación inicial y de los objetivos marcados.

El Documento correspondiente al Plan de Etapas define un orden de actuaciones estableciéndose dos períodos de cuatro años

1.- PLAZOS DE INTERVENCIÓN

Se prevé que el Plan Especial de Udala se ejecute en dos cuatrienios. En cada uno de los mismos se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

1er cuatrienio

- Regularización de fincas.
- Indemnizaciones de los anejos de demolición inmediata
- Urbanización de Udala Behekoa 1ª fase.
- Urbanización de Udala Goikoa 1ª fase.
- Nuevo vial Udala Behekoa

2º cuatrienio

- Urbanización de Udala Behekoa 2ª fase.
- Urbanización de Udala Goikoa 2ª fase.

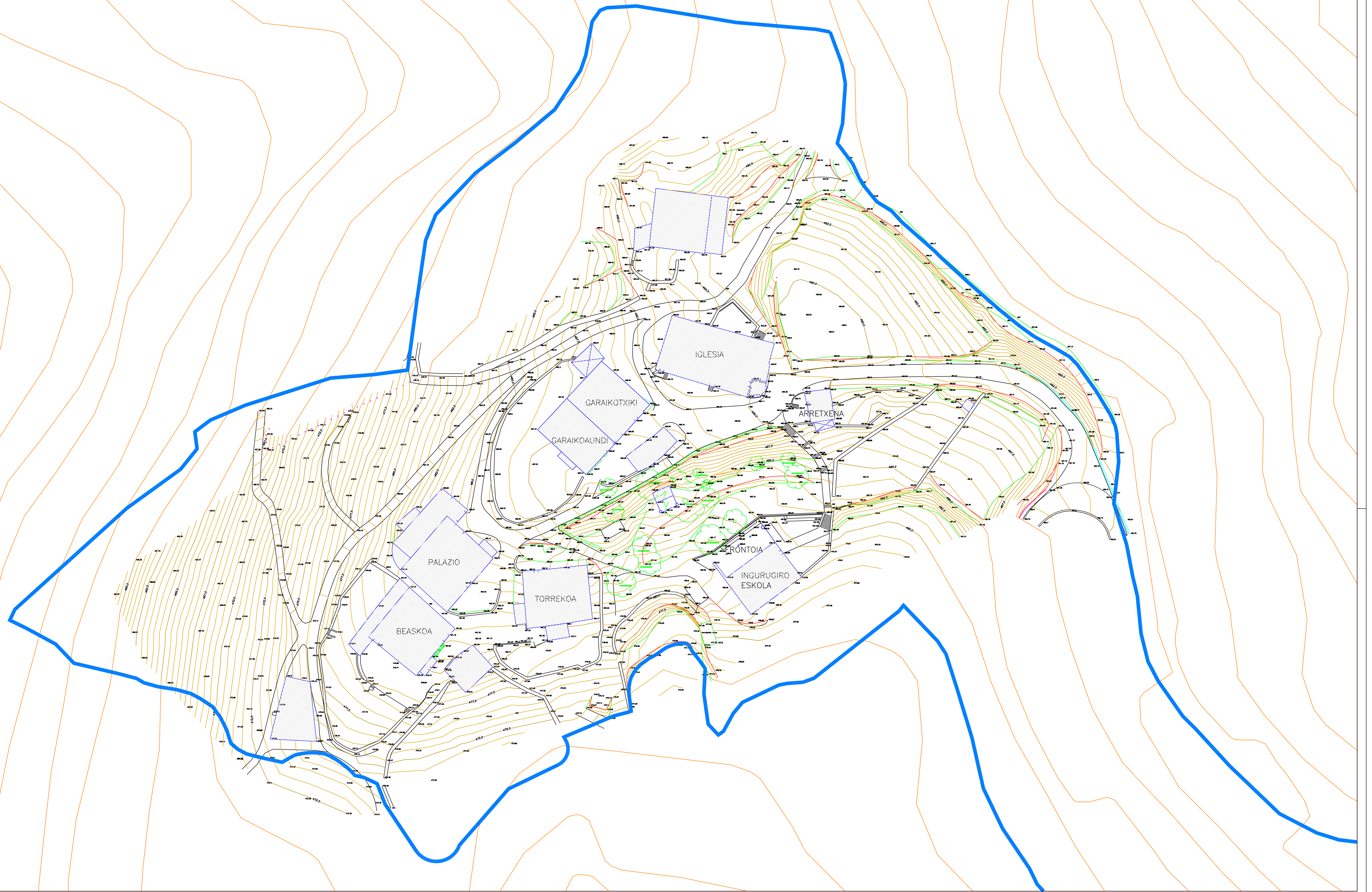


DOCUMENTO F:

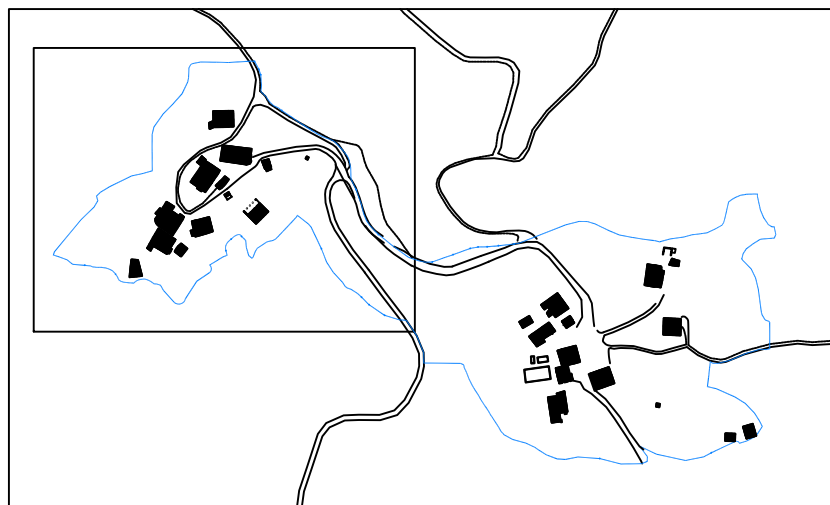
PLANOS

DOCUMENTO F: RELACIÓN DE PLANOS

- 1. SITUACIÓN**
- 2. TOPOGRÁFICO. UDALA BEHEKOA**
- 3. TOPOGRÁFICO. UDALA GOIKOA**
- 4. PARCELARIO DE PARTIDA.**
- 5. INSTALACIÓN DE AGUA. UDALA BEHEKOA.**
- 6. INSTALACIÓN DE AGUA. UDALA GOIKOA.**
- 7. SANEAMIENTO. UDALA BEHEKOA**
- 8. SANEAMIENTO. UDALA GOIKOA**
- 9. ELECTRICIDAD. UDALA BEHEKOA**
- 10. ELECTRICIDAD. UDALA GOIKOA**
- 11. ALUMBRADO**
- 12. INSTALACIÓN DE GAS**
- 13. ANÁLISIS DE LOS ANEJOS DE LA EDIFICACIÓN. UDALA BEHEKOA**
- 14. ANÁLISIS DE LOS ANEJOS DE LA EDIFICACIÓN. UDALA GOIKOA**
- 15. IMAGEN FINAL**
- 16. IMAGEN FINAL. UDALA BEHEKOA**
- 17. IMAGEN FINAL. UDALA GOIKOA**
- 18. PARCELARIO FINAL**
- 19. ZONIFICACIÓN**



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA

UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA

J.A. URDANGARIN
ING. CIVIL

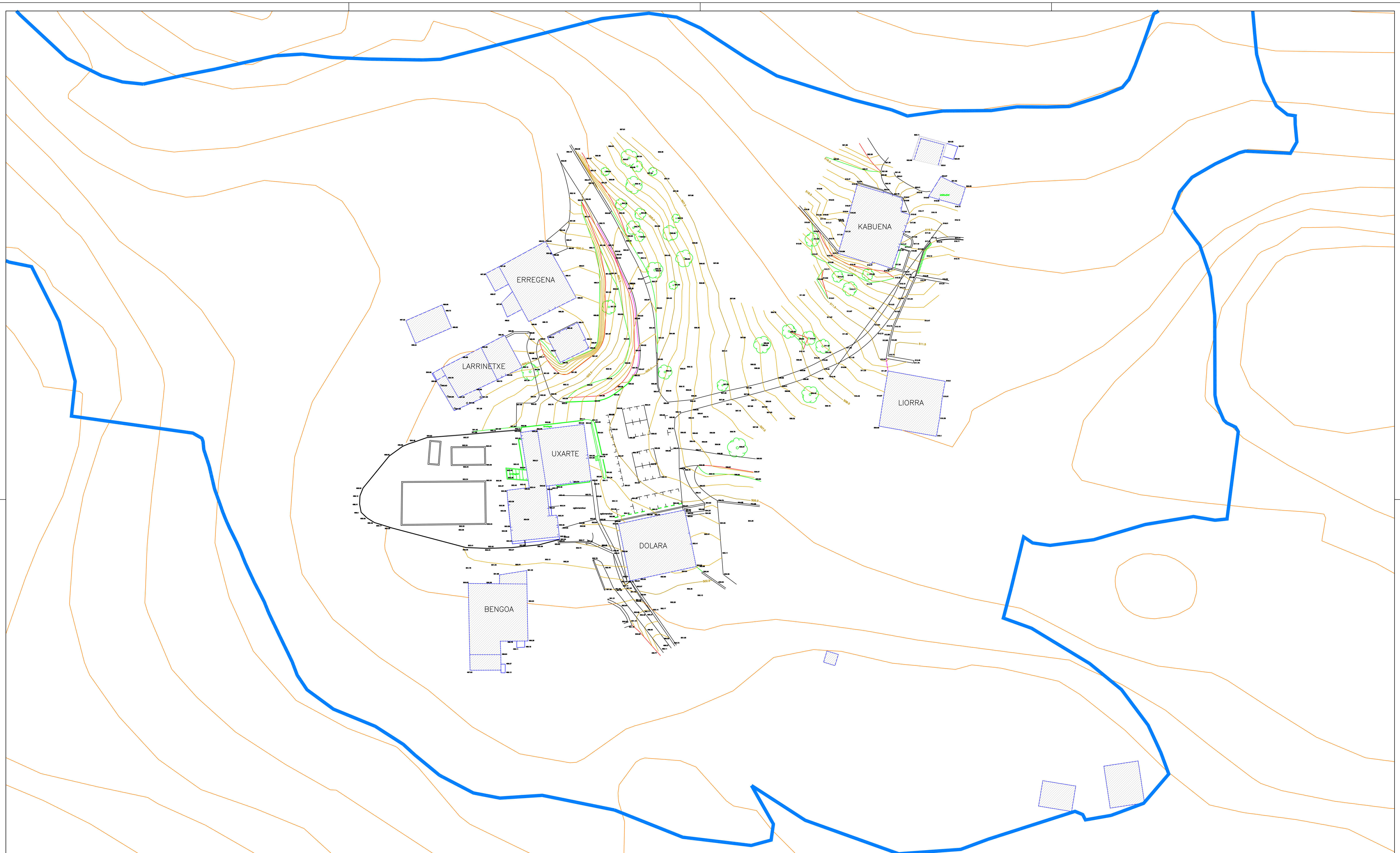
A. ZABALA
ARQUITECTO

A. CARMENDIA
ARQUITECTO

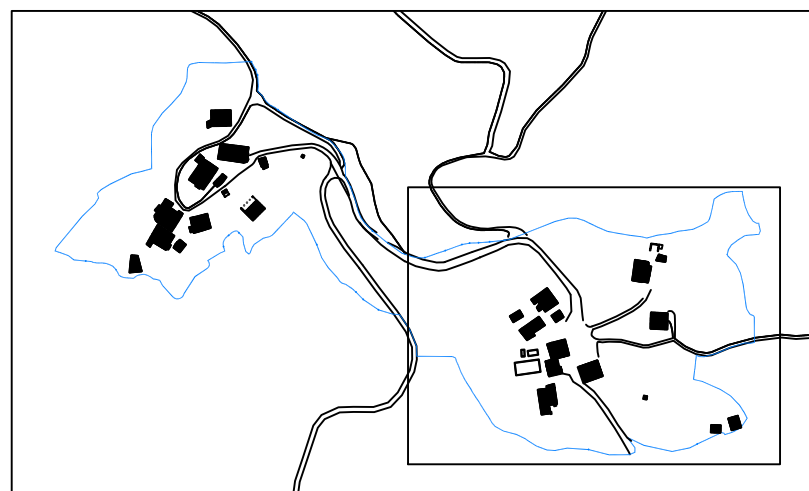
PLANO: **TOPOGRAFICO**
UDALA BEHEKOA

NUMERO: **2** ESCALA: **1/500**

FECHA: **2005eko MAIATZA**



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA

UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA

J. A. JURDANAGARIN
 AL. 10000

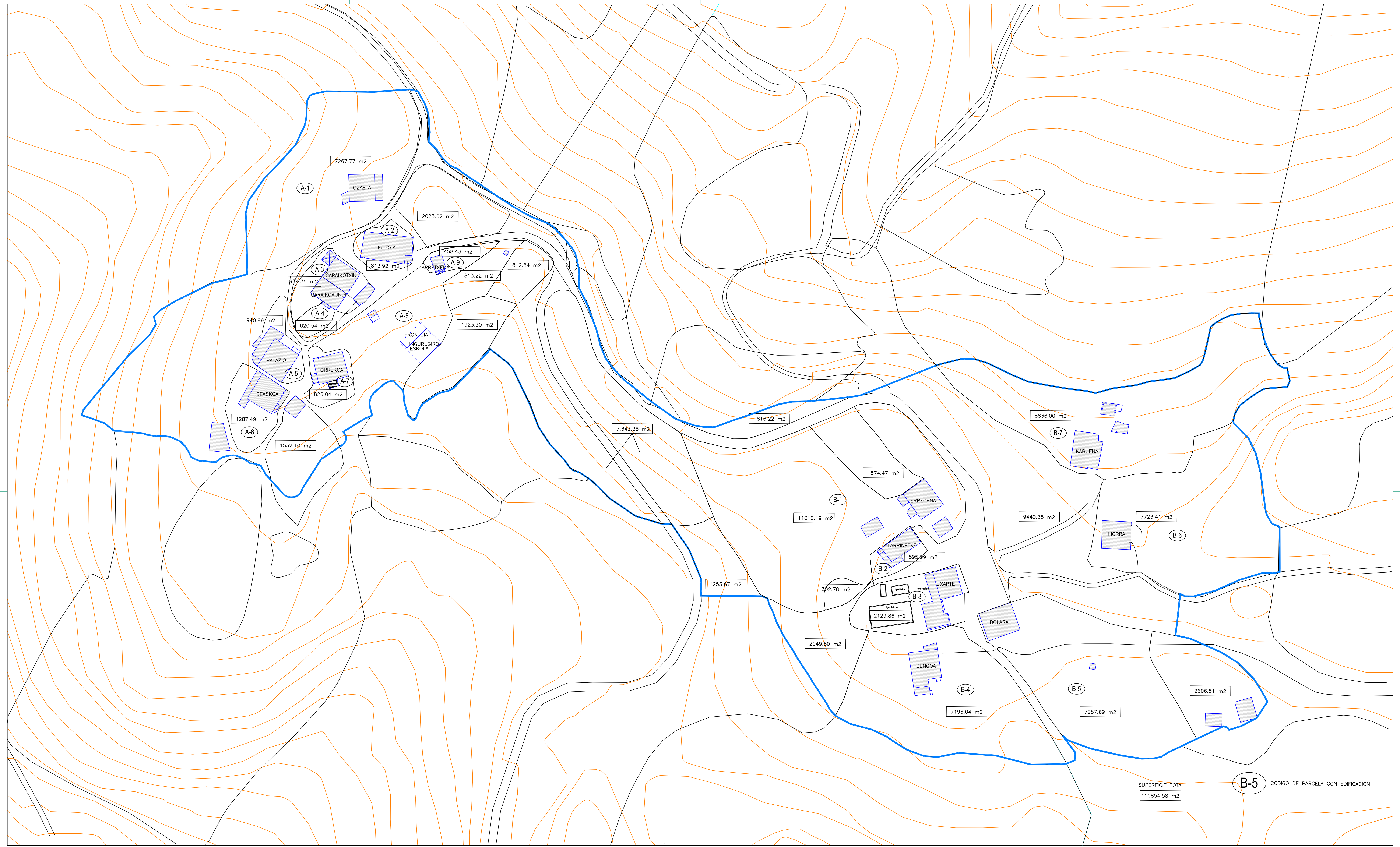
A. ZABALA
 10000

A. GARMENDIA
 10000

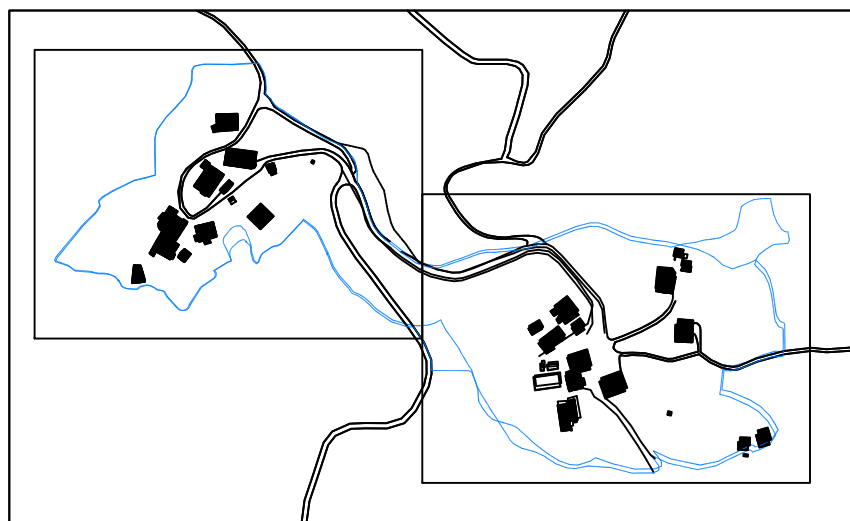
PLANO: **TOPOGRAFICO**
UDALA GOIKOIA

NUMERO: **3** ESCALA: 1/500

FECHA: **2005eko MAIATZA**



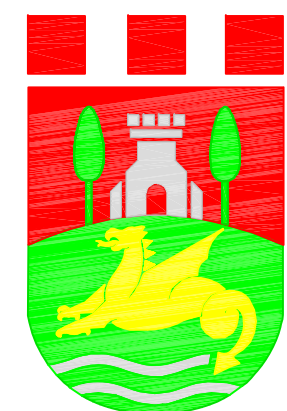
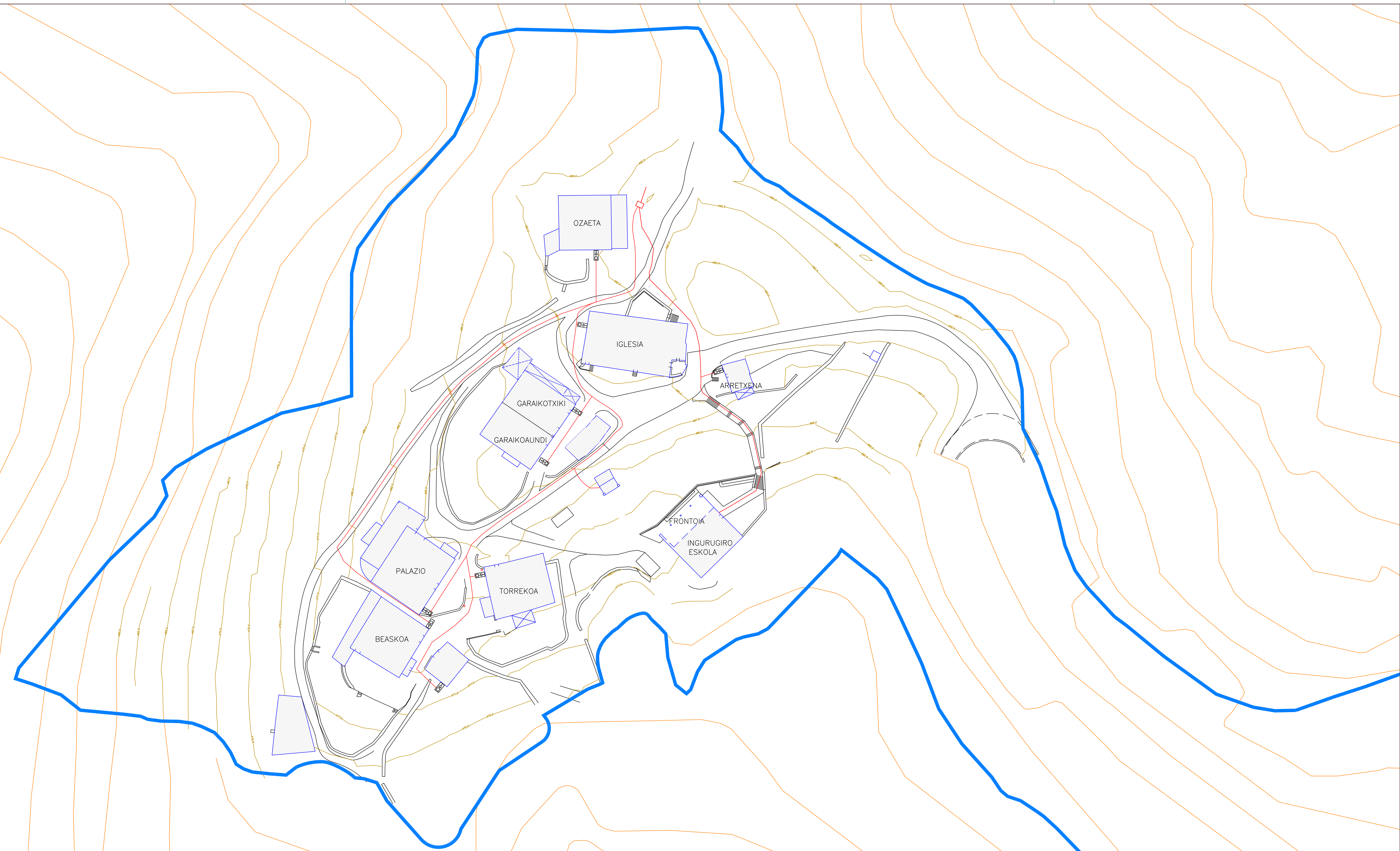
ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



UDALAKO EGITAMU BEREZIA



2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO:	PARCELARIO DE PARTIDA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO:	4
J.A. LIRDANGARIN ING. CIVIL		ESCALA:	1/1000
A. ZABALA ARQUITECTO		FECHA:	2005eko MAIATZA
A. GARMENDIA ARQUITECTO			



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



-  TUBERIA DE ABASTECIMIENTO POLIETILENO ø 1 1/2"
-  ACOMETIDA

UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA

UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA

J.A. IURDANGARIN
REG. CNMARCOS

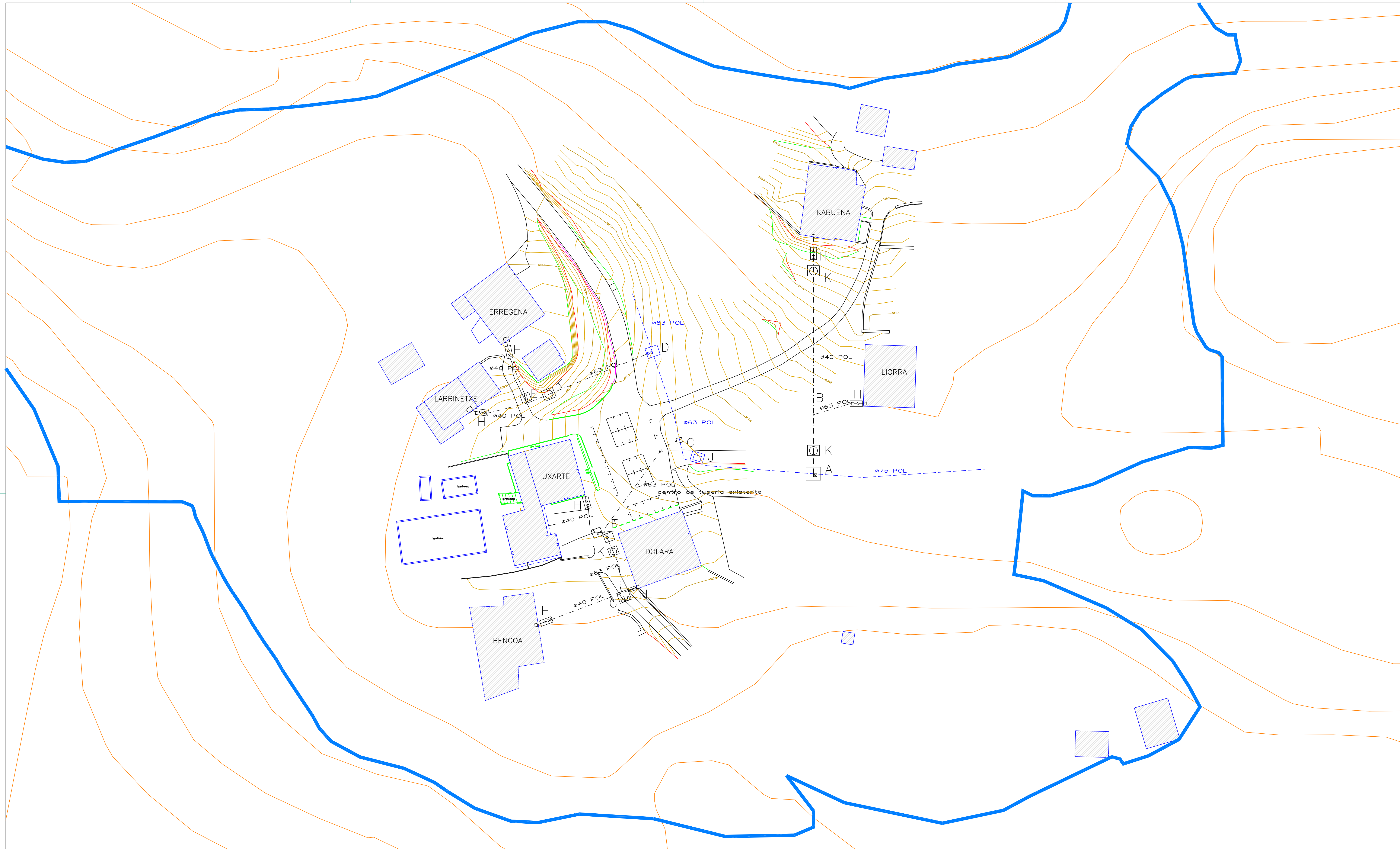
A. ZABALA
INGENIERO

A. GARMENDIA
INGENIERO

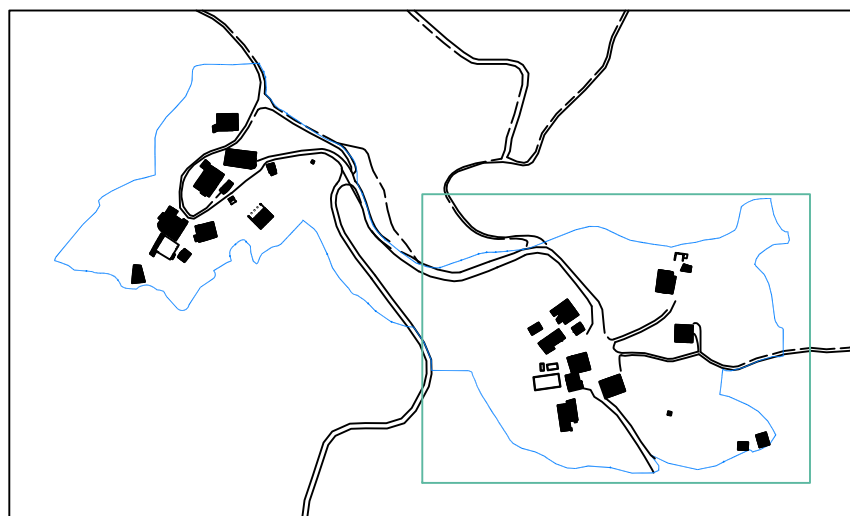
PLANO: **INSTALACION DE AGUA UDALA BEHEKOA**

NUMERO: **5** ESCALA: **1/500**

FECHA: **2005eko MAIATZA**



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



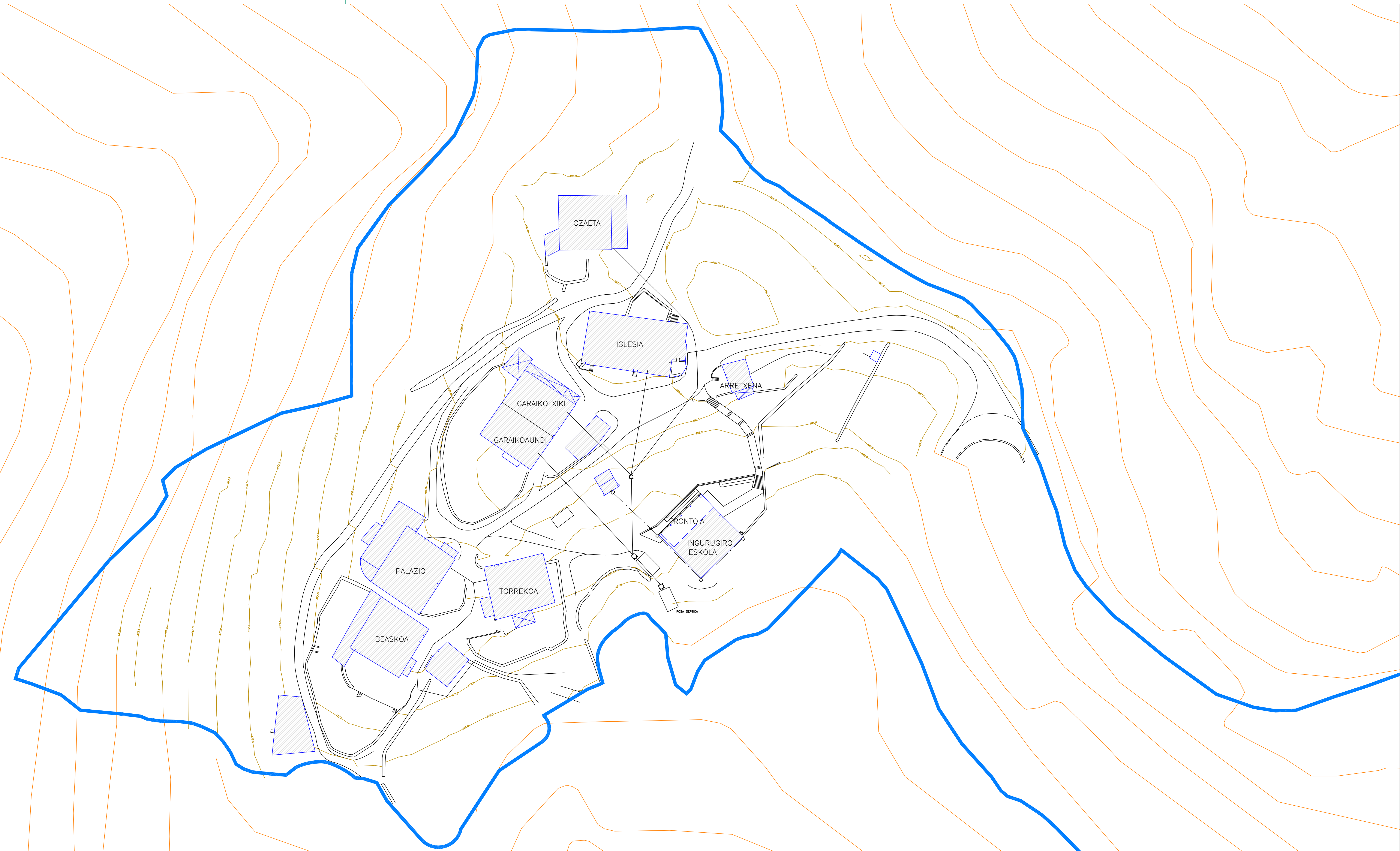
----- TUBERIA EXISTENTE DE ø75 ø63 POL.
DE MEATZERREKA A UDALA

----- TUBERIA DE CONDUCCION DE AGUA
ø63 ø40

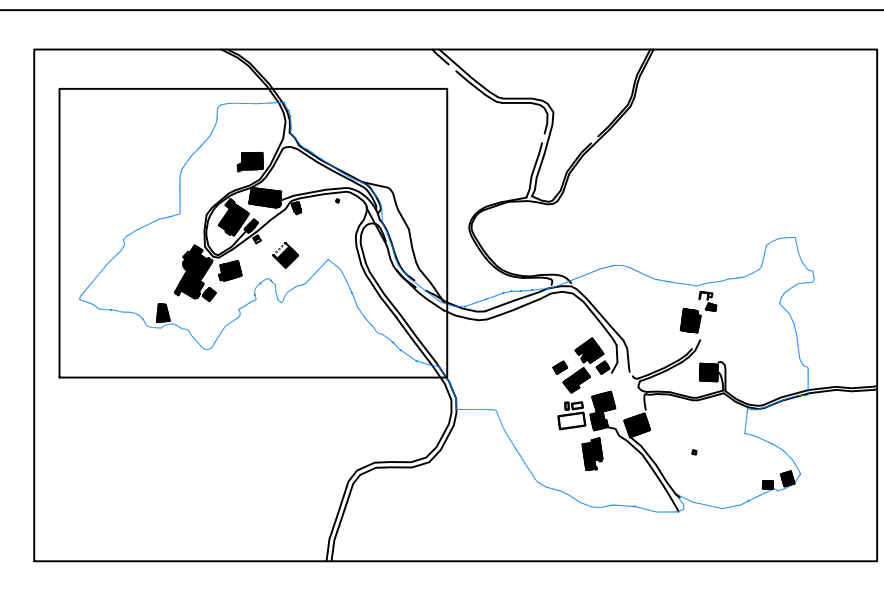
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: INSTALACION DE AGUA UDALA GOIKOA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO: 6 ESCALA: 1/500
J.A. LIRDANGARIN ING. CIVIL	A. ZABALA ARQUITECTO	A. GARMENDIA ARQUITECTO
		FECHA: 2005eko MAIATZA




ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

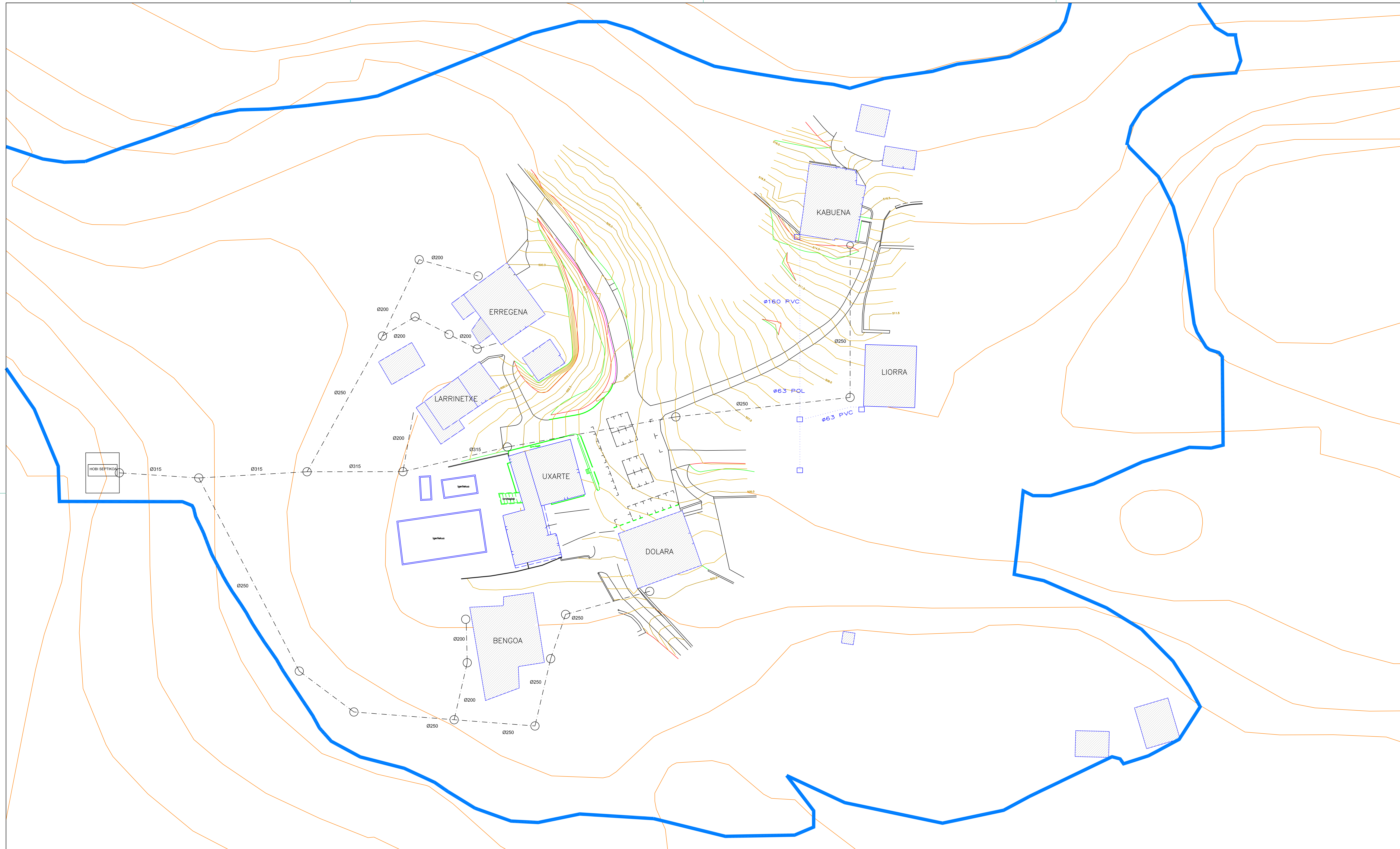


- PLUVIALES
- RED DE SANEAMIENTO
- ARQUETA DE FECALES
- ▣ ARQUETA DE PLUVIALES
- ▩ REJILLA

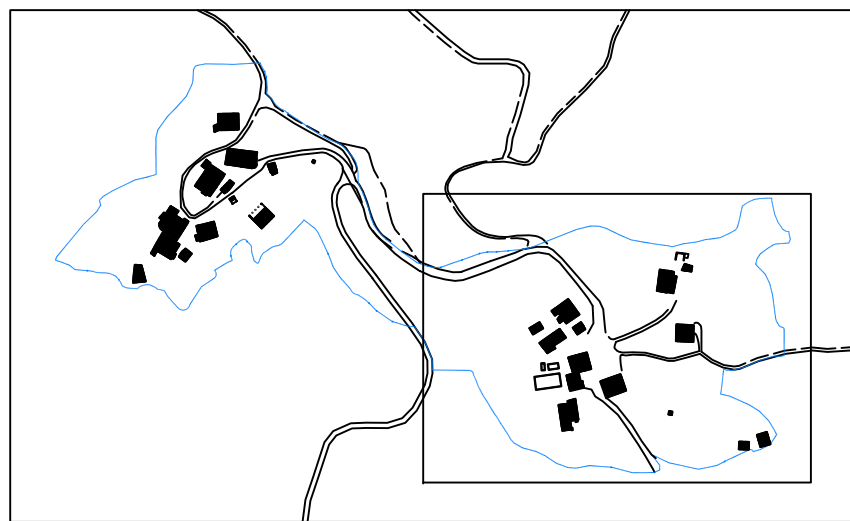
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: SANEAMIENTO UDALA BEHEKOA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO: 7 ESCALA: 1/500
J.A. URDANGARIN ING. CIVIL	A. ZABALA ING. CIVIL	A. GARMENDIA ING. CIVIL
		FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



..... TUBERIA SANEAMIENTO Ø160 PVC
 - - - - - PROYECTO DE SANEAMIENTO

UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: SANEAMIENTO UDALA GOIKOA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO: 8 ESCALA: 1/500
J.A.URDANGARIN ING. CAMINOS	A.ZABALA INGENIERO	A.GARMENDIA ARQUITECTO
		FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



- | | | | |
|-------|-------------------------|-------|----------------------|
| ----- | IBERDROLA | ----- | ALUMBRADO DERIVACION |
| ----- | ALUMBRADO AÉREO | | TENDIDO DE TELEFONO |
| ----- | ALUMBRADO SOBRE FACHADA | ○ | FAROLA SOBRE BACULO |
| ----- | ALUMBRADO SUBTERRÁNEO | ◐ | FAROLA SOBRE FACHADA |

UDALAKO EGITAMU BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA

UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA

J.A.URDANGARIN
ING. CAMAROS

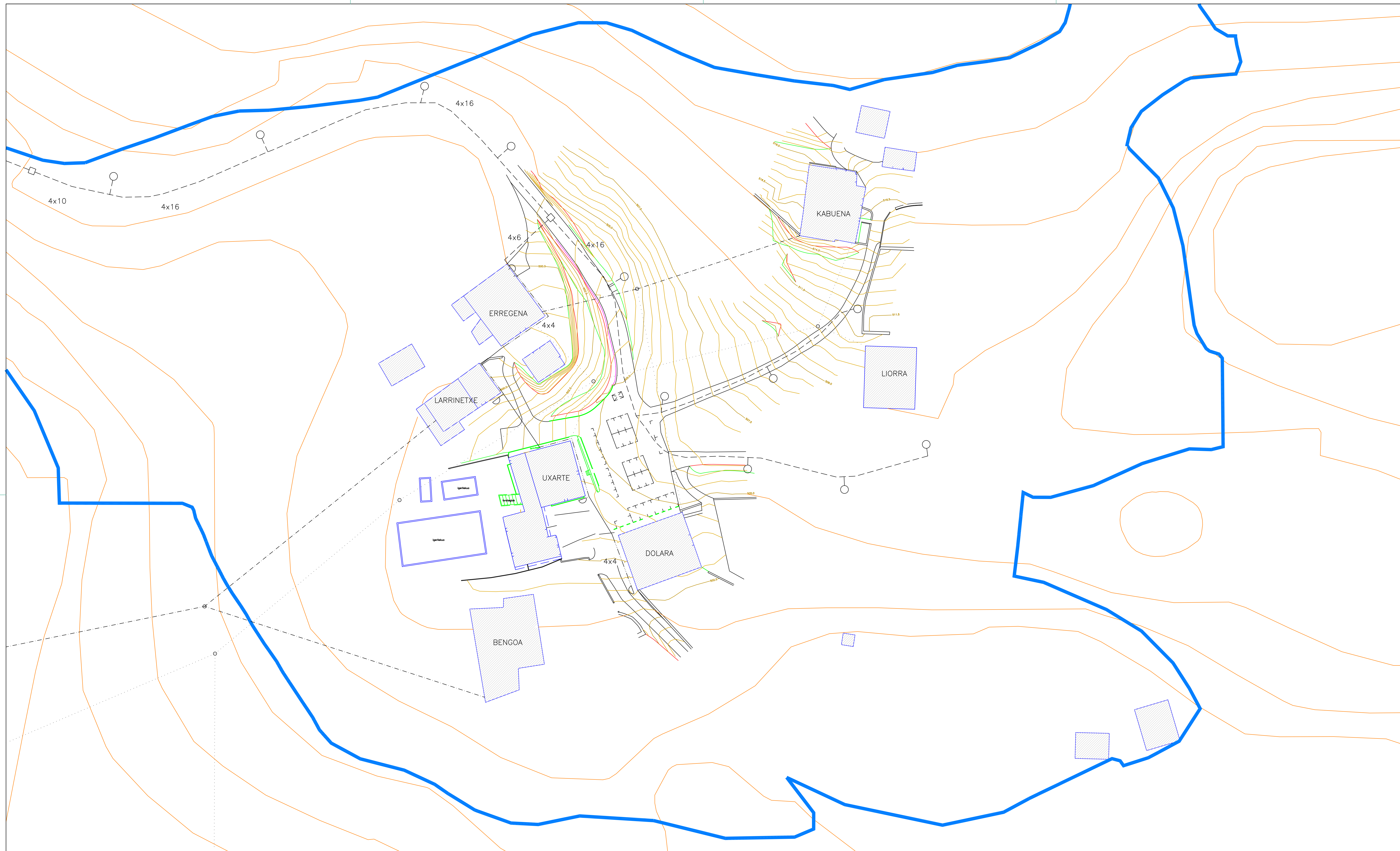
A.ZABALA
INGENIERO

A.GARMENDIA
INGENIERO

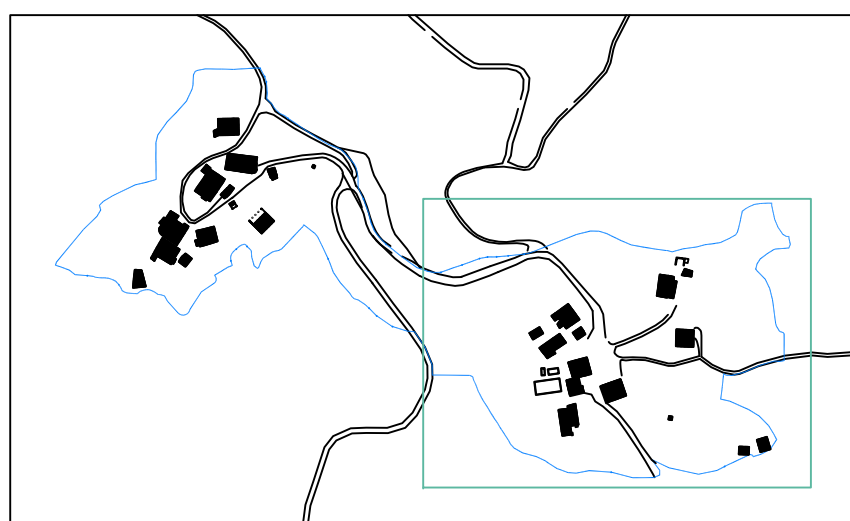
PLANO: **ELECTRICIDAD**
UDALA BEHEKOA

NUMERO: **9** ESCALA: **1/500**

FECHA: **2005ko MAIATZA**



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

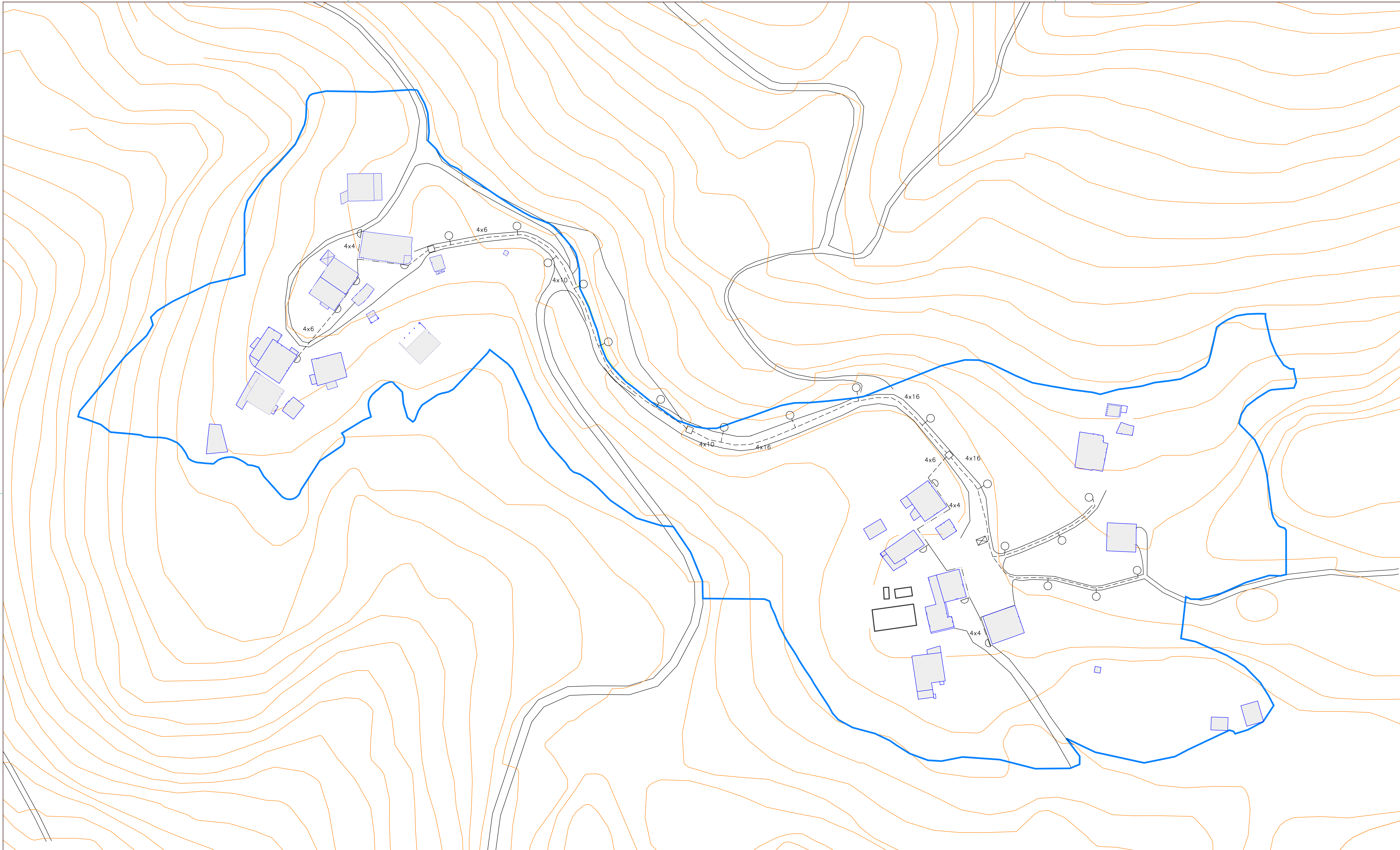


- | | | | |
|-----------|-------------------------|-----------|----------------------|
| — | ALUMBRADO AÉREO | ◡ | FAROLA SOBRE FACHADA |
| — · — · — | ALUMBRADO SOBRE FACHADA | — · — · — | TENDIDO ELÉCTRICO |
| - - - - - | ALUMBRADO SUBTERRÁNEO | · · · · · | TENDIDO DE TELÉFONO |
| ⊠ | CUADRO DE MANDOS | | |
| □ | ARQUETA | | |

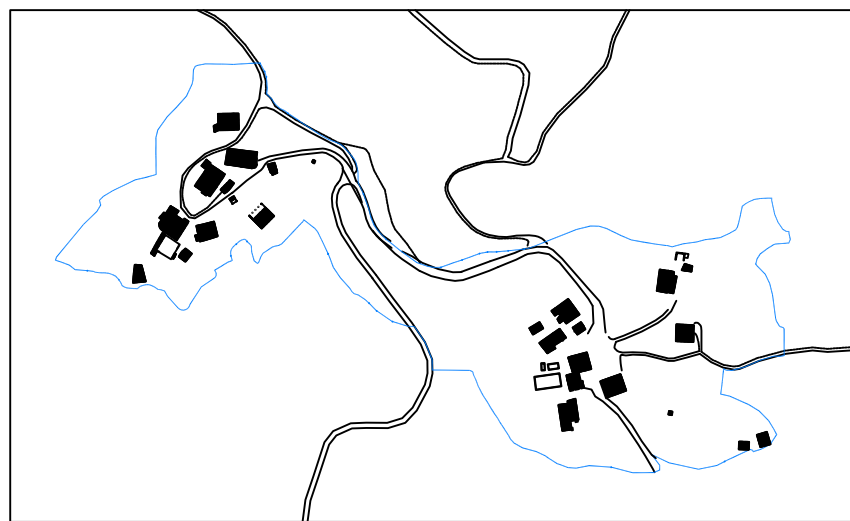
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: ELECTRICIDAD UDALA GOIKOA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO: 10 ESCALA: 1/500
J.A.URDANGARIN ING. CAMARAS	A.ZABALA INGENIERO	A.GARMENDIA ARQUITECTO
		FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

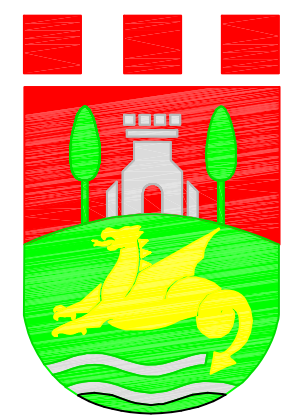
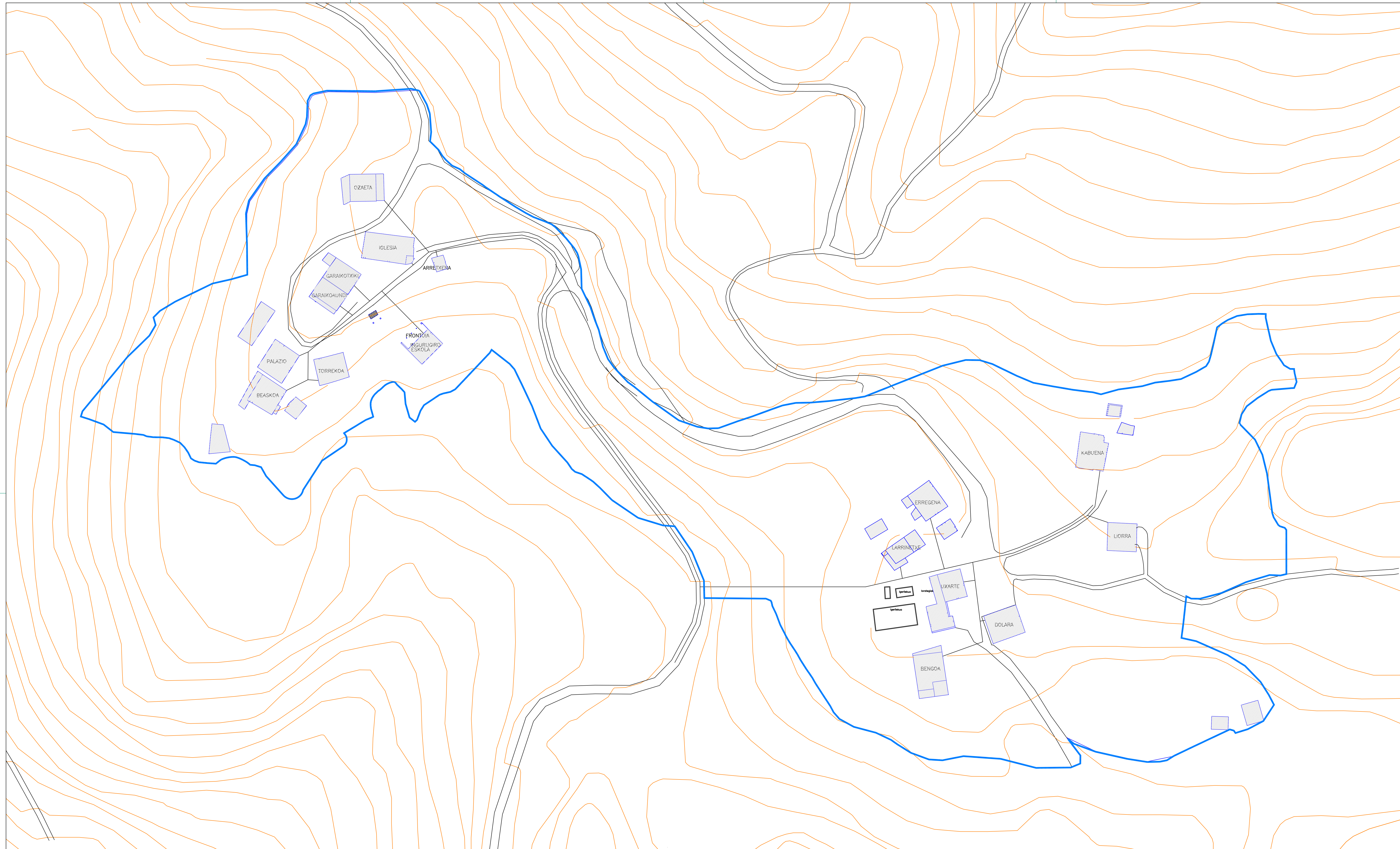


- ALUMBRADO AÉREO
- - - ALUMBRADO SOBRE FACHADA
- - - ALUMBRADO SUBTERRÁNEO
- ☒ CUADRO DE MANDOS
- ARQUETA
- FAROLA SOBRE BACULO
- ◐ FAROLA SOBRE FACHADA

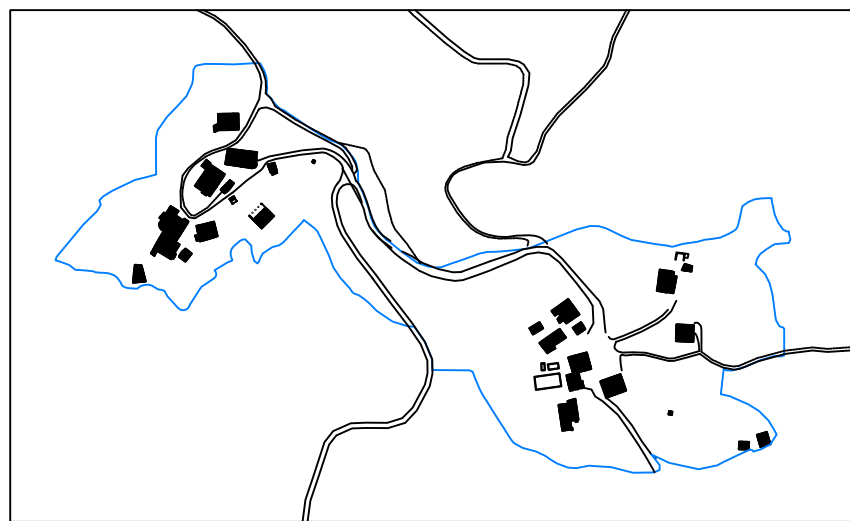
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: ALUMBRADO
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO: 11 ESCALA: 1/1000
J.A.URDANGARIN ING. CAMAROS	A.ZABALA ARQUITECTO	A.GARMENDIA ARQUITECTO
		FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



CONDUCCION DE GAS

UDALAKO EGITAMU BEREZIA

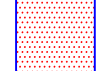
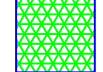
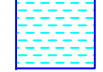
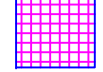

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO:	INSTALACION DE GAS
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO:	12
J.A.URDANGARIN ING. CAMINOS		ESCALA:	1/1000
A.ZABALA INGENIERO		FECHA:	2005eko MAIATZA
A.GARMENDIA INGENIERO			



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



-  ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION
-  DEMOLICION INMEDIATA
-  POSIBILIDAD DE AMPLIACION EN PLANTA
-  POSIBILIDAD DE SUSTITUCION POR NUEVA EDIFICACION
-  ADECUACION URBANISTICA

UDALAKO EGITAMU BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA

UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA

J.A.URDANGARIN

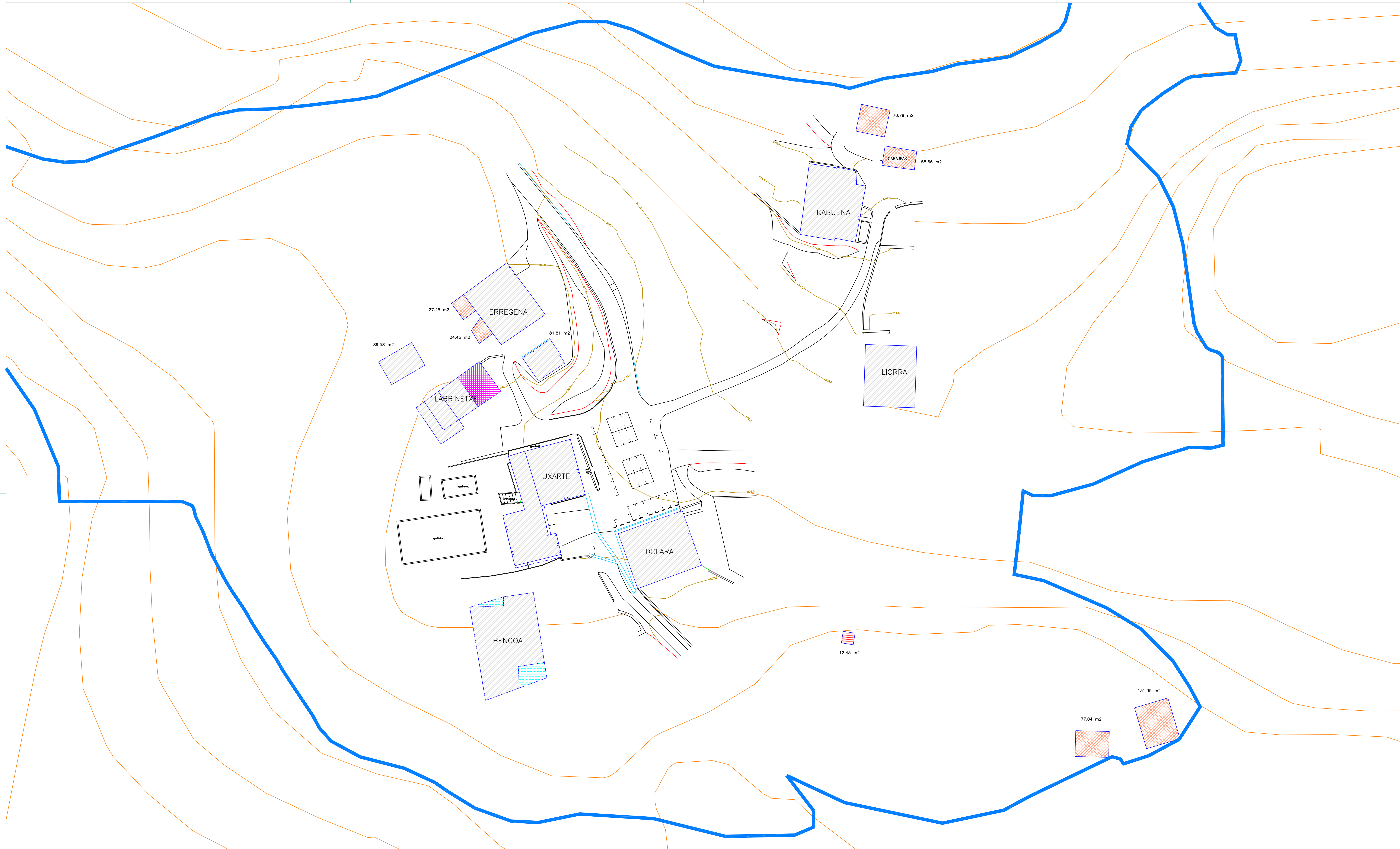
A.ZABALA

A.GARMENDIA

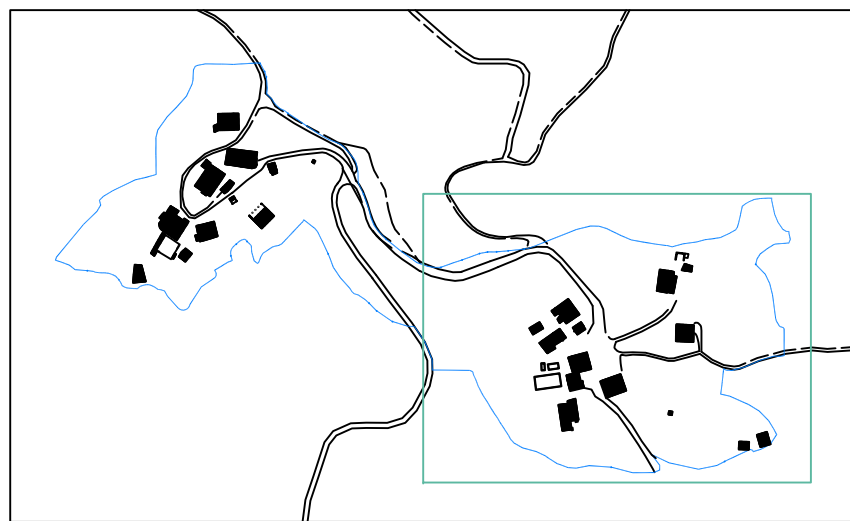
PLANO: ANALISIS DE LOS ANEJOS DE LA EDIFICACION. UDALA BEHEKOA.

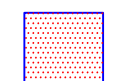

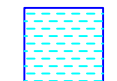
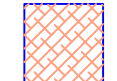
NUMERO: 13 ESCALA: 1/500

FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

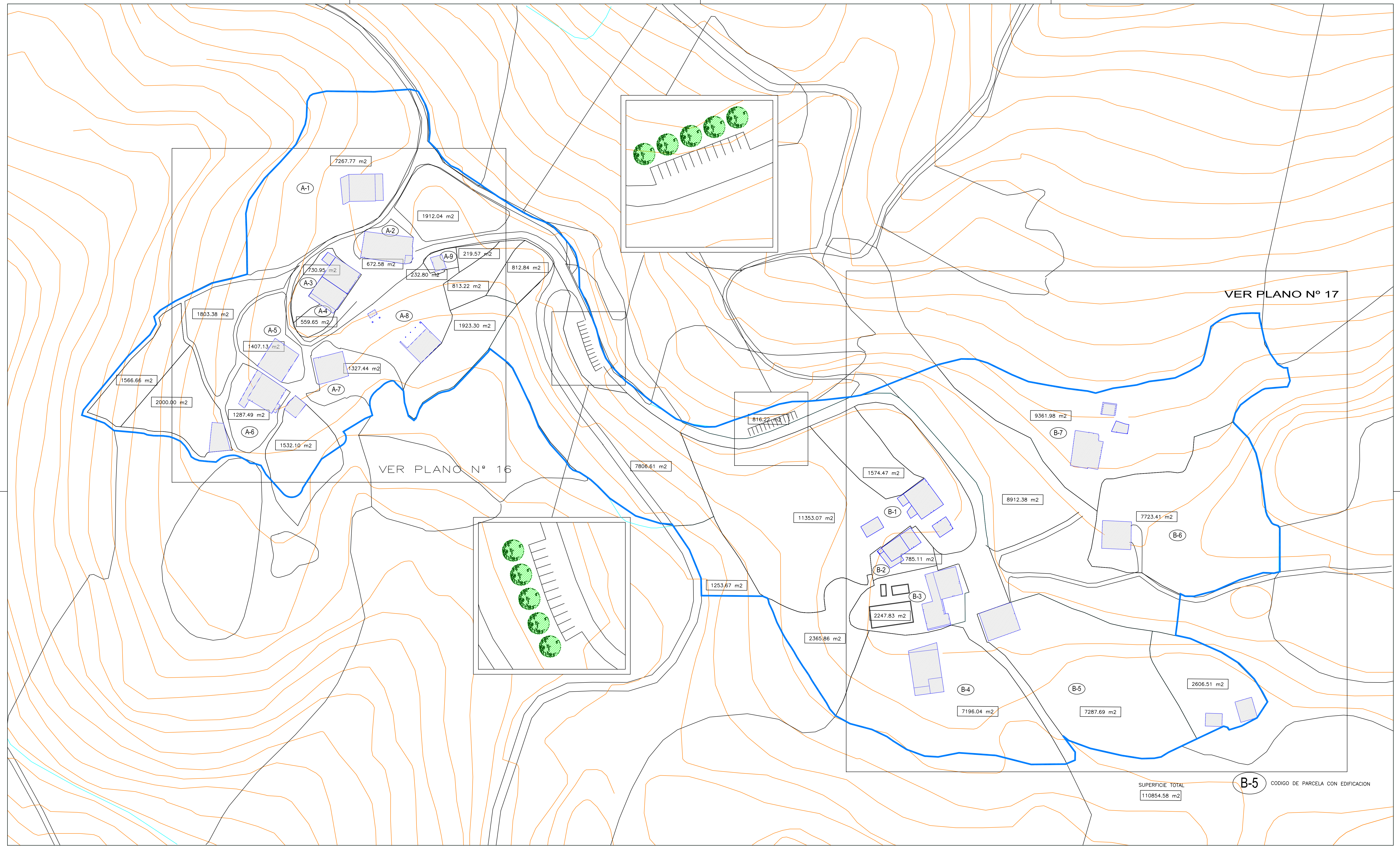


-  ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION
-  POSIBILIDAD DE EQUIPARACION EN ALTURA
-  POSIBILIDAD DE AMPLIACION EN PLANTA
-  ADECUACION URBANISTICA

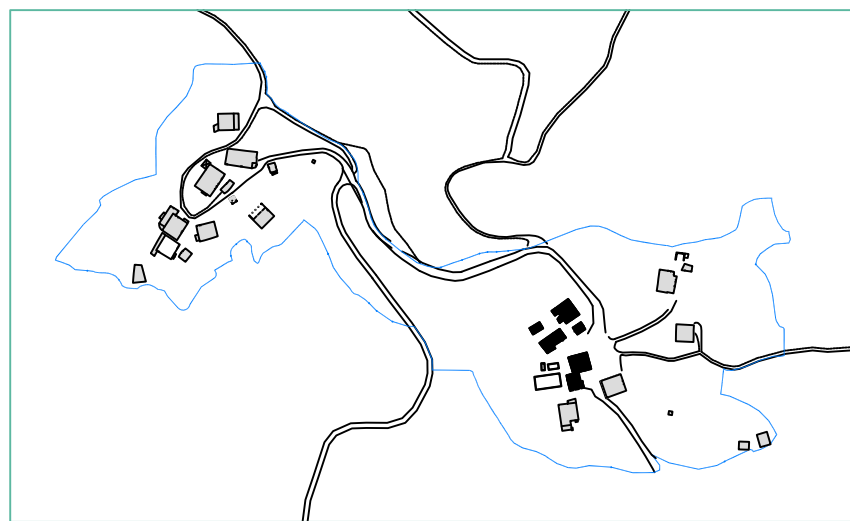
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: ANALISIS DE LOS ANEJOS DE LA EDIFICACION. UDALA GOIKOA.
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA	NUMERO: 14	ESCALA: 1/500
J.A.URDANGARIN ING. CAMINOS	A.ZABALA ARQUITECTO	A.GARMENDIA ARQUITECTO
		FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

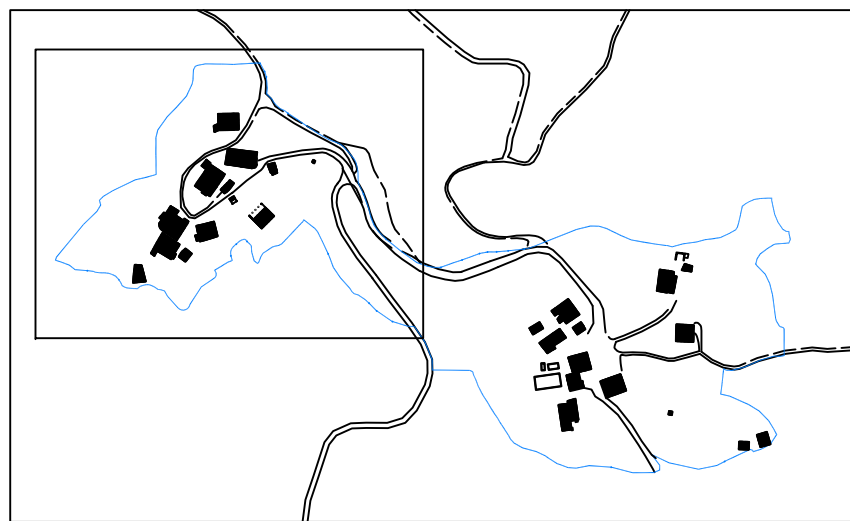


UDALAKO EGITAMU BEREZIA
2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA	PLANO: IMAGEN FINAL
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA	NUMERO: 15 ESCALA: 1/1000
J.A.URDANGARIN ING. CAMARAS	A.ZABALA ARQUITECTO
A.GARMENDIA ARQUITECTO	FECHA: 2005eko MAIATZA



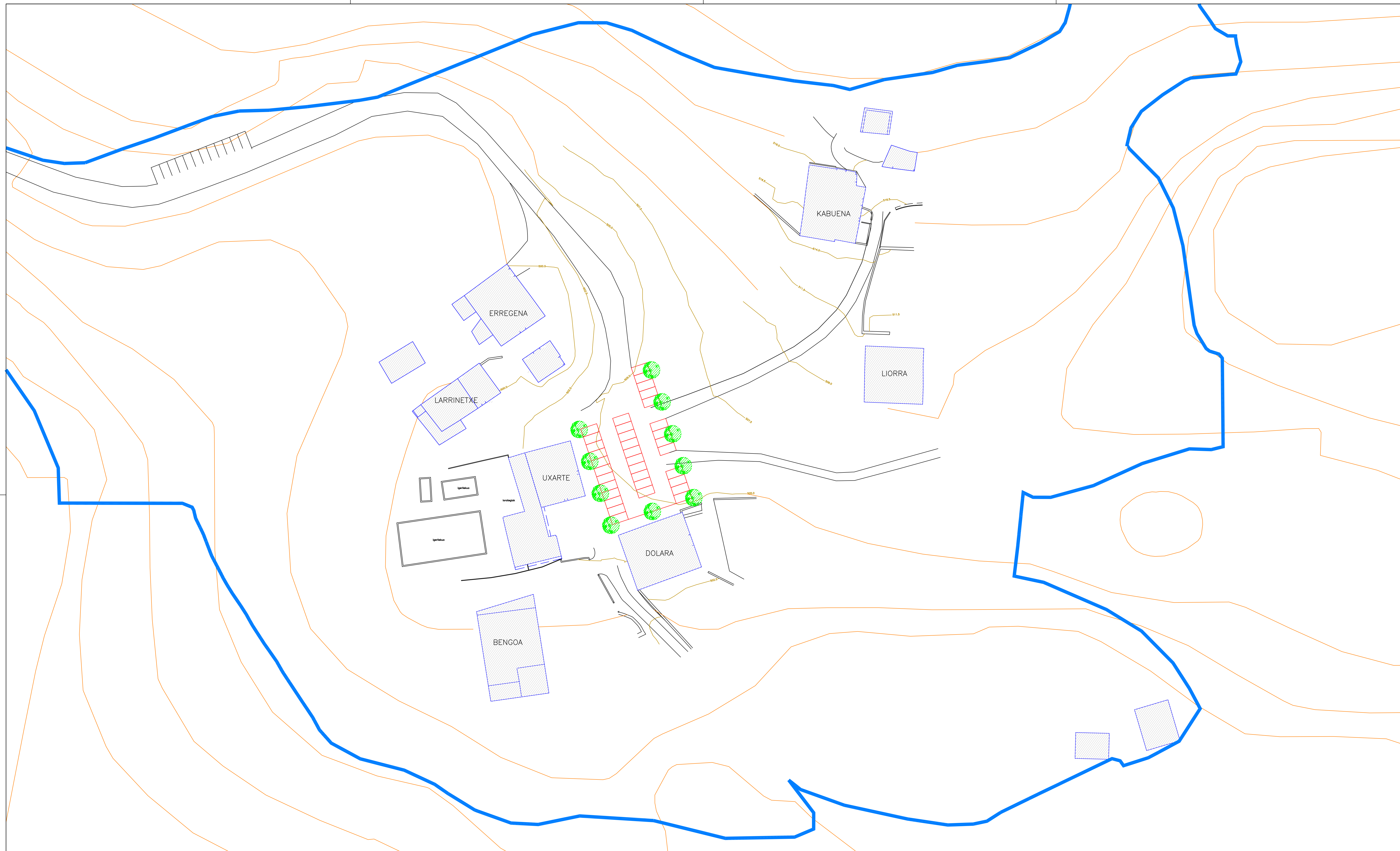
ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



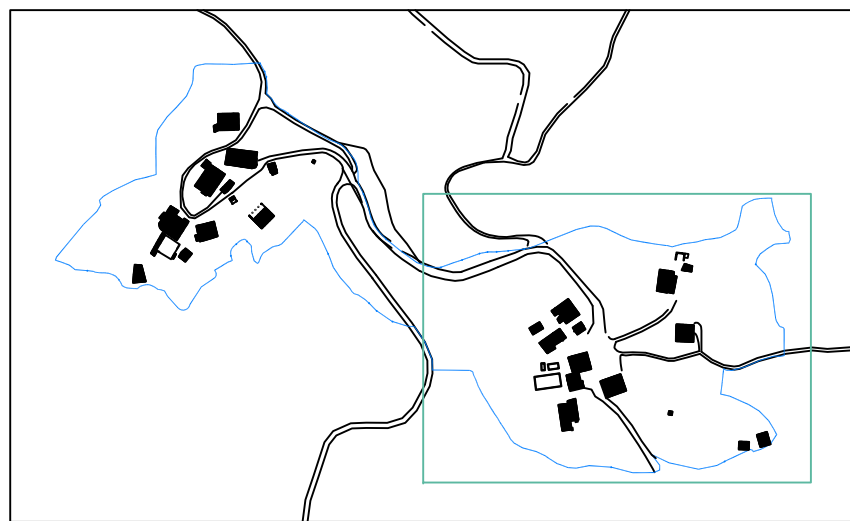
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: IMAGEN FINAL UDALA BEHEKOA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA	NUMERO: 16	ESCALA: 1/500
J.A.URDANGARIN ING. CAMAROS	A.ZABALA ARQUITECTO	A.GARMENDIA ARQUITECTO
FECHA:		2005eko MAIATZA



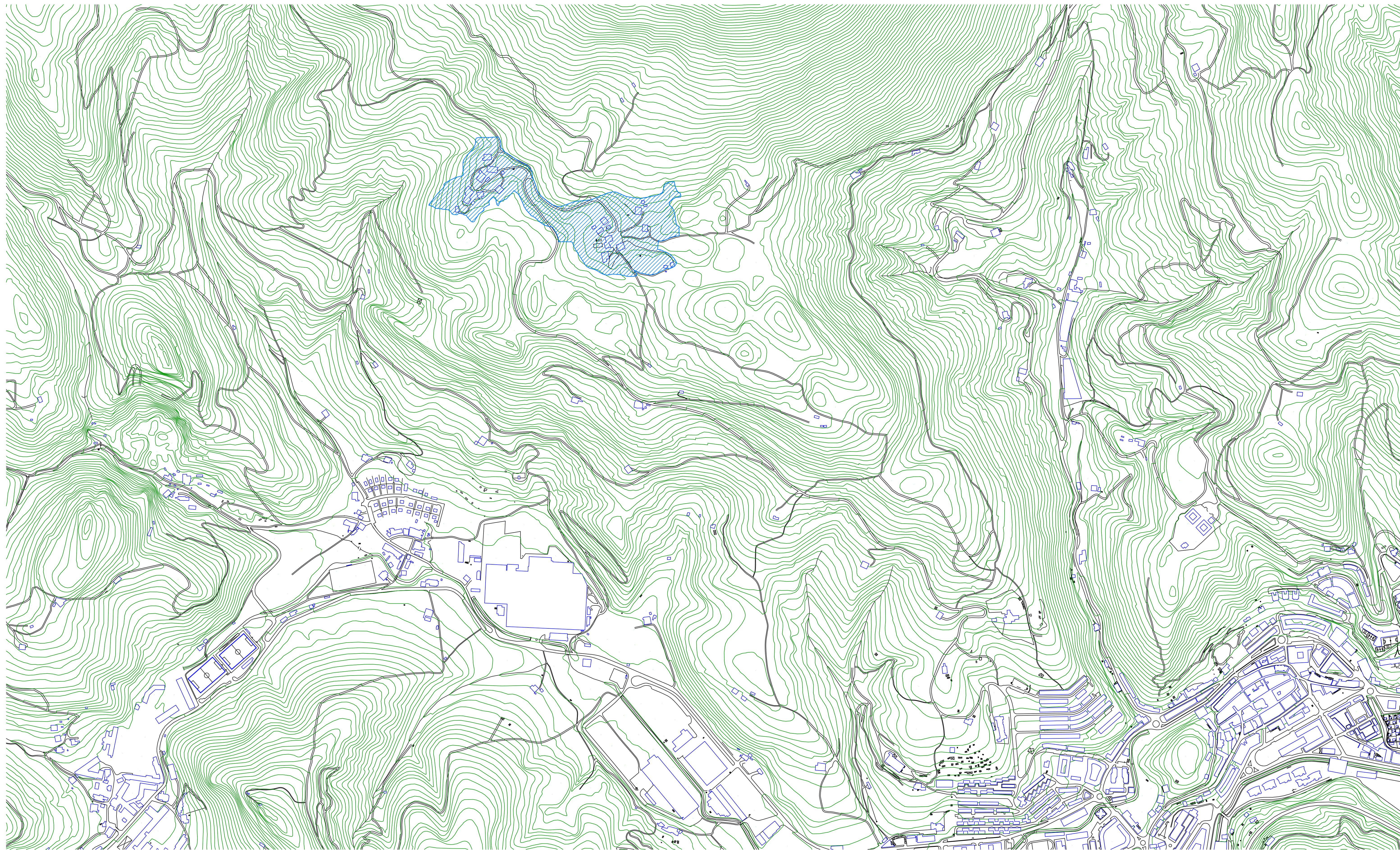
ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



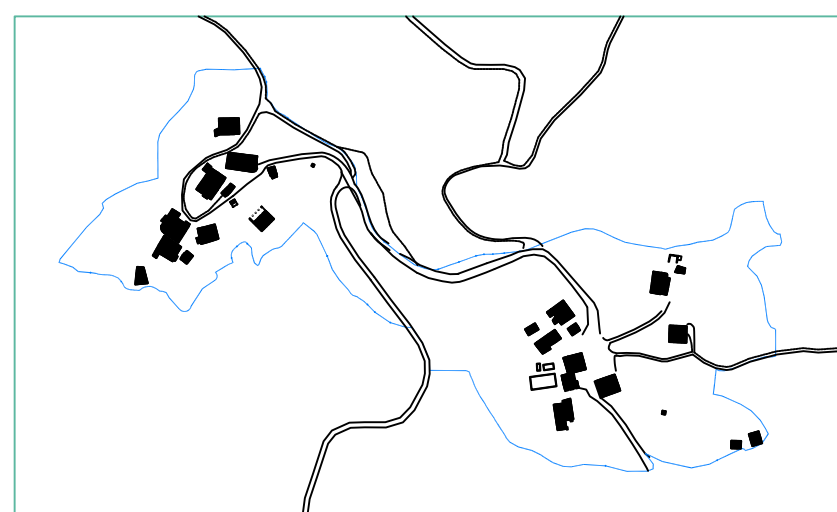
UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDOO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: IMAGEN FINAL UDALA GOIKOA
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA	NUMERO: 17	ESCALA: 1/500
J.A.URDANGARIN ING. CAMAROS	A.ZABALA ARQUITECTO	A.GARMENDIA ARQUITECTO
FECHA: 2005eko MAIATZA		



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



UDALAKO EGITAMU BEREZIA

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA

UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA

J.A. LURDANGARIN

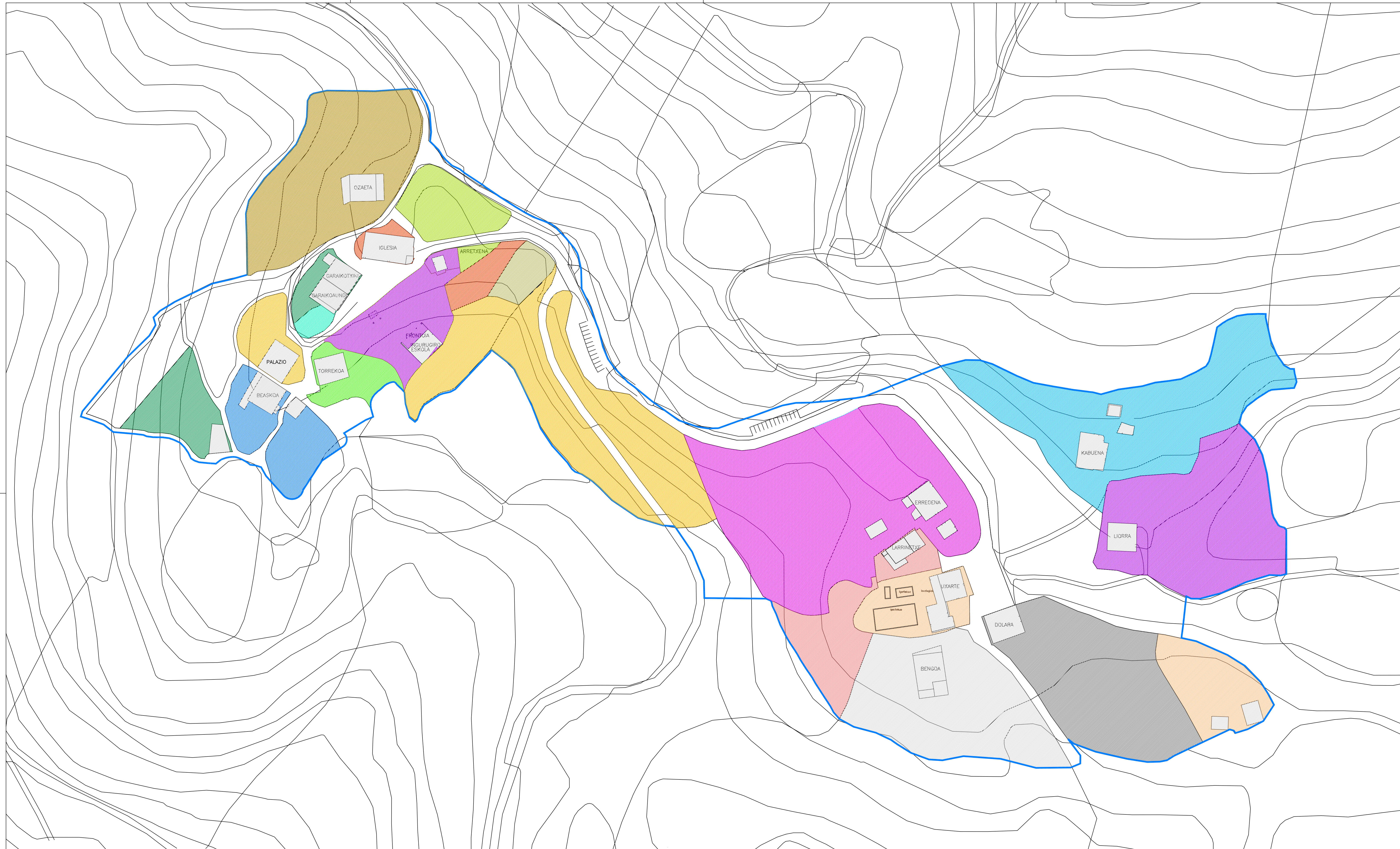
A.ZABALA

A.CARMENDIA

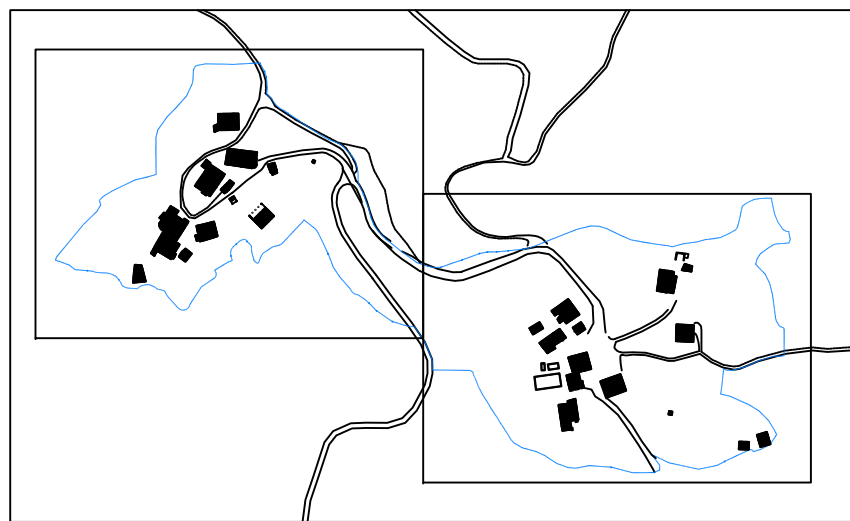
PLANO: **SITUACION**

NUMERO: **1** ESCALA: **1/5000**

FECHA: **2005eko MAIATZA**

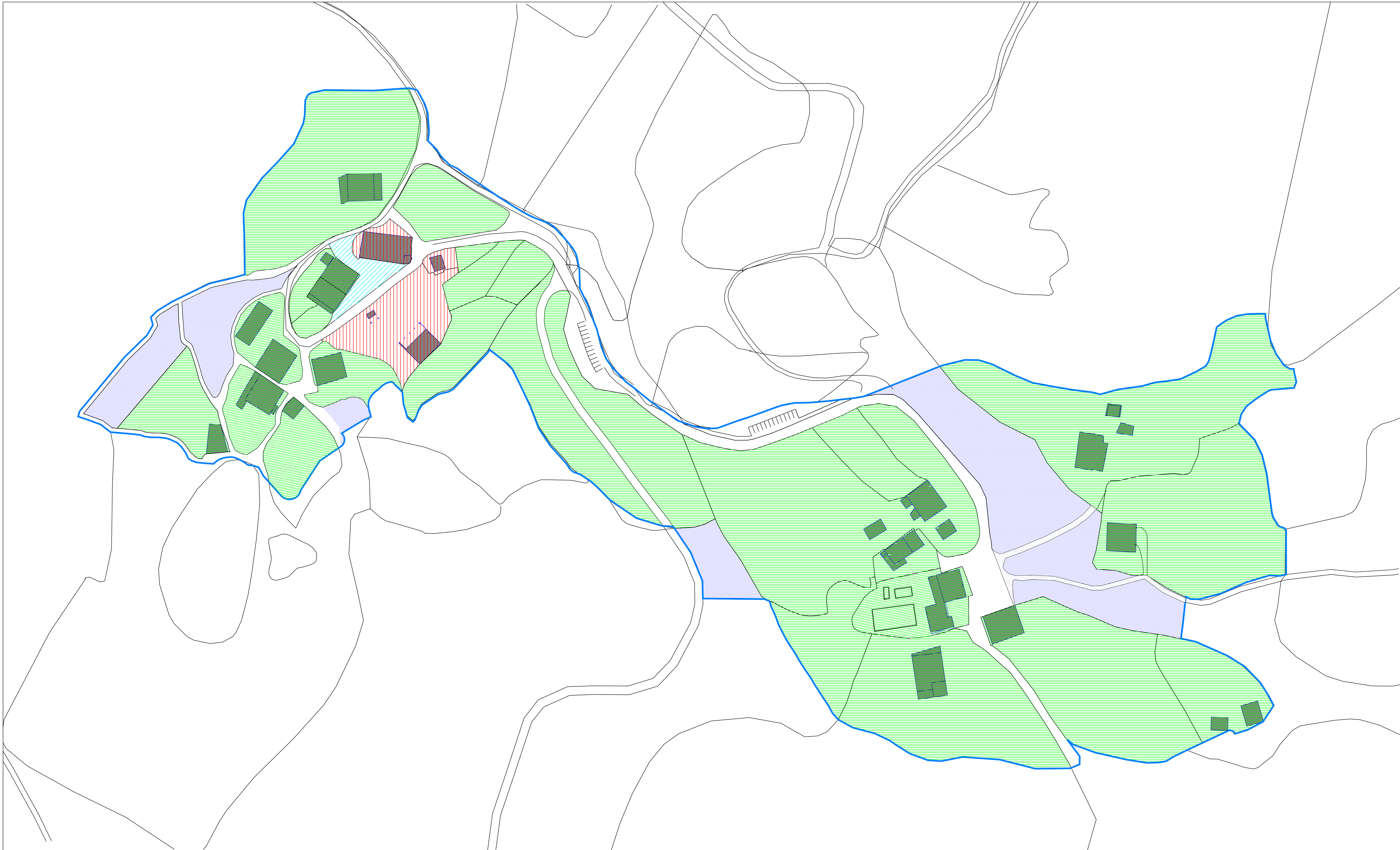


ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON

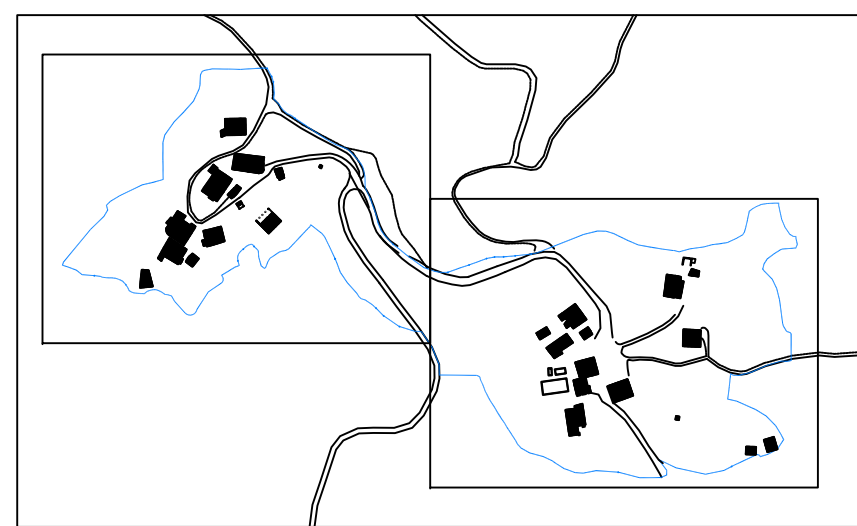


UDALAKO EGITAMU BEREZIA
 2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

ARRASATEKO UDALA		PLANO: PARCELARIO FINAL
UDAL HIRIGINTZA LAN TALDEA		NUMERO: 18 ESCALA: 1/1000
J.A.URDANGARIN ING. CAMINOS	A.ZABALA ARQUITECTO	A.CARMENDIA ARQUITECTO
		FECHA: 2005eko MAIATZA



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON



- SISTEMA VIARIO Y DE APARCAMIENTOS
- PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- PARCELAS PRIVADAS
- PARCELAS PUBLICAS

2º TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE UDALA

PLANO:	ZONIFICACION
NUMERO:	19 ESCALA: 1/1000
FECHA:	2005eko MAIATZA

J.A. URDANGARIN

A. ZABALA

A. GARMENDIA