



Ml. Tomas Olabari 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)

ARQUITECTURA
TANDEM

APROBACIÓN DEFINITIVA - ORDENANZA

REGULADORA DE LA DIVISION EN VIVIENDAS DE LOS CASERIOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARRIETA, BIZKAIA.

TANDEM ARKITEKTURA HIRIGINTZA BULEGOA S.L.P.



ÍNDICE

EXPOSICION DE MOTIVOS

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO

Artículo 2.- AMBITO

Artículo 3.- DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENANZA. CONTENIDO Y
ALCANCE DE LA MISMA

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES PARA LA DIVISIÓN DE LOS CASERÍOS EN VIVIENDAS

Artículo 4.- VOLUMEN Y ENVOLVENTE DE LA EDIFICACION

Artículo 5.- DETERMINACIÓN DEL NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

Artículo 6.- ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

CAPITULO 3: CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA DIVISIÓN DE LOS CASERÍOS EN VIVIENDAS

Artículo 7.- CONDICIONES RELATIVAS AL ACCESO A LAS VIVIENDAS

Artículo 8.- CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 9.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ORGANIZACIÓN FUNCIONAL.

Artículo 10.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE INSTALACIONES

Artículo 11.- CONDICIONES DE TRATAMIENTO EXTERIOR DEL EDIFICIO

Artículo 12.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS EDIFICATORIOS AUXILIARES
DEL CASERÍO

Artículo 13.- DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO 211.- INTRODUCCIÓN Y
ANTECEDENTES

CAPITULO 4: CONDICIONES PROCEDIMENTALES PARA LA DIVISIÓN DE LOS CASERÍOS

Artículo.- 14.-LICENCIA MUNICIPAL DE DIVISIÓN Y OBRAS

Artículo.- 15- PROYECTO DE OBRAS.

Artículo.- 16- FIN DE OBRA Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.



Mi. Tomas Olabari 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tif: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)

ARQUITECTURA
TANDEM

CAPITULO 5: RÉGIMEN JURÍDICO DE LA DIVISIÓN DEL CASERÍO EN VIVIENDAS Y VIGENCIA DE LA ORDENANZA

Artículo 17.- REGIMEN JURIDICO DE LA DIVISION DEL CASERIO EN VIVIENDAS

Artículo 18.- VIGENCIA DE LA ORDENANZA

ANEXO 1 INVENTARIO DE CASERIOS DE ARRIETA

ANEXO 2 FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CADA CASERIO



Ml. Tomas Olabari 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tif: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



EXPOSICION DE MOTIVOS

La elaboración de la presente ordenanza reguladora de la división de caseríos en viviendas en el Municipio de Arrieta tiene su origen en la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana con su publicación en el BOB un. 44 de viernes 4 de marzo de 2016, que posibilita la existencia de hasta dos viviendas por caserío y la voluntad municipal de ampliar en la medida de lo posible esta cantidad.

El objeto de esta ordenanza no es otro que fomentar la continuidad y supervivencia de los caseríos existentes en un municipio de marcado carácter rural (más de un centenar de edificios) posibilitando el incremento del número de viviendas mediante división del caserío en régimen de propiedad horizontal.

De esta forma se pretende invertir la dinámica poblacional de los últimos años, de abandono de las zonas rurales hacia los núcleos urbanos.

Esta éxodo hacia el medio urbano, ha derivado en el abandono parcial, no ya solo de los caseríos (muchos de ellos en un lamentable estado de conservación), sino además de los terrenos rurales circundantes que han dejado de labrarse y/o mantenerse, con el riesgo que ello con lleva para la sociedad en general (incendios, plagas, etc.)

Por otro lado, las enormes dimensiones de este tipo de inmuebles, contruidos con la intención más de centro de producción agraria (cuadra, pajar, etc) que como unidad residencial, hacen que resulten en la mayoría de las ocasiones extremadamente gravosas para sus propietarios y/o inquilinos que se van refugiando en zonas cada vez mas pequeñas de los mismos abandonando el resto a su suerte.

En base a todo ello y como alternativa para salvaguardar el valor arquitectónico y cultural que en su conjunto representa este importante parque edificatorio, y como medida de actuación para asegurar así mismo su permanencia, se planteó por parte del Ayuntamiento de Arrieta la posibilidad de incentivar la rehabilitación y adecuación funcional de estos edificios dando la posibilidad de vincular estas intervenciones con una división interna del caserío para dar lugar a un aumento del número de viviendas, a fin de favorecer con ello la viabilidad de la rehabilitación y consecuentemente incrementar la vida útil y la subsistencia de estos edificios .

La ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 30, propone permitir la reconstrucción y rehabilitación de edificaciones residenciales en suelo no urbanizable, con determinadas limitaciones; hecho este que se potencia con la persente ordenanza.



Ml. Tomas Olabari 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 



El reciente inventario de núcleos rurales elaborado por la Diputación Foral, y el Plan General de Ordenación Urbana de Arrieta, solo consideran la existencia de tres núcleos rurales en el municipio, motivo que potencia la conveniencia de rehabilitar, conservar y mantener el patrimonio arquitectónico rural existente en el municipio.

En él presente documento se realiza un análisis individualizado de cada uno de los caseríos existente, incluyendo las medidas necesarias para asegurar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales y características propias de los mismos.

Se han identificado mediante un pormenorizado trabajo de campo un total de **147** caseríos, de los que se han incluido en el inventario **130** repartidos por los **21** barrios y cuya relación se cita en el **Anexo 1**.

En el Anexo 2 del presente documento se han adjuntado un conjunto de fichas de cada uno de los caseríos del municipio, en las cuales quedan recogidas a nivel gráfico el estado actual del edificio con representación acotada de la planta y un pequeño reportaje fotográfico del exterior del caserío, así como los datos más relevantes en relación a la parcela, superficie construida en planta, datos tipológicos y constructivos.

Por último se han señalado las condiciones de actuación con indicación del número máximo de viviendas en las que se puede dividir el caserío y, en su caso, una referencia de las construcciones anexas que deben ser demolidas o restauradas con adecuación a la arquitectura propia del edificio principal.

En relación con el número máxima de viviendas, este se ha establecido atendiendo a las características dimensionales y geometría del propio edificio, así como al programa de vivienda mínimo necesario para garantizar unas condiciones óptimas de habitabilidad y salubridad.



CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO

La presente ordenanza tiene como objeto regular, dentro del ámbito definido en el artículo 2 , la división de los caseríos del Municipio de Arrieta en viviendas mediante régimen de división horizontal estableciendo, las condiciones y medidas necesarias para asegurar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales y características propias de estos edificios, asegurando para las viviendas resultantes unas superficies adecuadas a su situación y garantizando en todo momento el mantenimiento del volumen y envolvente de la edificación.

Artículo 2.- AMBITO

El ámbito para la aplicación de la presente ordenanza se circunscribe a los Edificios sitos en el término municipal de Arrieta, identificados como caseríos por cumplir acumulativamente las condiciones establecidas en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio , de Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV que son las siguientes:

- Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.
- Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.
- Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.

La relación de las edificaciones residenciales en suelo no urbanizable existentes en el municipio de Arrieta que pueden considerarse caseríos, se incluye como Anexo 1 de la presente ordenanza y contiene aquellos edificios que inicialmente se entiende reúnen acumulativamente las condiciones establecidas en el apartado anterior, si bien, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza el interesado deberá acreditar el cumplimiento de todos los citados requisitos, mediante la documentación legal pertinente, no suponiendo prueba alguna al respecto lo recogido en el citado anexo.

Artículo 3.- DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENANZA: CONTENIDO Y ALCANCE

La presente Ordenanza se compone de 18 artículos y de dos anexos:

- **Anexo 1:** Relación de Caseríos por barrios



-Anexo 2: Fichas individualizadas de los caseríos con sus determinaciones pormenorizadas.

Tienen carácter vinculante todas las determinaciones indicadas en el articulado de la Ordenanza así como las condiciones específicas de actuación relativas al número máximo de viviendas indicadas en la ficha individual de cada uno de los caseríos.

El resto de las indicaciones señaladas, relativas a las intervenciones a realizar en las construcciones anexas y/o auxiliares del caserío, así como aquellas otras referentes a tratamientos exteriores, sustituciones de materiales, etc, constituyen condiciones de referencia a contemplar en los proyectos arquitectónicos que desarrollen la división en viviendas de los caseríos existentes.

Los esquemas acotados de plantas y el correspondiente reportaje fotográfico reflejan a su vez la situación actual de cada edificio y constituyen consecuentemente la referencia obligada para la justificación, por parte del proyecto técnico que contemple la división en viviendas del caserío, del mantenimiento de la envolvente, volumen, características tipológicas y condiciones ambientales del caserío.

Para cualquier contradicción que se pudiera producir entre la presente Ordenanza y el Plan general de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Arrieta, tendrá preferencia en su aplicación las determinaciones contenidas en la primera en todo aquello que pudiera afectar a la división de los caseríos, prevaleciendo para el resto de las determinaciones del Plan General.

CAPITULO. 2 **CONDICIONES GENERALES PARA LA DIVISION DE LOS** **CASERÍOS EN VIVIENDAS**

Artículo 4- VOLUMEN Y ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN

Las actuaciones edificatorias de Rehabilitación, Reforma y/o Consolidación que se realicen en un caserío para la subdivisión del mismo en viviendas garantizarán en todo momento el mantenimiento del volumen y envolvente actual del edificio así como las características constructivas tradicionales propias de este tipo de edificios.

Artículo 5- DETERMINACION DEL NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

El número de viviendas autorizable dentro de cada caserío es el que se indica la ficha urbanística individualizada incluida en el anexo N° 2.

Este número máximo solo podrá alcanzarse siempre que se cumpla que la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes de la división tenga una superficie útil superior a 70 m² y se verifique simultáneamente el cumplimiento de todas las



condiciones técnicas particulares señaladas en el Capítulo 3 de la presente Ordenanza.

Artículo 6- ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Las autorizaciones de división de viviendas que se pretendan realizar en caseríos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Artístico del Plan General de Ordenación Urbana, se entenderán supeditadas a las limitaciones relativas a los tipos de intervención permitidos en cada uno de ellos.

CAPITULO. 3 CONDICIONES TECNICAS PARTICULARES PARA LA DIVISION DE LOS CASERIOS EN VIVIENDAS

Artículo 7- CONDICIONES RELATIVAS AL ACCESO A LAS VIVIENDAS

El acceso a las viviendas que pudieran resultar de la división del caserío en aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, se realizará con carácter general desde el portalón de fachada siempre que el caserío disponga de este elemento en su configuración edificatoria.

El acceso a la vivienda ó viviendas que pudieran resultar en planta piso ó bajo cubierta se podrá realizar bien mediante una única escalera, que tendría en este supuesto el carácter de elemento común, o bien mediante escaleras independientes. En ambos supuestos el arranque del elemento de comunicación vertical se ubicará en el portalón de fachada que tendrá en base a ello el carácter de elemento común del edificio.

Las escaleras se podrán disponer en el interior del caserío, o bien en el espacio correspondiente al propio portalón, no permitiéndose en ningún caso el cerramiento de este espacio.

De manera excepcional se podrá autorizar una solución distinta a la descrita en el apartado anterior siempre que no fuera posible la realización del acceso a la planta superior en las condiciones indicadas ó bien porque, a través del preceptivo proyecto arquitectónico, se pudiera plantear justificadamente una solución alternativa más idónea en razón a la configuración propia del caserío y de su relación con el terreno circundante sin suponer en ningún caso una alteración de las características compositivas y volumétricas propias del edificio .

Artículo 8- CONDICIONES DE CALIDAD

Los proyectos técnicos que contemplen la división de caseríos en viviendas deberán de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Técnico de la



Edificación (o en su caso normativa que pudiera sustituirle) y más en particular en los siguientes documentos básicos:

- DB-SL- Seguridad en caso de Incendio
- DB-SU.- Seguridad de utilización
- DB-HS.- Salubridad
- DB-HR.- Protección frente al Ruido
- DB-HE.-Ahorro de Energía

Además se incluirán todas aquellas soluciones constructivas complementarias que sean precisas para asegurar la eficiencia energética de las nuevas unidades de vivienda, debiéndose entregar el correspondiente certificado de eficiencia energética una vez finalizada la intervención.

Artículo 9- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

1.- Programa mínimo de vivienda.

El programa mínimo de toda vivienda que resulte de la división de un caserío será el conformado por las siguientes piezas: Estancia-comedor (**EC**), cocina (**K**), dos dormitorios (D) (uno de ellos doble) y un cuarto de baño o aseo completo. Los elementos de cocina, y estancia-comedor, podrán agruparse en una pieza única.

2.- Dimensiones mínimas de las piezas.

Las dimensiones mínimas de cada una de las piezas se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno ó más usos de acuerdo al siguiente cuadro

	ECK	EC	K
Un dormitorio	18	14	7
Dos dormitorios	20	16	8
Tres dormitorios	22	18	9
Cuatro dormitorios	24	20	10

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 m² en los individuales y de 9 m² en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio de 10 m²

A estas superficies se añadirán los espacios para armarios que se considerarán como mínimo de 0,60 x 1,00 m para los individuales y de 0,60 x 1,50 para los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será



- 3 m en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar
- 2,20 en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos
- 2,50 m en dormitorios en general, admitiéndose que en uno como máximo por vivienda el círculo sea de 2 m.

El baño completo se compondrá como mínimo de lavabo, inodoro y ducha o bañera.

3.- Alturas libres

La altura libre de suelo a techo acabado en el interior de las viviendas será de 2,40 m., pudiendo reducirse a 2,20 m. en pasillos y aseos. También podrá reducirse la altura libre hasta 2,20 m. en un 20 % de la superficie útil del resto de las piezas.

4.- Piezas abuhardilladas.

A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas para cada pieza, así como para el cómputo de la superficie útil de una vivienda, no computarán las superficies con altura inferior a 1,70 m.

El volumen que resulte de cubicar en una determinada pieza toda la superficie con altura superior a 1,70 será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en el apartado anterior

5.- Relación entre las piezas.

Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones

Cuando exista un solo cuarto de aseo el acceso al mismo se deberá de producir a través de un vestíbulo, pasillo ó distribuidor de vivienda.

6.- Ventilación e iluminación.

Los espacios correspondientes al estar, dormitorios y cocina tendrán luces y ventilación directa al espacio abierto exterior.

La superficie del acristalamiento no será inferior a un 10% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.

La cocina dispondrá de un sistema adicional de ventilación mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción mediante un extractor conectado a un conducto independiente de los de ventilación general de la vivienda. Este conducto, al igual que el necesario para la evacuación de los gases y humos de combustión de la caldera se prolongará hasta la cubierta, rematándose con un sombrerete de chapa pintada o piedra.



Los cuartos de aseo podrán disponer de ventilación natural mediante huecos abiertos al exterior de una superficie útil no inferior a 0,40 m² ó bien mediante los otros sistemas previstos en el CTE-HS3 (mecánica ó híbrida).

En cualquier caso se cumplirán para cocinas, cuartos de aseo y resto de las piezas de la vivienda las condiciones de calidad del aire interior establecidas en el citado Código Técnico de la Edificación (CTE-HS Salubridad)

Artículo 10- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE LAS INSTALACIONES.

Los elementos horizontales y verticales de separación entre las viviendas que pudieran surgir de la división del caserío deberán asegurar los niveles de aislamiento acústico exigidos en el CTE –HR (Protección contra el ruido) para impedir la transmisión del ruido aéreo y de Impacto.

De igual manera, los elementos que conformen la envolvente exterior del edificio, deberán cumplir con las condiciones de protección contra la humedad y de aislamiento térmico exigidos en el Código Técnico de la Edificación. (CTE–HS1 y CTE-HE1 respectivamente).

La totalidad de suelos, techos y paredes de la vivienda contará con un revestimiento de acabado.

Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes

Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria
- Saneamiento de aguas pluviales y fecales
- Electricidad para alumbrado y usos domésticos
- Calefacción
- Sistema de telecomunicaciones
- Instalación solar térmica o sistema alternativo de captación de energía para la aportación.

Artículo 11- CONDICIONES DE TRATAMIENTO EXTERIOR DEL EDIFICIO.

Como criterio general se establece que las intervenciones constructivas que se realicen en un caserío deberán preservar y salvaguardar las condiciones ambientales y características propias de estos edificios manteniendo el volumen y envolvente de la edificación.

En base a ello quedan expresamente prohibidas aquellas actuaciones que supongan la modificación de las pendientes de las cubiertas en más de un 5%, la alteración de la cota de alero y cumbrera en más de 50 centímetros y exclusivamente por motivos de



consolidación estructural, la modificación de la altura de las fachadas así como cualquiera otra intervención que pudiera suponer un incremento del volumen o de la configuración actual del caserío (salvo la excepción anteriormente mencionada).

Por otro lado, los proyectos arquitectónicos que contemplen la división del caserío en viviendas procurarán y justificarán la recuperación de la imagen original del edificio respetando o recuperándose como mínimo en este sentido los siguientes elementos:

- .-El sistema constructivo de fachadas
- .-La tipología y materiales de cubierta
- .-El aparato decorativo (cornisas, remates de aleros, antepechos de balcones, fajeados de forjados, despieces de carpinterías, basas y capiteles de postes de madera o pilastras de piedra, etc.
- .-Y, en general, los materiales, acabados y soluciones constructivas tradicionales de la arquitectura rural

En aquellas situaciones en las que por la configuración propia del caserío no sea posible lograr una iluminación y ventilación natural de alguna de las piezas vivideras de la vivienda a través de las fachadas del edificio podrán realizarse.

Artículo 12- ACTUACIONES EN ELEMENTOS EDIFICATORIOS AUXILIARES DEL CASERIO

Como norma general se establece que cualquier intervención constructiva que se lleve a cabo en un caserío para su división en viviendas conllevara la demolición de todos aquellos elementos auxiliares ó edificaciones anexas tales como cobertizos, tejavanas, txabolas, etc., que resultaran ajenos a la arquitectura y configuración propia del caserío.

En aquellos supuestos en que las condiciones particulares de actuación previstas en las fichas individualizadas de cada caserío prevean el posible mantenimiento de alguno de estos elementos, ello se podrá llevar a cabo siempre que se asegure una adecuada integración con el caserío mediante la adaptación a sus características tipológicas y constructivas, debiéndose justificar este aspecto a través del proyecto arquitectónico que contemple la división del caserío.

Estos elementos podrán mantener en su caso los usos que ostenten en la actualidad vinculados con la explotación agropecuaria o bien destinarse a garaje o guardería de vehículos ó trasteros, admitiéndose incluso su uso como vivienda.



Artículo 13.- DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Los proyectos técnicos que contemplen la división de caseríos en viviendas deberán de asegurar la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda que deberá de disponerse en el interior del edificio principal, en su caso, en alguna de las edificaciones auxiliares que puedan recoger tal uso, o incluso en la parcela privada sin cubrición, siempre que en la obra queden debidamente acreditadas. Se prohíbe expresamente la realización de tejavanas adicionales para hacer aparcamientos cubiertos.

CAPITULO. 4 CONDICIONES PROCEDIMENTALES PARA LA DIVISION DE CASERIOS

Artículo 14.-LICENCIA MUNICIPAL DE DIVISION Y DE OBRAS .

Toda intervención que tenga por objeto la división de un caserío en viviendas requerirá la previa obtención de las correspondientes licencias municipales de división y de obras

La solicitud de ambas licencias deberá ser planteada conjuntamente por el propietario del caserío o persona autorizada por el mismo junto con el proyecto arquitectónico que contemple la remodelación del caserío.

En el supuesto de que el caserío pertenezca a más de un propietario, la solicitud deberá venir formulada conjuntamente por todos ellos ó, en su caso, por las personas debidamente autorizadas.

En cualquier caso, la solicitud de licencia deberá venir acompañada de la documentación que acredite la propiedad del caserío.

La solicitud vendrá siempre referida al conjunto edificatorio compuesto por el propio caserío y los elementos anexos que el mismo pudiera disponer, incluyendo los terrenos sobre los que se asienta.

Artículo 15.-PROYECTO DE OBRAS.

Toda actuación que conlleve una división del caserío precisará la presentación de un proyecto arquitectónico redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional en el que, además de la documentación técnica propia que le sea exigible en aplicación de la normativa vigente, contendrá una descripción completa y pormenorizada de las obras a realizar y una justificación detallada del cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

A estos efectos el proyecto arquitectónico contendrá, entre otros aspectos, la siguiente documentación.



.- **Memoria descriptiva** de la solución adoptada para la división del caserío y justificación de su adaptación a los requisitos establecidos en la presente ordenanza, indicando en todo caso las superficies útiles de cada una de las piezas así como la útil total de las viviendas resultantes

.- **Memoria constructiva** en la que se indiquen las soluciones técnicas previstas en el proyecto para la ejecución de los distintos capítulos y unidades de obra, así como para el cumplimiento de las exigencias impuestas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente .

.- **Presupuesto detallado** de las obras a realizar desglosado así mismo por capítulos y unidades de obra

.- **Planos.** Sin perjuicio de la documentación gráfica que precise el proyecto en razón a su alcance y contenido y de la aplicación de la normativa vigente, la documentación mínima exigible para los proyectos que contemplen la división del caserío en viviendas será la indicada a continuación.

. **Plano de emplazamiento del caserío** sobre cartografía actualizada a escala mínima 1:250 en la que se refleje la situación del caserío y sus posibles elementos anexos, en relación con la vialidad que le da el acceso y con los terrenos circundantes con indicación de aquellos cuya titularidad este vinculada al caserío y aquellos otros que pudieran pertenecer al dominio público.

. **Planos de estado actual del caserío** y sus construcciones anexas, elaborados a escala mínima 1:100 debidamente acotados, incluyendo la distribución de las diversas plantas, la totalidad de las fachadas, secciones y la cubierta.

. **Planos de las redes de servicio** que suministran al caserío el abastecimiento de agua, el saneamiento, la energía eléctrica y la telefonía en su caso.

. **Planos de plantas acotadas** incluyendo superficies útiles de cada una de las piezas y totales de cada una de las viviendas resultantes. Superficies construidas del edificio principal y construcciones anexas.

. **Planos de fachadas, secciones y cubierta** del estado reformado del caserío.

. Planos en los que se recoja las intervenciones de adecuación previstas para las construcciones anexas o, en su caso, su derribo.

. **Reportaje fotográfico** completo del estado actual del caserío y sus construcciones anexas.



Ml. Tomas Olabarri 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



Artículo 16-. FIN DE OBRA Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Una vez finalizadas las obras se solicitará del Ayuntamiento la licencia de primera ocupación de las viviendas que hayan resultado de la división.

A estos efectos se presentará el preceptivo Proyecto de Fin de Obra suscrito por los técnicos directores de la obra y visado por su Colegio profesional que, sin perjuicio de la inclusión de la documentación que le fuera propia en razón a su naturaleza, contendrá a los efectos de la presente ordenanza los siguientes extremos:

. **Planos de fin de obra** en los que se refleje la situación real del edificio tras la intervención constructiva en todos sus aspectos (estructurales, de distribución interior, fachadas, cubierta, instalaciones, etc).

. **Liquidación final** de la obra ejecutada.

. **Reportaje fotográfico** del edificio y de las construcciones anexas que hubieran sido objeto de adecuación o integración a la arquitectura propia del caserío. El reportaje comprenderá tanto lo referente al aspecto exterior del edificio como a sus dependencias interiores.

. **Posición real y precisa de las distintas conexiones a las redes** de los servicios urbanos y características técnico-constructivas de cada una de ellas.

La concesión de la licencia de primera utilización precisará en cualquier caso la aportación de la escritura de división del caserío en régimen de propiedad horizontal así como la solicitud de alta en el catastro.

CAPITULO. 5 REGIMEN JURIDICO DE LA DIVISION DE CASERIOS Y VIGENCIA DE LA ORDENANZA

Artículo 17- REGIMEN JURIDICO DE LA DIVISION DEL CASERIO EN VIVIENDAS

Como norma general se establece que la división del caserío en viviendas se llevará a cabo en régimen de propiedad horizontal.

En el supuesto de que la parcela vinculada al caserío sea susceptible de segregación por cumplir conjuntamente con los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente y en el Plan General de Ordenación Urbana de Arrieta, la división del caserío podrá en su caso ir acompañada de una división de la parcela vinculada al mismo .



Ml. Tomas Olabari 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 



Dicha división solo podrá materializarse mediante una única segregación de la finca matriz y de forma tal que cada una de las dos parcelas resultantes incluya una de las dos partes del caserío resultantes de su división por el plano vertical que contenga la cumbreira.

En el supuesto indicado en el apartado anterior y en el caso de que la división del caserío hubiera dado lugar a más de dos viviendas, se podrá realizar además una nueva división en régimen de propiedad horizontal en cada una de las dos mitades del caserío.

Artículo 18- VIGENCIA DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza que se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV entrará en vigor una vez adoptado el Acuerdo de Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Arrieta a los 15 días de de la publicación de su texto en el Boletín Oficial de Bizkaia.

En Getxo, Octubre de 2017

Ixone Legarreta Iturregi – Arquitecto COAVN 2760
Daniel Salvador Otaduy – Arquitecto COAVN 2843
En representación de
TANDEM ARKITEKTURA HIRIGINTZA BULEGOA, SLP
SOCIEDAD DE ARQUITECTURA 950.507COAVN



Ml. Tomas Olabarri 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)

ARQUITECTURA
TANDEM

ANEXO 1
INVENTARIO DE CASERIOS POR DE ARRIETA POR BARRIOS



1.- Caseríos existentes en el Barrio Agarre

- 1.- Soloneta Bekoa (1790), en agarre auzoa nº2
- 2.- Iretazu Bekoa (1840), en agarre auzoa nº3
- 3.- Asla Beko (1740), en agarre auzoa nº4
- 4.- Asla Goiko (1840), en agarre auzoa nº5
- 5.- Aurrekoetxe (1890), en agarre auzoa nº8
- 6.- Martxene (1890), en agarre auzoa nº9
- 7.- Zelaia (1858), en agarre auzoa nº10
- 8.- Etxebarri (1840), en agarre auzoa nº11
- 9.- Atzekoetxe (1590), en agarre auzoa nº12
- 10.- Auzokoa (1850), en agarre auzoa nº13
- 11.- Arrietene (1790), en agarre auzoa nº14
- 12.- Ganarriaga (1690), en agarre auzoa nº15
- 13.- Barrene(1540), en agarre auzoa nº16
- 14.-Añoaga (1790), en agarre auzoa nº17
- 15.-Urtalde aurrekoa (1830), en agarre auzoa nº18
- 16.-Urtalde erdikoa (1890), en agarre auzoa nº19
- 17.-Urtalde atzekoa (1790), en agarre auzoa nº21
- 18.- Arkatzi (1890), en agarre auzoa nº22
- 19.- Ikasta (1900), en agarre auzoa nº23 (Propiedad Ayuntamiento)

2.- Caseríos existentes en el Barrio Baieneta

- 20.- Marto (1790), en Baieneta auzoa nº1
- 21- Elorreta(1250), en Baieneta auzoa nº3
- 22- Andiko etxe (1940), en Baieneta auzoa nº5
- 23- Baieneta (1750), en Baieneta auzoa nº6
- 24- Gariko(1890), en Baieneta auzoa nº7
- 25- Bizikoetxe(1790), en Baieneta auzoa nº8

3.- Caseríos existentes en el Barrio Gereka

- 25.- Iresabala (1840), en Gereka auzoa nº39
- 26.- Goikoetxe (1923), en Gereka auzoa nº40
- 27.- Goikoetxea (1740), en Gereka auzoa nº41
- 28.- Gerekaetxebarri (1640), en Gereka auzoa nº42
- 29.- Gereka atzekoa (1740), en Gereka auzoa nº43
- 30.- Gereka aurrekoa (1820), en Gereka auzoa nº44

4.- Caseríos existentes en el Barrio Goiri

- 31.- Altamira (1883), en Goiri auzoa nº27
- 32.- Arrietatxu (1740), en Goiri auzoa nº28
- 33.- Astuene (1890), en Goiri auzoa nº29
- 34.- Euleta (1850), en Goiri auzoa nº30



- 35.- Goiri Jauregi (1740), en Goiri auzoa nº31
- 36.- Ausokoa (1844), en Goiri auzoa nº33
- 37.- Muguru (1740), en Goiri auzoa nº37
- 38.- Etxebarri (--), en Goiri auzoa nº 32
- 39.- Goirizelaia (--), en Goiri auzoa nº 36
- 40.- Etxetxu (--), en Goiri auzoa nº 38A

5.- Caseríos existentes en el Barrio Jainko

- 41.- Jainko (1850), en Jainko auzoa nº22
- 42.- Jainko (1720), en Jainko auzoa nº23
- 40.- Abade Etxea (1710), en Jainko auzoa nº25
- 43.- Olea Beko (1790), en Jainko auzoa nº27
- 44.- Uribe (1790), en Jainko auzoa nº28
- 45.- Oleagoiko(1690), en Jainko auzoa nº29
- 46.- Oleaetxebarrri (1816), en Jainko auzoa nº30
- 47.- Momotxo (1700), en Jainko auzoa nº34
- 48.- **Kañubereta (1740), en Jainko auzoa nº37 (En ruinas o desaparecido)**
- 49.- Arkotxe (1750), en Jainko auzoa nº38
- 50.- Moralle (--), en Jainko auzoa nº36
- 51.- Beitxi (--), en Jainko auzoa nº32

6.- Caseríos existentes en el Barrio Kiputzena

- 52.- Pepetone bekoa (1710), en Kiputzena auzoa nº46
- 53.- Kiputxene goikoa (1690), en Kiputzena auzoa nº48
- 54.- Larragoiti (--), en Kiputzena auzoa nº49

7.- Caseríos existentes en el Barrio Kornabiz

- 55.- Bidetxe (1820), en Kornabiz auzoa nº15
- 56.- Kornabis (1700), en Kornabiz auzoa nº16
- 57.- Kornabis (1740), en Kornabiz auzoa nº17
- 58.- Amotxebarrri (1740), en Kornabiz auzoa nº18

8.- Caseríos existentes en el Barrio Landaguren

- 59.- Landaguren Goikoa (1790), en Landaguren auzoa nº29
- 60.- Landaguren Bekoa (1790), en Landaguren auzoa nº30
- 61.- Lekunberri (1790), en Landaguren auzoa nº31
- 62.- **Bastartze (1690), en Landaguren auzoa nº32 (En ruinas o desaparecido)**
- 63.- Ametsa (1750), en Landaguren auzoa nº33

9.- Caseríos existentes en el Barrio Larretxabarri

- 64.- Laretxebarrri (1740), en Larretxabarri auzoa nº53
- 65.- Biorza (1640), en Larretxabarri auzoa nº54



10.- Caseríos existentes en el Barrio Lexarra

- 66.- Magaltza (1820), en Lexarra auzoa nº24
- 67.- Urukurtune (1890), en Lexarra auzoa nº25 (En ruinas o desaparecido)
- 68.- Alegria Goikoa (1750), en Lexarra auzoa nº26A –B
- 69.- Ikoaga (1850), en Lexarra auzoa nº27(En ruinas o desaparecido)
- 70.- Leixarre Goikoa (1635), en Lexarra auzoa nº28
- 71.- Letzarre (1930), en Lexarra auzoa nº29
- 72.- Etxebarrieta (1790), en Lexarra auzoa nº30
- 73.- Patxorrene (1790), en Lexarra auzoa nº31
- 74.- Bisko (1490), en Lexarra auzoa nº32
- 75.- Maskaru Goikoa (1890), en Lexarra auzoa nº33
- 76.- Maskaru Bekoa (1890), en Lexarra auzoa nº34

11.- Caseríos existentes en el Barrio Lekerika

- 77.- Gaztelene (1720), en Lekerika auzoa nº19
- 78.- Etribillu (1890), en Lekerika auzoa nº20
- 79.- Lekerika (1790), en Lekerika auzoa nº21
- 80.- Lauaixe (1790), en Lekerika auzoa nº22 (Eliminado del inventario)
- 81.- Garitxuene (1820), en Lekerika auzoa nº23

12.- Caseríos existentes en el Barrio Madariaga

- 82.- Madariaga Goikoa (1690), en Madariaga auzoa nº47
- 83.- Madariaga Bekoa (1490), en Madariaga auzoa nº48

13.- Caseríos existentes en el Barrio Makuleta

- 84.- Tximelane (1740), en Makuleta auzoa nº42
- 85.- Makuleta Bekoa (1890), en Makuleta auzoa nº43
- 86.- Makuleta Erdikoa (1590), en Makuleta auzoa nº 44
- 87.- Makuleta Goikoa (1850), en Makuleta auzoa nº45

14.- Caseríos existentes en el Barrio Mendiguren

- 88.- Mendigunetzu (1740), en Mendiguren auzoa nº55
- 89.- Mendiguren (1790), en Mendiguren auzoa nº56
- 90.- Mendiritxa (1740), en Mendiguren auzoa nº57
- 91.- Etxebarri Bekoa (1820), en Mendiguren auzoa nº 59 A
- 92.- Tabernabarri (1810), en Mendiguren auzoa nº 60
- 93.- Etxebarri (1890)b en Mendiguren auzoa nº 62
- 94.- Etxezarre (--), en Mendiguren auzoa nº66
- 95.- Eloriza (--), en Mendiguren auzoa nº69



15.- Caseríos existentes en el Barrio Olabari

- 96.- Uresandi (1790), en Olabari auzoa nº1 y 2
- 97.- Casa Palacio (1923), en Olabari auzoa nº3
- 98.- Goikoetxe (1790), en Olabari auzoa nº4
- 99.- Etxetxubari (1790), en Olabari auzoa nº 5
- 100.- Etxezuri (1750), en Olabari auzoa nº 7 (Eliminado del inventario)

16.- Caseríos existentes en el Barrio Olatua

- 101.- Txakarrone (1750), en Olatua auzoa nº8
- 102.- Largone (1750), en Olatua auzoa nº9
- 103.- Olatxu (1550), en Olatua auzoa nº10 y 11
- 104.- Olatxu (1920), en Olatua auzoa nº12
- 105.- Olatxu (1890), en Olatua auzoa nº 14 A,B,C,D
- 106.- Errota (1650), en Olatua auzoa nº 13

17.- Caseríos existentes en el Barrio Orbe

- 107.- Orbe Bekoa (1690), en Orbe auzoa nº35
- 108.- Orbe Goikoa (1790), en Orbe auzoa nº36
- 109.- Askalde (1890), en Orbe auzoa nº37

18.- Caseríos existentes en el Barrio Otazu

- 110.- Bizkerre (1780), en Otazu auzoa nº9
- 111.- Otazu Goiko (1790), en Otazu auzoa nº11
- 112.- Otazu Goiko (1790), en Otazu auzoa nº12
- 113.- Otazu Beko (1820), en Otazu auzoa auzoa nº13
- 114.- Orondo (1900), en Otazu auzoa auzoa nº14
- 115.- Torrealdei (1800), en Otazu auzoa auzoa nº15

19.- Caseríos existentes en el Barrio Oxiñaga

- 116.- Bekoetxe (1728), en Oxiñaga auzoa nº70
- 117.- Garai Bekoetxe (1850), en Oxiñaga auzoa nº71
- 118.- Garai Beko (1490), en Oxiñaga auzoa nº72
- 119.- Txertudi (1690), en Oxiñaga auzoa nº73
- 120.- Osinaga Aurrekoa (1650), en Oxiñaga auzoa nº74
- 121.- Osinaga Erdikoa (1720), en Oxiñaga auzoa nº 75
- 122.- Errementari (1490), en Oxiñaga auzoa nº76
- 123.- Butiondo (1750), en Oxiñaga auzoa nº77 (En ruinas o desaparecido)
- 124.- Alegria Bekoa (1690), en Oxiñaga auzoa nº78 (Eliminado del inventario)
- 125.- Garai Ondo (1790), en Oxiñaga auzoa nº79
- 126.- Garai zabale (1790), en Oxiñaga auzoa nº 80
- 127.- Garai Goiko (1590), en Oxiñaga auzoa nº81



Ml. Tomas Olabarri 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 

**ARQUITECTURA
TANDEM**

20.- Caseríos existentes en el Barrio Uribarri

- 128.- Belati (1750), en Uribarri auzoa nº16
- 129.- Bengoetxe (1690), en Uribarri auzoa nº17
- 130.- Agarre (1750), en Uribarri auzoa nº18 y 19
- 131.- Askarre (1670), en Uribarri auzoa nº 20
- 132.- Goiti (1900) en Uribarri auzoa nº 21

21.- Caseríos existentes en el Barrio Zameza

- 133.- Samese Aurrekoa (1939), en Zameza auzoa nº50
- 134.- Samese Erdikoa (1690), en Zameza auzoa nº51
- 135.- Samese Atzekoa (1790), en Zameza auzoa nº 52



Ml. Tomas Olabari 4,1Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)

ARQUITECTURA
TANDEM

ANEXO 2
FICHAS ACTUALIZADAS DE CADA CASERIO