



**TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL MUNICIPIO DE ARRATZUA-UBARRUNDIA  
(ARABA/ÁLAVA)**

**RESUMEN EJECUTIVO**

Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo a la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PGOU aprobado inicialmente según acuerdo de este ayuntamiento recaído en sesión plenaria celebrada el 12 de mayo 2022, con el quorum preciso del artículo 47-3 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Durana, 13 de mayo de 2022. La secretaria-interventora, Fdo. M<sup>a</sup> Victoria Cantalapiedra Moreno

**Abril 2022**



## INDICE

1. ANTECEDENTES y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS .....	5
2. PROMOTOR .....	5
3. OBJETO .....	5
4. CONTENIDO DE LA TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	5
4.1. Primera: MODIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE (punto 1 y 15 del PLIEGO) .....	6
4.2. Segunda: MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LOS USOS CONSTRUCTIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE (punto 8 del PLIEGO) .....	6
4.3. Tercera: MODIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZABLES EN LOS CASOS DE REHABILITACIÓN (puntos 3 y 4 del PLIEGO) .....	7
4.4. Cuarta: MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS DE LA TIPOLOGÍA A EN LAS SUBZONAS a.2 (punto 23 del PLIEGO) .....	7
4.5. Quinta: MODIFICACIÓN DE LAS LIMITACIONES EDIFICATORIAS EN LAS SUBZONAS a.2 DE LA NORMATIVA PARTICULAR (punto 2 y 23 del PLIEGO) .....	8
4.6. Sexta: REDENSIFICACIÓN DE LOS ANTIGUOS SAUs EN SUELO URBANO (punto 17 del PLIEGO) .....	8
4.7. Séptima: MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (punto 10 del PLIEGO) .....	9
4.8. Octava: ÁREA DE SERVICIO DE ZURBANO (punto 16 del PLIEGO) .....	9
4.9. Novena: TRAVESÍA DE DURANA (punto 18 del PLIEGO) .....	9
4.10. Décima: PATRIMONIO CULTURAL (punto 6 y 29 del PLIEGO) .....	9
4.11. Undécima: ADECUACIÓN DE DETERMINADOS PARÁMETROS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS a.2 (punto 26 y 27 del PLIEGO) .....	9
4.12. Duodécima: MODIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (punto 28 del PLIEGO) .....	10
4.13. Decimotercera: AUTORIZACIÓN DE PÉRGOLAS y CERRAMIENTOS CONFORMADOS POR CORTINAS DE CRISTAL SIN COMPUTAR LA EDIFICABILIDAD D (punto 29 del PLIEGO) .....	10
4.14. Decimocuarta: SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INTERPRETACIÓN DE DETERMINADOS ASPECTOS .....	10
4.15. Decimoquinta: INTEGRACIÓN DE LAS MODIFICACIONES APROBADAS (punto 19 del PLIEGO) .....	11
4.16. Decimosexta: SUBSANACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (puntos 20 y 21 del PLIEGO) .....	11
4.17. Decimoséptima: ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA (punto 24 del PLIEGO) .....	12
5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	12
6. VARIACIÓN MÁXIMA DEL Nº VIVIENDAS SEGÚN MODIFICACIONES PLANTEADAS .....	15
7. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....	17
8. JUSTIFICACIÓN LÍMITE DE LAS MODIFICACIONES .....	18
9. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....	18
9.1. Introducción .....	18
9.2. Ámbitos de suspensión temporal de licencias urbanísticas .....	19
9.3. Condiciones adicionales para el otorgamiento de licencias urbanísticas durante el periodo de suspensión temporal .....	19
9.4. Finalización del periodo de suspensión temporal .....	19

Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo a la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PGOU aprobado inicialmente según acuerdo de este ayuntamiento recaído en sesión plenaria celebrada el 12 de mayo 2022, con el quorum preciso del artículo 47.3 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Durana, 13 de mayo de 2022. La secretaria-interventora, Fdo. M<sup>a</sup> Victoria Cantalapiedra Moreno



## 1. ANTECEDENTES y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia fue aprobado en tres etapas y cuyo Texto Refundido fue publicado en el BOTHA nº9 del viernes, 24 de enero de 2020, tras la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (Tipo "B"), aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava mediante Orden Foral nº 37, de 10 de febrero de 1999, habiéndose publicado el Texto Refundido en el BOTHA nº 104, de 3 de septiembre de 1999.

Complementariamente, se ha procedido a la aprobación de dos modificaciones puntuales del planeamiento, ambas referentes al artículo 2.1.1.18 (Ámbito de ordenación pormenorizada UL.01). La 1ª Modificación Puntual fue aprobada mediante la Orden Foral 229/2016, de 28 de septiembre, y la Orden Foral 281/2016, de 9 de noviembre; y la 2ª Modificación Puntual mediante la Orden Foral 170/2020, de 23 de julio, y Orden Foral 71/2021, de 26 de marzo.

Desde la primera aprobación parcial del planeamiento municipal en el año 2012 hasta la publicación del texto refundido en el año 2020 vigente en la actualidad, han pasado más de 10 años durante los cuales el Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia ha constatado carencias y deficiencias en la aplicación e interpretación de la normativa y documentación gráfica del texto consolidado, que pretende subsanar de forma conjunta. A ello hay que añadir, además, que el urbanismo no es totalmente estático, sino que debe ser dinámico y operativo en el tiempo.

A estos efectos, el Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia celebró contrato de servicios de la "tercera modificación puntual del PGOU" a empresa externa dada la carencia de medios personales y técnicos para realizar los mismos, quedando adjudicado el contrato a la empresa HNK, Ingeniería, Urbanismo y Medio Ambiente, S.L.P.U.

## 2. PROMOTOR

El promotor de la 3ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia es el propio Ayuntamiento.

## 3. OBJETO

Conforme al CONTRATO DE SERVICIOS para la REDACCIÓN de la TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE ARRATZUA-UBARRUNDIA, el objeto de la misma contemplará los aspectos recogidos en la Memoria de Alcaldía del Contrato de Servicios de la Tercera Modificación Puntual del PGOU (Ver Anejo nº1), con las adaptaciones llevadas a cabo durante la redacción y tramitación del presente expediente, tal y como se recoge en la presente memoria.

## 4. CONTENIDO DE LA TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se recoge el contenido de la Tercera Modificación Puntual diferenciándose según materias de actuación y citando el punto referido en el Pliego del Contrato.

#### 4.1. Primera: MODIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE (punto 1 y 15 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación PRIMERA comprende la **incorporación de usos y actividades en determinadas zonas del suelo no urbanizable**, de la siguiente manera:

- A. Autorizar en todas las zonas, con condicionantes específicos según sus características (además de los legalmente establecidos), los usos destinados a “Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona”.

Asimismo, a los efectos de la demanda específica del Ayuntamiento referida en el apartado sobre justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación puntual, y evitar interpretaciones en la relación de usos incluidos dentro de las “Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social” autorizables directamente por la calificación global, se añade de forma explícita el siguiente: Redes infraestructurales subterráneas, así como sus instalaciones complementarias.

- B. Añadir a los usos autorizables directamente por la calificación global, el uso de “Rellenos de tierras y rocas naturales destinados a la valorización de materiales naturales” destinado a unos fines determinados.

E incorporar en las zonas donde se permite realizar cualquiera de los usos agrarios (J.1.4 - Zona de especial protección por su valor forestal; J.1.5 - Zona de especial protección por su valor agroganadero y de campiña; J.2.4 - Zona preservada por su interés forestal; y J.2.5 - Zona preservada por su interés agroganadero), la autorización de estos rellenos para unos fines determinados así como unos condicionantes ambientales específicos.

- C. Incorporar en las zonas forestales J.1.4 (Zona de especial protección por su valor forestal) y J.2.4 (Zona preservada por su interés forestal) la autorización de los siguientes usos:

- El uso de “Actividades ganaderas especiales” siempre que se justifique la necesidad ineludible de emplazarse en esta zona.
- El uso de “Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas”, siempre y cuando quede avalado por una evaluación del impacto de la propuesta sobre la actividad agroforestal y sobre el suelo.
- El uso de “Actividades forestales” por entenderse inherentes a la calificación del suelo forestal.

#### 4.2. Segunda: MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LOS USOS CONSTRUCTIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE (punto 8 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación SEGUNDA comprende la **modificación y/o ajuste de los siguientes parámetros edificatorios y usos constructivos** del suelo no urbanizable:

- A. Diferenciación de los parámetros urbanísticos y edificatorios para los usos constructivos de las actividades ganaderas intensivas, semiintensivas y extensivas

Se equiparan los parámetros constructivos requeridos para las actividades ganaderas semiintensivas a los requeridos para las actividades intensivas, frente a los actuales que se asemejan a las extensivas.

B. Modificación del parámetro “Altura máxima a cornisa o alero” para determinados usos constructivos de las explotaciones agrícolas y explotaciones ganaderas

Se modifican, y equiparan, las alturas máximas de las edificaciones destinadas a las explotaciones agrícolas (salvo las casetas de aperos) y a las explotaciones ganaderas (excepto las de carácter extensivo, los refugios y bordas) a los 10 m.

**4.3. Tercera: MODIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZABLES EN LOS CASOS DE REHABILITACIÓN (puntos 3 y 4 del PLIEGO)**

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación TERCERA comprende la **modificación de las viviendas autorizables en los casos de rehabilitación de edificaciones existentes en suelo urbano y no urbanizable**:

A. En suelo urbano

Se modifica la “limitación” existente referente al número máximo de viviendas autorizables en los casos de la **rehabilitación de las edificaciones existentes en suelo urbano** (tanto residenciales como de otros usos que por sus características tipomorfológicas puedan asemejarse a las primeras) al objeto de articular medidas para promover las operaciones de rehabilitación del patrimonio ya edificado.

Mediante esta propuesta, el máximo autorizable será el del número de viviendas autorizables según el número de las tipologías permitidas para cada subzona (por la normativa particular o la ordenanza), siempre que además se cumplan los siguientes:

- Cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la legislación sobre vivienda o, en su defecto, en las reguladas para las viviendas de protección pública, y, en su caso, en las ordenanzas municipales.
- Justificar la suficiencia de las redes de infraestructuras para dar servicio a la actuación y con relación a la subzona en la que queda emplazado, quedando incluido como carga de urbanización, en caso de requerirse, la conexión y refuerzo de las mismas.

B. En suelo no urbanizable

En sintonía con el apartado anterior en el que se articulan medidas para promover las operaciones de rehabilitación del patrimonio ya edificado en suelo urbano, se promueven también medidas para la conservación de los caseríos y/o edificaciones de carácter residencial en suelo no urbanizable que conforman el patrimonio rural existente.

Para tal fin se incorpora un régimen aplicable a los caseríos y edificaciones residenciales existentes en suelo no urbanizable, tanto para aquellas conformes con la ordenación como para los definidas como “uso preexistente tolerado”, en el que se regula la rehabilitación y reconstrucción de todos ellos.

**4.4. Cuarta: MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS DE LA TIPOLOGÍA A EN LAS SUBZONAS a.2 (punto 23 del PLIEGO)**

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación CUARTA comprende la **modificación de los parámetros de parcela mínima y dimensiones mínimas de sus linderos frontales a efectos de parcelaciones** de la tipología residencial de vivienda unifamiliar (tipo A) de las subzonas a.2 (Asentamientos antiguos rurales) del suelo urbano.

No obstante, no se modifican ni el resto de parámetros ni las tipologías edificatorias priorizadas según criterios de ordenación del PGOU.

#### 4.5. Quinta: MODIFICACIÓN DE LAS LIMITACIONES EDIFICATORIAS EN LAS SUBZONAS a.2 DE LA NORMATIVA PARTICULAR (punto 2 y 23 del PLIEGO)

En sintonía con las propuestas de las modificaciones TERCERA y CUARTA anteriores, el ámbito, alcance y contenido de la presente modificación QUINTA comprende la **reconsideración de las restricciones impuestas en los Asentamientos antiguos rurales que impiden la edificación y/o parcelación en el suelo urbano.**

Concretamente se procede con la revisión del punto 2.1 (Condiciones de edificación, dominio y uso) del apartado IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA de la normativa particular (B.2. NORMAS PARTICULARES) de todos los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano de aquellos núcleos en los que se han calificado subzonas residenciales a.2 (Asentamientos antiguos rurales) con las siguientes modificaciones:

- Eliminar aquellas restricciones que impiden la edificación de la tipología edificatoria unifamiliar (Tipo A) conforme a las condiciones recogidas en la Ordenanza de las subzonas a.2.
- Eliminar aquellas restricciones que impiden la edificación de la tipología edificatoria bifamiliar (Tipo B) conforme a las condiciones recogidas en la Ordenanza de las subzonas a.2, excepto en los núcleos de Arzubiaga, Betolaza, Landa, Mendibil y Ziriano, considerando la idiosincrasia y tamaño, nº de viviendas y terreno vacante del suelo urbano de estos últimos.
- Eliminar aquellas restricciones que impiden la parcelación conforme a las condiciones recogidas en la Ordenanza de las subzonas a.2 y las tipologías edificatorias autorizadas en la normativa particular.
- En correlación con la modificación propuesta respecto al N° MAXIMO DE VIVIENDAS AUTORIZABLES EN LOS CASOS DE REHABILITACIÓN (Apartado A.6.3. Tercera), se autoriza un número máximo correspondiente al de vivienda plurifamiliar (máximo 8 viv.).

#### 4.6. Sexta: REDENSIFICACIÓN DE LOS ANTIGUOS SAUs EN SUELO URBANO (punto 17 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación SEXTA plantea la **reconsideración de la tipología de viviendas autorizables, incluyendo tipos de mayor densidad** (tipologías bifamiliar y adosada) sin modificar la edificabilidad urbanística otorgada, en los "antiguos" Suelos Aptos para Urbanizar (SAUs), y que el PGOU remite para su regulación a los Planes Parciales (en su momento aprobados), ya urbanizados y ejecutados, aunque sin colmatar. Estos son:

- SAU-1 de DURANA (Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.07): remitido al Plan Parcial del SAU-1 de Durana (Orden Foral 1071/2000, de 9 de noviembre, publicada en el BOTHA nº 136 con fecha de 24 de noviembre de 2000).
- SAU-1 de ZURBANO (Artículo 2.1.1.23. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.02): remitido al Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano (Orden Foral 305/2000, de 14 de abril, y Orden Foral 779/2001, de 30 de julio, publicada en el BOTHA nº 101 de 5 de septiembre de 2001)
- SAU-2 de ZURBANO (Artículo 2.1.1.25. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.04): remitido al Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano (Orden Foral 1023/2001, de 29 de octubre, publicada en el BOTHA nº 133 de 21 de noviembre de 2001. No obstante, se advirtió un error material en el mismo por lo que, mediante la Orden Foral 450/2004, de 20 de mayo, se procedió a la subsanación, publicado en el BOTHA nº 66 de 11 de junio de 2004).
- SAU-1 de ULLIBARRI-GAMBOA (Artículo 2.1.1.19. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.02): remitido al Plan Parcial SAU-1 de Ullibarri-Gamboa (Orden Foral 690/2004, de 26 de julio, publicada en el BOTHA nº 98, 25 de agosto de 2004).



#### 4.7. Séptima: MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (punto 10 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación SÉPTIMA comprende la **incorporación de los MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA como CONDICIONANTE SUPERPUESTO ADICIONAL**, remitiendo específicamente su regulación a la Norma Foral de Montes, independientemente de que ya quedan calificados dentro de las Zonas Rurales del suelo no urbanizable J.1.1 (Zona de especial protección por su valor natural) y J.1.4 (Zona de especial protección por su valor forestal).

#### 4.8. Octava: ÁREA DE SERVICIO DE ZURBANO (punto 16 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación OCTAVA propone la **inclusión en el Plan General** (y oportuna remisión para su regulación) **del instrumento de planificación específica del Área de Servicio de Zurbano** (Plan Especial), no recogido por omisión.

#### 4.9. Novena: TRAVESÍA DE DURANA (punto 18 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación NOVENA **proyecta el diseño y ordenación del trazado de la carretera A-3002, así como la sección transversal y las alineaciones viarias, a su paso por la localidad de Durana**, desde la zona de enlace de la calle Ikastolabidea con la carretera foral A-3002 hasta el final de la travesía (pk. 6+610), completando el trazado ya ordenado (y ejecutado en su margen izquierda) en la entrada sur de la misma localidad.

Este nuevo trazado quedará recogido en la documentación gráfica de ordenación pormenorizada y de gestión del PGOU, definiéndose en la normativa particular de cada Ámbito de Ordenación Pormenorizada afectado (DU.04), el régimen de obtención, desarrollo y ejecución.

#### 4.10. Décima: PATRIMONIO CULTURAL (punto 6 y 29 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DÉCIMA comprende:

A. Intervenciones constructivas permitidas en los Edificios de Protección Municipal (referente al punto 6 del PLIEGO)

En sintonía con la propuesta de modificación TERCERA, al objeto de promover y garantizar la rehabilitación de aquellas edificaciones incluidas en los bienes arquitectónicos catalogados en la categoría de protección municipal (grado 3) se procede a **flexibilizar las intervenciones constructivas permitidas**.

B. Corrección de los Listados del Catálogo de Protección de los Bienes Culturales (referente al punto 29 del PLIEGO)

Se procede con la **subsanción de los errores detectados en la clasificación del inventario de bienes catalogados** según su grado de protección.

#### 4.11. Undécima: ADECUACIÓN DE DETERMINADOS PARÁMETROS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS a.2 (punto 26 y 27 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación UNDÉCIMA pretende la **adaptación de los siguientes parámetros** de la Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, al contexto y características de los asentamientos antiguos rurales.



- Altura máxima de la edificación, en referencia a la **forma de medir la cota de origen** en parcelas con alineación a varios espacios públicos.
- Cubiertas, en referencia a **mansardas, lucernarios y/o buhardillas**.

#### 4.12. Duodécima: MODIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (punto 28 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DUODÉCIMA pretende la **modificación de la definición de las Construcciones por encima de la altura**, en referencia a las condiciones para la construcción de buhardillas.

#### 4.13. Decimotercera: AUTORIZACIÓN DE PÉRGOLAS y CERRAMIENTOS CONFORMADOS POR CORTINAS DE CRISTAL SIN COMPUTAR LA EDIFICABILIDAD D (punto 29 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DECIMOTERCERA pretende **incluir las pérgolas y los cerramientos conformados por cortinas de cristal sin perfilería**, bajo el cumplimiento determinados condicionantes, dentro de las **edificaciones e instalaciones autorizables sin computar edificabilidad**.

#### 4.14. Decimocuarta: SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS E INTERPRETACIÓN DE DETERMINADOS ASPECTOS

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DECIMOCUARTA comprende la **subsanción de deficiencias y mejora de interpretación** de los siguientes:

##### A. Consolidación de las edificaciones preexistentes (punto 13 y 14 del PLIEGO)

A efectos de la correcta interpretación de la aplicación de las actuaciones autorizables en los ámbitos en los que se "*consolida la ordenación de los edificios preexistentes*" se aclara y mejora la redacción del texto normativo en las fichas de los ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO, referido a las edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento.

##### B. Interpretación del uso autorizado de almacén en las subzonas a.2 (punto 5 y 12 del pliego)

A efectos de aclarar la interpretación del uso autorizado "*Almacenes vinculados a explotación agraria*" en las subzonas a.2 (asentamientos antiguos rurales) se mejora la redacción del texto normativo (punto 24 del Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2).

##### C. Aclaración definición ACTUACIONES DE DOTACIÓN (punto 7 del PLIEGO)

Al objeto de evitar entrar en contradicciones con la regulación de la legislación urbanística referida a las actuaciones de dotación, se modifica la normativa general y particular del texto normativo.

##### D. Aclaración definición ESPACIOS LIBRES (punto 11 del PLIEGO)

Se recoge en la definición y clases de los "Espacios libres de carácter urbano" la misma clasificación que la recogida en la Sistematización de la calificación pormenorizada.



E. Incorporación del USO "G.8. RELIGIOSO" en el listado de subzonas públicas de equipamiento comunitario (punto 22 del PLIEGO)

Se incorpora por omisión el uso "g.8. Religioso" en el listado de tipos básicos de subzonas recogido en la Sistematización de la calificación pormenorizada.

F. Aclaración del término "CALLES PEATONALES CON TOLERANCIA" (punto 25 del PLIEGO)

Se incorpora a la definición de "Calles peatonales con tolerancia" el término "para vehículos".

G. Aclaración cumplimiento de linderos en determinadas superficies que no computan edificabilidad

Se precisa la necesidad del cumplimiento de los linderos en los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y altura.

H. Aclaración construcciones sin computar edificabiliadas (elementos muebles de jardín)

Se precisar la excepción del cómputo de la edificabilidad de las casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, a los elementos muebles de jardín realizados en madera (o imitación) autorizables sin computar edificabilidad en las ordenanzas de edificación y uso de las diferentes subzonas que integran el presente plan.

**4.15. Decimoquinta: INTEGRACIÓN DE LAS MODIFICACIONES APROBADAS (punto 19 del PLIEGO)**

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DECIMOQUINTA únicamente tiene el objeto de **integrar en el Plan General las modificaciones puntuales aprobadas** hasta la fecha y recogerlas dentro del mismo Texto Refundido.

**4.16. Decimosexta: SUBSANACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (puntos 20 y 21 del PLIEGO)**

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DECIMOSEXTA comprende las siguientes **subsanciones puntuales de la documentación gráfica** de los núcleos urbanos:

- Se han verificado el uso y la titularidad de las parcelas destinadas a los usos de Equipamiento Comunitario Religioso para su calificación como PRIVADAS o PÚBLICAS, y el espacio de su entorno destinado al uso de espacios libres, parques urbanos y jardines.
- Actuaciones concretas:
  - ZURBANO: se grafían como SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO los ámbitos correspondientes al Frontón y Campo de Fútbol.
  - DURANA:
    - Se redelimita el SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
    - Se subsana el error gráfico en la calificación de las parcelas 3-367 y 368.
  - NANCLARES DE GAMBOA: se modifica la alineación viaria proyectada al norte de la parcela 1-118.



#### 4.17. Decimoséptima: ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA (punto 24 del PLIEGO)

El ámbito, alcance y contenido de la presente modificación DECIMOSÉPTIMA comprende la **incorporación de las zonas de servidumbre acústica de la carretera** de la red Foral de Álava como CONDICIONANTE SUPERPUESTO ADICIONAL, remitiendo su regulación a la legislación sectorial.

### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### RESPECTO A LAS MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE

La conveniencia y oportunidad de las modificaciones planteadas que afectan al suelo no urbanizable (**Primera y Segunda**) se ajustan a:

- A. Autorizar en todas las zonas, con los respectivos requerimientos y condicionantes específicos según las características de cada zona (además de los legalmente establecidos), los usos destinados a “Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona”.

Tiene su justificación en el objeto de autorizar con carácter excepcional determinadas instalaciones que, siempre previa declaración de utilidad pública e interés social, se justifique la imperiosa necesidad y obligatoriedad de implantarse en dicho espacio, y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Y el Ayuntamiento lo considera oportuno a tenor de puntuales actuaciones de interés general que se deben desarrollar para prestar servicios por parte de las administraciones públicas (véase, por ejemplo, las referentes a la conexión de la red de infraestructuras de AMVISA en Arroiabe, Mendibil, Zurbano y Durana, recogidas en el Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento de la Diputación Foral, o similares) que se han devenido durante el transcurso de la actual normativa.

No en vano, a los efectos de evitar interpretaciones en la relación de usos incluidos dentro de las “Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social” autorizables directamente por la calificación global (punto 2 del [Artículo 1.6.1.1](#)), se añade de forma explícita el uso destinado a las Redes infraestructurales subterráneas, así como sus instalaciones complementarias.

- B. Añadir a los usos autorizables directamente por la calificación global, siempre y cuando se cumplan los requisitos fijados por la normativa sectorial, el uso de “Rellenos de tierras y rocas naturales destinados a la valorización de materiales naturales” destinado a los fines determinados:

- La restauración y el acondicionamiento ambiental del terreno.
- La preparación de la tierra para la obtención de cultivos y la mejora de las condiciones agrarias.
- La preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo.

E incorporar en las zonas donde se permite realizar cualquiera de los usos agrarios (J.1.4 - Zona de especial protección por su valor forestal; J.1.5 - Zona de especial protección por su valor agroganadero y de campiña; J.2.4 - Zona preservada por su interés forestal; y J.2.5 - Zona preservada por su interés agroganadero) la autorización de estos rellenos, con condicionantes ambientales específicos, como oportunidad para la mejora del medio y de las actividades que se permiten desarrollar, además de favorecer la valorización de materiales naturales.

C. Incorporar en las zonas forestales J.1.4 (Zonas de especial protección por su valor forestal, que incluyen los espacios forestales protegidos por los planes territoriales parciales y los montes de utilidad pública no incluidos en la zona J.1.1) y J.2.4 (Zonas preservada por su interés forestal, que comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas J.1 y, en general, los de pendiente superior al 20%, cuya preservación resulta de interés por el planeamiento municipal) la autorización de los siguientes usos:

- El uso de "Actividades ganaderas especiales", siempre que se justifique la necesidad ineludible de emplazarse en el emplazamiento por incluir usos y actividades oportunos en estas zonas, como por ejemplo la actividad apícola.
- El uso de "Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas", considerando la situación de cada emplazamiento, y siempre y cuando queden avaladas por una evaluación objetiva y real del impacto de las propuestas sobre la actividad agroforestal y sobre el suelo (conforme a las directrices del PTS Agroforestal).
- El uso de "Actividades forestales", por entenderse inherentes a la calificación del suelo forestal.

Y tiene su justificación en el deseo de favorecer el desarrollo y asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias como instrumento del desarrollo socioeconómico en el medio rural.

D. En referencia a los parámetros de determinados usos constructivos se ha considerado necesario la modificación y/o ajuste de los siguientes:

- Equiparar los parámetros constructivos de las actividades ganaderas semiintensivas a las intensivas y no a las extensivas, por mayor similitud de la actividad a las primeras y, por ende, de las características de los usos constructivos requeridos.

Se justifica considerando que el uso de ganadería intensiva se trata de una producción ganadera que se lleva a cabo mediante la estabulación en edificaciones y la semiintensiva comprende la misma actividad, pero incluyendo un pastoreo rotatorio. En el caso de la extensiva, la actividad se realiza basándose fundamentalmente en el pastoreo y los usos constructivos requeridos tienen unas características diferentes en cuanto a dimensiones e integración en el medio.

- Equiparar las alturas máximas de las edificaciones destinadas a las explotaciones agrícolas (salvo las casetas de aperos) y a las explotaciones ganaderas (excepto las de carácter extensivos, refugios y bordas) a los 10 m., incrementando las primeras en 2 m. y limitando las segundas que carecían de parámetro alguno.

Y tiene su justificación para ambos casos, el agrícola y el ganadero, en que esta altura permite garantizar, en los casos específicos en los que la actividad así lo requiera, el manejo de la maquinaria y los almacenamientos (tractor y remolque en volquete, tractor con pala, acopio de fardos de paja, etc.) en el interior del pabellón en óptimas condiciones de funcionalidad y sin riesgos (colisión con estructura de cubierta, etc.).



## RESPECTO A LAS MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN

La conveniencia y oportunidad de las modificaciones planteadas (**Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta y Décima A**) se ajusta a:

- Sin modificar el criterio básico de ordenación de los asentamientos, se pretende ajustar determinados parámetros del planeamiento a las demandas de viviendas de la población desde el punto de vista cualitativo (vivienda unifamiliar en superficie óptima), tal y como se ha constatado durante el periodo de vigencia del Plan General.

- Fomentar y facilitar la autopromoción de los suelos urbanos de los pueblos (terrenos vacantes en suelo urbano), atendiendo a su idiosincrasia, estado de ocupación del espacio transformado y capacidad de acogida, para contribuir a su preservación y reducir el riesgo de despoblación.

Incrementar la población en sus pequeños asentamientos hasta valores razonables que dinamicen la economía y la estabilidad social.

- En el caso concreto de la redensificación de los SAURs, dotar a las parcelas vacantes de un régimen que responda a la demanda actual del mercado inmobiliario, y que permita su puesta en valor con la finalidad última de proceder a la finalización de los procesos edificatorios.
- Densificar los espacios urbanizados, optimización racional y viable (cualitativa y cuantitativa) del espacio transformado (frente a la ocupación de nuevo espacio) y la eficiencia de las infraestructuras existentes, como preferencia frente a nuevos desarrollos en el suelo no transformado.
- En referencia concreta a la rehabilitación:
  - Asegurar la continuidad y la conservación (en ocasiones extremadamente gravosas) de las edificaciones (grandes caseríos o similares) que forman parte de un patrimonio cultural del municipio.
  - Acometer la rehabilitación del patrimonio edificado procurando simultanear la preservación de las características intrínsecas de la edificación con la necesaria adaptación a los requerimientos funcionales y sociales, como forma de coadyuvar a la revitalización.
  - Ofrecer alternativas (viviendas de reducido tamaño para jóvenes o familias de pocos miembros) al paulatino abandono y deterioro de edificaciones de grandes dimensiones.
  - Dar respuesta a las sucesiones o herencias de bienes difícilmente divisibles.

## RESPECTO A LA TRAVESÍA DE DURANA

La conveniencia y oportunidad de la modificación planteada (**Novena**) se ajusta a la consideración del Ayuntamiento de la necesidad de incorporar en el Plan General el diseño (consensuado con el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava) del trazado de la carretera A-3002 a su paso por la localidad de Durana.

## RESPECTO AL RESTO DE PROPUESTAS

La conveniencia y oportunidad del **resto** de modificaciones planteadas se ajusta a:

- Subsanación de deficiencias, errores y omisiones en la documentación escrita y gráfica, constatados durante el uso y desarrollo del Plan General a lo largo de vigencia.
- Aclaraciones en la interpretación y mejora de la redacción de determinados aspectos de la normativa.
- Adaptación de parámetros definitorios de elementos de construcción del texto normativo, a instancia de los servicios técnicos municipales.
- Incorporación en el texto normativo la delimitación de los Montes de Utilidad Pública y las Zonas de Servidumbre Acústica de las Carreteras de la Red Foral de Álava.
- Integración en el texto único de las modificaciones aprobadas hasta la fecha.



## 6. VARIACIÓN MÁXIMA DEL N° VIVIENDAS SEGÚN MODIFICACIONES PLANTEADAS

A los efectos de constatar el incremento del n° de viviendas que tendría lugar en el municipio atendiendo a la REDENSIFICACIÓN DEL SUELO URBANO planteada por las modificaciones CUARTA, QUINTA Y SEXTA, se expone el estudio pormenorizado actualizado de la situación y el resumen de las variaciones máximas que podrían tener lugar.

### N° de viviendas ESTADO ACTUAL PGOU

	Viv. Exist.	Viv. nuevas SU Consolidado Urbanización	Viv. nuevas SU NO Consolidado Urbanización	Viv. nuevas S. Urbanizable	TOTAL NUEVAS VIVIENDA
ARROIABE	46	6	-	20	26
ARZUBIAGA	7	4	-	-	4
BETOLAZA	13	10	6	-	16
DURANA	153	40	12	196	248
LANDA	10	3	-	-	3
LUKO	22	7	-	-	7
MENDIBIL	20	3	-	18	21
NANCLARES DE GAMBOA	14	2	10	-	12
ULLIBARRI GAMBOA	55	23	-	24	47
ZIRIANO	7	7	-	-	7
ZURBANO	129	20	24	68	112
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	<b>125</b>	<b>52</b>	<b>326</b>	<b>503</b>

### N° de viviendas MODIFICACIONES CUARTA Y QUINTA (Redensificación subzonas a.2)

Se recoge el cómputo total máximo posible (es decir con la tipología de mayor densidad autorizable) surgido de la situación actual total más la redensificación del suelo urbano en las subzonas a.2, recogiendo entre paréntesis el n° de viviendas máximo en la subzona a.2 y desglosándolas, en el primer sumando, el n° máximo de viviendas posibles en las parcelas vacantes y, en segundo, el n° máximo que surgiría de la hipótesis de las máximas parcelaciones posibles.

	Viv. Exist.	Viv. nuevas SU Consolidado Urbanización	Viv. nuevas SU NO Consolidado Urbanización	Viv. nuevas S. Urbanizable	TOTAL NUEVAS	DIFERENCIA PGOU	INCREMENTO RESPECTO VIV. EXISTENTES
ARROIABE	46	11 (8+3)	-	20	31	5	11%
ARZUBIAGA	7	6 (2+4)	-	-	6	2	29%
BETOLAZA	13	15 (10+5)	6	-	21	5	38%
DURANA	153	43 (19+13 en DU.04)	12	196	251	3	2%
LANDA	10	3 (2+1)	-	-	3	0	0%
LUKO	22	13 (13+0)	-	-	13	6	27%
MENDIBIL	20	12 (3+9)	-	18	30	9	45%
NANCLARES DE GAMBOA	14	4 (2+2)	10	-	14	2	14%
ULLIBARRI GAMBOA	55	29 (7+5 en UL.01 y UL.03)	-	24	53	6	11%
ZIRIANO	7	10 (7+3)	-	-	10	3	43%
ZURBANO	129	25 (9+3 en ZU.01)	24	68	117	5	4%
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	<b>171</b>	<b>52</b>	<b>326</b>	<b>549</b>	<b>46</b>	<b>10%</b>

Quedarían proyectadas un total de 171 viv. en suelo urbano, de las cuales 133 viv. en subzonas a.2. De estas últimas, 85 viv. tendrían lugar mediante la ocupación de las parcelas vacantes (65%) y 48 viv. en el caso de que se llevasen a cabo el máximo de parcelaciones posibles (35%). El incremento proyectado no supera el 10% de las viviendas existentes en suelo urbano, es poco menos del 10% de las viviendas totales actualmente autorizables, y del 35% de las viviendas totales que actualmente se autorizan en suelo urbano consolidado por la urbanización y están sin ejecutar



Nº de viviendas MODIFICACIÓN SEXTA (Redensificación SAUR de Zurbano, Durana y Ullibarri-Gamboa)

Se recoge el cómputo total máximo posible (es decir con la tipología de mayor densidad autorizada) surgido de la situación actual total más la redensificación de los antiguos SAUR en suelo urbano en Zurbano, Durana y Ullibarri-Gamboa.

	Viv. Exist.	Viv. nuevas SU Consolidado Urbanización	Viv. nuevas SU NO Consolidado Urbanización	Viv. nuevas S. Urbanizable	TOTAL NUEVAS	DIFERENCIA PGOU	INCREMENTO RESPECTO VIV. EXISTENTES
ARROIABE	46	6	-	20	26	0	0%
ARZUBIAGA	7	4	-	-	4	0	0%
BETOLAZA	13	10	6	-	16	0	0%
DURANA	153	46 (12 en DU.07)	12	196	254	6	4%
LANDA	10	3	-	-	3	0	0%
LUKO	22	7	-	-	7	0	0%
MENDIBIL	20	3	-	18	21	0	0%
NANCLARES DE GAMBOA	14	2	10	-	12	0	0%
ULLIBARRI GAMBOA	55	39 (32 en UL.02)	-	24	63	16	29%
ZIRIANO	7	7	-	-	7	0	0%
ZURBANO	129	32 (11 en ZU.02 y 14 en ZU.04)	24	68	124	12	10%
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	<b>159</b>	<b>52</b>	<b>326</b>	<b>537</b>	<b>34</b>	<b>7%</b>

Quedarían proyectadas un total de 159 viv. en suelo urbano, de las cuales 64 viv. tendrían lugar en los antiguos SAUR de Zurbano, Durana y Ullibarri-Gamboa (frente a las 35 viv. actualmente sin ejecutar). El incremento proyectado (34 viviendas) estaría en torno al 7% de las viviendas existentes en suelo urbano, es el 6,5% de las viviendas totales actualmente autorizables, y del 25% de las viviendas totales que actualmente se autorizan en suelo urbano consolidado por la urbanización y están sin ejecutar.

Nº de viviendas TOTAL MODIFICACIONES CUARTA, QUINTA Y SEXTA

Por último, se recoge el cómputo total máximo posible surgido de la situación actual total más la suma de ambas redensificaciones en suelo urbano.

	Viv. Exist.	Viv. nuevas SU Consolidado Urbanización	Viv. nuevas SU NO Consolidado Urbanización	Viv. nuevas S. Urbanizable	TOTAL NUEVAS	DIFERENCIA PGOU	INCREMENTO RESPECTO VIV. EXISTENTES
ARROIABE	46	11 (8+3)	-	20	31	5	11%
ARZUBIAGA	7	6 (2+4)	-	-	6	2	29%
BETOLAZA	13	15 (10+5)	6	-	21	5	38%
DURANA	153	49 (19+13 en DU.04 y 12 en DU.07)	12	196	257	9	6%
LANDA	10	3 (2+1)	-	-	3	0	0%
LUKO	22	13 (13+0)	-	-	13	6	27%
MENDIBIL	20	12 (3+9)	-	18	30	9	45%
NANCLARES DE GAMBOA	14	4 (2+2)	10	-	14	2	14%
ULLIBARRI GAMBOA	55	45 (7+5 en UL.01 y UL.03, y 32 en UL.02)	-	24	69	22	40%
ZIRIANO	7	10 (7+3)	-	-	10	3	43%
ZURBANO	129	37 (9+3 en ZU.01, 11 en ZU.02 y 14 en ZU.04)	24	68	129	17	14%
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	<b>205</b>	<b>52</b>	<b>326</b>	<b>583</b>	<b>80</b>	<b>17%</b>



Quedarían proyectadas un total de 205 viv. en suelo urbano, de las cuales 80 viv. surgirían de la redensificación del suelo urbano de las MODIFICACIONES CUARTA, QUINTA Y SEXTA. El incremento proyectado no supera el 17% de las viviendas existentes en los núcleos (suelo urbano) del municipio, 476 según cómputo de elaboración propia de las viviendas en suelo urbano, y del 15% si consideramos la cifra de 527 viviendas existentes en el municipio según datos del EUSTAT 2020.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

a alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación en los términos regulados en los artículos 102 a 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y los artículos 35 y 36 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Al objeto de evaluar las alteraciones del planeamiento general que plantea el alcance y contenido de la TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL, se justifica que no procede con la revisión de la ordenación urbanística estructural por cuanto que no se alcanza lo regulado en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Esto es:

No precisa su revisión integral (punto 1 del artículo 33) por cuanto:

- No existe alteración de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.
- No existe alteración de la edificabilidad urbanística.
- No supone incremento poblacional de un 20% o superior.

La modificación planteada referente a las tipologías de viviendas podría suponer una variación máxima del nº de viviendas – 80 nuevas viviendas - (considerando la hipótesis de mayor densidad posible, es decir, la edificación de las tipologías de mayor densidad autorizada, y además contabilizando la capacidad máxima de parcelaciones posibles) que comprende el 15% de las viviendas existentes - 527 viviendas (Fuente: *Eustat. Estadística municipal de viviendas. Viviendas por entidades de población de Álava, según tipo y características de las viviendas familiares principales. Fecha 25 de Junio de 2021*).

Considerando una población de 1.060 habitantes (Fuente: *Eustat 2021*) y un número de viviendas 527, la relación medio del municipio es de 2,01 habitante/vivienda. Si extrapolamos esta relación al número máximo de nuevas viviendas proyectables por la presente Modificación Puntual, el incremento poblacional se estima en 161 habitantes nuevos que supondría un 15% de la población actual.

Por tanto, podemos concluir que el incremento poblacional derivado, será inferior al 20% de la población del municipio.

- No existe reclasificación a suelo urbanizable sectorizado.

Y tampoco precisa su revisión parcial (punto 2 y 3 del artículo 33) por cuanto no existe alteración de la ordenación urbanística estructural conforme a las determinaciones del artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Por lo tanto, la alteración del planeamiento se formulará, tramitará y aprobará con arreglo a la figura de modificación puntual (punto 4 del artículo 33).



## 8. JUSTIFICACIÓN LÍMITE DE LAS MODIFICACIONES

En atención a lo recogido en el artículo 105. "Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, cabe precisar en cada una de las modificaciones se cumple:

- No hay incremento de la edificabilidad urbanística.
- Con carácter específico para las modificaciones Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta, no hay tampoco incrementos de la edificabilidad ponderada en ninguno de los ámbitos.
- En lo que respecta a la Modificación Decimosexta, tal y como se justifica en la misma, no se ha llevado a cabo ninguna desafectación de bienes de dominio público.
- Derivado de la correcta calificación de las zonas públicas (bien Equipamiento o Espacios Libres), se ha derivado en una pequeña alteración del sistema general de espacios libres del municipio, quedando un balance positivo de +7.590 m2s.

## 9. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

### 9.1. Introducción

La suspensión de licencias es una técnica cautelar cuyo objeto consiste en asegurar que, mientras se elabora, tramita y aprueba un Plan, no se produzcan actos de aprovechamiento del suelo que, amparándose en la ordenación aún vigente, pero en trámite de sustitución por un nuevo Plan, consoliden situaciones contradictorias con el modelo territorial y las concretas soluciones de ordenación que vayan a ser establecidas por éste.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, en desarrollo de la citada ley, la administración competente para la aprobación inicial del Plan General (en este caso modificación puntual) —Ayuntamiento— podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de dos (2) años, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, a los efectos de la elaboración de dicho plan desde su Aprobación Inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del Avance.

Asimismo, en el supuesto de que se hubiera acordado por un período inferior al máximo establecido, la suspensión será posible, mediante nuevo acuerdo municipal con sujeción a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 85 de la Ley 2/2006, prorrogar dicha suspensión hasta alcanzar dicho periodo máximo (2 años).

Se ha de considerar que esta suspensión tiene el alcance material necesario para suspender el desarrollo y la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y expedientes promovidos para su modificación o desarrollo que no sean acordes con las propuestas del nuevo Plan, en la medida en que el desarrollo y la ejecución de aquellas contravenga y/o hipoteque el futuro desarrollo y ejecución de esas nuevas propuestas del nuevo Plan. En ese sentido, dicha incidencia se extiende a las propuestas del nuevo Plan que conlleven la modificación del régimen urbanístico vigente, pero no así en aquellas otras que sean acordes tanto con el planeamiento vigente como con el propuesto.

La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones, en el mismo ámbito espacial y por idéntica finalidad, en el plazo de cinco (5) años.

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos, que quedará en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto. No habrá derecho a la devolución cuando la petición no se ajuste a la normativa y/o ordenación vigente a la fecha de la solicitud.

## 9.2. Ámbitos de suspensión temporal de licencias urbanísticas

Se determina la suspensión temporal de Licencias Urbanísticas en los siguientes:

- Terrenos incluidos y parcelas afectadas por la ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES denominada AEDP.01 del Ámbito de Ordenación Pormenorizada DU.04, conforme a la Modificación Puntual Novena - TRAVESÍA DE DURANA.
- Terrenos afectados por la subsanación gráfica de la delimitación de las zonas privadas de equipamiento religioso y las zonas públicas de equipamiento religioso y de espacios libres en la serie de planos P-3, conforme a la Modificación Puntual Decimosexta - SUBSANACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, de los siguientes:
  - ARROIABE: Ámbito de ordenación pormenorizada AR.01
  - BETOLAZA: Ámbito de ordenación pormenorizada BE.01
  - DURANA: Ámbito de ordenación pormenorizada DU.04
  - LUKO: Ámbito de ordenación pormenorizada LU.01
  - MENDIBIL: Ámbito de ordenación pormenorizada ME.01
  - ULLIBARRI-GAMBOA: Ámbito de ordenación pormenorizada UL.01
  - ZIRIANO: Ámbito de ordenación pormenorizada ZI.01
  - ZURBANO: Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.01

## 9.3. Condiciones adicionales para el otorgamiento de licencias urbanísticas durante el periodo de suspensión temporal

Durante el periodo de suspensión temporal referido, para el otorgamiento de licencias urbanísticas en el suelo urbano y suelo no urbanizable, excluidas las áreas definidas en el apartado anterior, será necesario cumplir simultáneamente todas las condiciones del planeamiento general vigente y las nuevas determinaciones de la TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE ARRATZUA-UBARRUNDIA.

## 9.4. Finalización del periodo de suspensión temporal

Una vez aprobado definitivamente la TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE ARRATZUA-UBARRUNDIA. y publicado en el Boletín Oficial correspondiente, la nueva ordenación, regulación y sus determinaciones derogarán las previstas en el planeamiento anterior.