

BORRADOR DE PLAN Y ALTERNATIVAS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES AREXOLA, ARRIOLA, BARAJUEN, SUÑA, URIBARRI, ZABOLA DEL MUNICIPIO DE ARAMAIO

DOCUMENTO I. MEMORIA

I. INFORMACIÓN

I.1.- Antecedentes. Objeto del Plan Especial.

I.2.- Equipo redactor

I.3.- Ámbito del Plan Especial

I.4.- Encuadre legal y régimen normativo vigente

I.4.1.- Marco general

I.4.2.- Régimen Urbanístico General

I.4.2.1.- La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

I.4.2.2.- El Decreto 105/2008 de 3 de Junio.

I.4.2.3.- El Plan General de 2017.

I.5.- Información y diagnóstico

I.5.1.- Contexto socio urbanístico de los ámbitos

1.- Descripción de la situación actual.

2.- Condiciones de propiedad del suelo. Parcelario.

I.5.2.- Normativa afectante del Plan General

I.5.2.1.- Normativa General

I.5.2.2.- Normativa Particular

II. ORDENACIÓN

II.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.

II.2.- Descripción de la ordenación propuesta:

II.2.1.- Objetivos generales Criterios de ordenación.

II.2.2.- Propuestas de ordenación.

ALTERNATIVAS

I. INFORMACIÓN

I.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Mediante Orden Foral 357/2017, de 14 de diciembre, se aprobó definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aramaio, en relación a los núcleos rurales del municipio.

En el mismo, entre otras, se procedió al reestudio de las delimitaciones de los núcleos rurales y su nueva ordenación estructural, regulándose lo establecido a estos efectos en el artículo 29.5 de la Ley 2/2006.

Al contener el Plan General una ordenación pormenorizada pero no ser suficiente, es objeto de este Plan Especial la detallada ordenación de los Núcleos rurales de AREXOLA, ARRIOLA, BARAJUEN, SUÑA, URIBARRI, ZABOLA, de acuerdo a lo determinado en el artículo 29.3 de la citada Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

I.2.- EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por el equipo de trabajo dirigido por el arquitecto Ray Mendiburu Abad, en el que han sido corretores los arquitectos Martin Ferran Zubillaga y Zaloa Las Hayas Madariaga.

Los trabajos responden a un encargo del Ayuntamiento de Aramaio, formalizado según contrato firmado con fecha....., habiendo sido supervisados por el arquitecto municipal.

I.3.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito afectado por este Plan Especial está conformado por el conjunto de los seis núcleos rurales, inventariados por la Diputación Foral de Araba y delimitados en el citado Plan General de 2017, calificados como "Zonas J.3.0 ".Su relación es concretamente la reflejada en el siguiente cuadro:

NÚMERO	NÚCLEO RURAL	PLANOS
		Documento 5 - Plan Especial
1	Arexola	Arx.
2	Arriola	Arr.-
3	Barajuen	Bj.-
4	Suña	Sñ.-
5	Uribarri	Ub-
6	Zabola	Zb-

I.4.- ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO VIGENTE

I.4.1.- El marco general de elaboración del Plan Especial es el determinado por:

- * La Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- * El Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la Ley anterior.
- * El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- * Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo, 7/2015, de 30 de octubre de 2015.
- * Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- * El Plan General de 2017
- * El Decreto Foral 78/2009 de Inventario de núcleos rurales de Araba.

I.4.2.- El Régimen Urbanístico General vigente de elaboración del Plan Especial es el determinado por:

I.4.2.1.-La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Artículo 29.- Régimen específico de los núcleos rurales.

- 1.- Se entiende por núcleo rural, a efectos de esta ley, la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.*
- 2.- La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como suelo urbano, cuando así proceda conforme a esta ley, o como suelo no urbanizable de núcleo rural. En este último supuesto, su régimen legal será el previsto en el presente artículo y en las disposiciones concordantes con el mismo de esta ley y normativa de desarrollo.*
- 3.- Cuando el planeamiento general no contenga una ordenación pormenorizada de los núcleos rurales, en desarrollo del mismo el ayuntamiento establecerá mediante plan especial su detallada ordenación, conteniendo al efecto todas las determinaciones necesarias, y en especial la disposición de las fincas vinculadas a la edificación, las fincas susceptibles de ser construidas, que deberán contar al menos con acceso directo desde una vía pública previamente existente, el volumen edificatorio y el número máximo de alturas, que en ningún caso podrá superar las dos plantas, con expresión de los parámetros de separación de la edificación a los predios colindantes y a los viales así como el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.*
- 4.- La delimitación, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través de un procedimiento específico, que se desarrollará reglamentariamente. Las limitaciones y las servidumbres para la protección del dominio público establecidas para cualquier clase de suelo resultarán de aplicación para esta categoría de suelo.*
- 5.- El planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50% de lo ya existente. Así mismo, el número total de caseríos existentes y previstos no podrá superar las veinticinco unidades (25). A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.*

- 6.– *Igualmente, para este tipo de suelo el planeamiento no podrá definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones ya existentes.*
- 7.– *Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, previa audiencia de los municipios afectados.*

I.4.2.2.- El Decreto 105/2008 de 3 de Junio.

Artículo 5.– Clasificación de suelo de núcleo rural por aplicación de normativa anterior.

- 1.– *Los suelos no urbanizables de núcleo rural y que hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, podrán seguir siendo considerados al amparo de esta misma clasificación siempre que los mismos no sean objeto de nuevos desarrollos, en cuyo caso deberán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable según corresponda con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de acuerdo con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial.*
- 2.– *Los suelos no urbanizables de núcleo rural que no hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, sólo podrán completar su desarrollo al amparo de esta misma clasificación de suelo con sujeción a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.*

Artículo 7.– Alcance del inventario y facultades del planeamiento urbanístico.

- 1.– *Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, a través del siguiente procedimiento: aprobación inicial, audiencia de los municipios afectados y aprobación definitiva. Dicho inventario podrá acompañarse en caso de estimarse preciso con una propuesta de delimitación.*
- 2.– *El planeamiento urbanístico no podrá prever núcleos rurales que no consten con este carácter en estos inventarios.*
- 3.– *Los Ayuntamientos delimitarán las superficies de suelo comprendidas bajo la clasificación de suelo no urbanizable de núcleo rural en los correspondientes documentos de planeamiento estructural, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento territorial y con sujeción a los límites señalados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*
- 4.– *El planeamiento urbanístico municipal será competente para la fijación del resto de determinaciones referidas a los suelos no urbanizables de núcleo rural, con sujeción a los límites establecidos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá recoger la información del estado actual del núcleo rural así como proponer la ordenación de la edificación posibilitada tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en un Plan Especial redactado al efecto.*

Artículo 8.– Procedimiento de delimitación y regularización de fincas en suelo de núcleo rural.

- 1.– *A los efectos de lo dispuesto para delimitación de fincas rústicas en el artículo 29.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través del procedimiento de normalización de fincas establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.*
- 2.– *No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia a los límites máximos para practicar dicha normalización, se entenderán aplicables a la superficie y no al valor de las fincas.*

I.4.2.3.- El Plan General de 2017.

Aprobado definitivamente, en relación a los NUCLEOS RURALES, mediante Orden foral 357/2017, de 14 de diciembre de 2017.

I.5.- INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y DIAGNÓSTICO.

I.5.1.- Contexto socio urbanístico de los ámbitos.

I.5.1.1.- Descripción de la situación actual.

Los ámbitos afectados por este Plan Especial cumplen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente (artículo 29 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006) para su consideración como núcleos rurales.

Así mismo, están incluidos en el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, aprobado definitivamente por Decreto Foral 78/2009.

En los mismos, existen edificaciones que cumplen las condiciones para su consideración como caseríos (de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 105/2008), y otras edificaciones destinadas al uso de viviendas que no las cumplen. A su vez, hay otro tipo de edificaciones con diferentes usos al residencial (agrícola, complementario). Toda esta información está recogida en la Normativa Particular de cada Núcleo.

Igualmente, los citados núcleos cuentan con los servicios de urbanización (acceso rodado, agua, electricidad, alumbrado público, telefonía, y saneamiento, etc.) suficientes y necesarios para dar respuesta tanto a la demanda existente como a la prevista, estando definidos en los Planos de Información.

I.5.1.2.- Condiciones de la propiedad del suelo. Parcelario

La situación catastral de cada una de las parcelas de los diferentes núcleos rurales de este Plan Especial está precisada en la Normativa Particular de cada uno de ellos así como en los planos de Información. Dicha información ha sido obtenida del Catastro de Rústica de la Diputación Foral de Araba y de los datos facilitados por el Ayuntamiento de Aramaio en relación a los bienes públicos inventariados.

I.5.2.- Normativa afectante del Plan General

I.5.2.1.- NORMATIVA GENERAL

Artículo 1.6.3.1. Régimen básico de las zonas de núcleo rural

1. En las zonas de suelo no urbanizable de núcleo rural regirá el régimen básico establecido en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en los artículos 5, 7 y 8 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.
2. Los núcleos rurales determinados en el municipio de Aramaio corresponden con los recogidos en Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
Estos son: Arexola, Arriola, Azkoaga, Barajuen, Etxaguen, Gantzaga, Gureia, Suña, Untzilla, Uribarri y Zabola.
3. La ordenación pormenorizada de los núcleos rurales se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial para cada núcleo, con las determinaciones establecidas en el presente documento y en el artículo 29.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
4. Las limitaciones establecidas para cada núcleo rural serán las siguientes:
El planeamiento no podrá generar un incremento respecto a la edificabilidad existente ni el número de viviendas podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del ya existente.
El número total de edificios residenciales ("caseríos" y casas), incluidos los existentes y los previstos por la ordenación urbanística, no podrá en ningún caso superar las veinticinco (25) unidades edificatorias.
A los efectos de lo dispuesto en este epígrafe, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos.
El planeamiento no podrá definir nuevos equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones de los ya existentes.
La delimitación, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos para estas zonas se realizará a través del procedimiento de normalización de fincas establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia a los límites máximos para practicar dicha normalización, se entenderán aplicables a la superficie y no al valor de las fincas.
Las parcelas susceptibles de ser edificadas deberán contar, al menos, con acceso directo desde una vía pública previamente existente, lo que implica que toda parcela que no la posea no será edificable.
Para estas zonas serán de aplicación las limitaciones y servidumbres para la protección de dominio público propias de cualquier clase de suelo.

Artículo 1.6.3.2. Ordenanzas de edificación y uso de las zonas de núcleo rural

1. Los terrenos del núcleo rural se dividirán de la siguiente manera:
 - a) Espacio de dominio y uso público.
 - b) Espacio parcelado en el que, a su vez, se distinguen:
 - b.1) Parcelas sin frente a vía pública:
 - i) Parcelas sin edificación.
 - ii) Parcelas con edificación a las que se accede mediante servidumbre de paso.
 - b.2) Parcelas con frente a vía pública:
 - i) Parcelas privadas con edificación residencial, entendida ésta en su concepto general.
 - ii) Parcelas con edificación dotacional de servicio público.
 - iii) Parcelas privadas con edificación destinada a otros usos.
 - iv) Parcelas privadas sin edificación, de propiedad privada o pública como bienes patrimoniales.
2. En las parcelas privadas se aplicará el régimen de edificación y uso de las subzonas a.2, con las particularidades que se citan a continuación y aquéllas que se establezcan en el preceptivo Plan Especial para cada una de las zonas J.3:
 - a) La edificación residencial no podrá tener más de tres (3) viviendas.
 - b) En la rehabilitación de los edificios residenciales actuales, incluso en los calificados e inventariados, si el órgano competente en materia de patrimonio histórico lo autoriza, se podrá permitir una (1) vivienda por cada 120 m² (t) útiles, con un máximo total de tres (3) viviendas. Dentro de la superficie rehabilitable se incluirán las construcciones anejas salvo que constituyan añadidos degradantes.

- c) El perfil edificatorio no podrá superar en ningún caso las dos (2) plantas.
- d) Parcela mínima edificable: 600 m².
- e) Dimensión mínima de lindero frontal: cuatro (4) metros.
- f) Separaciones mínimas de los edificios a los linderos: cinco (5) metros.
- g) La edificación, salvo los almacenes vinculados a la agricultura, deberá poder inscribir dentro del perímetro que definan sus fachadas un cuadrado de 9x9 metros y, a su vez, aquél deberá inscribirse en un cuadrado de 18x18 metros.
- h) En la sustitución de los edificios residenciales y no residenciales existentes, la nueva edificación cumplirá los parámetros aplicables en las parcelas no edificadas a excepción de la parcela mínima. Salvo mención expresa en el preceptivo Plan Especial, deberá mantenerse la edificabilidad preexistente.
- i) Salvo mención expresa en el preceptivo Plan Especial, los edificios consolidados no residenciales podrán destinarse a cualquier uso autorizado en las subzonas a.2, quedando prohibidos los siguientes usos:
- i.1) Residencial.
- i.2) Conjuntos edificados de vivienda no citados expresamente.
- i.3) Equipamiento comunitario público o privado.
- i.4) Oficinas.
- i.5) Hoteles.
- j) Los edificios con usos declarados fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento se regirán por las disposiciones señaladas en el artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable.

3. Las limitaciones particulares para cada Núcleo Rural quedan recogidas en el Capítulo 2.1.3. Núcleos Rurales del documento B.2. Normas particulares.

1.5.2.2.- NORMATIVA PARTICULAR

Artículo 2.1.3.1. Arexola

I.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

Núcleo rural situado en la zona centro del municipio, con acceso desde la carretera A-4023.

Los condicionantes por los que **Arexola** fue clasificado como núcleo rural mediante el Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, son los siguientes:

- Edificaciones residenciales:
 - Caserío:..... 6
 - Casa rural:..... 1
 - Otros tipos: 3
- Número total de viviendas: 10
- Equipamientos: Iglesia y cementerio.
- Otras edificaciones:
 - Edificios de uso agrícola:..... 1
 - Edificios de uso complementario:.....-
- Espacio aglutinante: fuente, abrevadero, y entorno de la Iglesia.

Superficie del núcleo rural delimitado: 30.420,35 m².

II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Parámetros de referencia:

Los parámetros de referencia para la ordenación de las parcelas incluidas en la delimitación del núcleo rural de Arexola son:

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
1	380	2.565,55	0	0	0	0	1	C
<i>1</i>	<i>382</i>	<i>808,66</i>	<i>1</i>	<i>203</i>	<i>1</i>	<i>203</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
<i>1</i>	<i>383</i>	<i>350,32</i>	<i>0</i>	<i>292</i>	<i>0</i>	<i>292</i>	<i>0</i>	<i>B</i>
<i>1</i>	<i>388</i>	<i>2.026,97</i>	<i>1</i>	<i>635</i>	<i>1</i>	<i>635</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
<i>1</i>	<i>390</i>	<i>2.277,72</i>	<i>2**</i>	<i>831</i>	<i>1</i>	<i>831</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
<i>1</i>	<i>393</i>	<i>727,80</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>C</i>
1	474	1.049,41	0	0	0	0	1	C
<i>1</i>	<i>501</i>	<i>3.291,63</i>	<i>1</i>	<i>600</i>	<i>1</i>	<i>600</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
<i>1</i>	<i>502</i>	<i>352,13</i>	<i>1</i>	<i>600</i>	<i>1</i>	<i>600</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
<i>1</i>	<i>503</i>	<i>446,32</i>	<i>1</i>	<i>850</i>	<i>1</i>	<i>850</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
<i>1</i>	<i>504</i>	<i>376,22</i>	<i>1</i>	<i>499</i>	<i>1</i>	<i>499</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
1	518	556,54	0	0	0	0	0	E
1	519	1.693,36	0	0	0	0	1	C
<i>1</i>	<i>561</i>	<i>4.973,16</i>	<i>2</i>	<i>1.104</i>	<i>2</i>	<i>1.104</i>	<i>0</i>	<i>A</i>
3	1	1.642,53	1	774	1	774	0	A / F
3	2	2.343,77	0	27	0	0	0	B
3	3	2.356,48	1	376	0	0	0	A
	TOTALES	—	11	6.791	10	6.388	4	

** Según art. 29.5 L2/2006, se contabiliza como una única vivienda.

NOTA: las parcelas incluidas en el inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aparecen reflejadas en cursiva.

2. Incremento máximo del número de viviendas: 4.

3. Incremento máximo de la superficie construida: 2.791 m²t.

4. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, tal y como se deduce del Plano P-1.1, todo el núcleo rural está considerado como Paisaje Singular y Sobresaliente y contiene Hábitats de Interés Comunitario, por lo que se atenderá a las consideraciones recogidas en el artículo 1.6.2.3.

III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del núcleo rural de Arexola se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial con las determinaciones establecidas en el presente artículo y en el Capítulo 1.6.3. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas de núcleo rural.

IV.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.
- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Artículo 2.1.3.2. Arriola**I.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

Núcleo rural situado en la zona centro del municipio, con acceso desde la carretera A-4023.

Los condicionantes por los que **Arriola** fue clasificado como núcleo rural mediante el Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, son los siguientes:

- Edificaciones residenciales:
 - Caserío:.....6
 - Otros tipos: 1
- Número total de viviendas: 8
- Equipamientos: -
- Otras edificaciones:
 - Edificios de uso agrícola:.....-
 - Edificios de uso complementario:..... 1
- Espacio aglutinante: plaza en el centro del pueblo.

Superficie del núcleo rural delimitado: 23.391,25 m².

II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**1. Parámetros de referencia:**

Los parámetros de referencia para la ordenación de las parcelas incluidas en la delimitación del núcleo rural de Arriola son:

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
3	12	5.561,81	2	1.373	2	1.373	1	D
3	15	4.620,70	1	538	1	538	1	D
3	16	591,43	1	336	1	336	0	A**
3	17	4.803,83	1	774	1	774	1	D
3	89	1.255,43	1	784	1	784	0	A
3	90	2.202,07	0	0	0	0	1	C
3	91	165,67	0	0	0	0	0	E
3	92	1.154,48	1	756	1	756	0	A
3	93	216,73	0	0	0	0	0	E
3	94	183,08	0	96	0	96	0	B
3	1369	1.155,11	1	282	1	282	0	A
	TOTALES	—	8	4.939	8	4.939	4	

** Sin frente a vía pública.

NOTA: las parcelas incluidas en el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aparecen reflejadas en cursiva.

2. Incremento máximo del número de viviendas: 4.

3. Incremento máximo de la superficie construida: 2.469,50 m²t.

4. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, tal y como se deduce del Plano P-1.1, todo el núcleo rural está considerado como Paisaje Singular y Sobresaliente y contiene Hábitats de Interés Comunitario, por lo que se atenderá a las consideraciones recogidas en el artículo 1.6.2.3.

III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del núcleo rural de Arriola se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial con las determinaciones establecidas en el presente artículo y en el Capítulo 1.6.3. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas de núcleo rural.

IV.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.
- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**Artículo 2.1.3.4. Barajuen****I.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

Núcleo rural situado en la zona este del municipio, con acceso desde la carretera A-4022.

Los condicionantes por los que **Barajuen** fue clasificado como núcleo rural mediante el Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, son los siguientes:

- Edificaciones residenciales:
 - Caserío:..... 11
 - Casa cural:..... 1
 - Otros tipos: 4
- Número total de viviendas: 19
- Equipamientos: Iglesia, cementerio, frontón y local social.
- Otras edificaciones:
 - Edificios de uso agrícola:.....-
 - Edificios de uso complementario:.....-
- Espacio aglutinante: entorno de la Iglesia y frontón.

Superficie del núcleo rural delimitado: 58.349,40 m².

II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**1. Parámetros de referencia:**

Los parámetros de referencia para la ordenación de las parcelas incluidas en la delimitación del núcleo rural de Barajuen son:

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
5	91	2.736,77	1	461	1	461	0	A
5	119	1.816,70	0	0	0	0	1	C
5	120	727,44	0	0	0	0	0	E
5	121	1.415,98	0	0	0	0	0	E
5	122	5.057,33	0	0	0	0	0	E
5	123	3.375,74	0	0	0	0	0	E
5	156	500,84	1	277	1	277	0	A
5	471	1.337,74	1	633	1	633	0	A

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
5	472	1.615,85	1	341	1	341	0	A
5	483	423,83	0	617	0	617	0	B / F
5	484	186,15	0	0	0	0	0	F
5	485	621,35	1	473	1	473	0	A
5	486	467,08	1	556	1	556	0	A
5	487	311,98	1	269	1	269	0	A
5	488	827,92	1	633	1	633	0	A
5	489	913,97	1	786	1	786	0	A
5	490	22,27	0	22	0	0	0	B
5	491	1.945,39	2	915	2	915	0	A
5	492	1.406,71	1	617	1	617	0	A
5	664	1.091,91	1	344	0	0	0	A
5	665	4.324,17	1	232	0	0	0	A
5	666	4.324,29	0	0	0	0	1	C
5	673	2.036,67	1	328	0	0	0	A
6	82	29,75	0	0	0	0	0	E
6	83	2.152,68	0	0	0	0	0	E
6	129	455,32	0	0	0	0	0	E
6	607	300,23	0	0	0	0	0	E
6	618	163,65	0	164	0	164	0	F**
6	621	976,34	1	480	1	480	0	A
6	625	82,99	0	166	0	0	0	B
6	626	936,07	1	419	1	419	0	A
6	627	1.012,97	1	986	1	986	0	A
6	628	1.608,60	2	549	2	549	0	A
6	629	436,31	1	559	1	559	0	A
6	747	2.500,91	1	307	1	307	0	A
6	761	2.671,58	1	366	0	0	0	A
	TOTALES	—	23	11.500	19	10.042	2	

** Sin frente a vía pública.

NOTA: las parcelas incluidas en el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aparecen reflejadas en cursiva.

2. Incremento máximo del número de viviendas: 2.

3. Incremento máximo de la superficie construida: 3.563 m²t.

4. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, tal y como se deduce del Plano P-1.1, todo el núcleo rural está considerado como Paisaje Singular y Sobresaliente y contiene Hábitats de Interés Comunitario, por lo que se atenderá a las consideraciones recogidas en el artículo 1.6.2.3.

III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del núcleo rural de Barajuen se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial con las determinaciones establecidas en el presente artículo y en el Capítulo 1.6.3. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas de núcleo rural.

IV.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Artículo 2.1.3.8. Suña

I.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

Núcleo rural situado en la zona este del municipio, con acceso desde la carretera A-3920.

Los condicionantes por los que **Suña** fue clasificado como núcleo rural mediante el Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, son los siguientes:

- Edificaciones residenciales:
 - Caserío:.....6
 - Otros tipos:2
- Número total de viviendas: 10
- Equipamientos: Ermita.
- Otras edificaciones:
 - Edificios de uso agrícola:.....-
 - Edificios de uso complementario:.....-
- Espacio aglutinante: entorno de la Ermita y fuente.

Superficie del núcleo rural delimitado: 37.636,72 m².

II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Parámetros de referencia:

Los parámetros de referencia para la ordenación de las parcelas incluidas en la delimitación del núcleo rural de Suña son:

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
6	90	2.396,11	0	0	0	0	1	C
6	170	2.076,96	1	467	1	467	0	A
6	171	2.513,81	1	743	1	743	0	A
6	486	1.250,70	0	44	0	44	0	F
6	633	1.360,86	1	1.016	1	1.016	0	A
6	634	2.092,56	1	674	1	674	0	A
6	638	2.165,42	2	881	2	881	0	A
6	652	55,85	0	0	0	0	0	E
6	653	1.201,29	0	0	0	0	1	C
6	654	5.971,61	1	888	1	888	1	D
6	655	4.788,26	1	671	1	671	0	A
6	656	5.125,85	0	0	0	0	1	C
6	668	1.339,76	1	494	1	494	0	A
6	669	785,31	1	979	1	979	0	A
6	671	2.176,56	0	0	0	0	1	C
	TOTALES	—	10	6.857	10	6.857	5	

NOTA: las parcelas incluidas en el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aparecen reflejadas en cursiva.

2. Incremento máximo del número de viviendas: 5.

3. **Incremento máximo de la superficie construida:** 3.428,50 m²t.

4. **Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales**

Se remiten al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del núcleo rural de Suña se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial con las determinaciones establecidas en el presente artículo y en el Capítulo 1.6.3. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas de núcleo rural.

IV. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.
- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava
- **V.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Artículo 2.1.3.10. Uribarri

I.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

Núcleo rural situado en la zona centro del municipio, con acceso desde la carretera A-4024.

Los condicionantes por los que **Uribarri** fue clasificado como núcleo rural mediante el Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, son los siguientes:

- Edificaciones residenciales:
 - Caserío:..... 4
 - Casa cural:..... 1
 - Otros tipos: 1
- Número total de viviendas: 10
- Equipamientos: Iglesia, cementerio y local social (antigua escuela).
- Otras edificaciones:
 - Edificios de uso agrícola:.....-
 - Edificios de uso complementario:.....-
- Espacio aglutinante: entorno de la Iglesia.

Superficie del núcleo rural delimitado: 21.058,63 m².

II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Parámetros de referencia:

Los parámetros de referencia para la ordenación de las parcelas incluidas en la delimitación del núcleo rural de Uribarri son:

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
1	142	2.386,96	1	301	1	301	0	A
1	143	288,52	0	222	0	222	0	F

I	144	677,93	0	684	0	684	0	F
1	145	1.302,83	0	0	0	0	1	C
1	406	2.252,50	0	0	0	0	1	C
I	411	2.691,11	1	901	1	901	0	A
I	436	869,21	1	479	1	479	0	A
1	437	1.033,26	0	0	0	0	1	C
I	438	2.909,48	1	924	1	924	0	A
I	495	1.985,56	1	118	1	118	0	A
I	514	523,52	1	518	1	518	0	A
1	515	1.344,29	0	0	0	0	0	E
1	559	209,33	0	0	0	0	0	E
1	573	547,76	0	0	0	0	0	E
	TOTALES	—	6	4.147	6***	4.147	3	

*** No coincide cómputo de viviendas en fichas de inventario con cómputo total en ficha resumen de inventario.

NOTA: las parcelas incluidas en el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aparecen reflejadas en cursiva.

2. Incremento máximo del número de viviendas: 3.

3. Incremento máximo de la superficie construida: 2.073,50 m².

4. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales

Se remiten al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, tal y como se deduce del Plano P-1.1, todo el núcleo rural está considerado como Paisaje Singular y Sobresaliente y contiene Hábitats de Interés Comunitario, por lo que se atenderá a las consideraciones recogidas en el artículo 1.6.2.3.

III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del núcleo rural de Uribarri se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial con las determinaciones establecidas en el presente artículo y en el Capítulo 1.6.3. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas de núcleo rural.

IV.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.
- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Artículo 2.1.3.11. Zabola

I.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

Núcleo rural situado en la zona centro-este del municipio, con acceso desde la carretera A-2620.

Los condicionantes por los que **Zabola** fue clasificado como núcleo rural mediante el Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre, que aprueba definitivamente el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava, son los siguientes:

- Edificaciones residenciales:
 - Caserío:.....9
 - Otros tipos: 8
- Número total de viviendas: 19
- Equipamientos: local social.
- Otras edificaciones:

- Edificios de uso agrícola:.....-
- Edificios de uso complementario:.....-
- Espacio aglutinante: entorno del local social.

Superficie del núcleo rural delimitado: 56.342,19 m².

II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Parámetros de referencia:

Los parámetros de referencia para la ordenación de las parcelas incluidas en la delimitación del núcleo rural de Zabola son:

Polígono	Parcela	Superficie incluida en delimitación de NR (m ² s)	Nº viviendas existente	Edificabilidad total (m ² t)	Nº viviendas existente (inventario NR)	Edificabilidad total (inventario NR) (m ² t)	Nº nuevas viviendas	Tipo de parcela
6	49	4.833,71	0*	0	0	0	2	C
6	52	2.531,77	1	289	1	289	0	A
6	66	3.396,54	1	408	1	408	0	A
6	67	0,00	—	—	1	344	—	—
6	164	2.653,61	1	252	1	252	0	A
6	520	1.641,72	1	716	1	716	0	A
6	531	2.472,41	1	800	1	800	0	A
6	544	3.614,20	0*	0	0	0	1	C
6	545	3.039,48	1	261	1	261	0	A
6	547	248,30	0	183	1	183	0	B / F
6	548	229,83	0	0	0	0	0	E
6	549	1.637,42	0	0	0	0	1	C
6	550	520,31	2	645	1	645	0	A
6	551	1.289,30	0	31	0	0	0	B
6	552	178,20	0	22	0	0	0	B
6	554	518,77	2	792	1	792	0	A
6	555	971,82	1	366	1	366	0	A
6	556	1.655,01	1	684	1	684	0	A
6	557	2.232,71	1	780	1	780	0	A
6	558	270,81	1	268	1	268	0	A
6	559	742,47	0	0	0	0	0	E
6	560	1.560,11	0	0	0	0	1	C
6	561	2.052,32	1	326	1	326	0	A
6	565	254,84	0	0	0	0	0	E
6	573	209,77	0	0	0	0	0	E
6	574	376,30	0	0	0	0	0	E
6	575	997,65	1	616	1	616	0	A
6	576	800,55	1	333	1	333	0	A
6	577	171,47	0	0	0	0	0	E
6	578	1.290,50	1	749	1	749	0	A
6	737	0,00	—	—	1	207	—	—
6	757	3.027,72	1	207	1	207	0	A
6	758	5.025,87	1	464	0	0	0	A
	TOTALES	—	20	9.192	20***	9.226	5	

* No edificada pero con licencia de obra.

*** No coincide cómputo de viviendas en fichas de inventario con cómputo total en ficha resumen de inventario.

NOTA: las parcelas incluidas en el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aparecen reflejadas en cursiva.

2. Incremento máximo del número de viviendas: 5.

3. **Incremento máximo de la superficie construida:** 4.613 m²t.

4. **Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales**

Se remiten al Documento B.3 Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y de los Espacios Naturales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, tal y como se deduce del Plano P-1.1, el núcleo rural contiene Hábitats de Interés Comunitario, por lo que se atenderá a las consideraciones recogidas en el artículo 1.6.2.3.

III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del núcleo rural de Zabola se desarrollará mediante la formulación de un Plan Especial con las determinaciones establecidas en el presente artículo y en el Capítulo 1.6.3. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas de núcleo rural.

IV.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- *Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.*
- *Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.*
- *Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.*
- *Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.*

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

II.- ORDENACIÓN

II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial se promueve en desarrollo del vigente Plan General de 2017 con el objetivo de complementar, reajustar y/o clarificar el régimen de ordenación pormenorizada establecido en él para los núcleos rurales afectados.

La totalidad de las previsiones afectadas y/o propuestas por este Plan tienen el carácter propio de la ordenación pormenorizada. Por lo tanto, su determinación mediante este Plan Especial se adecua a los criterios establecidos en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículos 59, 104, y concordantes).

II.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

II.2.1.- Objetivos generales y Criterios de ordenación.

Con carácter general, los Objetivos Generales se remiten a aquéllos considerados para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Aramaio aprobados mediante la **Orden Foral 397/2012, de 3 de agosto, de aprobación definitiva parcial y suspensión del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aramaio.**

Con carácter particular para los núcleos rurales, los Criterios básicos de actuación se remiten a lo establecido en el documento aprobado definitivamente, en relación a los NUCLEOS RURALES, mediante Orden foral 357/2017, de 14 de diciembre de 2017, a saber:

- Limitación de edificabilidad y de número de viviendas al cincuenta (50) por ciento de lo ya existente (ver tablas del apartado 1.5.2 de la presente memoria), según el artículo 29.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Imposibilidad de superar los veinticinco (25) caseríos (entre existentes y previstos), según el artículo 29.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Las parcelas susceptibles de ser edificadas deberán contar, al menos, con acceso directo desde una vía pública previamente existente, lo que implica que toda parcela que no la posea no será edificable.
- Limitaciones y servidumbres para la protección de dominio público: afección de las parcelas por las áreas de protección de las infraestructuras generales, caminos rurales e/o itinerarios verdes.
- Afección de las parcelas por los condicionantes superpuestos de la calificación global del suelo no urbanizable.
 - Paisaje Singular y Sobresaliente.
 - Hábitats de Interés Comunitario.
 - Red de Corredores Ecológicos.
- Afección de las parcelas por vegetación autóctona:
 - Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.
 - Fase Juvenil o degradada de robledales.
- Características geométricas y condiciones de edificación de las parcelas atendiendo a los requerimientos recogidos en el Artículo 1.6.3.2. Ordenanzas de edificación y uso de las zonas de núcleo rural del Libro B.1 de documento B. Normativa Urbanística.
- Características topográficas de las parcelas.
- Proximidad de las parcelas al espacio aglutinante del núcleo rural definido por el Inventario de los núcleos rurales de suelo no urbanizable de Álava aprobado mediante Decreto Foral 78/2009, del Consejo de Diputados, de 1 de diciembre.
- Potenciación paisajística de los bienes de interés cultural.

II.2. 2.- Propuestas de ordenación.

Las propuestas de actuación de este Plan Especial coinciden básicamente con las establecidas en el vigente Plan General de 2017, en el que se han definido las nuevas delimitaciones de los núcleos rurales y la capacidad de admitir nuevas edificaciones residenciales en cada uno de los seis núcleos rurales ordenados.

Los nuevos desarrollos previstos en los diferentes núcleos rurales objeto de este Plan Especial son los siguientes:

- AREXOLA

El núcleo rural de Arexola está considerado paisaje singular y sobresaliente, además de contener hábitats de interés comunitario y de quedar afectado por las áreas de protección de comunicaciones viarias y de caminos rurales. El espacio aglutinante, ubicado en la parte central del núcleo, queda configurado por la fuente, el abrevadero y el espacio circundante a la iglesia.

De acuerdo a los criterios establecidos en el apartado 5 del Plan General de 2017, se proponen como susceptibles de ser edificadas dentro de la redelimitación establecida las parcelas 1-380, 1-393, 1-474 y 1-519, dejando como no edificable la parcela 1-518, y consolidando las edificaciones y usos existentes en el resto de parcelas que forman parte de la nueva delimitación del núcleo rural.

Se ordenan las cuatro nuevas parcelas siguientes, susceptibles de edificación:

- . Ax-1.C (Unifamiliar)
- . Ax-2.C (Unifamiliar)
- . Ax-3.C (Unifamiliar)
- . Ax-4.C (Unifamiliar)

- ARRIOLA

El núcleo rural de Arriola está considerado paisaje singular y sobresaliente, además de contener hábitats de interés comunitario y de quedar afectado por las áreas de protección de comunicaciones viarias y de caminos rurales. El espacio aglutinante queda conformado por la plaza en el centro de pueblo.

De acuerdo a los criterios establecidos en el apartado 5 del Plan General de 2017, se proponen como susceptibles de ser edificadas dentro de la redelimitación establecida las parcelas 3-12, 3-15, 3-17 y 3-90, dejando como no edificable la parcela 3-91, y consolidando las edificaciones y usos existentes en el resto de parcelas que forman parte de la nueva delimitación del núcleo rural.

Asimismo, según las condiciones impuestas por la Orden Foral 308/2016, de 30 de noviembre, dentro de la nueva delimitación de núcleo rural se han incluido sendas porciones de las parcelas 3-93 y 3-94, integrándose la primera dentro del grupo de parcelas no susceptibles de ser edificadas y consolidando las edificaciones y usos existentes en la segunda.

Se ordenan las cuatro nuevas parcelas siguientes, susceptibles de edificación:

- . Ar-1.D (Unifamiliar)
- . Ar-2.D (Unifamiliar)
- . Ar-3.C (Unifamiliar)
- . Ar-4.C (Unifamiliar)

- BARAJUEN

El núcleo rural de Barajuen está considerado paisaje singular y sobresaliente, además de contener hábitats de interés comunitario y de quedar afectado por las áreas de protección de comunicaciones viarias y de caminos rurales. El espacio aglutinante, ubicado en la parte central del núcleo, queda configurado por el espacio circundante a la iglesia y al frontón

De acuerdo a los criterios establecidos en el Plan General de 2017 se proponen como susceptibles de ser edificadas dentro de la delimitación aprobada las parcelas 5-119 y 5-

666, dejando como no edificables las parcelas 5-120, 5-121, 5-122, 5-123, 6-82, 6-83, 6-129 y 6-607, y consolidando las edificaciones y usos existentes en el resto de parcelas que forman parte de la nueva delimitación del núcleo rural.

Se ordenan las cuatro nuevas parcelas siguientes, susceptibles de edificación:

- . B-1.C (Unifamiliar)
- . B-2.C (Unifamiliar)

- SUÑA.

El núcleo rural de Suña queda afectado por las áreas de protección de comunicaciones viarias y de itinerarios verdes. El espacio aglutinante, formado por dos zonas ubicadas en la parte central y al sur del núcleo, queda configurado por los espacios entorno a la fuente y a la ermita.

De acuerdo a los criterios establecidos en el Plan General de 2017, se proponen como susceptibles de ser edificadas dentro de la delimitación aprobada las parcelas 6-90, 6-653, 6-654, 6-656 y 6-671, dejando como no edificable la parcela 6-652 y consolidando las edificaciones y usos existentes en el resto de parcelas que forman parte de la nueva delimitación del núcleo rural.

Se ordenan las cinco nuevas parcelas siguientes, susceptibles de edificación:

- . S-1.C (Unifamiliar)
- . S-2.C (Unifamiliar)
- . S-3.D (Unifamiliar)
- . S-4.C (Unifamiliar)
- . S-5.C (Unifamiliar)

- URIBARRI.

El núcleo rural de Uribarri contiene hábitats de interés comunitario, además de quedar afectado por las áreas de protección de comunicaciones viarias. El espacio aglutinante, ubicado en la parte central del núcleo, queda configurado por el espacio circundante a la iglesia.

De acuerdo a los criterios establecidos en el Plan General de 2017, se proponen como susceptibles de ser edificadas dentro de la delimitación aprobada las parcelas 1-145, 1-406 y 1-437, dejando como no edificables las parcelas 1-515, 1-559 y 1-573, y consolidando las edificaciones y usos existentes en el resto de parcelas que forman parte de la nueva delimitación del núcleo rural.

Se ordenan las tres nuevas parcelas siguientes, susceptibles de edificación:

- . U-1 (Unifamiliar)
- . U-2 (Bifamiliar)

. U-3 (Unifamiliar)

- ZABOLA.

El núcleo rural de Zabola contiene hábitats de interés comunitario, además de quedar afectado por las áreas de protección de comunicaciones viarias, de caminos rurales y de comunicaciones ferroviarias. El espacio aglutinante, ubicado ligeramente tendente al noroeste del núcleo, queda configurado por el espacio circundante al local social.

De acuerdo a los criterios establecidos en el Plan General de 2017, se proponen como susceptibles de ser edificadas dentro de la delimitación aprobada las parcelas 6-549 y 6-560, dejando como no edificables las parcelas 6-548, 6-559, 6-565, 6-573, 6-574 y 6-577, y consolidando las edificaciones y usos existentes en el resto de parcelas que forman parte de la nueva delimitación del núcleo rural.

Se ordenan las dos nuevas parcelas siguientes, susceptibles de edificación:

- . Z-1.C (Bifamiliar)
- . Z-2.C (Unifamiliar)
- . Z-3.C (Unifamiliar)
- . Z-4.C (Unifamiliar)

Además de lo anterior, desde este Plan Especial se proponen los siguientes Criterios de régimen urbanístico para los núcleos rurales que componen el ámbito de actuación:

- * Se consolidan las parcelas, terrenos, espacios, etc. destinados a usos dotacionales (equipamientos, espacios libres, viales o calles, infraestructuras de servicios, etc.), en su situación actual.
- * Los caseríos existentes y sus terrenos vinculados se consolidan en su situación actual, no obstante se permitirá su ampliación hasta un 25% de la edificabilidad existente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.6.2.12 de las Normas generales del Plan General vigente, en función del incremento de la edificabilidad del núcleo correspondiente previsto en el Plan General, la edificabilidad consumida por las nuevas edificaciones y la proporción de edificabilidad de cada uno de los caseríos existentes en el núcleo en cuestión.
- * Igualmente, se podrá autorizar la división del caserío en dos o tres viviendas siempre y cuando cada vivienda resultante cuente con una superficie útil mínima de 120 m² [150 m²(t)]
- * Las edificaciones existentes que no son caseríos y sus terrenos vinculados se consolidan en su estado actual.
- * Los terrenos y parcelas que no están vinculadas a caseríos o edificación alguna ni forman parte de usos dotacionales se consolidan en su situación actual sin que pueda realizarse edificación alguna en los mismos

ALTERNATIVAS

A.1.- Mantener la propuesta del Plan General. Incrementar el número de nuevas viviendas así aprobado por la DFA.

A. 2.- Además de lo anterior, posibilitar el incremento de edificabilidad en un 25% en caseríos ya existentes y el conseguir hasta un máximo de 3 viviendas por caserío.

Donostia, 16 de mayo de 2018

Ray Mendiburu Abad



Arquitecto