

«34. ALDABAKO LANDAGUNEA»  
ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako udalerrriaren mendebaldeko muturrean dagoen landa-izaerako ingurune batean kokatzen den esparrua da. Hirigunetik urrun dago eta Alegiako udalerritik barrena GI-3712 errepedearen bidez heltzen da bertara.

Esparruaren barruan kokatzen da gaur egungo Aldabako hirigunea. Hirigunea hainbat bizitegi-eraikuntzak eta zenbait ekipamendu eta zerbitzuek osatzen dute (pilotalekuak, elizak, ostalaritza-zerbitzuak eta askotariko espazio publikoek).

Guztira 24.212 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Dokumentu honen planoetan islatzen da esparruaren mugaketa, baita Arau Partikular honi erantzen zaion grafikoan ere.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Adierazi den bezalaxe, esparru honen barruan dago Aldabako gaur egungo hirigunea. Landa-esparru horretako giza kokalekurik garrantzitsuenak da, eta zenbait ekipamendu eta zerbitzu dituen bakarra da.

Une honetan, eta testuinguru horren barruan, ondoren jasotzen diren esku hartzeko bi helburuak, besteak beste, planteatzen dira.

Batetik, zehazki eta besteak beste, ingurune horretako biztanleen beraien etxebizitza-premiari erantzun behar zaio —baita bertan dauden baserrietako biztanleenari ere—. Horretarako, helburu horri eman beharreko erantzuna taldekatuta eta kontrolatuta gauzatu beharko da hirigune hori bezalako ingurune batean, eta ez Aldabako landa-ingurunean sakabanatuta eta barreiatuta. Helburu hori lortuko bada, justifikatuta egongo da proiektatu beharreko etxebizitzaren kopurua bertan dagoen eskariari erantzuteko beharrezko kopurura mugatzea.

Bestalde, aurreko helburua hirigunea berritzearekin osatu beharko da, gaur egungo ekipamenduak eta zerbitzu publikoak ahal den heinean hobetzea eta osatzea barne.

Helburu horiek lortzeko, gaur egungo Aldabako hirigunean oinarrituko den landagunea mugatzea proposatzen da. Finkatu egingo dira, beraz, 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan arlo horretan ezarritako aurreikuspenak, betiere ondoren aditza ematen diren alderdietan, besteak beste, osatzearen kalterik gabe.

— Aldabako hirigunea indarrean dagoen hirigintza-legerian landaguneetarako arautzen den hirigintzako erregimen juridikoaren mende egongo da (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 29. artikulua eta abar), baita ondoren aipatuko den Plan Berezian arautzen denaren mende ere.

— Antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezia landu eta onartu beharko da.

— 1989ko Arau Subsidiarioetan hirigune hori barnean hartzen zuen esparrua erreferentzia gisa hartuta, Plan Berezia zehaztuko du hirigunearen behin betiko mugaketa. Testuinguru horretan, Planak hirigune haren esparrua berregokitu ahal izango du, eta %5 gehitu eta/edo murriztu ahal izango du hirigunearen azalera.

— Gehienez sei etxebizitza berri aurreikusi ahal izango da eraikuntza berrietan; alabaina, eraikigarritasun berria gehienez 750 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da. Edonola ere, Plan Berezia finkatuko ditu arlo horretako behin betiko antolamendu-parametro zehatzak. Adierazten direnak gehienekotzat jo beharko dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL  
«34. NÚCLEO RURAL DE ALDABA»

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en un entorno de carácter rural emplazado en el extremo Oeste del término municipal de Tolosa, alejado del centro urbano del mismo, y al que se accede desde el término municipal de Alegia, a través de la carretera GI-3712

Dentro del ámbito se integra el actual casco de Aldaba, conformado por diversas edificaciones residenciales, además de una serie de equipamientos y servicios (frontón, iglesia, servicio de hostelería, otros espacios públicos de naturaleza diversa).

Su superficie es de 24.212 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los correspondientes planos de este documento, incluido el gráfico adjunto a esta misma Norma Particular.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con lo indicado, dentro de este ámbito se ubica el actual casco de Aldaba. Conforman el asentamiento humano más importante de ese entorno rural, y el único que cuenta con determinados equipamientos y servicios públicos.

En este momento y en ese contexto, los objetivos de intervención ahora planteados son, entre otros y básicamente, los dos que se exponen a continuación.

Así, se trata de, por un lado, dar respuesta a las necesidades de vivienda de, en particular y entre otros, los propios residentes en ese entorno, incluido en los caseríos ubicados en él. Para ello, se considera que la respuesta a ese objetivo ha de ser materializada de manera agrupada y controlada en un entorno como el de ese casco, y no de forma dispersa y diseminada en el medio rural de Aldaba. La consecución de ese objetivo justifica limitar el número de viviendas a proyectar a las que se estiman necesarias para dar respuesta a la demanda existente.

Por otro, la materialización del objetivo anterior ha de complementarse con la reforma y renovación integral del conjunto del casco, incluida la mejora y complementación, en lo posible, de los actuales equipamientos y servicios públicos.

Y en aras a la consecución de esos objetivos se propone la delimitación de un núcleo rural tomando como referencia el actual casco de Aldaba, consolidando las previsiones establecidas a ese respecto en las Normas Subsidiarias de 1989, sin perjuicio de su complementación en, entre otros, los distintos extremos que se indican a continuación.

— Sujeción de ese núcleo al régimen jurídico urbanístico regulado para los núcleos rurales en la legislación urbanística vigente (artículos 29, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), así como en el Plan Especial al que se hace referencia a continuación.

— Elaboración y aprobación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación específica.

— Tomando como referencia el ámbito considerado como tal núcleo en las citadas Normas Subsidiarias de 1989, la delimitación definitiva del mismo será la que determine el citado Plan Especial. En ese contexto, este Plan podrá reajustar el ámbito de aquél núcleo incrementando y/o reduciendo su superficie en un 5%.

— Previsión de un máximo de seis nuevas viviendas en nuevas edificaciones, con una nueva edificabilidad, también máxima, de 750 m<sup>2</sup>(t). En todo caso, los parámetros de ordenación definitivos y precisos a ese respecto serán los que determine el citado Plan Especial, debiendo considerarse los indicados como máximos.

— Plan Berezi horretan finkatuko da gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen hirigintza-erregimena.

— Plan Berezia lantzeko lanak bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko dira. Izan ere, Plan horren proposamenek esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

### III. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

#### 1. Hirigintza-kalifikazioko baldintzak.

— Esparruak «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» tipologiako erabilera globaleko landa-zona batean kokatzen den landagune baten berezko izaera du.

— Eraikuntza berriak eraikitzea baimenduko da, sestra gainean gehienez 750 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasuna.

— Eraikuntza berri horietan gehienez 6 etxebizitza baimenduko dira.

— Ondoren aditzera ematen den Plan Bereziak finkatuko du gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen hirigintza-erregimena.

— Plan Bereziak finkatuko du esparruaren eta bertako eraikuntzen erabilera-erregimena.

Horrenbestez, esparru horretan ez dira aplikatzekoak izango landagune baten berezko helburuekin eta esku hartzeko irizpideekin bateraezinak diren «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» tipologiako erabilera globaleko landa-zonen berezko erabilera-erregimena erregulatzen duten baldintzak. Plan Berezi horrek arlo horretan egokiak diren esku hartzeko irizpideak finkatuko ditu, baita erabilera globaleko zona horren erabilera-erregimena berregokitzeari dagokionez ere.

#### 2. Esparruko lursailen hirigintza-sailkapena.

Esparruko lursail guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira, eta, horren barruan, landagunearen modalitateari atxikiko zaizkio.

#### 3. Plan Orokor honetan definitutako hirigintza-erregimena garatzeko baldintzak.

Esparruari dagokion Plan Berezia landu eta bideratuko da, eta bertan esparruaren antolamendu-erregimen zehatza eta xehatua zehaztuko da, eta antolamendu hori gauzatzeko baldintzak finkatuko dira.

Plan Berezi hori bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko da. Izan ere, Plan horren proposamenek hirigintza-esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

#### 4. Esparrua berrito mugatzeko baldintzak.

Egokia bada eta, aldi berean, behar bezala justifikatuta badago, Plan Orokor honetan planteatutako esparruaren mugaketa berregokitu ahal izango du Plan Bereziak, eta azalera %5 murriztu eta/edo gehitu ahal izango du.

#### 5. Proiektatutako antolamendua gauzatzeko baldintzak.

Azaldutakoaren indarrez, esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak ezarriko ditu esparruan planteatutako antolamendua gauzatzeko baldintzak.

### IV. GRAFIKOAK

— «1. Esparruaren mugaketa» grafikoa.

— Determinación en ese mismo Plan Especial del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consoliden en el mismo.

— Complementación de los trabajos de elaboración de ese Plan Especial con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este ámbito.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### 1. Condiciones de calificación urbanística.

— El ámbito tiene, a los efectos correspondientes, la condición propia de un núcleo rural ubicado en una zona rural de uso global de tipología «D.30 Agroganadera y de Campiña».

— Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones con una edificabilidad máxima sobre rasante de 750 m<sup>2</sup>(t).

— El número máximo de viviendas autorizadas en esas nuevas edificaciones es de 6 viv.

— El Plan Especial al que se hace referencia a continuación determinará el régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que el mismo consolide.

— El régimen de uso del ámbito y de las edificaciones del mismo será el determinado por dicho Plan Especial.

En ese contexto, no serán de aplicación en este ámbito las condiciones reguladores del régimen de uso propio de la zona rural de uso global de tipología «D.30 Agroganadera y de Campiña» que resulten incompatibles con los objetivos y criterios de intervención propio de un núcleo rural, planteados en este ámbito. El citado Plan Especial procederá a la determinación de los criterios de intervención que a ese respecto se estimen adecuados, incluso en lo referente al reajuste del régimen de uso de dicha zona de uso global.

#### 2. Clasificación urbanística de los terrenos del ámbito.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable, y, dentro de éste, se adscriben a la concreta modalidad de núcleo rural.

#### 3. Condiciones de desarrollo del régimen urbanístico definido en este Plan General.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al ámbito, a los efectos de la determinación tanto del régimen de ordenación preciso y detallado del mismo, como de las condiciones de ejecución de dicha ordenación. Dicho Plan será promovido dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

La elaboración de ese Plan Especial se complementará con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este ámbito.

#### 4. Condiciones de redelimitación del ámbito.

Siempre que se estime conveniente al tiempo que debidamente justificado, el indicado Plan Especial podrá reajustar la delimitación del ámbito planteado en este Plan General, incrementando y/o reduciendo su superficie en, como máximo, un 5%.

#### 5. Condiciones de ejecución de la ordenación proyectada.

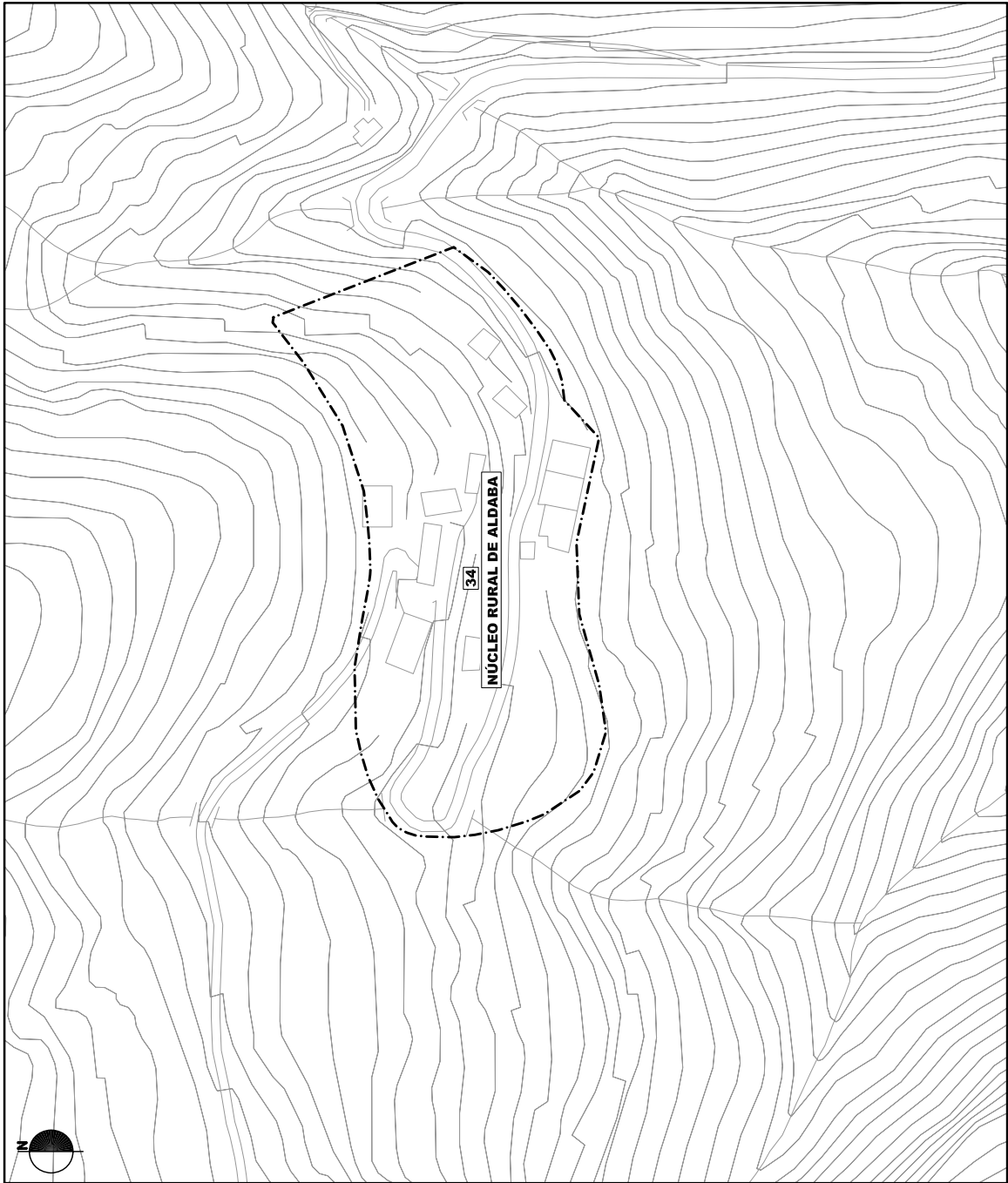
Conforme a lo expuesto, las condiciones de ejecución de la ordenación planteada en este ámbito serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

### IV. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Ámbito».

34. ALDABA

--- NÚCLEO RURAL DE ALDABA



ESCALA 1/2000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO RURAL DE ALDABA