

ARRIETAKo UDALA

ARQUITECTOS

Daniel Salvador Otaduy.
Arquitecto nº 2.843 del COAVN.

Ixone Legarreta Iturregui
Arquitecto nº 2.760 del COAVN.

2008

TOMO-2

2008EXP-13

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

INDICE DEL TOMO 2

ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TÍTULO 12. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.01.

Clasificación de los ámbitos de ordenanza

Artículo 12.02.

Ámbitos de Ordenación Definida (OD).

Artículo 12.02.1

Disposiciones generales.

Artículo 12.02.2.

Condiciones generales de uso en ámbitos y parcelas de ordenación definida.

Artículo 12.02.3.

Condiciones generales de edificación en ámbitos y parcelas de ordenación definida

Artículo 12.02.4.

Coeficientes de ponderación entre usos en ámbitos de ordenación definida

Artículo 12.02.5.

Programación de las actuaciones incluidas en los ámbitos de ordenación definida

Artículo 12.03.

Ámbitos de Ordenación Remitida (OR)

TÍTULO 13. FICHAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 13.1.

ÁMBITO 1. Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 13.1.1.

Disposiciones Generales

Artículo 13.1.2.

Ordenanzas específicas de aplicación en el Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 13.2.

ÁMBITO 2. SOLARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE1, UE2, UE3).

ANEXO-fichas

Artículo 13.3.

ÁMBITO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS1, SUS2, SUS3.

ANEXO-fichas

TÍTULO 12. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.1.

Clasificación de los ámbitos de Ordenanza.

1.- De conformidad con lo previsto en el capítulo 3.1.06 del Tomo 01, todo el suelo Urbano y Urbanizable se estructura en ámbitos diferenciados que, a su vez, pueden comprender uno o varios ámbitos de ordenación urbanística (áreas en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable) incluidos en alguna de las categorías de ordenación (definida y remitida) definidas en los artículos 3.1.07 y 3.1.08 del Tomo 01.

2.- En los ámbitos de ordenación definida el PGOUA establece la ordenación urbanística pormenorizada, mientras que en los ámbitos de ordenación remitida el PGOUA incorpora la ordenación urbanística estructural y remite la pormenorizada a planes especiales o parciales de desarrollo.

Artículo 12.2. Ámbitos de Ordenación definida (OD).

Artículo 12.2.1.- Disposiciones generales

1.- En los ámbitos de Ordenación Definida, el PGOUA define con carácter vinculante parámetros tales como el de las edificabilidades físicas, alineaciones y rasantes, usos y régimen público o privado del suelo. Las determinaciones de los Estudios de Detalle, estén previstos o no expresamente por el planeamiento para algún ámbito de ordenación definida, se circunscribirán a completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

2.- Dentro de los ámbitos de ordenación definida se han incluido aquellas áreas de suelo urbano que cuentan ya con un carácter propio identificable y asentado por el paso de los años, independientemente de su homogeneidad o heterogeneidad tipológica. La mayor parte de las áreas urbanas incluidas en estos ámbitos son de carácter residencial conformadas en régimen generalizado de edificaciones aisladas estando presentes de manera minoritaria otras tipologías. Estas actuaciones, derivadas en su mayor parte como desarrollo de anteriores instrumentos de planeamiento, presentan muy diversas formas edificatorias, alturas, porcentajes de ocupación del suelo, edificabilidad y densidad.

3.- En la mayor parte de los ámbitos de ordenación definida, el PGOUA recoge de modo general la edificación y ordenación existentes y propone mantenerlas en lo que se refiere a los siguientes parámetros: alineaciones (exteriores e interiores); altura o perfil; ocupación bajo rasante; rasantes y nivelaciones; usos; y régimen público o privado del suelo, con las excepciones y particularidades reflejadas en las fichas urbanísticas de cada área. Ello implica la incorporación como documento ordenador de la propia ordenación física expresada en las hojas gráficas con trazado viario, alineaciones o líneas de fachada y estructura de la urbanización.

4.- La edificación incluida en estos ámbitos de ordenación está en la mayoría de los casos consolidada, sin perjuicio de propuestas puntuales de reforma o sustitución de la ordenación urbanística existente. La normativa urbanística aplicable en estas zonas se rige por lo establecido en las ordenanzas de carácter general del Tomo 01, además de las

determinaciones concretas que se aportan en el Tomo 02 con el fin de clarificar aún más los parámetros de aplicación.

5.- En aquellos casos que el PGOUA así lo diga expresamente, se mantiene la vigencia de las previsiones de las anteriores NNSS o de los Planes de ordenación pormenorizada de desarrollo de aquellas, por considerar su ordenación compatible con el modelo de estructura urbana propuesto por el plan general. En consecuencia, estos ámbitos se regirán por sus propias determinaciones con las especificaciones y excepciones señaladas para cada ámbito en el Tomo 02. Para actuaciones de reforma o sustitución se estará a lo establecido en las ordenanzas generales de edificación contenidas en el Título 7 del Tomo 01 de acuerdo con el régimen de aplicación allí establecido. En cuanto a los usos, se mantienen en general las determinaciones previstas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, pero para la implantación de nuevos usos se estará al régimen establecido en el PGOUA.

Artículo 12.2.2. Condiciones generales de uso en ámbitos y parcelas de ordenación definida.

El PGOUA incluye en la categoría de Ordenación Definida todos los suelos identificados como tales en los planos de ordenación y en las hojas gráficas del Tomo 02. En concreto, se distinguen los siguientes ámbitos de ordenación definida:

Ámbito Denominación:

Área –OD SUELO URBANO CONSOLIDADO- LIBAO

La representación de los elementos básicos de ordenación, edificación y usos de los ámbitos de ordenación definida están recogidas en los planos de ordenación.

Condiciones generales de uso en ámbitos y parcelas de ordenación definida.

1.- En los ámbitos y áreas de suelo urbano con ordenación definida se mantiene en general el actual régimen de titularidad y uso público o privado del suelo, así como la parcelación existente.

2.- El régimen de usos principales, usos alternativos, y usos compatibles y admisibles de carácter complementario se regirá por las normas generales previstas en el Título 6 del Tomo 01(Normativa de Usos), con las especificaciones que para cada área o ámbito se contienen en las fichas particulares del Tomo 02. En caso de contradicción prevalecerán las determinaciones del Tomo 02 y, dentro de este, las específicas para cada área.

3.- Los usos implantados con anterioridad al PGOUA que no se encuentran entre los permitidos en la nueva regulación urbanística, se considerarán en general usos tolerados hasta el cese de la actividad y se regirán por lo previsto en el capítulo 3.2 del Tomo 01 de las normas urbanísticas.

4.- En general, se permiten los usos de comunicaciones e infraestructuras (usos 2 y 3) en todos los ámbitos de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos, prohibiéndose el uso de estaciones de servicio de suministro de carburantes (uso 2 Tipo 3) .

5.- Se prohíbe la implantación de usos productivos (uso 7) en los tipos 2, 4, 5, 6, 7 y 8; y usos terciarios (uso 6) del tipo 4.2 (Comercial al por menor concentrado, grandes establecimientos comerciales).

6.- El conjunto de parcelas y edificaciones destinados al uso principal de equipamiento y dotaciones (Uso 4) ya sean de titularidad pública o titularidad privada, se consolidan como tales y quedarán vinculados a dicho uso en las condiciones previstas en el capítulo 6.5 del Título 6 (Normativa de Usos). Se prohíbe la implantación de usos de vivienda de carácter no dotacional; usos terciarios y usos productivos (usos 5, 6 y 7) salvo las tolerancias previstas en el Título 6 como usos complementarios dentro de los usos de equipamiento.

Artículo 12.2.3. Condiciones generales de edificación en ámbitos y parcelas de ordenación definida.

1.- En los ámbitos y áreas de suelo urbano con ordenación definida en los que se propone la consolidación de la edificabilidad urbanística se acepta de modo general la edificación existente en lo que se refiere a los siguientes parámetros: ocupación de parcela por la edificación sobre y bajo rasante; alineaciones (exteriores e interiores) y separación de la edificación a colindantes y espacios públicos; altura y perfil edificatorio; rasantes y nivelaciones con las tolerancias expresadas para los equipamientos y dotaciones de titularidad pública en el Título 6 del Tomo 01.

2.- Se admiten las obras de remodelación interior, consolidación y mejora de la edificación existente. Como norma general, serán de aplicación las ordenanzas de edificación del Título 7 en los términos allí especificados, y las específicas de régimen de protección de la edificación del Título 10 a aquellos edificios y construcciones que se encuentren catalogados.

3.- En edificios destinados al uso principal residencial se permitirán pequeños aumentos de la superficie construida y ocupación del suelo en los casos en que sean necesarios y constituyan una alternativa proporcionada y razonable para dotar a las edificaciones residenciales de las debidas condiciones de accesibilidad. Estas actuaciones no se considerarán incremento de la edificabilidad urbanística. En estos casos, el Ayuntamiento por razones funcionales y de estética podrá imponer el mismo tratamiento para instalar ascensores y elementos para la mejora de la accesibilidad a edificios que formen parte de manzanas o conjuntos edificatorio de similar tipología.

4.- Se permitirán también ligeros aumentos en la altura de las edificaciones (no del perfil o número de plantas) cuando la resultante se adapte mejor a la de los edificios colindantes o cuando los existentes no alcancen la altura máxima establecidas en el artículo 7.2.03 del Tomo 01.

Artículo 12.2.4. Coeficientes de ponderación entre usos en ámbitos de ordenación definida

1.- Para los ámbitos de suelo urbano de ordenación definida se establecen los coeficientes de ponderación de usos recogidos en los siguientes apartados en función de la calificación global de cada ámbito. Los coeficientes fijados podrán ser actualizados, en su caso, por los instrumentos de equidistribución o en el momento del otorgamiento de la licencia.

2.- En los casos en que el PGOUA permita la implantación de un uso alternativo diferente al principal, la implantación del uso alternativo tendrá la consideración de actuación de dotación, si como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación entre usos se produjera un aumento de la edificabilidad urbanística ponderada, aunque no vaya acompañada de un aumento de la edificabilidad física.

3.- En los ámbitos de calificación global residencial se considera como uso característico el de vivienda unifamiliar o bifamiliar, y en función del mismo, al que se le asigna el coeficiente 1 por cada m² de techo, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos que no tengan el carácter de dotación pública.

Tipo de Uso Coeficiente

- Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública (uso 5 tipo 2) **0,7**
- Vivienda unifamiliar o bifamiliar (uso 5 tipo 1) **1**
- Otros equipamientos privados (uso 4) **0,10**

- Terciario oficina y alta tecnología (uso 6, tipos 1 y 5) **0,21**
- Terciario comercial (uso 6 tipos 3 y 4) **0,51**
- Productivos compatibles con zonas residenciales **0,13**
- Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos (uso 8 tipo 1, y uso 4 tipo 15) **0,085**.
- Trasteros (uso 8 tipo 3) **0,065**

Artículo 12.2.5. Programación de las actuaciones incluidas en los ámbitos de ordenación definida

1.- Sin perjuicio de las determinaciones más detalladas que se contienen en la ficha urbanística de cada ámbito se establece con carácter general la siguiente programación para la ejecución de las actuaciones incluidas en los ámbitos de ordenación definida:

1.1.-Actuaciones integradas (áreas UE-1, UE-2 y UE-3). Las UE-1 y UE-2 se encuentran en fase de ejecución mediante el sistema de cooperación conforme a las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado con anterioridad al plan general. Se programan para la primera mitad de vigencia teórica del plan general. La UE-3 deberá completar la urbanización de acuerdo con la ordenación definida en la documentación gráfica y se programa su ejecución durante la vigencia de este Plan General de Ordenación Urbana.

1.2.-Áreas incluidas en los ámbitos de ordenación definida:

- Parcelas en suelo Urbano Consolidado, denominadas S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7 y S8. Se programa su ejecución durante la vigencia de este Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 12.3.- Ámbitos de Ordenación Remitida (OR)

1.- Se trata de aquellos suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados donde el PGOUA remite la ordenación pormenorizada a un plan parcial.

2.- En estos ámbitos el PGOUA se limita a establecer las determinaciones de carácter estructural y asigna a una figura de planeamiento de desarrollo la ordenación pormenorizada.

3.- El PGOUA incluye en esta categoría de ordenación todos los suelos identificados como tales en los planos de ordenación y en las hojas gráficas del Tomo 02. En concreto, se distinguen los siguientes ámbitos de ordenación remitida:

Ámbito Denominación

SECTOR 1-SUS-1
SECTOR 1-SUS-2
SECTOR 1-SUS-3

ARRIETAKO UDALA

4.- Sin perjuicio de las determinaciones más detalladas que se contienen en la ficha urbanística de cada área, se establece con carácter general la siguiente programación para la ejecución de las actuaciones incluidas en los ámbitos de ordenación remitida:

4.1.- Actuaciones programadas para el primer cuatrienio de vigencia del plan:

4.1.1.- Actuaciones integradas en suelo urbanizable (sector SUS1).

4.2.- Actuaciones programadas para el segundo cuatrienio de vigencia del plan:

4.2.1.- Actuaciones integradas en suelo urbanizable (sector SUS2).

4.2.2.- Actuaciones integradas en suelo urbanizable (sector SUS3).

**TÍTULO 13. FICHAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE
ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

Artículo 13.1. AMBITO 1. Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 13.1.1. Disposiciones generales

SUPERFICIE: 42.042,57 m²

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACIÓN GLOBAL:

- Residencial
- Sistema General de Servicios Urbanos y Servicios Administrativos (Ayuntamiento)
- Sistema General de Equipamiento Socio-Cultural (casa Uriena)
- Sistema General Aparcamientos.
- Sistema General de Equipamiento religioso (iglesia de San Martin)
- Sistema General de Equipamiento Docente y Deportivo (frontón)
- Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito

USO CARACTERÍSTICO: Residencial, vivienda unifamiliar-bifamiliar.

EDIFICABILIDAD: La existente. No obstante, en los edificios situados en fuera de ordenación tolerada, podrá procederse a su derribo y posterior reconstrucción dentro de las alineaciones señaladas en la documentación gráfica, manteniendo la misma edificabilidad, volumen, ocupación y altura.

1.- El ámbito 1 –SUELO URBANO CONSOLIDADO- se corresponde con el centro urbano, en Libao.

La mayoría de los edificios protegidos se encuentran en el centro urbano.

- Caserío Urioste
- Caserío Altamira
- Caserío Elorrieta
- Iglesia de San Martin Obispo
- Ermita de Jesus Crucificado
- Palacio Monasterio
- Caserío Arrietatxu
- Caserío Eulate
- Casa Libao
- Portada Neoclasica
- Probaleku de Arrieta
- Cementerio Municipal de Arrieta

2.- Predomina en el ámbito el uso residencial de tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

3.- El objetivo fundamental para esta zona es el de la rehabilitación y regeneración urbana, así como el de la protección y conservación del patrimonio arquitectónico de interés. La mayoría de las parcelas deberán mantener su edificación, alineaciones y ocupación actuales. En las parcelas en las que se permite la sustitución o modificación del edificio, se fijan las líneas de máxima edificación de la parcela.

4.- Para los suelos que quedan fuera de las parcelas consolidadas, el PGOUA propone también que su ordenación pormenorizada en las fichas de cada solar.

Artículo 13.1.2. Ordenanzas específicas de aplicación en el SUELO URBANO CONSOLIDADO

A) Ámbito y alcance de la aplicación de las ordenanzas.

1.- Las ordenanzas específicas del –SUELO URBANO CONSOLIDADO- se aplicarán al Suelo Urbano Consolidado, que constituirán los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada para los mismos.

2.- En lo no especificado en las ordenanzas o en los apartados de cada ámbito contenidos en el presente tomo 02, serán de aplicación las ordenanzas generales de edificación y usos contenidas en el Tomo 01, siempre que no contradigan las normas de protección del patrimonio arqueológico, histórico y arquitectónico.

B) Condiciones de uso

1.- Se aplicarán las condiciones generales de uso previstas en las disposiciones para los ámbitos de ordenación definida recogidas en el apartado 11.2.2 del título 11 del presente Tomo 2, aplicándose a cada parcela y edificación en función del uso principal propuesto por el PGOUA para la misma (residencial, equipamiento, terciario, espacios libres, etc).

2.- En edificios donde el uso principal propuesto sea el residencial se admitirán subdivisiones de viviendas y reformas de edificios con aumento del número de viviendas de conformidad con lo establecido en el artículo 6.6.06 y 7.4.08 del tomo 01.

C) Condiciones de la edificación

1.- No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes ni incrementos o alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones y, en general, cambios en la distribución de volúmenes, sin la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

2.-Parcelación y tipología edificatoria.

2.1.- Deberá respetarse la relación actualmente existente, quedando prohibidas las divisiones y agregaciones de parcelas.

3.- Altura de la planta baja. Será la del edificio existente en el caso de remodelaciones y de 3,20 m. libres en el caso de obras de nueva edificación, salvo que para lograr una mejor integración con los edificios colindantes el Ayuntamiento expresamente determine otra altura.

4.- Dimensiones mínimas de las viviendas. En la construcción ó rehabilitación de edificios se observarán las normas contenidas en el título 7 del tomo 01 del PGOUA.

5.- Balcones y miradores. Sólo podrán disponerse los vuelos siguientes:

5.1.- Balcones de saliente máximo 50 cms. y barandado metálico calado, y con desarrollo longitudinal libre, acorde con la composición general de la fachada.

5.2.- Un mirador por vivienda, con un saliente máximo de 0,50 m. y desarrollo longitudinal máximo de 4 m., resuelto íntegramente mediante cerramientos acristalados. En el caso especial de miradores en esquina, el Ayuntamiento podrá admitir mayor longitud de desarrollo del mirador.

5.3.- En todo caso, la distancia mínima entre cualquier tipo de vuelo y la finca colindante será de 1,00 metros.

5.4.- En las calles con anchura entre fachadas inferior a 6,50 m. se prohíbe la disposición de miradores.

6.- Tratamiento estético de las edificaciones.

6.1.- Deberá armonizar con la tradición tipológica y constructiva de Libao. Todo proyecto de edificación redactado en el ámbito del Suelo urbano Consolidado deberá integrar los alzados del nuevo edificio en el conjunto del alzado general de la manzana en la que se sitúa, y para ello tendrá que presentar un plano a escala 1:200 en el que aparezca la situación de la manzana existente y debajo la situación de la manzana con el edificio sustituido.

6.2.- Las fachadas de los edificios, principalmente, se terminarán en piedra y revoco pintado.

Alternativamente, se admitirán recubrimientos de piedra artificial prefabricada u otros materiales que se ajusten, en cuanto a texturas y acabados, a la piedra natural empleada de manera habitual en el Casco. En tales casos se exigirá la presentación previa de muestras y propuestas de composición, siendo decisión potestativa del Ayuntamiento su aceptación.

6.3.- Los aleros serán de madera pintada o de hormigón visto. En este último caso se cuidarán de forma especial los encofrados y remates, pudiendo dejarse desnudo o pintarse del mismo color que la carpintería de fachada.

6.4.- En caso de reforma de algún edificio existente, se utilizarán los mismos materiales que en la parte antigua y se tratará el conjunto de forma unitaria en todos sus detalles.

6.5.- En las superficies inclinadas de las cubiertas de los edificios se empleará exclusivamente la teja cerámica en su color natural.

6.6.- Todo proyecto de acondicionamiento o reforma exterior de una planta baja de un edificio existente, deberá estudiar la fachada del edificio en su totalidad (planta baja y plantas piso) y acomodar la composición de huecos y los materiales de acabado a la ordenación global de todo el conjunto, evitando la disposición exterior de cajas de persianas, anuncios publicitarios y marquesinas que desmerezcan o alteren el carácter inicial del edificio.

6.7.- Todas las fachadas a vías y espacios públicos deberán recibir el tratamiento de fachadas exteriores.

Anexo FICHAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.
EL AMBITO SE DIVIDE EN 8 SOLARES: S1,S2,S3,S4,S6,S6, S7 Y S8

Artículo 13.2. ÁMBITO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN. Las UE1, UE2 y UE3.

Artículo 13.1.1. Disposiciones generales

SUPERFICIE: 12.000 m²

UE-1: 0,39 Ha.

UE-2: 0,35 Ha.

UE-3: 0,46 Ha.

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano No Consolidado.

CALIFICACIÓN GLOBAL:

- Residencial
 - Sistema local de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito
- USO CARACTERÍSTICO: Residencial, vivienda aislada.

EDIFICABILIDAD: La ordenación pormenorizada que se establece en las fichas para cada una de las UE establecidas en el PGOUA.

Uno de los objetivos de la gestión de estas UE, es la de rematar la trama urbana y completar la urbanización.

Determinaciones urbanísticas para el desarrollo de las parcelas.

1.-Clasificación y categorización. Se clasifica el área como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

2.-Calificación Global. Residencial.

3.-Ordenación Pormenorizada. Se especifica en las fichas adjuntas.

4.-Edificabilidad urbanística máxima:

5.1.-Parcelas de uso residencial.

5.1.1.- Edificabilidad sobre rasante. 1.818,63 m² (incluidos portales, elementos comunes y superficies computables bajo cubierta) que podrán destinarse en su totalidad al uso de vivienda unifamiliar (uso 8 tipo 4).

5.1.2.- Edificabilidad bajo rasante o en plantas inferiores semienterradas: Se destinará en su totalidad a los usos de local de garaje y aparcamiento y trasteros (uso 8 tipos 1 y 3). Se deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 1

**Anexo FICHAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. EL AMBITO
SE DIVIDE EN TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN: UE1, UE2, UE3.**

Artículo 13.3. ÁMBITO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Las SUS1, SUS2 y SUS3.

Artículo 13.1.1. Disposiciones generales

SUPERFICIE: 3,31Ha

SUS-1: 1,81 Ha.

SUS-2: 1,19 Ha.

SUS-3: 0,31 Ha.

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbanizable Sectorizado.

CALIFICACIÓN GLOBAL:

- Residencial
- Sistema local de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito

USO CARACTERÍSTICO: Residencial, vivienda colectiva agrupada.

EDIFICABILIDAD: Las reguladas en las fichas urbanísticas.

SECTOR –SUS-1

1.- El sector 1 (OR SUS-1) comprende terrenos situados al Este de la Iglesia y al Oeste del cementerio, que se extienden junto a la nueva carretera proyectada que unirá con el Sector 2, todo ello para comunicar con la carretera foral BI-3123.

2.- Topográficamente los terrenos se encuentran en pendiente. En la vaguada el relieve oscila entre las cotas 0 y 12 aproximadamente en la zona de mayor pendiente, que será absorbida en gran parte por la zona verde.

La vialidad propuesta en el encuentro del SUS1 con el SUS2 se fijara la cota de 179, para obtener una pendiente del 15% en los tramos más desfavorables.

No obstante, el itinerario peatonal proyectado en la ordenación pormenorizada deberá cumplir el 6% de pendiente máxima por ello, conectara desde la parcela equipamental junto al aula de cultura a través de las zonas verdes y conectará con el vial que transcurre por el sector para completar el itinerario peatonal que unirá los tres sectores con una pendiente máxima del 6%.

3.- Como objetivos y criterios urbanísticos generales para el sector se proponen el mantenimiento de una zona verde que protegerá a las edificaciones existentes del Suelo Urbano y se obtendrá una parcela equipamental para servicios administrativos, culturales o docentes, junto al equipamiento socio-cultural actual.

4.- Este Sector de acuerdo con el informe de criterios y objetivos tomado por el ayuntamiento, es adecuado para el desarrollo urbano como posible intervención estratégica residencial de media densidad y la promoción pública de vivienda tasada municipal, considerando que el lugar más adecuado son las parcelas edificables entre el solar S8 y el cementerio municipal, debiéndose tener en cuenta esta consideración al redactar el Plan Parcial correspondiente a este Sector-1.

5.-Usos de posible implantación: El uso predominante será el residencial colectivo. No se podrán implantar usos industriales salvo los específicos de industria compatible con la vivienda (uso 7, tipo1). Se deberán cumplir los estándares mínimos legales para reservas de dotaciones públicas.

Anexo FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1- SUS 1

Superficie del Sector: 18.111,98 m²

Edificabilidad urbanística sobre rasante: 4.200 m²

Edificabilidad urbanística sobre rasante para vivienda tasada: 1.900 m²

Edificabilidad urbanística sobre rasante para vivienda libre: 2.300 m²

Superficie mínima parcela de dotaciones y equipamiento públicos: 1.792 m²

Edificabilidad sobre rasante de equipamientos y dotaciones públicos: 850 m²

Zonas de espacios libres (zonas verdes):

Sistema general: 840 m²

Sistema local: 2.591 m²

Uso principal:

Vivienda colectiva (libre y tasada municipal).

Usos permitidos:

Uso 6 (tipos 1 y 3)

Uso 8.

Uso 4 (excepto tipos 14 y 15)

Perfil edificatorio:

P1: PB+P1+BC

P2: PB+P1+P2+BC

Separación a colindantes: 4 m.

Separación a viales: 4 m.

SECTOR –SUS-2

1.- El sector 2 (OR SUS-2) comprende terrenos situados al Oeste del Sector SUS-2, dará continuidad a la zona verde proyectada en el Sector 1 con objeto de generar una gran franja de espacios libres junto al centro urbano, que servirá de transición a los nuevos suelos de media densidad, que se extenderán en los sectores 1 y 2.

2.- Topográficamente los terrenos se encuentran con poca pendiente. La vaguada en relieve oscila entre las cotas 0 y 5 aproximadamente en toda su anchura.

3.- Como objetivos y criterios urbanísticos generales para el sector se proponen el mantenimiento de una zona verde que protegerá a las edificaciones existentes del Suelo Urbano y generar oferta de vivienda en el casco urbano de Libao, además de crear la nueva vialidad como alternativa a la carretera.

4.- Este Sector de acuerdo con el informe de criterios y objetivos tomados por el ayuntamiento, es adecuado para el desarrollo urbano como posible intervención estratégica residencial de media densidad, considerando que el lugar más adecuado son las parcelas edificables situadas junto al nuevo vial, por ser los terrenos de menor pendiente, debiendo tener esta consideración en cuenta al redactar el Plan Parcial correspondiente a este Sector-2.

5.- Conexiones con infraestructuras y red de sistemas generales. Deberán tenerse en cuenta en las previsiones del Plan Parcial, el deber de generar el vial proyectado en la documentación gráfica, pudiendo variar su trazado pero respetando las conexiones en el inicio y al final.

6.- Usos de posible implantación: El uso predominante será el residencial colectivo. No se podrán implantar usos industriales salvo los específicos de industria compatible con la vivienda (uso 7, tipo1). Se deberán cumplir los estándares mínimos legales para reservas de dotaciones públicas.

Anexo FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2- SUS 2

Superficie del Sector: 11.902,48 m²

Edificabilidad urbanística sobre rasante: 3.570 m²

Superficie mínima parcela de dotaciones y equipamiento públicos: 1.430 m²

Edificabilidad sobre rasante de equipamientos y dotaciones públicos: 850 m²

Zonas de espacios libres (zonas verdes):

Sistema general: 750 m²

Sistema local: 1.673 m²

Uso principal:

Vivienda colectiva.

Usos permitidos:

Uso 6 (tipos 1 y 3)

Uso 8.

Uso 4 (excepto tipos 14 y 15)

Perfil edificatorio:

P: PB+P1+P2+BC

Separación a colindantes: 3 m.

Separación a viales: 2 m.

SECTOR –SUS-3

1.- El sector 3 (OR SUS-3) comprende terrenos situados al Oeste del casco urbano, dará continuidad al nuevo vial de acceso al centro urbano, que se extenderán en los sectores 1,2 y 3.

2.- Topográficamente los terrenos se encuentran en ligera pendiente. La vaguada en relieve oscila entre las cotas 0 y 9 aproximadamente, para minimizar la pendiente la vialidad se mantendrá con una pendiente del 6% en el nuevo vial proyectado que unirá los tres sectores generando un itinerario alternativo a los peatones.

Los viales actuales tienen una pendiente superior al 6%, lo cual hace inviable el cumplimiento de la Ley de accesibilidad conectando con ellos.(excepto si se colocaran rampas o escalera mecánicas, lo cual no sería rentable en este caso). Por ello, con la creación de este nuevo vial alternativo, se cubre un itinerario peatonal accesible en gran parte del mismo y se completará el itinerario peatonal a través de las zonas verdes proyectadas.

3.- Como objetivos y criterios urbanísticos generales para el sector se proponen rematar la trama urbana y consolidar la urbanización mediante la vialidad propuesta.

4.- Este Sector de acuerdo con el informe de criterios y objetivos tomado por el ayuntamiento, es adecuado para el desarrollo urbano como posible intervención estratégica residencial de media densidad, considerando que es necesario reclasificar este suelo para dar continuidad a la nueva vialidad.

5.-Conexiones con infraestructuras y red de sistemas generales. Deberán tenerse en cuenta en las previsiones del Plan Parcial, el deber de generar el vial proyectado en la documentación gráfica, pudiendo variar su trazado pero respetando las conexiones en el inicio y al final.

6.-Usos de posible implantación: El uso predominante será el residencial colectivo. No se podrán implantar usos industriales salvo los específicos de industria compatible con la vivienda (uso 7, tipo1). Se deberán cumplir los estándares mínimos legales para reservas de dotaciones públicas.

Anexo FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 3- SUS 3

Superficie del Sector: 3.135,73 m²

Edificabilidad urbanística sobre rasante: 940 m²

Superficie mínima parcela de dotaciones y equipamiento públicos: 376 m²

Edificabilidad sobre rasante de equipamientos y dotaciones públicos: 250 m²

Zonas de espacios libres (zonas verdes):

Sistema general: 188 m²

Sistema local: 443 m²

Uso principal:

Vivienda colectiva.

Usos permitidos:

Uso 6 (tipos 1 y 3)

Uso 8.

Uso 4 (excepto tipos 14 y 15)

Perfil edificatorio:

P: PB+P1+PC

Separación a colindantes: 3 m.

Separación a viales: 3 m.

ARRIETAKO UDALA

Arrieta, Diciembre de 2.008

Equipo redactor

Ixone Legarreta Iturregui
Arquitecto nº 2.760 COAVN.

Daniel Salvador Otaduy.
Arquitecto nº 2.843 COAVN

Julio del Ferrero
Abogado urbanista