

I. INTRODUCCIÓN

I.1. EQUIPO REDACTOR

Son autores del presente Plan General de Ordenación Urbana de Zaldondo los siguientes técnicos.

Arquitecto director:	Ray Mendiburu Abad
Letrada urbanista:	Maribi Joaristi Olariaga
Arquitecta P.Ciudadana:	Zaloe Las Hayas Madariaga
Arquitecto P.Género:	Martin Ferran Zubillaga
Arquitecto:	Beñat Mendiburu Valles
Socióloga:	Dornaku Lanz Solbes
Ingenieros CCP:	Endara S.L.
Equipo ambiental:	Ambientalia 21
Ingeniera montes:	Amaia Soloaga Villoch

I.2. PROMOTOR

Es el promotor del encargo el Ayuntamiento de Zaldondo

II. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN

II.1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Zaldondo en sesión plenaria celebrada el 20 de noviembre de 2017 acordó encargar la redacción de la revisión de las Normas Subsidiarias municipales al equipo citado anteriormente, ganador del concurso público realizado a tal efecto.

El presente documento constituye el Documento Inicial Estratégico de la Revisión de las NNSS del municipio de Zaldondo mediante el cual, el promotor del mismo, el Ayuntamiento de la Zaldondo, pretende cumplimentar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE), iniciándose mediante la preceptiva solicitud al órgano ambiental competente (Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Araba), por parte del Ayuntamiento de Zaldondo.

Mediante este documento, y según lo establecido en el artículo 17.2, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental competente determinara la amplitud y grado de especificación de la información que ha de constar en el Estudio Ambiental Estratégico, cuyo contenido queda definido en el artículo 20 de la citada Ley 21/2013.



En la actualidad, el planeamiento urbanístico del municipio vasco de Zaldondo está regulado mediante Normas Subsidiarias tipo b), aprobadas definitivamente el 7 de abril de 2003 y entrada en vigor el 8 de octubre de 2003.

II.2. MARCO NORMATIVO

II.2.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

En cuanto a la Ordenación del Territorio, se halla aprobado el Plan Territorial Parcial de Álava Central (B.O.P.V. número 32 de 16 de febrero de 2005), de especial significación, al que habrá que añadir los Planes Territoriales Sectoriales de: Ordenación de Márgenes de Ríos, Suelo para actividades económicas, Ordenación de los humedales, y regulación de la energía eólica.

Y en el actual proceso de redacción del planeamiento general, con especial relevancia para los municipios con importante carácter rural, el PTS Agroforestal, aprobado por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, y el Plan Integral de Carreteras de Álava, aprobado por Norma Foral 11/2008, de 16 de junio, sin olvidar una modificación de trascendencia como es la relativa a las Directrices de Ordenación del Territorio y la cuantificación de vivienda de los municipios de la C.A.

Plan Territorial Parcial de Álava Central (P.T.P.).

El documento se halla aprobado definitivamente desde 2004, si bien en el año 2014 ha recibido aprobación inicial una modificación que afecta únicamente al ámbito de la terminal intermodal de Jundiz-Villodas.

El documento vigente recoge en su Memoria que todo el ámbito de Araba central se constituye como de un enclave de posición geográfica estratégica y el objetivo del PTP es la jerarquización que ha de regir el proceso de consolidación del sistema urbano del ámbito. A estos efectos el mismo se divide en núcleos con vocación de espacios urbanos principales –entre los que se incluyen los municipios donde debe impulsarse un crecimiento selectivo (Agurain e Iruña de Oca) y núcleos de interés subcomarcal (Dulantzi, Asparrena, Campezo, Legutio, Otxandio y Ribera Baja)- ; núcleos con crecimiento difuso en baja densidad (Arrazua-Ubarrundia, Elburgo, Urkabustaiz, Valdegobía, Zigoitia y Zuia) con capacidad para acoger crecimientos alternativos a Gasteiz; y finalmente, núcleos urbanos existentes de pequeña dimensión, entre los que se distinguen dos subgrupos, los núcleos con peculiaridades estructurales, entre los que se encuentra Zaldondo y otros 11 municipios, y núcleos con estructura de trama unitaria de poblamiento disperso, que abarca otros 5 municipios.

Las propuestas del documento se desarrollan en base a varios instrumentos, entre ellos los fragmentos territoriales que vienen a ser ámbitos territoriales cuya delimitación se basa en el principio de unidad vocacional, con independencia de los límites administrativos municipales. Zaldondo se incluye en los siguientes: B-1 y C-3,

- El fragmento B-1, que incluye otros 11 municipios, incluido Gasteiz, se halla marcado por la presencia en el ámbito de las laderas de la Sierra de Elgea, los Montes de Aldaia y las estribaciones del Gorbea en torno al embalse de Urrunaga. Es un ámbito fuertemente condicionado por la necesidad de preservar sus importantes valores naturales y ambientales. No se considera un área susceptible de acoger grandes transformaciones en razón de sus cualidades y de su propio y positivo papel territorial. Queda pendiente de decisión municipal la propuesta de mayor ambición del PTP, generar un espacio de ocio vinculado al disfrute del agua que permita eliminar las presiones negativas que sufren los embalses.



- El fragmento C-3, que comparte con Asparrena, Barrundia y San Millán, incluye las laderas meridionales de las Sierras de Elgea, Urkilla y los Montes de Alzaina, así como la unidad física del valle de Olaeta. Es el telón de fondo de la Llanada y tiene un importante valor como referencia paisajística. Se afirma que el sistema de asentamientos, manteniendo su aspecto y estructura rural, parece preparado para responder a proceso de cambio o incremento de la demanda residencial atraída por la calidad del entorno. Además se propone reforzar el peso relativo del núcleo urbano de Araia, promoviendo el desarrollo de algún espacio dotacional con incidencia territorial.

En cuanto a la cuantificación de la oferta del suelo residencial, de acuerdo a las DOT, en el municipio de Zaldondo se establece una necesidad de nueva vivienda en el horizonte del año 2020 de 40 viviendas como mínimo y 60 como máximo.

Finalmente, el documento de la Normativa no recoge determinaciones vinculantes ni recomendaciones concretas respecto del municipio de Zaldondo más allá de las reglas generales aplicables a los municipios constituidos por un núcleo urbano existente de pequeña dimensión, núcleo con peculiaridades estructurales: no se permitirá en estos núcleos la generación de desarrollos urbanísticos desconexos, el planeamiento tenderá a finalizar y consolidar las tramas urbanas existentes, se dirigirá a crear o reforzar los espacios públicos, deberá adoptar estructuras y tipologías que no distorsionen la morfología del núcleo actual, la altura de la edificación se adoptará a la media existente en el entorno, y las operaciones en suelo urbanizable deberán tener autonomía técnica y financiera, y la densidad media se situará entre las 15-30 viv/ha.

La sugerencias a la acción municipal incluyen:

Erosión: estudiar e intervenir activamente en el control de los procesos erosivos extendidos por las laderas meridionales de los Montes de Alzaina, en el límite norte del término municipal.

Suelos de alto valor agrológico: preservar activamente los suelos de alto valor agrológico situados al sur-sureste del núcleo capital.

El documento termina con una serie de criterios de aplicación para equipamientos y dotaciones de las zonas naturales (aparcamientos y otros equipamientos) y otros criterios dirigidos a la potenciación del patrimonio cultural constituido por la ruta de peregrinación a lo largo de la calzada medieval que discurre precisamente desde la boca sur del túnel de San Adrian, en el municipio de Zaldondo, hasta Rivabellosa.

II.2.2 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL.

Por lo que se refiere a las legislaciones urbanística y sectorial cuyo cumplimiento ha de justificar el documento de planeamiento general, las referencias son muchas. Empezando por la puramente urbanística:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, ley estatal básica en la materia.

En el ámbito autonómico, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de la que se puede destacar que en su Disposición Transitoria Segunda estableció un plazo de 8 años para que todos los municipios aprobaran figuras de planeamiento general adaptadas a la citada ley, plazo que finalizaba el 20 de septiembre de 2014 y que se vio prorrogado por otros 7 años por la Ley 2/2014, de 2 de octubre.



En desarrollo de la citada ley urbanística autonómica, cronológicamente, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, hoy parcialmente derogado por el Decreto 123/2012, de 3 de julio, sobre estándares urbanísticos. A ellas hay que añadir la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, relativa a la participación de la comunidad en las plusvalías producidas por la acción urbanística.

La Ordenación del Territorio sigue regida por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, y, lógicamente, por las normas particulares de aprobación de todos los instrumentos de Ordenación del Territorio aplicables al municipio, sobre los que luego volveremos.

Para completar este primer panorama general urbanísticos, a nivel estatal, no podemos olvidar, por su aplicabilidad supletoria, los 3 Reglamentos preconstitucionales: RD2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, el RD 3288/1979, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística, y el RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Igualmente, hace preciso reparar en toda la legislación sectorial que pueda afectar a territorio y población del municipio:

- legislación sobre vivienda, dimensionamiento, vivienda protegida.
- medio ambiente, montes, Montes de Utilidad Pública, espacios protegidos, parques naturales, Red Natura 2000, espacios catalogados como Zona de Especial Conservación, etc.
- protección de los recursos naturales,
- agricultura y usos rurales,
- carreteras e infraestructuras viarias, transportes,
- ruido y contaminación acústica,
- aguas y recursos hídricos,
- ríos, humedales y aguas subterráneas,
- patrimonio cultural,
- prevención y corrección de la contaminación del suelo,
- educación, sanidad,
- igualdad de género, .
- seguridad aérea
- Ley hipotecaria

Por su importancia en el territorio del municipio de ZALDUONDO destacaremos la siguiente normativa ambiental vigente:

- Ley 21/2013 de evaluación ambiental por la que el PGOU se someterá a Evaluación Ambiental Estratégica.
- Directiva marco del agua 2000/60/CE.
- Aprobación de la modificación del PTS de zonas húmedas de la CAPV, en octubre de 2012.
- Aprobación de la primera modificación del PTS de ríos y arroyos de la CAPV en noviembre de 2013.
- Aprobación del Decreto 90/2014, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, en junio de 2014.
- Aprobación definitiva del PTS agroforestal de la CAPV en septiembre de 2014.
- Nuevo Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental 2015-2021.
- Aprobación del Decreto 40/2016 por el que se designa Gorbeia (ES2110009) Zona Especial de Conservación, en marzo de 2016.
- Actualización del inventario de suelos potencialmente contaminados de la CAPV, realizado por IHOBE.



II.3. METODOLOGÍA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

SERGIO-LUIS

II.4. PROPUESTA DE RELACIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO

SERGIO-LUIS

III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO

El planeamiento urbanístico de Zaldondo está regulado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 7 de abril de 2003 y entrada en vigor el 8 de octubre de 2003., (no estando adaptadas a la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

III.1. MODELO ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El municipio de Zaldondo es básicamente rural, el suelo no urbanizable ocupa una proporción del 97,66% del total

El modelo urbanístico se caracteriza por su baja densidad y por su alto porcentaje (prácticamente la totalidad) de ocupación de suelo destinado a parcelas privadas, con tipologías edificatorias uni y bifamiliares.

En cuanto a las Unidades de Ejecución previstas en suelo denominado "vacante", se prevé en la Ficha correspondiente la cesión de Sistemas Generales y Locales pero no se determina qué superficie ni en qué emplazamiento.

Falta la pormenorización de las UE, derivándose la misma en las NNSS a la formulación de un Plan Especial para cada UE, que bajo nuestro punto de vista es un gran desacierto y un gasto excesivo para ámbitos donde únicamente se pueden desarrollar una o dos viviendas.

La cercanía de Araia y Agurain (a 4- 6,5 km) ha absorbido la demanda de vivienda para la juventud que no encuentra en Zaldondo vivienda para establecerse (no hay parcelas en venta y las casas vacías existentes - que podrían rehabilitarse- tampoco están en venta).

III.1.1 MODELO RESIDENCIAL

El modelo urbanístico se caracteriza por su baja densidad y por su alto porcentaje (prácticamente la totalidad) de ocupación de suelo destinado a parcelas privadas, con tipologías edificatorias uni y bifamiliares.

Las actuaciones sobre el suelo urbano son en su mayoría de rehabilitación y/o sustitución y no se plantea la obligatoriedad de cesión de suelos para sistemas locales, en algunos casos se determina la cesión de calles.

En el momento actual hay parcelas urbanas calificadas para poder desarrollar 33 viviendas nuevas, si bien la práctica totalidad consiste en actuaciones aisladas de tipología uni o bifami-



liar que durante los 15 años de vigencia de las NNSS no han dado respuesta a las necesidades de vivienda del municipio.

III.1.2 LOS EQUIPAMIENTOS

Los servicios y equipamientos sociales y deportivos básicos están cubiertos. Sin embargo sería interesante el cerramiento lateral derecho del frontón para posibilitar un uso continuado del mismo.

III.1.3 LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La mayoría de la población trabaja fuera del municipio. La tasa de paro es baja 7,11% (abril 2017) y la renta per cápita - 12.445 €- es inferior que la media de la comarca, Araba y CAPV.

Sector primario

Ha perdido mucho peso, aunque el pastoreo tiene importancia. Hay 4 explotaciones importantes 1 agrícola dos de vacuno y una de ovino.

Sector secundario, terciario, turístico

El municipio se orienta hacia el turismo

No hay sector industrial, ni se prevé en las NNSS.

Dadas las características del tipo de vivienda no existen locales destinados al uso comercial, salvo un bar, una sociedad, por lo que la población de Zaldondo se ve obligada a realizar diariamente desplazamientos, mayoritariamente a Araia, para la adquisición de todo tipo de bienes de primera necesidad.

Territorialmente, Zaldondo está conectada por carretera con Araia A-3012 (4,5 km) y Agurain A-3018.(6,5 km)

III.1.4 SUELO NO URBANIZABLE

La identidad territorial del municipio viene marcada de forma importante por su orografía con toda la zona montañosa del norte y parte de la llanada agraria, en el sur. Esto define la distribución de usos del territorio y su reflejo en el paisaje.

Zaldondo cuenta con una presencia importante de bosques naturales. Siendo Monte de Utilidad Pública el monte 732 Zaldondo, cuyo Plan de Ordenación ha sido aprobado en 2016. Este monte es compartido con el municipio de Araia siendo una propiedad indivisible.

La ordenación del SNU se basa en las categorías típicas de categorización: forestal, monte ralo, roquedos, agroganadera, especial protección, aguas superficiales, etc. Sin tener una gráfica muy clara para su interpretación.

En esta gráfica no se recogen los robledales isla de la llanada alavesa considerados actualmente como ZEC

PTP Alava central→ dentro de las acciones estructurales el municipio de Zaldondo se encontraría atravesado por el recorrido recreativo Ullibari –Araia (Oeste – Este) y por el Camino de Santiago (norte – sur)

Agua.



El abastecimiento es insuficiente para la población actual, habiendo escasez de agua en época estival. La demanda es muy elevada y el "derroche" del agua (en regar jardines públicos y particulares y llenado de piscinas) es un grave problema.

Calidad ambiental

Las carreteras A-3012 y Agurain A-3018 son las principales fuentes de ruido. No hay mapa de ruido del municipio.

III.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. REVISIÓN DE LAS NNSS DE ZALDUONDO

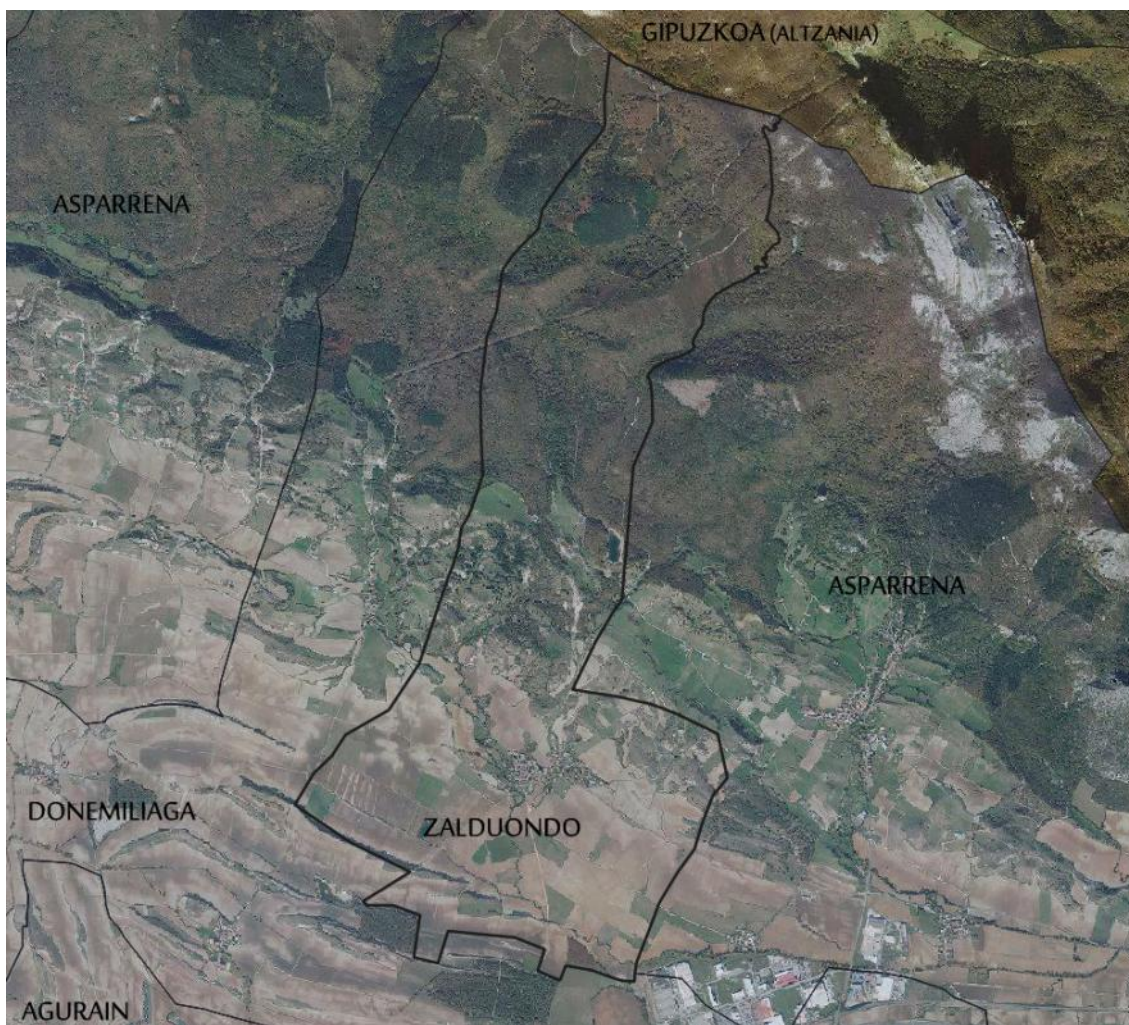
La falta de suelo para la previsión de viviendas asequibles a la población joven (para evitar su continuo desplazamiento a otras poblaciones lindantes), la problemática de la escasez de agua y la obligatoriedad de la adaptación del planeamiento general municipal a las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, han determinado que el Ayuntamiento de Zaldondo licitara el concurso público de la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento.

IV. DESCRIPCIÓN OBJETIVOS ESTRATÉGICOS REVISIÓN NNSS

IV.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ALCANCE TEMPORAL DEL PLAN

El municipio de Zaldondo tiene una superficie de 12,14 Km² y se sitúa en la parte nororiental de la Llanada, con una disposición alargada desde el límite septentrional de la comarca en las laderas de la sierra de Urkilla, hacia el sur. Limita al norte con Gipuzkoa, al este con el término de Asparrena, y por el sur y el oeste queda rodeado por San Millán-Donemiliaga. En su término tan sólo se sitúa un núcleo, Zaldondo, ubicado en la parte meridional, a 613 m. de altitud.





El ámbito territorial del PGOU de Zaldondo se extiende a todo el territorio comprendido dentro del término municipal.

El alcance temporal del Plan es de ocho (8) años, hasta el momento en que sea modificado por algún instrumento de ordenación de igual o mayor rango. Su revisión vendrá determinada normativamente según los supuestos que la legislación vigente prevé. Entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial del País Vasco.

IV.2. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS

IV.2.1 OBJETIVOS GENERALES

Vivienda

Evitar la artificialización de suelo no urbanizable promoviendo en crecimiento hacia el interior, mediante la puesta en práctica de las siguientes propuestas:

Promover la rehabilitación de viviendas y edificaciones antiguas (tanto desde la normativa como mediante medidas fiscales/económicas), como vía para reducir las viviendas vacías, y evitar las nuevas edificaciones.



Posibilitar la transformación de "bordes" o anejos en viviendas, en el marco de una normativa municipal específica de control edificatorio, ventilación, alturas..etc.

Introducir medidas que fomenten el uso principal de la vivienda, con el fin de reducir el porcentaje de viviendas secundarias/vacías.

Establecer mecanismos para la consecución de suelo de cara a potenciar la Vivienda Protegida para evitar el despoblamiento de la juventud.

Introducción de Criterios de edificación y urbanización sostenibles en las obras públicas y privadas.

Equipamiento

Proponer la modificación de la cubierta del frontón y realizar el cerramiento lateral derecho de acuerdo a los parámetros estéticos del conjunto edificado de Zaldondo.

Movilidad

Mejorar la red peatonal, crear un acceso peatonal (aceras) directo al centro del pueblo - 350m y pendiente 6% - para evitar tener que ir por las aceras del nuevo sector residencial (calle Iturbero- 700m y pendiente 8%).

Crear una red segura de bidegorris, paseos peatonales, caminos, parcelarias y pistas que resulten funcionales para la movilidad cotidiana de la ciudadanía, para las actividades agroforestales y ganaderas y para los usos recreativos.

Instar a la Diputación para que se incremente el transporte público, buscando nuevas fórmulas menos gravosas como la utilización de microbuses.

Ordenar y regular los usos, planificar las necesidades de acuerdo a los mismos y a las prioridades correspondientes.

Redes de Infraestructuras

Abastecimiento de agua para riego de jardines públicos y de chalets, limpieza de calles, etc: Crear una red propia desde la presa, que actualmente únicamente se utiliza para el riego del campo y para los animales (comunidad de regantes).

Solicitar a la Diputación el enlace con el EDAR de Araia para el saneamiento de las aguas fecales.

Mejorar las redes de Telecomunicaciones.

Habilitar un espacio cubierto para el almacén municipal.

Desarrollo Económico

Potenciar las infraestructuras turísticas ligadas a la naturaleza.

IV.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL

Zaldondo aspira a conservar las señas de identidad propias, como el carácter rural del municipio y la calidad paisajística que posee. El sector primario (incluyendo el forestal) juega un papel fundamental y será importante valorar las necesidades del mismo como una oportunidad para todo el municipio

El reto de implementar de forma local una gestión adecuada en la recogida de los residuos vegetales y/o el resto de residuos orgánicos del municipio mediante el compostaje puede requerir infraestructuras que podrán ser previstas en el Plan. También se tendrá que tener en



cuenta la gestión de los posibles residuos agropecuarios, de forma que las actividades económicas ligadas al sector primario sean respetuosas con el medio ambiente y cierre los ciclos de materia de forma que esos residuos se transformen en recurso.

Conservar y potenciar la diversidad biológica del municipio, los hábitats de interés comunitario, las masas forestales autóctonas, etc. que favorezcan la conectividad con otros espacios naturales fuera del ámbito municipal.

Preservar y restaurar ecológicamente las masas y cursos de agua, los sistemas acuáticos y ribereños, los acuíferos y cualquier elemento asociado al ciclo hidrológico en el ámbito municipal.

Asociar el principio de precaución a la ordenación del suelo no urbanizable del municipio de Zaldondo, para prevenir los potenciales riesgos ambientales, como la erosionabilidad, la inundabilidad, la vulnerabilidad de acuíferos, el soporte de actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, etc.

Evitar la desaparición y la artificialización de los suelos vinculados a usos y actividades agro-ganaderas, a paisajes seminaturales y a otros ecosistemas que les acompañan.

IV.3. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

IV.3.1 SUELO RESIDENCIAL

Se deberá reconsiderar la tipología unifamiliar (parte de ella de acuerdo a un estudio de necesidad de vivienda previo) en unidades más compactas de edificios bifamiliares o 4 viviendas por edificación, de acuerdo a lo establecido en la Circular, de 6 de marzo de 2008, de la presidenta de la COTPV en relación sobre edificabilidad, cuantificación y densidad residenciales para las aldeas alavesas.

En cuanto a la cuantificación residencial, aplicar los criterios de los artículos "7. La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico municipal" y "8. Municipios polinucleares o de estructura concejil", del Decreto 4/2016 de Modificación de las DOT, en lo relativo a la cuantificación residencial, teniendo en cuenta las viviendas existentes y no las previstas en las NNSS y no ejecutadas, lo que supone que no se podrán prever un número de nuevas viviendas superior a las 42 e inferior a 21 (DOT).

Posibilitar el incremento de viviendas en las edificaciones residenciales actualmente vacías para incentivar el mantenimiento de la población (en la medida que los propietarios lo pongan en práctica).

Las alternativas de nuevos desarrollos que se expondrán a continuación, en este borrador del Plan cuyo objeto es obtener a través del Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental la amplitud y grado de especificación de la información que habrá de constar en el Estudio Ambiental Estratégico, se han identificado con cumplimiento de los objetivos de finalizar y consolidar la trama urbana existente, crear o reforzar los espacios públicos y adoptar estructuras y tipologías que no distorsionen la morfología del núcleo actual.

IV.3.2 SUELO PARA AAEE

Potenciación de las actividades ligadas al turismo rural, senderismo, ciclismo, montaña..., ya que las carreteras principales se encuentran alejadas de las vías rápidas de comunicación y



por lo tanto no parece probable la instalación de empresas. No obstante, sería deseable disponer en el municipio de posibles emplazamientos de pequeñas empresas, dedicadas al sector servicios para posibilitar la implantación de actividades compatibles con el carácter del municipio, tal y como se ha realizado recientemente con el edificio de la antigua alhóndiga.

IV.3.3 MOVILIDAD

Enfocada a la mejora de las relaciones peatonales de la población, reordenando y reduciendo los flujos internos rodados para conseguir mayores espacios de estancia y comunicación entre ellos a través de las carreteras forales.

IV.4. **DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS**

Tomando como puntos de partida los Objetivos Generales descritos anteriormente y una vez realizado el primer Taller del Diagnóstico Subjetivo, se plantean como punto de partida (que tendrán que ser validados y/o modificados por la ciudadanía en la Encuesta sobre necesidad de vivienda y en los próximos talleres de Participación Ciudadana a realizar) las siguientes tres Alternativas dirigidas básicamente a la calificación de suelo para el desarrollo de una política de vivienda protegida, dado que la iniciativa privada ya cuenta con parcelas calificadas y no ejecutadas, que dé respuesta a la necesidad de este tipo de vivienda en el municipio con la finalidad de evitar que la juventud tenga que seguir trasladándose a otros municipios donde sí existe dicha oferta.

Todo ello teniendo en cuenta que no se podrán prever un número de nuevas viviendas superior a las 42 e inferior a 21 (Decreto 4/2016 de Modificación de las DOT).

Se plantea la reconsideración de la tipología unifamiliar y bifamiliar para evolucionar hacia unidades más compactas de acuerdo a lo establecido en la Circular, de 6 de marzo de 2008, de la presidenta de la COTPV en relación sobre edificabilidad, cuantificación y densidad residenciales para las aldeas alavesas.

IV.4.1 ALTERNATIVA "1". 42 NUEVAS VIVIENDAS

A.- 12 VPP

Recalificación de la parcela 567 del polígono 1 para el desarrollo de 12 Viviendas de Protección Pública Régimen General. Al ser una parcela calificada como equipamiento educativo, habrá que solicitar al Departamento de Educación del Gobierno Vasco la "desafectación" del uso para poder calificarlo posteriormente como residencial.

Siendo la parcela propiedad municipal se podría desarrollar mediante su cesión, mediante concurso previo, a una cooperativa que surja en el pueblo, abaratando con ello los costes de construcción y de esta manera hacerla más accesible a la juventud del municipio.

	NNSS	PG
Superficie	1.250m ²	1.250m ²



Clasificación	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	S. Local Educación	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+2PA+BC
Edificabilidad	-	1.200 m ² (t)
Nº viviendas	-	12 VPP

B.- 30 VT

Recalificación de parte de la parcela 328 del polígono 1 para el desarrollo de 30 Viviendas de Protección Tasadas Municipales.

	NNSS	PG
Superficie	9.954m ²	3.000m ²
Clasificación	Suelo no urbanizable	Suelo urbanizable sectorizado
Uso	Rural	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+2PA+BC
Edificabilidad	-	3.000 m ² (t)
Nº viviendas	-	30 VT



IV.4.2 ALTERNATIVA "2" - 36 NUEVAS VIVIENDAS

A.- 12 VPP

Recalificación de la parcela 567 del polígono 1 para el desarrollo de 12 Viviendas de Protección Pública Régimen General

	NNSS	PG
Superficie	1.250m ²	1.250m ²
Clasificación	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	S. Local Educación	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+2PA+BC
Edificabilidad	-	1.200 m ² (t)
Nº viviendas	-	12 VPP

B.- 24 VT

Recalificación de parte de la parcela 328 del polígono 1 para el desarrollo de 24 Viviendas de Protección Tasadas Municipales.

	NNSS	PG
Superficie	9.954m ²	2.400m ²
Clasificación	Suelo no urbanizable	Suelo urbanizable sectorizado
Uso	Rural	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+2PA+BC
Edificabilidad	-	2.400 m ² (t)
Nº viviendas	-	24 VT



IV.4.3 ALTERNATIVA "3". 24 NUEVAS VIVIENDAS

A.- 12 VPP

Recalificación de la parcela 567 del polígono 1 para el desarrollo de 12 Viviendas de Protección Pública Régimen General

	NNSS	PG
Superficie	1.250m ²	1.250m ²
Clasificación	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	S. Local Educación	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+2PA+BC
Edificabilidad	-	1.200 m ² (t)
Nº viviendas	-	12 VPP

B.- 12 VT

Recalificación de parte de la parcela 328 del polígono 1 para el desarrollo de 12 Viviendas de Protección Tasadas Municipales.

	NNSS	PG
--	------	----

Superficie	9.954m ²	1.200m ²
Clasificación	Suelo no urbanizable	Suelo urbanizable sectorizado
Uso	Rural	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+2PA+BC
Edificabilidad	-	1.200 m ² (t)
Nº viviendas	-	12 VT

