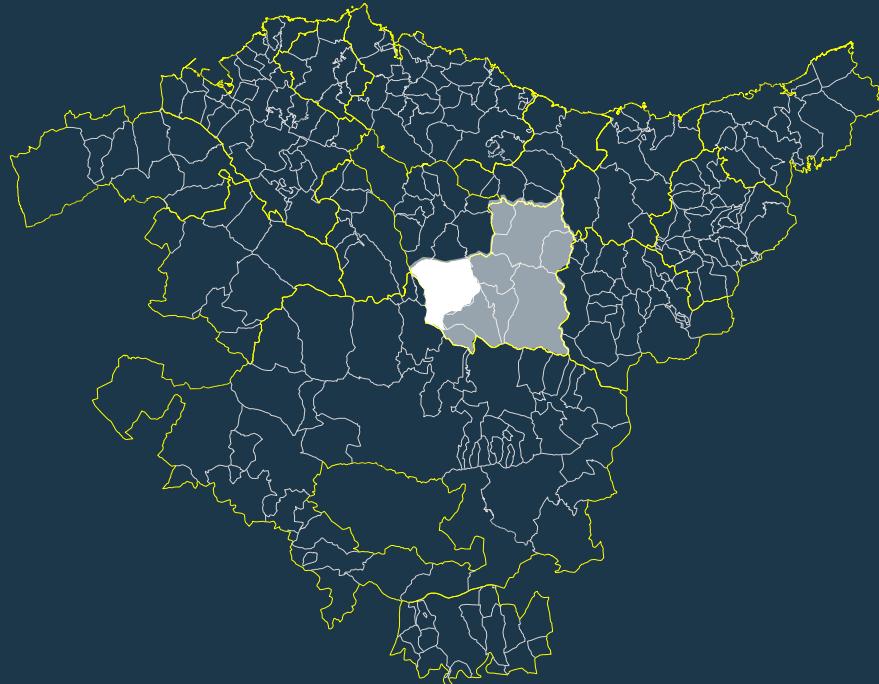
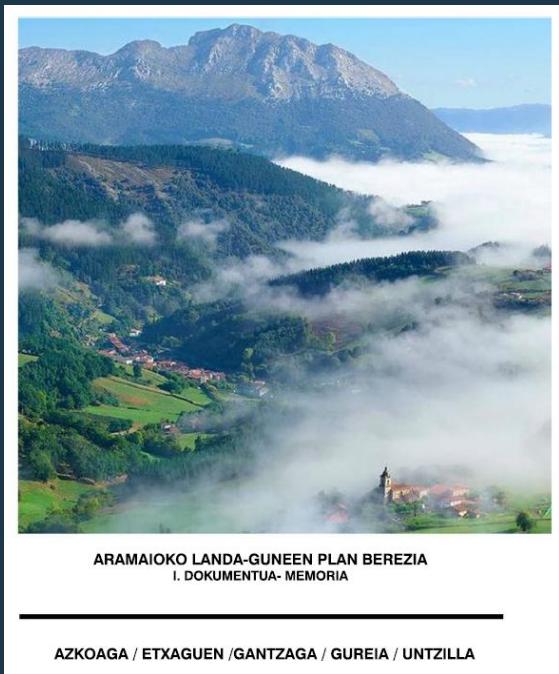


**Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia**

Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla



<b>Espedientea</b> / Expediente	1HI-007/24-P08
<b>Txostena</b> / Ponencia	<b>Lurralte Plangintza eta Hiri Agendaren Zuzendaritza</b> Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana
<b>Gaia</b> / Asunto	<b>Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia</b> Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla
<b>Indarrean dagoen plangintza</b> Planeamiento vigente	<b>HAPO (2017/12/29)</b> PGOU (29/12/2017)
<b>Udala</b> / Municipio	Aramaio
<b>Eremu Funtzionala</b> Área Funcional	<b>Debagoiena</b> Alto Deba

**Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia**

Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla

Lurzoru ez Urbanizagarrian  
landaguneak

Núcleos rurales en Suelo No  
Urbanizable



KOKAPENAK  
Landa guneak

## Lurzoru ez Urbanizagarrian landaguneak

## Núcleos rurales en Suelo No Urbanizable



**ARAMAIOKO LANDA-GUNEEN PLAN BEREZIA**  
I. DOKUMENTUA- MEMORIA

AZKOAGA / ETXAGUEN /GANTZAGA / GUREIA / UNTZILLA

Egilea  
**aMkitektura**

2024ko Otsaila

Sustatzailea  
  
Aramaioko Udala

### 1- MEMORIA

#### 2A- ARAU OROKORRAK

#### 2B- ARAU PARTIKULARRAK

#### 3- KUDEAKETA ETA ANTOLAMENDU ILDOEN AZTERKETA

#### 4- BIDERAGARRITASUN-AZTERKETA

### 1- MEMORIA

#### 2A- NORMAS GENERALES

#### 2B- NORMAS PARTICULARES

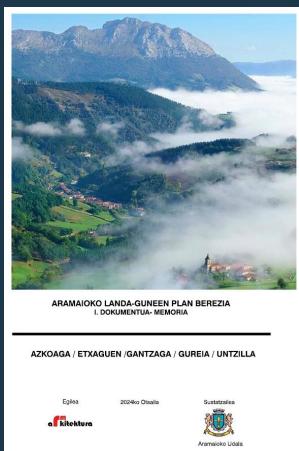
#### 3- *ESTUDIO DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN*

#### 4- *ESTUDIO VIABILIDAD*

**DOKUMENTUA**  
**Landa guneak**

**Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia**

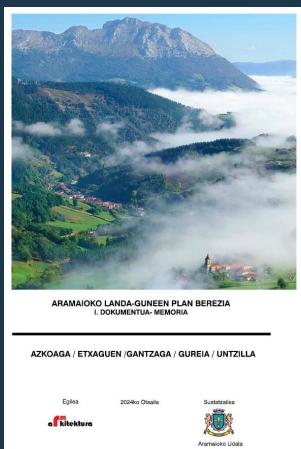
Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla

**Aldaketak**

DOCUMENTO DOKUMENTUA	CAMBIOS v2024 CAST.	ALDAKETAK b2024 EUSK.
<b>Memoria</b>	<p>Se añade apartado I.6 Tramitación Administrativa.</p> <p>II.2.1 se suprimen posibilidades de ampliación.</p> <p>II.2.2 se suprimen las posibilidades de ampliación de caseríos</p>	<p>Atal berria; I.6. Administrazio-Izapidetza</p> <p>II.2.2. baserriak handitzeko aukerak kentzen dira.</p>
<b>Arau orokorrak Normas Generales</b>	<p>Art. 7: se añade un equipamiento en Azkoaga (Casino/Club Social)</p> <p>Art. 14.1.2: se quitan equipamientos como usos admisibles.</p> <p>Art. 14.3: la división de caseríos se adapta a las DOT</p> <p>Art. 14.4: se quitan posibilidades de ampliación.</p> <p>Art. 16: se quitan usos admisibles</p> <p>Art. 21: se quitan posibilidades de ampliación</p>	<p>12. Artikulua: Nekazaritza-usiaketari lotuta ez dagoen (edo autonomoa den) biztegi-erabilera, Plan honetan finkatutako baldintzetan. Berezko edo sustatutako erabilera bezala agertzen da.</p> <p>Art 14.1.2: kentzen dira ekipamenduak erabilera bateragarri edo onargarri bezala.</p> <p>Art. 14.1.3: Eraikin katalogatuak eta/edo babestuak: jartzen da Protekzio Berezia eta Ertaina duten eraikinetan, AFAko organo eskudunak baimendu beharko ditu egin beharreko jarduketak</p> <p>Art 14.2: kentzen da handitzeko aukera</p> <p>Art 14.3: zatiketa baserriean moldatzetan da LAGetara</p> <p>Art 14.4: kentzen dira handitzeko aukerak</p> <p>Art 16: kentzen dira baimendutako erabilera</p> <p>Art 21: handitzeko aukerak kendu</p>
<b>Arau partikularrak Normas Particulares</b>	I.2.1.4 (en cada núcleo): se suprime el reparto.	I.2.1.4 (gune bakoitzean): kentzen da eraikigarritasuna banatzeko aukera
<b>Planoak</b>	Se quitan cuadros de superficies al final.	Azalera taulak kentzen dira

**Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia**

Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla

**Aldaketak**

DOCUMENTO DOKUMENTUA	CAMBIOS v2024 CAST.	ALDAKETAK b2024 EUSK.
<b>Memoria</b>	Se añade apartado I.6 Tramitación Administrativa. <b>II.2.1</b> se suprimen posibilidades de ampliación. II.2.2 se suprimen las posibilidades de ampliación de caseríos	Atal berria; I.6. Administrazio-Izapidetzea II.2.2. baserriak handitzeko aukerak kentzen dira.
<b>Arau orokorrak Normas Generales</b>	Art. 7: se añade un equipamiento en Azkoaga (Casino/Club Social)	
		12. Artikulua: Nekazaritza-ustiaketari lotuta ez dagoen (edo autonomoa den) bizitegi-erabilera, Plan honetan finkatutako baldintzetan. Berezko edo sustatutako erabilera bezala agertzen da.
	Art. 14.1.2: se quitan equipamientos como usos admisibles.	Art 14.1.2: kentzen dira ekipamendua erabilera bateragarri edo onargarri bezala.
		Art. 14.1.3: Eraikin katalogatuak eta/edo babestuak: jartzen da Protekzio Berezia eta Ertaina duten eraikinetan, AFAko organo eskudunak baimendu beharko ditu egin beharreko jarduketak
		Art 14.2: kentzen da handitzeko aukera
	Art. 14.3: la división de caseríos se adapta a las DOT	Art 14.3: zatiketa baserriean moldatzen da LAGetara
	Art. 14.4: se quitan posibilidades de ampliación.	Art 14.4: kentzen dira handitzeko aukerak
	Art. 16: se quitan usos admisibles	Art 16: kentzen dira baimendutako erabilera
	Art. 21: se quitan posibilidades de ampliación	Art 21: handitzeko aukerak kendu
<b>Arau partikularak Normas Particulares</b>	I.2.1.4 (en cada núcleo): se suprime el reparto.  Se quitan cuadros de superficies al final.	I.2.1.4 (gune bakoitzean): kentzen da eraikigarritas una banatzeko aukera  Azalera taulak kentzen dira
<b>Planoak</b>		

**Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia**

Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla

**AZKOAGA**

Baserri (Inventario) / Caseríos (Inventory)	6
Etxeb. 1950tik / Viv. desde 1950	7
Espedientearen araberako hazkundea / Crecim. Según expediente	3

**GUREIA**

Baserri (Inventario) / Caseríos (Inventory)	7
Etxeb. 1950tik / Viv. desde 1950	5
Espedientearen araberako hazkundea / Crecim. Según expediente	5

**ETXAGUEN**

Baserri (Inventario) / Caseríos (Inventory)	9
Etxeb. 1950tik / Viv. desde 1950	2
Espedientearen araberako hazkundea / Crecim. Según expediente	3

**UNTZILLA**

Baserri (Inventario) / Caseríos (Inventory)	5
Etxeb. 1950tik / Viv. desde 1950	11
Espedientearen araberako hazkundea / Crecim. Según expediente	0

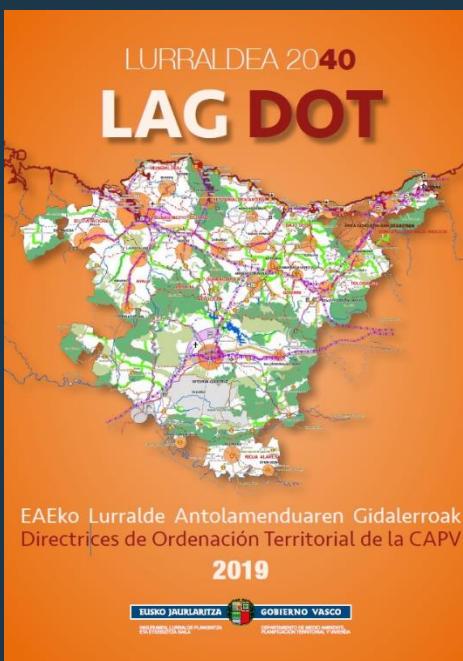
**GANTZAGA**

Baserri (Inventario) / Caseríos (Inventory)	8
Etxeb. 1950tik / Viv. desde 1950	5
Espedientearen araberako hazkundea / Crecim. Según expediente	3

**PROPOSATZEN DEN  
ANTOLAMENDUA**

**Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia**

Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla

**Lurralde Antolamenduaren  
Gidalerroak (LAG)**

128/2019 Dekretua

**APLIKATZEKO ARAUEN II. ERANSKINA: INGURUNE FISIKOAREN****ANTOLAMENDUA**

(...)

**1.- Ingurune fisikoaren elementu eta prozesuak eta jardueren kontrola:**

(...)

**1.b.3. Hirigintza- eta eraikuntza-jarduerak.**

(...)

**d. Baserriak:**

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden baserriek **beren egungo morfología atxiki** beharko luke. Egungo ondare arkitektoniko aprobetxatzearen, zatiketa horizontala a halbidetuko da **etxebizitza kopurua bikoizteko**, baserri bakoitzeko lau etxe bizitzaren kopurua ezein kasutan ere gainditugabe.

(...)

**e. Landaguneak:**

(...)

2. Landaguneko eraikuntza berrien bizitegi-erabilera nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuta **familia bakarreko etxebizitzaren** izan beharko luke lehentasunez.

3. Landaguneen **jatorrizko morfología gorde** beharko da, batez ere espazio publikoaren trinkotasunari eta definizioari dagokionez, eraikuntza berriarekin eraikuntza-kontzentraziorako joera erakutsiz, betiere biltzen dituen eta izaera ematen dien espazio publikoaren inguruan kontzentratuta.

4. 1950. urte a baino lehenagoko **baserriek bakarrik sortu ahal izango** dituzte etxebizitza berriak, eta kopuruaren hazkunde, 2/2006 Legearen, eainaren 30ekoaren, Zoruri eta Hirigintzari buruzkoaren 29. artikuluak ahalbidetzen duena, **behin bakarrik aplikatu** ahal izango da. Horrenbestez, landagune bat finkatutzat joko da, baldin eta 1950. urtearen ondoren eraikitako etxebizitzen kopurua landagune horretako baserrien kopurua baino % 50 handiagoa bada.

(...)

**ANEXO II A LAS NORMAS DE APLICACIÓN: ORDENACIÓN DEL****MEDIO FÍSICO**

(...)

**1.- Elementos y procesos del medio físico y control de actividades:**

(...)

**1.b.3. Actividades urbanísticas y edificatorias.**

(...)

**d. Caseríos:**

1. Los caseríos existentes en el suelo no urbanizable debieran **mantener su morfología actual**. En aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal **posibilitándose duplicar el número de viviendas** existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

(...)

**e. Núcleos Rurales:**

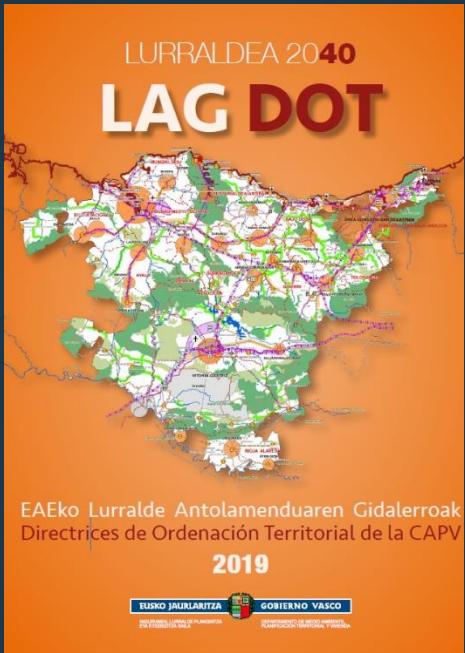
(...)

2. El uso residencial de las nuevas edificaciones en núcleo rural debiera de ser **preferentemente** el de vivienda unifamiliar **vinculada a explotación agropecuaria**.

3. Se deberá **preservar la morfología original** de los núcleos rurales, especialmente en lo relativo a compactidad y definición del espacio público, tendiendo con la nueva edificación a la concentración edificatoria en torno al espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

4. Únicamente serán **generadores de nuevas viviendas** aquellos **caseríos** anteriores a 1950 y el incremento del número de viviendas posibilitado por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 29, solo podrá ser **aplicado una vez**. Por lo tanto, aquellos núcleos rurales en los que el número de edificios residenciales construidos con posterioridad a 1950 sea superior al 50% de los caseríos existentes se considerarán consolidados.

(...)



Lurralte Antolamenduaren  
Gidalerroak (LAG)  
128/2019 Dekretua

## BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA.- HIRIGINTZA-PLANGINTZA OROKORRA

1.- Indarreko plan orokorrik eta arau subsidiarioak zortzi urteetako epean dekretu honetan xedatutakora moldatuko dira, eta baita indarreko Lurralde-plangintzara, lehenengo xedapen iragankorrean ezarritakoarekin bat etorrita, beren berrikuspen integrala erkidegoko hirigintza-legeekin bat etorrita abiatzen dutenean. Moldaketa hori gertatzen ez den bitartean, plangintza orokor horrek eta haren proposamenek indarrean jarraituko dute bertan jasotako baldintzetan.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

1.- Los Planes Generales y Normas Subsidiarias vigentes se adaptarán en el plazo de ocho años a lo dispuesto en el presente Decreto, así como al planeamiento territorial vigente conforme a lo establecido en la disposición transitoria primera cuando inicien su revisión integral de conformidad con la legislación urbanística autonómica. Mientras no se produzca su adaptación, dicho planeamiento general y sus propuestas continuarán vigentes en sus propios términos.

Lurralte Antolamenduaren  
Gidalerroak (LAG)  
128/2019 Dekretua

### CAPÍTULO 2.1.3. NÚCLEOS RURALES

#### Artículo 2.1.3.3. Azkoaga

##### II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

###### 2. Incremento máximo del número de viviendas: 3.

Aramaiko Hiri  
antolamendurako plan  
orokorra (HAPO)



AYUNTAMIENTO DE ARAMAIO / ARAMAIOKO UDALA

**PGOU**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

• APROBACIÓN DEFINITIVA •

(modificaciones no sustanciales de la Orden Foral 308/2016, de 30 de noviembre)

• DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANISTICA •



ARAMAIOKO LANDA-GUNEEN PLAN BEREZIA  
I. DOKUMENTUA-MEMORIA

AZKOAGA / ETXAGUEN / GANTZAGA / GUREIA / UNTZILLA

Egilea  
2004ko Otsaila  
Sustentakoa  
Aramaio Urdia

## Arau Orokoren 12. artikulua

### Artículo 12. Régimen de uso de las parcelas

#### 1. Usos característicos o propiciados:

- Uso de vivienda no vinculada a explotaciones agrarias (o autónoma), en las condiciones establecidas en este Plan.
- Usos agropecuarios no profesionalizados.
- Usos agropecuarios profesionalizados, sujetos al cumplimiento del decreto 515/2009.
- Primera transformación de los productos, siempre que sean, única y exclusivamente, de la propia explotación agraria.
- Talleres de artesanía y productos artísticos definidos en el art. 1.3.1.9.
- Uso de garaje sobre y bajo rasante.

#### 2. Usos compatibles o admisibles:

X ←

- Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.
- Usos rurales de protección ambiental, ocio y esparcimiento.

Se autorizan, exclusivamente los usos de esa naturaleza existentes con anterioridad, así como aquellos otros relacionados con oficios de pequeñas dimensiones, que, en su caso, puedan estar asociados a las características y a los condicionantes propios de los núcleos rurales, previa justificación de su compatibilidad con los mismos.

El Ayuntamiento podrá no autorizar y/o prohibir su implantación previa justificación de su incompatibilidad con los referidos condicionantes.

#### 3. Usos prohibidos:

Se prohíben los usos no incluidos en las modalidades anteriores y los que resultaran incompatibles con el carácter o los objetivos y criterios de ordenación de los núcleos rurales.

#### 4. Usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que no se adecuen a los criterios reguladores del régimen de uso anteriormente expuestos.

### 12. Artikulua Lursailen erabilera-araubidea

#### 1. Berezkoedo sustatutako erabilera.

- X
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera ez profesionalizatuak.
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera profesionalizatuak, 515/2009 Dekretua betetzera lotutakoak.
- Produktuen lehen eraldaketa, baldin eta soil-soilik nekazaritza-ustiategiaren berarenak baldin badira.
- 1.3.1.9. artikulan zehazten diren eskulangintzako eta producto artistikoen tailerrak.
- Sestra gaineke eta azpiko garaje-erabilera.

#### 2. Erabilera bateragarriakedo onargarriak.

- Nekazaritza-ustiaketari lotuta ez dagoen (edo autonomoa den) bizitegi-erabilera, Plan honetan finkatutako baldintzetan.

- Landetxak eta nekazaritza-turismoko etxeak: eraikuntzan bizitegiarekin partekatuta legedi espezifikoan arabera eta goiko solairuetan beheko solairuetan baimentzen diren gainerako erabilerekin partekatuta.
- Ingurumen babeserako, aislaldi eta jolaserako landa-erabilera.

Soilik baimentzen dira, lehendik dauden izaera horretako erabilera, eta baita, hala badagokio, landa-guneetako berezko ezaugarriei eta baldintzataileeit lotuta egon daitezkeen tamaina txikiko lanbideekin erlazionatuta daudenak, erabilera horiek bateragarriak direla justifikatu ondoren.

Udalak erabilera horien ezarpena ez baimentzea eta/edo debekatzea erabaki dezake, aipatutako baldintzataileekin bat ez datozena justifikatu ondoren.

#### 3. Debekatutako erabilera.

Debekatuta daude aurreko modalitatetan sartzen ez diren erabilera, eta baita landa-guneen izaera edo antolamendu-helburuekin eta irizpideekin bateraezinak direnak ere.

#### 4. Antolamenduz kanpoko erabilera.

Antolamenduz kanpo geratzen dira lehen azalduetako erabilera-araubidearen irizpideetara egokitzen ez diren Plan honen indarraldiaren aurreko erabilera.

# Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzilla landa-guneetako plan berezia

Plan Especial de núcleos rurales de Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia y Untzilla



ARAMAIKO LANDA-GUNEEN PLAN BEREZIA  
I. DOKUMENTUA-MEMORIA

AZKOAGA / ETXAGUEN / GANTZAGA / GUREIA / UNTZILLA

Testuak  
Gazteleraez eta  
Euskaraaz

## II.2.1 HELBURU OROKORRAK ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK

- Harizti azidorrira eta harizti baso mixto atlantikoa.
  - Hariztien gaztaroko fasea edo fase andeauta.
  - Lursailen ezaugarri geometrikoak eta eraikuntza baldintzak kontuan hartzea 1.6.3.2. artikulan jasotako eskakizunekin bat eginez. Eraikuntza ordenantzak eta hirigintza araubidearen B. agiriren B.1. libururen landa guneak erabiltzea, bizitegi-eraikin berriaren gehieneko lerrokadurei dagokienean izan ezik, zeinak 12 x 12 metrokoak izan daitezkeen.
  - Jada eraikita dauden baserrieta eraikigarritasuna %25 gehitu daiteke, eta baserri bakoitzeko gehienez ere 3 etxebizitza antola daitezke, baldin eta horietako bakoitzak 150 m<sup>2</sup>(t)-ko gutxieneko azalera eraikia badu.
  - Lursailen ezaugarri topografikoak kontuan hartzea.
  - Diputatu kontseiluaren abenduaren 1eko 78/2009 Foru Dekretuaren bidez onetsi zen Arabako lurzor urbanizaziozko landa guneen inventarioan definitutako landa gunearen espazio aglutinatzaleetako lursailek duten hurbiltasuna kontuan hartzea.
  - Kultura interesekoak diren ondasunen paisaia indartzea.
- Horiez gain, honako hauek ere sartzen dira:
- 2 etxebizitza dituzten baserrien kasuan, 1.b.3.d. atalean xedatutakoa aplikatuko da. Baserriak, II. Eranskinetik APLIKAZIO ARAUETARA: Iurrealde LAGUNTZETAKO INGURU FISIKOAREN ANTOLAMENDUA, dauden etxebizitzen kopurua bikoizteko aukera emanez, baserri bakoitzeko lau (4) etxebizitza baino gehiago izan gabe, baldin eta etxebizitza bakoitzak 150 m<sup>2</sup>-ko (t) azalera eraikia badu gutxienez.
  - 1950etik aurrera eraikitako eraikinak handitzea onartzen da, eta ez da baimentzen horietan etxebizitza gehiago egokitzea.

## 14. Artikulua Egungo baserrien eta horiei lotutako lursailen hirigintza-araubidea.

### 2.- Eraikigarritasuna

Landa-guneko baserri bakoitza **ezin izango da handitu.**



ARAMAIKO LANDA-GUNEEN PLAN BEREZIA  
II. DOKUMENTUA- ARAU OROKORRAK

AZKOAGA / ETXAGUEN / GANTZAGA / GUREIA / UNTZILLA

## II.2.1 OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Robledal acidorro 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 del Plan General. , salvo en lo referente a las alineaciones máximas del nuevo edificio residencial que podrán ser: 12x 12 m
- 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.

Se incluyen además:

- En el caso de caseríos que cuenten con 2 viviendas, se aplicará lo dispuesto en el apartado 1.b.3.d. Caseríos, del ANEXO II A LAS NORMAS DE APLICACIÓN: ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO, de las DOT, posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro (4) viviendas por caserío, siempre y cuando cada una de ellas tenga una superficie construida mínima de 150 m<sup>2</sup>(t).

X

## Artículo 14. Régimen urbanístico de los caseríos existentes y parcelas vinculadas.

### 2.- Edificabilidad

Cada caserío de Núcleo Rural, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado anterior, podrá ser ampliado en la superficie construida máxima establecida para cada uno de ellos en la Norma Particular correspondiente.



PLAN ESPECIAL DE LOS NÚCLEOS RURALES DE ARAMAIO  
DOCUMENTO. II- NORMAS GENERALES

AZKOAGA / ETXAGUEN / GANTZAGA / GUREIA / UNTZILLA