



Espedientea: 1HI-009/24-P03
MAÑUETA
Hiriantolamenduko Plan
Orokorra.

Expediente: 1HI-009/24-P03
BAÑOS DE EBRO
Plan General de Ordenación Urbana.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK,
EUSKAL AUTONOMIA
ERKIDEGOKO LURRALDE
ANTOLAMENDURAKO
BATZORDEAREN IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA,
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL
PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak maiatzaren 17an izandako 3/2024 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2024 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 17 de mayo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I- Mañuetako "Hiri-antolamendurako Plan Orokorra" espedienteaz lurralde-eredua balioestea, ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea; Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea; eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea. Lotesle diren gaiei dagokienez, honela balioetsi da:

I- Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana del Municipio" de Baños de Ebro de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- INGURUNE FISIKOA

1.- MEDIO FISICO

1a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea

1a.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Planak proposatutako ereduaren kategorizazioari, erabilera-erregimenari eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroei egokitzeari buruzko aldeko txostena ematea.

- Informar favorablemente la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- Planak udalerrian dauden bi hezeguneak jaso beharko ditu azpiegitura berdearen baldintzatzaile gainjarri gisa (S22 korridore ekologikoak eta interes natural multifuntzionaleko beste espazio batzuk).

- El Plan habrá de recoger las dos zonas húmedas existentes en el municipio como condicionante superpuesto de infraestructura verde (S22 corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales).

1b.- Arabako Errioxako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Ríoja Alavesa





Espedientearen aldeko balorazio orokorra egiten da gai horretan.

1c.- EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea

a) Espedientearen aldeko txostena egitea, EAEko Ibaiak eta Errekak antolatzeko LPSera egokitzeari dagokionez.

b) Dokumentazio grafikoak behar bezala grafiatu behar du Azaleko Uren Babeszabalera, eta ibilguaren ertzetik neurtu behar da, eta ez ardatzetik.

c) Hiri-lurzoruan eragindako eremuetan ibilgukiko atzerapenak arautzean, errespetatu beharreko atzerapen zehatza zehaztea iradokitzen da.

d) Uholde-arriskuari dagokionez, espediente URARI helarazi zaio, azter dezan.

1d.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedientearen aldeko txostena egin da, EAEko Nekazaritza eta Basogintzaren LPSera egokitzeari dagokionez.

1e.- Hezeguneen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteak ebatzi behar du lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio-planoan hezeguneen kategorizazioaren eta araudiaren artean antzemandako kontraesana, eta gomendatzen da bi hezegunak babes berezikotzat sailkatzea.

1f.- Arabako Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea

Espedientearen aldeko txostena egin da, Arabako Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen LPSera egokitzeari dagokionez.

Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.

1c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV

a) Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

b) La documentación gráfica ha de graficar correctamente la anchura de Protección de Aguas Superficiales, y ha de ser medida desde el borde del cauce y no desde el eje.

c) Se sugiere que en la regulación de los retiros respecto a los cauces en los ámbitos afectados en suelo urbano se especifique el retiro concreto a respetar.

d) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS Agroforestal de la CAPV.

1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas

El expediente ha de resolver la contradicción advertida entre la categorización de las zonas húmedas en el plano de calificación del suelo no urbanizable y la normativa, recomendándose que las dos zonas húmedas se categoricen como de Especial Protección.

1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes de Álava

Se informa favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes de Álava.



2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

- Garraioaren eta komunikabideen inguruko espedientearen aldeko txostena egin da.

- Ez zaio eragozpenik jartzen espedienteari azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

3.- EREMU LIBREAK ETA EKIPAMENDUAK

Aldeko irizpena eman zaio espedienteari ekipamenduen eta espazio libreen arloetan.

4.- BIZITOKITARAKO ETA EKONOMIAJARDUERETARAKO KOKALEKUAK

4a.- Bizitokien eredua eta kuantifikazioa

- Proposatutako bizitegi-ereduari dagokionez, aldeko txostena eman zaio espedienteari.

- Udalerrirako proposatutako bizitegi-ereduari dagokionez, aldeko txostena egin da, lurralde-plangintzak ezarritako mugan sartzen baita.

4b.- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzorua antolamendua eta kuantifikazioa

- Espedientearen aldeko txostena egin da, proposatutako jarduera ekonomikoaren ereduari dagokionez.

- Aurrekoa gorabehera, beharrezkotzat jotzen da fitxetan zehaztea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.5 paragrafoan adierazitakoa bete behar dela, eraikinak eremuarekiko duen gutxieneko % 30eko okupazioari dagokionez.

II- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Batzorde honi buruzko Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da,

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Se informa favorablemente el expediente en relación con el transporte y las comunicaciones.

- No se pone objeción al expediente en lo relativo a infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a Equipamientos y Espacios Libres.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a.- Cuantificación y modelo territorial residencial

- Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo residencial propuesto.

- Se informa favorablemente la cuantificación residencial propuesta para el municipio, al encajar en el límite que establece la planificación territorial.

4b.- Ordenación y cuantificación del Suelo de Actividades Económicas

- Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo de actividades económicas propuesto.

- No obstante lo anterior, se considera necesario que las fichas incorporen la precisión de la necesidad de cumplir lo señalado en el apartado 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, sobre la ocupación mínima del 30% de la edificación respecto al área.

II- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser



Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

III.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako erakunde hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina), Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (II. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina) eta Kultura Ondarearen Zuzendaritza (IV. eranskina). Ziurtagiri horrekin batera doaz.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Elektronikoki sinatuta:
Firmado electrónicamente por:
Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN
IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

III.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo II), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III) y por la Dirección de Patrimonio Cultural (Anexo IV); que se acompañan a la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.





LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDEZARENA, MAÑUETAKO
UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRARI BURUZKOA.

1HI-009-24-P03

MAÑUETAKO UDALA (ARABA)

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE BAÑOS
DE EBRO.

1HI-009-24-P03

AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE EBRO (ÁLAVA)

1.- XEDEA.

Txosten honen xedea Mañuetako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Mañuetako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak hasierako onespena jaso zuen 2023ko martxoaren 2an eta Arabako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2023ko martxoaren 22an.

2.2. 2023ko abenduaren 4ko udalbatzaren osoko bilkuran, Mañuetako Udalak udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin-behinean onartzea erabaki zuen.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, babes publikoko araubideari atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, ezartzen du 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nahiz hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daudela.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidurazko bitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, xedatzen

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baños de Ebro, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Baños de Ebro se aprobó inicialmente el 2 de marzo de 2023 y fue publicado en el Boletín Oficial de Álava el 22 de marzo de 2023.

2.2. En la sesión plenaria de fecha de 4 de diciembre de 2023 el Ayuntamiento de Baños de Ebro acuerda aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a





du 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daudela.

Beraz, udalerriak 317 biztanle dituen (EUSTAT 2023ko urtarrila), **lurzoru gordetze horiek ez dagozkio Mañuetako Udalari.**

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu beharra dago; artikulua hori aldatu zuen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak honako idazketa berria eman zion:

27.1. Herri-erakundearen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera (2024ko martxokoak), babestutako etxebizitza eskuratzeko 2 eskakizun daude

alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 317 habitantes (EUSTAT enero 2023), **ninguna de estas dos obligaciones de reserva rigen para el municipio de Baños de Ebro.**

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de marzo de 2024, hay una demanda de 2 solicitudes de vivienda protegida en este



udalerrri horretan. Horietako % 100ek alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 2 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak baino gehiago dira. Etxebizitza erosteko 0 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 1 Mañuetako udalerrian erroldatutako pertsona batena da, eta alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko da.

3.5. Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituzte etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dute.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikularen lehenengo paragrafoa a) eta d) letretan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorrotzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIKAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ezartzen du hiri-lurzoruan. Bertan, jarduketa batzuk urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan egitea aurreikusten da, eta jarduketa integratuen bidez gauzatuko da. Hala ere, dokumentu horretan ez da ezartzen babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru-erreserbarik.

municipio, de las que el 100% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 2 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 0 personas.

De todas las solicitudes, 1 es de una persona empadronada en Baños de Ebro, la cual es para acceder a una vivienda en alquiler.

3.5. En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano, en donde algunas actuaciones se prevén en suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuya ejecución se realizará mediante actuaciones integradas. No obstante, en dicho documento no se establecen reservas de suelo con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



4.2. Lurzoru-erreserba hori ezartzeko betebeharririk ez dagoenez, aldeko txostena ematen da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez. Era berean, Udalari doan lagatako partzelak babes publikoko etxebizitzara bideratzea gomendatzen da.

4.2. Considerando que no hay obligación de establecer dicha reserva, procede informar favorablemente, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida. Asimismo, se recomienda destinar las parcelas obtenidas por cesión gratuita al Ayuntamiento a vivienda de protección pública.

5.- ONDORIOAK

5.1. Mañuetako Udaleko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentuaren **aldeko** txostena egin da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baños de Ebro, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Pedro Javier Jauregui Fernández
(Elektronikoki Izta./Fdo. electrónicamente)

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA



**EXPEDIENTE: 1HI-009-24-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)
DE BAÑOS DE EBRO.**

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

1. INTRODUCCION

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación Provisional y Estudio Ambiental Estratégico (febrero 2024) y diversa documentación gráfica y documentación administrativa.

2. ANTECEDENTES

Esta Dirección emitió informe en febrero de 2020 en respuesta al oficio remitido por el Ayuntamiento de Elciego con fecha 20 de Enero de 2020 notificando el acuerdo del Ayuntamiento de Baños de Ebro por el que se formula el Plan General de Ordenación Urbana, todo ello en el marco de lo establecido en el Artículo 90.1 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo.

3. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al PGOU de Baños de Ebro:

3.1. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

Tal y como señalan las DOT vigentes, el PTS Agroforestal de la CAPV, en su condición de instrumento jerárquicamente superior a tenor de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, vincula en sus propios términos a los instrumentos de planeamiento urbanístico establecidos en la legislación urbanística de aplicación. En consecuencia, el planeamiento municipal resulta vinculado por el PTS Agroforestal de la CAPV, a cuyo contenido deberá adaptarse.

El artículo 10 de PTS especifica las vinculaciones de este instrumento que afectan al planeamiento municipal.

A este respecto, se valora muy positivamente la **categorización del Suelo No Urbanizable** (SNU) propuesta por el planeamiento, ajustándose a la prevista por el PTS Agroforestal. En cualquier caso, parece recomendable que se revise la delimitación de los suelos pertenecientes a la categoría de **Alto Valor Estratégico** a nivel de parcela, en línea con lo sugerido en el informe de la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava incluido en el expediente (enero de 2020). Se ha observado en este sentido que la delimitación de algunas de estas superficies no guarda relación con la morfología de las parcelas a las que afecta, quedando así divididas parcelas que parecen tener en su totalidad la misma vocación y características similares.

En lo que respecta a la **regulación de usos en el SNU**, el mencionado artículo 10 del PTS Agroforestal señala que el régimen de usos a introducir en cada categoría será acorde con este PTS. A este respecto, y una vez revisada la normativa urbanística, se han detectado los siguientes desajustes en las regulaciones de usos establecidas por el planeamiento con respecto al PTS Agroforestal:

- El uso de "otros equipamientos comunitarios" se considera admisible por el planeamiento en la categoría Forestal, en la que el PTS Agroforestal lo considera un uso no deseable (3a)("Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social").
- De forma similar, el uso de "Industrias agrarias y forestales tipo B" se considera un uso admisible en la categoría Monte Ralo, mientras que el PTS Agroforestal lo considera un uso no deseable (3a).
- El uso de agroturismo se considera por el planeamiento como complementario al de vivienda aislada vinculada (artículo 3.1.25 de las normas generales). No obstante, el PTS Agroforestal considera los agroturismos actividades complementarias a la explotación agraria y ganadera, independientes del uso de vivienda vinculada, y admisibles (2a) en la categoría Agroganadera y Campiña.

A la vista de lo anterior, se estima pertinente solicitar que se revise el régimen de usos establecido de forma que quede garantizado un régimen de usos coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal según lo señalado anteriormente.

Asimismo se recomienda que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal en todas las categorías de ordenación, de forma análoga a cómo lo ha hecho para la categoría AVE; tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

En relación a esta cuestión, la leyenda de la matriz señala con respecto a los usos compatibles (de tipo 2) "sujeto a PEAS si el uso exige evaluación de impacto ambiental y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV lo requiere". Esta remisión a la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal no se ajusta a lo señalado en el PTS Agroforestal, por lo que se insta a que se corrija esta cuestión ajustándose a lo que señala el mencionado instrumento de ordenación.

3.2. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU

Se solicita la revisión de las condiciones señaladas en el artículo 6.1.6. de la normativa urbanística general, concretamente de la superficie mínima de parcela receptora para "Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas y actividades complementarias de la explotación agraria, como complemento a la actividad principal" e "Invernaderos, viveros", de forma que los mismos se adecuen a lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal (Superficie Mínima de Cultivo para Araba).

3.3. Vivienda aislada vinculada a explotación agraria.

Asimismo, se solicita la revisión de las condiciones señaladas en el artículo 6.1.8. de la normativa urbanística general, concretamente de la superficie parcelaria mínima en propiedad y la dimensión productiva de la explotación, de forma que los mismos se adecuen a lo establecido en el artículo 12 del PTS Agroforestal.

3.4. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

A pesar de que no se advierten grandes afecciones, se ha observado que dentro de los límites de los suelos urbanos y urbanizables propuestos se localizan suelos agrarios, que se verán afectados por su desarrollo.

Ámbito de Ordenación Pormenorizada (AOP)	Categoría de Ordenación según el PTS Agroforestal	Uso SIGPAC
AOP-4	Alto Valor Estratégico Paisaje Rural de Transición	Viñedo, Tierra Arable
AOP-7	Paisaje Rural de Transición	Viñedo
AOP-10	Paisaje Rural de Transición	Pasto Arbustivo, Tierra Arable
AOP-12	Alto Valor Estratégico	Viñedo

Además, dentro de los suelos urbanos y urbanizables vigentes también se observan usos agrarios que se verán afectados igualmente (principalmente usos agrarios SIGPAC definidos como viñedo, Tierra Arable y Pasto Arbustivo).

De conformidad con lo señalado en el citado artículo 10 del PTS Agroforestal, y tal y como señala la propia documentación del planeamiento, *“en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, planeamiento territorial y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria, según el documento D anexo I, Instrumentos de Actuación, de este PTS. En cualquier caso se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.”*

En este sentido, el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria deberá tener en cuenta como elementos de base tanto la ocupación de suelos agrarios como el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas contenidas en el planeamiento. Para ello se podrá tomar como base lo establecido en el PTS Agroforestal en relación a la *“Evaluación de la afección sectorial agraria ocasionada por la aplicación de planes y por la realización de obras o actividades”*.

En base a los resultados de dicha evaluación, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Asimismo, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

3.5. Otras consideraciones

En línea con algunos de los requisitos establecidos con respecto a los planes territoriales parciales y sectoriales en las DOT vigentes, se sugiere que el planeamiento urbanístico valore la posibilidad de incorporar programas y medidas de acción positiva de mejora de espacios rurales y naturales y sistemas de evaluación individualizados.

En concreto, se recomienda la incorporación de programas de actuación orientados al mantenimiento de actividades agrarias así como a la gestión de los terrenos abandonados o en riesgo de desaparición, y sistemas de seguimiento relacionados con los objetivos y directrices señalados en el apartado 3.4. de ocupación de suelo de este informe.

4. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al "Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baños de Ebro":

1º. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

Se recomienda que se revise la delimitación de los suelos pertenecientes a la categoría de Alto Valor Estratégico a nivel de parcela, en línea con lo sugerido en el informe de la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava incluido en el expediente (enero de 2020) y según lo señalado en el apartado 3.1. de este informe.

Por otro lado, deberá revisarse el régimen de usos establecido en la normativa urbanística de forma que quede garantizado un régimen de usos coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal.

Asimismo se recomienda que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal en todas las categorías de ordenación, de forma análoga a cómo lo ha hecho para la categoría AVE; tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

Deberá corregirse además la leyenda de la matriz de regulación de usos de las normas urbanísticas en lo relacionado con la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal, ajustándose a lo señalado en el PTS Agroforestal.

2º. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU

Se solicita la revisión de las condiciones señaladas en el artículo 6.1.6. de la normativa urbanística general (superficie mínima de parcela receptora) de forma que los mismos se adecuen a lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal (Superficie Mínima de Cultivo para Araba).

3º. Vivienda aislada vinculada a explotación agraria

Se solicita la revisión de las condiciones señaladas en el artículo 6.1.8. de la normativa urbanística general (superficie parcelaria mínima en propiedad y dimensión productiva de la explotación), de forma que los mismos se adecuen a lo establecido en el artículo 12 del PTS Agroforestal.

4º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, y tal y como señala el propio Documento de Inicio, sería necesario que se aplique el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria teniendo en cuenta, en su caso, como elementos de base tanto la ocupación de suelos agrarios como el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas contenidas en el planeamiento. Para ello se podrá tomar como base lo establecido en el PTS Agroforestal en relación a la "Evaluación de la afección sectorial agraria ocasionada por la aplicación de planes y por la realización de obras o actividades".

En base a los resultados de dicha evaluación, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Por otro lado, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

5º. Otras consideraciones

En línea con algunos de los requisitos establecidos con respecto a los planes territoriales parciales y sectoriales en las DOT vigentes, se recomienda que el planeamiento urbanístico valore la posibilidad de incorporar programas y medidas de acción positiva de mejora de espacios rurales y naturales y sistemas de evaluación individualizados conforme a lo señalado en el apartado 3.4. de este informe.

Vitoria-Gasteiz, 18 de febrero de 2024

Fdo.: Jorge Garbisu Buesa
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA
DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO (ARABA/ÁLAVA)

N/Ref.: IAU-2024-0100

S/Ref.: 1HI-009-24-P03

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 18 de marzo de 2024 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Baños de Ebro/Mañueta.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

En relación con el presente PGOU destacar como antecedentes los siguientes informes de esta Agencia Vasca del Agua-URA y de la Confederación Hidrográfica del Ebro:

- informe relativo a la *Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación Urbana de Baños de Ebro* (consultas previas), de 17 de febrero de 2021 (IAU-2020-0288). Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) al mismo trámite, de 4 de marzo de 2021 (2020-GM-689).
- informe relativo a la *Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual de las NNSS de Baños de Ebro, inclusión del uso de hospedaje en la ordenanza OR-5*, de 29 de julio de 2021 (IAU-2021-0202). Informe de la CHE al mismo trámite de 19 de enero de 2022 (2021-GM-613).
- informe relativo a la Aprobación Inicial de la *Modificación Puntual de las NNSS de Baños de Ebro, inclusión del uso de hospedaje en la ordenanza OR-5*, de 13 de abril de 2022 (IAU-2021-0187). Informe de la CHE al mismo trámite de 11 de abril de 2022 (2021-OU-119).
- informe relativo a la *Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Baños de Ebro*, de 31 de julio de 2023 (IAU-2023-0106).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El objeto principal de la revisión del PGOU es actualizar el planeamiento municipal ya que las actuales Normas Subsidiarias (NNSS) fueron aprobadas por la *Orden Foral 496/2003, del 19 de diciembre* y publicadas en el BOTHA n.7, de 16 de enero de 2004.

Posteriormente, la *Ley 1/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* establece un plazo para que el planeamiento municipal se adapte a dicha ley. En consecuencia, la revisión de las actuales NNSS de Baños de Ebro y la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbana debe realizarse por exigencia legal. Por lo tanto, la revisión del PGOU ofrece una oportunidad para que las previsiones del planeamiento se adapten a las necesidades reales del municipio.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





El término municipal de Baños de Ebro se ubica en la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca del Ebro. Este municipio se enmarca por el río Ebro, como límite sur del municipio y, a su vez, del Territorio Histórico de Álava con la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El río Herrera (río Mesa o Barranco de los Pozos) atraviesa el núcleo urbano, tiene una cuenca vertiente de 24,5 km² y desemboca en el Ebro en el mismo Baños de Ebro, tras atravesar suelo urbano. El arroyo Salado discurre al oeste y sur del núcleo y tiene menor cuenca superficial, con unos 4 km².

Desde esta Agencia se destaca que el planeamiento propone, como *Criterios y Objetivos de la Ordenación* para la ordenación territorial, entre otros:

- *Prohibir usos que puedan dañar los valores naturales del territorio y prever usos que permitan el aprovechamiento sostenible de estos valores.*
- *Contribuir a la protección ambiental y regular las actividades constructivas para el Suelo No Urbanizable y su adecuación a la Ley.*
- *Proteger y establecer las medidas necesarias para proteger y mejorar las riberas de los ríos y los arroyos y recuperar su vegetación y la calidad ecológica de las aguas, en especial del río Ebro y el Río Herrera a su paso por el núcleo urbano.*
- *Minimizar los riesgos de inundación del Río Herrera a su paso por el núcleo urbano.*
- *Incluir los cauces fluviales y sus riberas mejor conservadas y los hábitats de interés comunitario dentro del suelo de especial protección para garantizar su conservación, evitando la implantación de actividades constructivas que degraden dichos espacios.*
- *Proteger el entorno de la ZEC del Río Ebro, donde se atenderá a las medidas de conservación que se establecen.*
- *Aprovechar la red fluvial local y conectando los diferentes espacios con vegetación natural autóctona existente en el municipio y conectar la zona de la Sierra Cantabria con el río Ebro, limitando la existencia de barreras que resulten infranqueables para la fauna local.*

En cuanto a los suelos residenciales se propone promover un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación de suelo. Para ello se pretende ajustar los desarrollos residenciales a la demanda real y se propone completar las tramas urbanas residenciales existentes al norte y oeste del núcleo urbano.

En este sentido se plantea el fomento de actuaciones en los vacíos existentes en el entorno del casco histórico y valorar las posibilidades de actuación en la manzana central del núcleo. Asimismo, se pretende flexibilizar los usos compatibles con el residencial, así como los cambios de uso, y las condiciones de subdivisión de parcelas y edificaciones existentes, además de eliminar del suelo urbano las parcelas que no cumplan con las condiciones de suelo urbano y que no estén integradas en la trama urbana.

Por su parte, aunque en la Memoria se señala que el suelo urbano queda ordenado en 12 Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOP), el número de AOPs que se contabiliza en las Normas Particulares es de 13 y, además, con algunas diferencias de nomenclatura con respecto a lo incorporado en la Aprobación Inicial. Asimismo, se especifica que las nuevas viviendas previstas en



el PGOU son 24 (actuaciones integradas en el suelo urbano) cumpliendo con la capacidad residencial máxima admisible prevista en las DOT.

En cuanto al establecimiento de bodegas, el PGOU mantiene la compatibilidad del uso de bodegas en todo el tejido residencial, estableciendo las condiciones adecuadas para asegurar su correcta integración en cada una de las áreas residenciales existentes en el núcleo urbano. Por tanto, no se clasifica una zona específica en suelo urbano para uso de bodegas.

En lo relativo a los suelos para actividades económicas, se pretende potenciar y priorizar las acciones que induzcan actividad mediante parámetros flexibles para permitir el establecimiento de empresas con distintas necesidades de tamaños de parcela y generar una adecuada integración entre los suelos residenciales y de actividades económicas, además de establecer un régimen adecuado para la implantación de bodegas.

Así, en cuanto a las actividades económicas, el PGOU no estima necesario clasificar nuevo suelo destinado a ellas y se mantiene como suelo industrial la zona al sur del núcleo urbano con algunas parcelas vacantes. La superficie total de suelo urbano destinado a actividades económicas en el PGOU es de 33.777 m², de los cuales, se encuentran disponibles 5.632 m². Además, el PGOU no clasifica suelo urbanizable (sectorizado o no).

Finalmente, es de destacar que el PGOU señala que ha incorporado los estudios hidráulicos del Río Herrera y del Arroyo Salado con las líneas de inundabilidad correspondiente con las avenidas con periodo de retorno de 10, 100 y 500 años y la Zona de Flujo Preferente. Consecuencia de lo anterior, el PGOU desclasifica parte de los suelos para actividades económicas ubicados al Este y al Oeste de la carretera A-4205 al Sur de núcleo urbano, en un entorno de muy elevado valor ambiental.

3. CONSIDERACIONES

En primer lugar, cabe señalar que los aspectos relacionados con las competencias en materia de Aguas ya fueron analizados en los informes de los antecedentes resaltados previamente y, fundamentalmente, en el informe a la Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Baños de Ebro/Mañueta (IAU-2023-0106), de 31 de julio de 2023. A continuación, se destacan los extremos más importantes.

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas

En primer lugar, destacar que en la *Memoria Informativa y Justificativa* presentada, en relación con el Dominio Público Hidráulico (DPH) (4.1.7.), se asegura que la red fluvial del municipio se incluye dentro de la zona de protección de aguas superficiales y forma parte como condicionante superpuesto. Además, se asegura que en suelo no urbanizable el DPH está formado por el Dominio Público Hidráulico del río Ebro y los arroyos Herrera, Salado, Valmayor y los Barrancos y el resto de regatas existentes.

Se especifica así que el objetivo de ordenación es preservar, en la medida de lo posible, las condiciones naturales de márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente, fomentando la recuperación de las márgenes degradadas mediante la repoblación de las riberas deforestadas y garantizando la calidad de las aguas. Además, se asegura que se evitará la ocupación o alteración de los cauces y riberas, y se tratará de minimizar los daños derivados de los riesgos naturales.



Evidentemente, lo anterior se considera acertado, en relación con la protección del DPH. En todo caso, desde esta Agencia se recuerda que toda la red hidrográfica del municipio, incluidas las aguas subterráneas, así como los cauces con cobertura, constituye DPH y, por tanto, está sometida a la normativa existente en materia de aguas.

A diferencia de lo representado en la Aprobación Inicial, en el *Plano P5b "Edificación"*, donde en el núcleo urbano en las márgenes del río Herrera y del arroyo Salado se grafaba una banda continua de protección calificada como *"Espacio libre privado no edificable"* para las zonas urbanas, en la última documentación se puede observar cómo la misma se reduce en varias zonas donde se da continuidad a la trama urbana. Respecto a este último cambio se puede comprobar que se ajusta a las edificaciones existentes, manteniéndose el resto de la banda de protección.

Además de la normativa sectorial en materia de aguas, también se deberá respetar lo establecido en el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV en lo relativo a los retiros estipulados. En este sentido, en la documentación aportada, en las Normas Particulares, se especifica que *"en la zona junto al Río Herrera, se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV"*, para los siguientes Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOP):

- AOP-01; AOP-02; AOP-03; AOP-04; AOP-08; AOP-11 y AOP-13

En la documentación se especifica, para el AOP-04, que *"en el extremo sur del ámbito, a ambos lados de la carretera A-3224 y situados en las márgenes del Arroyo Salado se tendrán en cuenta las medidas de restauración y de integración ambiental del ámbito fluvial"*.

Desde el Ayuntamiento para el AOP-13 se concreta que *"en el extremo sur del ámbito, en las parcelas afectadas parcialmente por la Zona Periférica de Protección del Río Ebro (ZPP) se tomarán las medidas de integración ambiental que sean pertinentes y donde los usos autorizables en esta zona deberán ser compatibles con los objetivos de protección de dicha ZPP"*.

Como en el caso anterior, las especificaciones resaltadas se valoran de forma positiva desde esta Agencia. Igualmente cabe destacar que, a diferencia de lo representado en la Aprobación Inicial, en el *Plano P5b "Edificación"* se puede observar cómo un edificio (en el AI-4.3/UE-4.3) se grafía como Fuera de Ordenación. Considerando que el mismo se localiza en la Zona de Servidumbre de Protección del arroyo Salado, este hecho se valora positivamente desde esta Administración Hidráulica, al entenderse que en un futuro podrá ser liberada dicha Servidumbre.

Finalmente, y dado que hay parcelas residenciales edificables junto a cauces, se recuerda que todas aquellas actuaciones que se vayan a llevar a cabo dentro de las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, como son la zona de servidumbre (5 m) y la zona de policía (100 m), deberán obtener previamente la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que será tramitada en esta Agencia Vasca del Agua-URA (tal y como se recoge en el informe de la CHE de 11 de abril de 2022 _2021-OU-119_ relativo a la *Aprobación Inicial de la Modificación Puntual para la inclusión del uso de hospedaje en la ordenanza OR-5*).



3.2 En relación con el riesgo de Inundabilidad

La normativa básica referente a los usos del suelo en las zonas inundables a tener en cuenta en el PGOU, será el Reglamento del Dominio Público Hidráulico¹.

Por su parte, en cuanto a la situación de riesgo frente a avenidas extraordinarias para el arroyo Salado y el río Herrera, en el informe de esta Agencia de 17 de febrero de 2021 (IAU-2020-0288), así como en el de la CHE al mismo trámite, de 4 de marzo de 2021 (2020-GM-689), se exigía un estudio hidráulico y ambiental de detalle, que definiera el riesgo asociado. Dicho Estudio Hidráulico, que fue realizado por esta Agencia, ha sido incorporado en el PGOU a análisis.

En este sentido, en la *Memoria Informativa y Justificativa* presentada se asegura que las áreas inundables (S13) se incluyen como condicionante superpuesto del PGOU (4.7.2. *Condicionantes Superpuestos*), de manera que en suelos que se encuentren en la situación básica de suelo rural en la Zona de Flujo Preferente no se permitirá la instalación de nuevas edificaciones².

Más específicamente, en las Normas Particulares y para los siguientes Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOP):

- AOP-01; AOP-02; AOP-03; AOP-04; AOP-08; AOP-11 y AOP-13

Se especifica que las construcciones con afección por la avenida con periodo de retorno de 500 años (*Plano P5*) deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos³.

Además, es de destacar que se desclasifican suelos que, en los antecedentes (informe relativo a la EAE del PGOU, de 17 de febrero de 2021 _IAU-2020-0288_ o en el informe relativo a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del uso de hospedaje en la ordenanza OR-5, de 13 de abril de 2022 _IAU-2021-0187_) se advertía que estaban altamente condicionados por el riesgo frente a avenidas extraordinarias como pueda ser el desarrollo industrial más meridional al W de la carretera A-4205 (junto al AOP-13), o la parcela catastral 760 del polígono 1, con un riesgo importante y muy próxima al DPH.

Además, y como se comentara previamente, el PGOU no clasifica suelo urbanizable e incluso desclasifica el previo, también, con un riesgo de inundabilidad importante.

¹ Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

² Apartado F, Áreas Inundables (S13); “se incluyen las manchas de inundabilidad de la red fluvial y su riesgo asociado. En cumplimiento del TRLA y del RDPH en suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en la Zona de Flujo Preferente no se permitirá la instalación de nuevas edificaciones (Artículo 9 bis). Este hecho se deberá tener en cuenta tanto para las alternativas para actividades económicas, como para las alternativas residenciales, así como para las actividades que se puedan realizar en el suelo no urbanizable”.

³ “en la zona junto al Río Herrera, se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5. Las construcciones situadas dentro de las líneas de inundabilidad a 100 años y a 500 años deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos”.



Evidentemente, las decisiones anteriores, al minimizar el riesgo de inundabilidad y no suponer una aproximación al DPH, se valoran muy positivamente desde esta Agencia.

Sin embargo, cabe destacar que, a diferencia de lo representado en la Aprobación Inicial, en el *Plano P5b "Edificación"* se puede observar cómo parte de la AOP-13 se grafía como **"Edificación, edificable en plantas altas y bajo rasante"**, mientras que anteriormente aparecía como *"Espacio libre privado no edificable"*, tratándose de una zona sometida a riesgo por inundaciones. Situación equivalente se daría en la ampliación del AI-4.2 aunque con un riesgo menor y más limitado en el espacio.

En este sentido, se advierte que se deberá dar cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de manera que, además de lo recogido en la Memoria para las áreas inundables (S13) en la Zona de Flujo Preferente, en el resto de la zona inundable, las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida de 500 años, pudiendo disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida anterior y se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida (artículo 14 bis).

Por su parte, destacar que en el documento de Normas Generales se especifica que con el fin de minimizar la escorrentía urbana se estudiará la posibilidad de introducir sistemas de drenaje sostenibles en los nuevos desarrollos⁴. Dicha puntualización se valora positivamente desde esta Agencia.

3.3 En relación con el abastecimiento

En los planos *P-8a* y *b* se incluyen, además de la red proyectada, las redes actuales de abastecimiento que, a priori, deberían dar servicio a los desarrollos propuestos.

En el documento de Memoria se recoge que, en cuanto a las captaciones, *"el municipio se abastece de recursos propios a través de las captaciones de Buencerrada y El Cristo, y complementariamente del sistema de abastecimiento de la Rioja Alavesa"*.

En el mismo documento, en el apartado de *Evaluación del Modelo (7.)* se realiza una demanda previsible de recursos hidráulicos (7.1.), de manera que se especifica, entre otros, que *"teniendo en cuenta la previsión de aumento de viviendas en el caso improbable de colmatarse el núcleo urbano, de 59 nuevas viviendas, con una TFM de 2,64 hab/viv., se obtiene un total de 148 nuevos habitantes, para lo que estimando un consumo de 140 l/hab/día, se obtendría un aumento de consumo doméstico de 21,7 m³/día"*.

Asimismo, se añade que, en cuanto a las actividades económicas, *"no se prevén nuevos suelos, sino que se incorpora a suelo urbano la zona que ocupa actualmente la bodega Altún en funcionamiento. Además, se reduce el suelo urbano industrial previsto por las NNSS al sur del núcleo urbano (AOP- 12); por tanto, se estima que los consumos no se incrementarán significativamente"*. En todo caso, *"se hace una estimación de la dotación necesaria en el caso de*

⁴ *Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización (Artículo 4.5.3.5); "con el fin de minimizar la escorrentía urbana, del riesgo de inundación y favorecer la infiltración del agua en el terreno contribuyendo así a regenerar el ciclo natural del agua, en la urbanización de las áreas se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 126 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el epígrafe E.4 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV estudiando la posibilidad de introducir sistemas de drenaje sostenibles en las superficies afectadas por nuevos desarrollos"*.



que emplazaran nuevas empresas en los suelos vacantes disponibles y actualmente clasificados como suelo industrial en las NNSS”.

Como resultado se obtiene *“un incremento de 5,95 m³/día”, por lo que se concluye que “teniendo en cuenta que el incremento diario de consumo doméstico y que no se prevé nueva zona de actividades económicas se estima que el sistema es capaz de abastecer las demandas futuras de agua”.*

De manera equivalente concluye el informe presentado por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa, como respuesta a las exigencias establecidas en el informe relativo a la EAE del PGOU, de 17 de febrero de 2021 (IAU-2020-0288) de esta Agencia. De manera que el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa *“garantiza la suficiencia de las infraestructuras actuales para atender a las nuevas demandas (y cargas) de los desarrollos que se propongan, garantizando la capacidad de los sistemas e infraestructuras existentes para dar servicio”.*

Dicho Consorcio vuelve a reiterarse en los mismos términos en el informe remitido al ayuntamiento de Baños de Ebro/Mañueta de 22 de diciembre de 2023. Especificándose, además, que el depósito de Baños de Ebro/Mañueta tiene una capacidad de 1.000 m³ y que cuenta con un bypass con el que se puede alimentar el mismo con traídas de otra zona de la comarca.

En cualquier caso, es de destacar que en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas consecuentes con la modificación del PGOU, la Confederación Hidrográfica del Ebro emitirá su preceptivo pronunciamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

3.4 En relación con el saneamiento

El En los planos *P-7a* y *b* se incluyen las redes actuales de saneamiento, así como las futuras.

En el documento de Memoria se recoge que, *“las aguas residuales del municipio son dirigidas a la E.D.A.R. de Villabuena que incorpora, además, las aguas de los municipios de Samaniego y Villabuena, así como de las industrias y bodegas de la zona”.* Se especifica, asimismo, que *“se trata de una EDAR con Reactor Biológico de aireación forzada, con separación de la línea de agua y de fangos, diseñada para atender caudales modulares, debido a la fuerte variación de la carga contaminante y caudal que se produce entre la temporada baja y alta”.*

Igualmente se recoge que *“la E.D.A.R. de Villabuena está diseñada para caudales de 456,00 m³/día en temporada baja, 1680.72 m³/día en temporada media y 3106,32 m³/día en temporada alta y 15.000 habitantes equivalentes, aunque en periodos de mayor carga contaminante por las actividades vinícolas, se alcanzan casi los 13.000”.*

En el mismo documento, en el apartado de *Capacidad Depurativa (7.2)* se señala que *“en el caso improbable de que se colmate el núcleo urbano la población del municipio incorporaría 148 habitantes, es decir, 225 habitantes equivalentes. En cuanto a la industria, se estima que la actividad podría incrementarse un 5% respecto a los valores actuales, resultando un incremento de carga contaminante de 9.000 hab-eq”.*

Así, se concluye que *“la capacidad debido al incremento de viviendas parece suficiente; sin embargo, para las actividades económicas, principalmente bodegueras, será necesario un pretratamiento que reduzca las cargas contaminantes, de manera que el sistema tendrá capacidad suficiente para absorber el incremento de habitantes previsto”.*



En este sentido, en el documento de Normas Generales en el Artículo 4.5.3. *Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización* en su apartado tercero se especifica que “el saneamiento será separativo en todo el municipio. Los proyectos de urbanización contemplarán saneamiento separativo en todos los tramos, incluso en los casos en que ambos ramales deban confluir al final en el saneamiento unitario existente. En los proyectos de edificación se contemplará la separación de pluviales y fecales, aunque el saneamiento existente sea unitivo. En el caso de proyectos de actividades económicas, principalmente bodegueras, deberán contemplar la necesidad de realizar un pretratamiento que reduzca las cargas contaminantes, de manera que el sistema tenga capacidad suficiente para absorber el incremento de cargas previsto”.

Artículo que se valora positivamente desde esta Agencia.

Como se adelantara en el apartado anterior, el informe presentado por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa, de 16 de marzo de 2021, concluye que dicho Consorcio *“garantiza la suficiencia de las infraestructuras actuales para atender a las nuevas (demandas y) cargas de los desarrollos que se propongan, garantizando la capacidad de los sistemas e infraestructuras existentes para dar servicio”*, así como que *“se garantiza la capacidad de depuración de las aguas residuales que pudiera devenir para satisfacer las nuevas demandas de la localidad de Baños de Ebro planteadas en el borrador del PGOU”*.

Dicho Consorcio vuelve a reiterarse en los mismos términos en el informe remitido al ayuntamiento de Baños de Ebro/Mañueta de 22 de diciembre de 2023.



4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente el “*Plan General de Ordenación Urbana de Baños de Ebro (Araba/Álava)*” con la siguiente condición de carácter vinculante:

1. En la Memoria, y para las zonas inundables exteriores a la Zona de Flujo Preferente, se deberán incluir una mención al necesario cumplimiento a la normativa de Inundabilidad (art. 14 del RDPH), tal y como se recoge en relación con las zonas situadas en la citada ZFP.

Finalmente, tal y como se recoge en el Artículo 3.2.12. *Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I)*, de las Normas Generales (B1). desde esta Agencia se recuerda que todas aquellas actuaciones que se vayan a llevar a cabo dentro de las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, como son la zona de servidumbre (5 m) y la zona de policía (100 m), deberán obtener previamente la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que será tramitada en esta Agencia Vasca del Agua-URA.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egiten du “*Mañuetako (Araba) Hiri-Antolamenduko Plan Orokorren*”-ri dagokionez, honako baldintza lotesle honekin:

1. Lehentasunezko Fluxu-Eremuan (LFE) dauden espazioentzako aipatzen den bezala, LFEtik kanpo urak har ditzakeen espazioei ere, uholde-arriskuari buruzko araudia nahitaez bete behar dela Memorian aipatu beharko da (Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 14. artikulua).

Azkenik, Arau Orokorretako (B1) 3.2.12 (*Jabari Publiko Hidraulikoko (I) zonen berezizko baldintzak*) artikuluan jasotzen den bezala, Agentzia honek gogorarazten du Jabari Publiko Hidraulikoko babesgunetan egingo diren jarduketa guztiek, hala nola zortasun-eremuan (5 m) eta zaintza-eremuan (100 m), aldez aurretik Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko baimena lortu beharko dutela, eta baimen hori URA-Uraren Euskal Agentzia honetan izapidetuko dela.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por Iker Fernández de Ortega Larruzea (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/ Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/ Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.



TXOSTEN TEKNIKOA / INFORME TECNICO

Gaia / Asunto: MAÑUETAKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA / PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
Udalerría / Municipio: BAÑOS DE EBRO/MAÑUETA (ARABA)
COTPVko espedientea / Expediente COTPV: IHI-009-24-P03. BAÑOS DE EBRO/MAÑUETA

1. AURREKARIAK / ANTECEDENTES

Consta informe realizado en el contexto de la aprobación del PGOU, para la fase de aprobación inicial del plan, en el que en aplicación de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco se establecieron unas recomendaciones.

En la fase actual de aprobación del plan la mencionada ley ha sido modificada por la Ley 14/2023, de 30 de noviembre que, entre otras disposiciones, establece que los nuevos planes urbanísticos y catálogos municipales incluyen la clase de Bienes Culturales de Protección Básica sobre los que, únicamente, se admitirán intervenciones de restauración científica o de restauración conservadora. El catálogo urbanístico podrá completar la clasificación anterior con la de los Bienes Culturales de Protección Municipal.

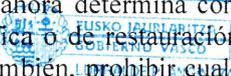
2. KULTURA-ONDAREA DOKUMENTUAREN JASOTA DATORREN ARABERA / EL PATRIMONIO CULTURAL EN EL DOCUMENTO

El texto del documento de aprobación provisional ha introducido las recomendaciones que se propusieron en el informe realizado para el texto de la aprobación inicial, informe que fue redactado antes de la modificación de la Ley 6/2019.

La modificación legal mencionada exige un ajuste que afecta al nivel de Protección Básica inicialmente propuesto en el plan.

En efecto, una vez que la modificación de la ley ha establecido la clasificación que diferencia entre **Bienes Culturales de Protección Básica** –clasificación obligatoria, conforme a lo establecido en el artículo 21.2 de la ley modificada–, y **Bienes Culturales de Protección Municipal** –clasificación complementaria, según lo establecido en el artículo 8.2 de la ley–, es necesario revisar la clasificación del Catálogo Urbanístico del plan al objeto de adecuarse a lo establecido en el texto legal modificado.

Esa diferenciación es importante por cuanto que la modificación de la ley también ha modificado el artículo que establece el régimen de protección de los Bienes Culturales de Protección Básica (Artículo 45. Régimen de los bienes culturales de protección básica, de la Ley 6/2019) que, para los elementos protegidos por ese nivel, ~~ahora determina como obligatorio:~~ ~~aplicar sobre los bienes los criterios de restauración científica o de restauración conservadora previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre; y, también, prohibir cualquier derribo –total o parcial– de los mismos.~~



2024 MAI. 13

2024 MAI. 14

SARRERA	IRTEERA
Zk. —	Zk. 167925

SARRERA	IRTEERA
Zk. 354293	Zk. —

En cuanto al régimen de protección de los Bienes Culturales de Protección Municipal, el artículo 8 “Niveles de Protección” de la ley modificada establece que esos elementos quedan sujetos al régimen de protección establecido en la normativa del propio plan urbanístico municipal.

Pues bien, el documento “B.3-Normativa de protección del patrimonio histórico y cultural, y catálogo” del plan, ha incluido el nivel de los **Bienes Culturales de Protección Básica**, pero no ha considerado que todos los elementos que se incluyen en ese nivel deben cumplir con lo establecido en el régimen de protección establecido en el artículo 45 de la ley modificada.

Es por ello, que puede resultar conveniente introducir en el Catálogo Urbanístico del plan (documento B.3), la clasificación complementaria de **Bienes Culturales de Protección Municipal**, al objeto de que determinados elementos del patrimonio cultural de Baños de Ebro/Mañueta formen parte de ese posible cuarto nivel de protección, con el régimen de protección que determine el plan urbanístico municipal.

A ese respecto, en cuanto al listado de elementos incluido en el artículo 20 del documento B.3 (escudos heráldicos, inscripciones en sillares, arcos, vanos, dinteles, etc), el Ayuntamiento podrá seleccionar y determinar cuáles de esos elementos son bienes inmuebles que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco –elementos que, en ese caso, podrán ser considerados “elementos de protección básica a los efectos de la ley 6/2019”–, y cuáles quedarán como elementos de protección municipal dentro de un cuarto nivel denominado Bienes Culturales de Protección Municipal.

Finalmente, el artículo 25 del documento B.3 establece las determinaciones generales a exigir para la instalación de paneles fotovoltaicos y captadores solares térmicos. Como criterio general la normativa urbanística propone no autorizar la implantación de esas instalaciones en las cubiertas de los inmuebles declarados monumento, o que estén propuestos para ser declarados monumento, y ello porque considera que esa implantación afecta a la debida puesta en valor del patrimonio. Para los bienes de protección básica la normativa urbanística propone considerar esas instalaciones como admisibles, siempre que: no generen impacto visual, no alteren su carácter o aspecto y se solicite una autorización previa a la Diputación Foral de Álava.

Con independencia de que la norma propuesta en ese artículo 25 sea muy adecuada para el patrimonio cultural, procede considerar que la modificación de la ley de Patrimonio Cultural Vasco ha introducido un apartado 4 en el artículo 50 de la ley, referido a la instalación de energías renovables en bienes de protección Básica, Media y Especial, para las que exige: una evaluación de impacto patrimonial; aplicar el criterio de mínima afección; y aplicar el criterio de reversibilidad.

TXOSTEN PROPOSAMENA / PROPUESTA DE INFORME

1.- Vinculante.

1.1.- El Catálogo del documento B.3 debe incluir como bienes culturales de protección básica aquellos sobre los que únicamente se admitan intervenciones de restauración científica y/o conservadora, sin perjuicio de las precisiones y particularidades que la ficha del catálogo del plan pueda establecer. A ese grupo se le denominará “Bienes Culturales de Protección Básica a los efectos de la Ley 6/2019”.

1.2.- Los bienes culturales de protección municipal podrán ser incluidos en un artículo diferente.



2.- Recomendación.

Con independencia de que la norma propuesta en el artículo 25 del documento B.3 del plan es muy adecuada para el patrimonio cultural, procede mantener el trámite de la autorización previa de la Diputación Foral de Álava, y considerar que la modificación de la ley de Patrimonio Cultural Vasco ha introducido un apartado 4 en el artículo 50 de la ley, referido a la instalación de energías renovables en bienes de protección Básica, Media y Especial, para las que se exige: una evaluación de impacto patrimonial; aplicar el criterio de mínima afección; y aplicar el criterio de reversibilidad.

JOSE Digitally signed
IGNACIO by JOSE
MARTINEZ IGNACIO
DE LUCO MARTINEZ DE
IRAZU - LUCO IRAZU -
15367667X 15367667X
Date: 2024.05.13
13:43:12 +02'00'



Stua./Fdo.: Jose Ignacio Martinez de Luco
KULTURA ONDAREAREN ARKITEKTOA
ARQUITECTO DE PATRIMONIO CULTURAL

Mikel Digitally signed
Aizpuru by Mikel Aizpuru
Date: 2024.05.13
13:49:25 +02'00'

O.E.: Mikel Aizpuru Murua
KULTURA ONDAREAREN ZUZENDARIA
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL