



Espedientea: 1HI-012/24-P03
ZUIA
Hiriantolamenduko Plan Orokorra.

Expediente: 1HI-012/24-P03
ZUIA
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 uztailaren 18an izandako 4/2024 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2024 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 18 de julio, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I- Zuiako Hiri-antolamendurako Plan Orokorrean azaldutako 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 Erakundeen 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 Zuia 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 kategorizazioaren, erabilera-araubidearen eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen araberako egokitzapenaren aldeko txostena baldintza hauetara baldintzatzea:

- Condicionar el informe favorable a la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, al cumplimiento de las siguientes consideraciones:

a) HAPOn Babes Bereziko kategoriaren definizioak ez ditu babes-figurak aipatu behar, lurraldearen zati bakoitzak dituen baloreak baizik, LAGen II. eranskinetik (Ingurune Fisikoaren Antolamendua) 2.a.1 atalean adierazitakoaren arabera.

a) La definición de la Zona de Especial Protección en el PGOU no ha de hacer mención a las figuras de protección, sino a los valores que tenga cada parte del territorio, según lo señalado en el apartado 2.a.1 del Anexo II a las Normas de Aplicación de las DOT: ordenación del medio físico.

b) Udalerrian lurzoru urbanizaezinaren barruan kalifikatutako lurzoruek LAGek antolamendu-kategoriari buruz egiten duten deskribapena bete behar dute, aplikazioarauen II. eranskinetik 2.a atalean: ingurune fisikoaren antolamendua.

b) Los suelos calificados dentro del Suelo No Urbanizable en el municipio han de responder a la descripción que de las categorías de ordenación realizan las DOT en el apartado 2.a del Anexo II a las Normas de Aplicación: ordenación del medio físico.

c) Iradokitzen da azpiegitura berdearen baldintzatzaile gainjarrien multzoa singularrean jartzea, eta ez pluralean, eta bereiztea alde batetik jada babes-figura

c) Se sugiere que el grupo de condicionantes superpuestos de infraestructura verde se denomine en singular, y no en plural, y que se separen los espacios que ya cuentan con una





bat duten espazioak eta ez dutenak (LAGek adierazten dituzten "funtzio anitzeko interés naturaleko beste gune batzuk"). Hori guztia LAGak aplikatzeko arauen 3. Artikulua araberara.

1b.- Araba Erdialdeko Lurralde Plan Partzialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazio orokorra egiten da gai horretan.

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

- Espedientearen aldeko txostena egitea, EAEko Ibaien eta Erreken LPSera egokitzeari dagokionez. Aurrekoa gorabehera, honako gogoeta hauek hartu beharko dira kontuan:

a) 1.7.1.4 "Eraikuntza-erabileren parámetro komunak" artikuluan, 1.d) atalean, 50 eta 100 Km² arteko ibaiadar-arroko azalera duten tartekak (II. maila) ere aipatu behar dira.

b) Iradokitzen da ibilgu batek eragin ditzakeen eremu edo zonen fitxek errespetatu beharreko atzerapena jasotzea.

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

1d.- EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri Hezeguneen LPSera egokitzeari dagokionez.

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

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri Nekazaritza eta Basozaintzako LPSera egokitzeari dagokionez, txostenproposamen honen 1a. atalean adierazitakoari eta txostenaren edukari erantzuteko beharrari kalterik egin gabe.

1f.- EAEko Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri Energia Eolikoaren LPSera egokitzeari dagokionez.

1g.- Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea.

figura de protección de los que no, como son los "otros espacios de interés natural multifuncionales" que señalan las DOT. Todo ello de acuerdo con el artículo 3 de las Normas de Aplicación de las DOT.

1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Álava Central

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

- Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. No obstante lo anterior, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) En el artículo 1.7.1.4 "Parámetros comunes a los usos constructivos" en su apartado 1.d) se ha de hacer mención también a los tramos con superficie de cuenca afluyente entre 50 y 100Km² (Nivel II).

b) Se sugiere que las fichas de los ámbitos o zonas que puedan verse afectadas por un cauce contemplen el retiro a respetar.

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

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

No cabe poner objeción al expediente en relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

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

No cabe poner objeción al expediente en relación a su adecuación al PTS Agroforestal, sin menoscabo de la necesidad de atender a lo señalado en el apartado 1^a de esta propuesta de informe y en el cuerpo del mismo.

1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica de la CAPV

No cabe poner objeción al expediente en relación a su adecuación al PTS de Energía Eólica.

1g.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.



Espedientearen aldeko txostena egin da, Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

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

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

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

b) Udalerrirako proposatutako bizitegi-kuantifikazioaren aldeko txostena egin da; izan ere, Murgia, Bitoriano eta Gilierna herriguneko aurreikuspenak lurraldeplangintzak ezartzen duen mugan sartzen dira, eta gainerako guneeetan ez da aurreikusten etxebizitza berrien kopurua horietako bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua baino handiagoa izango denik.

c) Aurrekoa gorabehera, proposatutako etxebizitzak gune bakoitzean kokatzea iradokitzen da, bakoitzaren gehieneko edukieraren estimazio errealista eginez.

4b.- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzoruen antolamendua eta kuantifikazioa

- Ezin zaio eragozpenik jarri espedienteari gaiari 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 Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu

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

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

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

b) Se informa favorablemente la cuantificación residencial propuesta para el municipio, al encajar las previsiones en los núcleos de Murgia, Bitoriano y Guillema en el límite que establece la planificación territorial, y en el resto de los núcleos no prever un número de nuevas viviendas mayor que el número de viviendas existentes en cada uno de ellos.

c) No obstante lo anterior, se sugiere que se localicen en cada núcleo las viviendas propuestas, haciendo una estimación realista de la capacidad máxima de cada uno de ellos.

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

- No cabe poner objeción al expediente en la materia.

- 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



ahal izango da, 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), Kultura Ondarearen Zuzendaritza (III. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (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

definitivamente sin necesidad de ser 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 la Dirección de Patrimonio Cultural (Anexo III) y por URA-Agencia Vasca del Agua (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
SAILBURUORDETZARENA, ZUIAKO UDALERRIKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRARI
BURUZKOA.

1HI-012-24-P03

ZUIAKO UDALA (ARABA)

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

1HI-012-24-P03

AYUNTAMIENTO DE ZUIA (ÁLAVA)

1.- XEDEA.

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

2.- AURREKARIAK

2.1. Zuiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak hasierako onespena jaso zuen 2022ko martxoaren 24an eta Arabako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2022ko maiatzaren 2an.

2.2. 2023ko maiatzaren 11ko udalbatzaren osoko bilkuran, Zuiako 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 Zuia, 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 Zuia se aprobó inicialmente el 24 de marzo de 2022 y fue publicado en el Boletín Oficial de Álava el 2 de mayo de 2022.

2.2. En la sesión plenaria de fecha de 11 de mayo de 2023 el Ayuntamiento de Zuia 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, udalerrriak 2.392 biztanle dituen (EUSTAT 2023ko urtarrila)¹, **lurzoru gordetze horiek ez dagozkio Zuiako 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-erakundeek 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 bete eskuratzen ez duenean,

alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 2.392 habitantes (EUSTAT enero 2023)¹, **ninguna de estas dos obligaciones de reserva rigen para el municipio de Zuia.**

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

¹

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren Lehen Xedapen Gehigarrian ezarritakoa betez, udal-biztanleriaren zenbaketa, estandarrak betetzeari dagokionez, «zehaztapan horiek jasotzen dituen dokumentuaren hasierako onarpenaren ulean egingo da, eta udal-eroldaren zerbitzuak ziurtatutako biztanleriaren arabera egiaztatuko da».

En cumplimiento de lo establecido por la Disposición Adicional Primera 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, el cómputo de la población municipal, a los efectos del cumplimiento de estándares, en otros, «se realizará en el momento de la aprobación inicial del documento que recoja dichas determinaciones y se acreditará según la población certificada por el servicio de padrón municipal».



artikulu 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 maiatzakoak), babestutako etxebizitza eskuratzeko 50 eskakizun daude udalerrri horretan. Horietako % 72k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 36 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak baino gehiago dira. Etxebizitza erosteko 14 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 20 dira Zuiako udalerrian erroladatutako pertsonenak, eta horietatik 17 alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko dira.

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

Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoen 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. artikuluen 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 antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko 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 DESKRIAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ezartzen du

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 mayo de 2024, hay una demanda de 50 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 72% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 36 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 14 personas.

De todas las solicitudes, 20 son de personas empadronadas en Zuia, de las cuales 17 son 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



hiri-lurzoruan (jarduketa batzuk urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan aurreikusten dira) eta lurzoru urbanizagarrian. Hala ere, dokumentu horretan ez da ezartzen babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru-erreserbarik.

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.

5.- ONDORIOAK

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

Vitoria Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

residencial en suelo urbano (algunas de las actuaciones se prevén en suelo urbano no consolidado por la urbanización) y en suelo urbanizable. No obstante, en dicho documento no se establecen reservas de suelo con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

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.- CONCLUSIONES

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

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

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

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA



EXPEDIENTE: 1HI-012-24-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE ZUIA.

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 fechados en mayo 2023 y acompañados de diversa documentación gráfica y documentación administrativa.

2. ANTECEDENTES

Esta Dirección emitió informe en mayo de 2022 sobre la Aprobación Inicial del PGOU de Zuia, centrándose en señalar la reducción del suelo agrario derivada de la categorización del SNU propuesta, en la necesidad de revisar la delimitación del Condicionante Superpuesto relacionado con las áreas erosionables, de aplicar el protocolo de evaluación de la afección sectorial agraria, de revisar el régimen de usos establecido en la normativa urbanística, y de adaptarse a lo establecido en el PTS Agroforestal en cuanto a construcciones agrarias y vivienda vinculada a explotación.

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 Zuia:

3.1. Categorización del Suelo No Urbanizable (SNU)

Una vez revisada la documentación de la Aprobación Provisional se insiste en la necesidad de revisar la delimitación de determinados suelos y usos agrarios incluidos en las categorías Especial Protección y Mejora Ambiental.

Aunque no se trate de grandes superficies, en estos suelos, con la aplicación de la normativa urbanística correspondiente a dichas categorías, la práctica agraria quedaría limitada (ej. prohibición de las prácticas agrarias y

determinadas construcciones), considerándose incluso prohibidos algunos usos actuales (ej. prácticas agrarias). Concretamente:

- Se incluyen dentro de la categoría de Especial Protección algunos suelos y usos agrarios pertenecientes a espacios del Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV.

Se trata de suelos que albergan usos SIGPAC definidos como Pastizal pertenecientes a las categorías Pasto Montano y Pasto Montano-Roquedos del PTS Agroforestal delimitados dentro de los Montes de Oro y suelos de las categorías Pasto Montano y Paisaje Rural de Transición del PTS Agroforestal delimitados dentro de las sierras de Badayo y Arrato.

Se recomienda que estos espacios se consideren como Condicionante Superpuesto de la infraestructura verde de conformidad con lo señalado en las DOT, no alterándose así además el régimen de usos establecido para las categorías de ordenación con las que coinciden.

- Dentro de la categoría de Mejora Ambiental se incluyen superficies que separan los núcleos urbanos con las grandes infraestructuras viarias que atraviesan el municipio, en aras a procurar una banda natural de protección como barrera acústica, de calidad de aire y mejora paisajística.

Aunque no se trate de grandes superficies, algunas de las zonas así consideradas en el entorno del núcleo de Sarria coinciden con suelos y usos agrarios. Son suelos pertenecientes mayormente a las categorías Paisaje Rural de Transición y en menor medida a las categorías Forestal y Forestal Monte Ralo, que albergan usos SIGPAC definidos como Pastizal y Tierra Arable.



Detalle de algunas superficies de suelos de la categoría Paisaje Rural de Transición y Forestal Monte Ralo según el PTS Agroforestal incluidos en la categoría Mejora Ambiental (en naranja más intenso) por el planeamiento

Por otro lado, el planeamiento mantiene el criterio de considerar la delimitación de la Red Natura 2000 dentro de la categoría de Especial Protección (EP), con carácter adicional a su consideración como Condicionante Superpuesto a la ordenación.

A pesar de que la normativa urbanística hace referencia a que en las zonas de Especial Protección regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección, se considera más adecuado que, de conformidad con lo señalado en las DOT y el PTS Agroforestal, la Red Natura 2000 se considere únicamente como Condicionante Superpuesto de la infraestructura verde, remitiendo a las medidas de conservación aprobadas, en su caso, para estos espacios.

Finalmente, tal y como se señalaba en el informe anterior de esta Dirección sobre la Aprobación Inicial del planeamiento se deberá revisar la delimitación del Condicionante Superpuesto "S12. Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos", de forma que el mismo recoja las áreas erosionables identificadas por el PTS Agroforestal en el municipio.

3.2. Regulación de usos en el SNU

De conformidad con lo señalado en el artículo 10 del PTS Agroforestal, sobre las vinculaciones que afectan al planeamiento municipal, 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, en su mayoría ya señalados en el informe anterior de esta Dirección sobre la Aprobación Inicial del planeamiento:

- En los suelos de Alto Valor Estratégico (AVE) se recogen entre los usos autorizados algunos considerados no deseables (3a) en la matriz de regulación del PTS Agroforestal: "instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A: plantas depuradoras de superficie superior a 100 m²" y "Otros edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social".

Por otro lado, y dado que no se recoge entre los usos autorizados, en la categoría AVE no se permite el uso de vivienda vinculada a explotación agraria, mientras que el mismo se considera un uso admisible (2a) en la misma por el PTS Agroforestal.

- En los suelos pertenecientes a la categoría Paisaje Rural de Transición (PRT) no se permiten las prácticas forestales, prohibiendo expresamente nuevas plantaciones en la misma (salvo aquellas que resulten de la aplicación de medidas para la mejora de la calidad y complejidad de los agrosistemas). El uso forestal se considera admisible por el PTS Agroforestal en esta categoría.
- En los suelos de la categoría Pastos Montanos-Roquedos se recogen usos autorizados considerados prohibidos (3) o no deseables (3a) en la matriz de regulación del PTS Agroforestal: "líneas de tendido aéreo", "Líneas

subterráneas" e "instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B".

- o El uso de agroturismo (como actividad complementaria a la explotación agraria y ganadera) se considera admisible por el PTS Agroforestal en las categorías Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición, mientras que el planeamiento lo considera únicamente admisible en la categoría Paisaje Rural de Transición y sólo en el caso de tratarse de un uso complementario al uso de vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.

Por otro lado, en lo que respecta al uso forestal, y a pesar de que la normativa urbanística remite con carácter general para su regulación a los criterios establecidos por la Administración competente en la materia, no resulta pertinente que desde el planeamiento municipal se oriente la práctica forestal incluyendo prohibiciones a la plantación de determinadas especies, por considerarse cuestiones perfectamente regulados desde la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, se insiste en 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 cualquier caso, se recuerda que, tal y como señala el citado artículo 10 del PTS, el planeamiento municipal deberá recoger expresamente la normativa asociada a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal.

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

Tal y como se señalaba en el informe anterior de esta Dirección sobre la Aprobación Inicial del planeamiento no se advierten grandes ocupaciones de suelos agrarios planteándose incluso diversas desclasificaciones. Tras la Aprobación Inicial se plantea un nuevo ámbito, el SA.CLA01 en Sarria que afecta a suelos de Alto Valor Estratégico y alberga usos SIGPAC definidos como tierra arable.

A este respecto, y en relación con la evaluación sectorial agraria requerida en el informe anterior y contenida en el Estudio Ambiental Estratégico, se considera necesario que se amplíe la información en la que se basan las

conclusiones con respecto a la afección sobre la viabilidad económica de las explotaciones afectadas.

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.

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 Zuia":

1º. Categorización del SNU

De conformidad con lo señalado en el apartado 3.1. de este informe se insiste en la necesidad de revisar la delimitación de determinados suelos y usos agrarios incluidos en las categorías Especial Protección y Mejora Ambiental, considerando que con la aplicación de la normativa urbanística correspondiente a dichas categorías la práctica agraria quedaría limitada.

Por otro lado, y a pesar de que la normativa de la categoría de Especial protección remite a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva dicha protección, se considera más adecuado que de conformidad con lo señalado en las DOT y el PTS Agroforestal, la Red Natura 2000 se considere únicamente como Condicionante Superpuesto de la infraestructura verde, remitiendo a las medidas de conservación aprobadas, en su caso, para estos espacios.

Finalmente, deberá revisarse la delimitación del Condicionante Superpuesto "S12. Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos", de forma que el mismo recoja las áreas erosionables identificadas por el PTS Agroforestal en el municipio.

2º. Regulación de usos en el SNU

Se considera necesaria la revisión de las regulaciones de usos establecida en la normativa urbanística según lo señalado en el apartado 3.2. de este informe, 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.

En lo que respecta al uso forestal, y a pesar de que la normativa urbanística remite con carácter general para su regulación a los criterios establecidos por la Administración competente en la materia, no resulta pertinente que desde el planeamiento municipal se oriente la práctica forestal incluyendo prohibiciones a la plantación de determinadas especies, por considerarse cuestiones perfectamente regulados desde la normativa sectorial de aplicación.

En cualquier caso, se recuerda que, tal y como señala el citado artículo 10 del PTS, el planeamiento municipal deberá recoger expresamente la normativa asociada a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal.

3º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

Se considera necesario que se amplíe la información en la que se basan las conclusiones con respecto a la afección sobre la viabilidad económica de las explotaciones afectadas señaladas en la evaluación sectorial agraria contenida en el Estudio Ambiental Estratégico.

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.

Vitoria-Gasteiz, 10 de junio de 2024

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

2024 UZT. 10

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 314169

INFORME TÉCNICO



Asunto: Plan General de Ordenación Urbana
Municipio: ZUIA
Nº expediente: 1HI-012-24-P03 ZUIA

2024 UZT. 11

SARRERA	IRTEERA
Zk. 503893	Zk.

1.- ANTECEDENTES

Este informe se redacta para la sesión 4/2024 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 18 de julio de 2024.

2.- OBSERVACIONES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

Se deberá incluir en el Catálogo el grupo de “Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019” en aplicación de la Ley 14/2023, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (BOPV, nº 238, 15-12-2023), recomendando que dentro del mismo se incluyan aquellos bienes que en el Documento se recogen como *Elementos propuestos para ser declarados Monumentos/Conjuntos Monumentales*.

Las intervenciones que se realicen en los elementos de este listado serán las de *Restauración Científica y Conservadora*, tal y como se definen en el Anexo I, “Intervenciones de Rehabilitación”, del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº 29 de 31 de diciembre).

En este grupo, no será permisible la intervención constructiva de Reforma para estos elementos.

Al objeto de dotar de un entorno de protección cautelar para este patrimonio, se recomienda que en el caso de los inmuebles incluidos en este grupo se respete un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones ni instalaciones ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador de los inmuebles.

Según el artículo 6 de la Ley 14/2023 estos elementos de protección básica no podrán ser objeto de derribo ni total ni parcial.

El nivel de protección básica del Catálogo será el que hemos mencionado.

Se recomienda añadir los siguientes elementos al listado de Bienes de interés municipal:

- 99. Bolatoki de Bitoriano.
- 152. Chalet Olabarria.
- 154. Bolatoki de Murgia.
- 156. Bolatoki de Domaikia.
- 157. Bolatoki del Santuario de Oro.
- 162. Bolatoki de Ametzaga.
- 163. Bolatoki de Guillerna.
- 164. Bolatoki de Zarate.

En cuanto al patrimonio arqueológico, se recomienda añadir el elemento 9. *Cueva de Arraldai* al listado de Zonas arqueológicas con propuesta de protección.

El resto de determinaciones del Catálogo se consideran correctas.

3.- CONCLUSIONES

Vinculantes:

- Se deberá incluir en el Catálogo el grupo de "*Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019*".

Las intervenciones que se realicen en los elementos de este listado serán las de *Restauración Científica y Conservadora*, tal y como se definen en el Anexo I, "Intervenciones de Rehabilitación", del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº 29 de 31 de diciembre).

En este grupo, no será permisible la intervención constructiva de Reforma para estos elementos.

Según el artículo 6 de la Ley 14/2023 estos elementos de protección básica no podrán ser objeto de derribo ni total ni parcial.

Recomendaciones:

- Se recomienda incluir en el listado de "*Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019*" a los que en el Catálogo figuran como *Elementos propuestos para ser declarados Monumentos/Conjuntos Monumentales*.

Al objeto de dotar de un entorno de protección cautelar para este patrimonio, se recomienda que en el caso de los inmuebles incluidos en este grupo se respete un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones ni instalaciones ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador de los inmuebles.

- Se recomienda añadir los siguientes elementos al listado de Bienes de interés municipal:



- 99. Bolatoki de Bitoriano.
- 152. Chalet Olabarria.
- 154. Bolatoki de Murgia.
- 156. Bolatoki de Domaikia.
- 157. Bolatoki del Santuario de Oro.
- 162. Bolatoki de Ametzaga.
- 163. Bolatoki de Guillerna.
- 164. Bolatoki de Zarate.

- Se recomienda añadir el elemento 9. *Cueva de Arraldai* al listado de Zonas arqueológicas con propuesta de protección.

Vitoria-Gasteiz, en el día y hora de la firma electrónica.



IÑAKI
ETXEBESTE
GOIKOETXEA
- 35769365H

Digitally signed by
IÑAKI ETXEBESTE
GOIKOETXEA -
35769365H
Date: 2024.07.10
13:47:07 +02'00'

Fdo. Iñaki Etxebeste Goikoetxea

Arquitecto del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco

Mikel
Aizpuru

Digitally signed
by Mikel Aizpuru
Date: 2024.07.10
14:02:54 +02'00'

VºBº Mikel Aizpuru Murua
Director de Patrimonio Cultural

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUIA (ARABA/ÁLAVA).

N/ Ref.: IAU-2024-0154

S/Ref.:1HI-012-24-P03

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 10 de mayo de 2024, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, del Plan General de Ordenación Urbana de Zuia.

Previamente, desde esta Agencia Vasca del Agua, se han emitido los siguientes informes:

- Febrero de 2018: el informe en respuesta a la consulta realizada por el Ayuntamiento con motivo del *inicio de la tramitación del PGOU* (IAU-2018-0017), en el cual se informaba de los riesgos existentes y de los condicionantes medioambientales en materia de aguas a tener en cuenta en dicho trámite.
- Marzo de 2020, informe remitido a la Directora de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, en el trámite ambiental del documento de *Avance* (IAU-2019-0313).
- Julio de 2023, informe al Ayuntamiento tras la aprobación inicial del *PGOU y Estudio Ambiental Estratégico* asociado (IAU-2022-0193).
- Julio de 2023 informe enviado a la Directora de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del *Plan Especial de Ordenación Urbana de la UE-7 de Zuia* (IAU-2023-0037) e informe a la aprobación inicial del expediente, notificado al Ayuntamiento en marzo de 2023 (IU-A-2023-0006). En el PGOU en revisión este ámbito se corresponde con el MU.15.

Por otra parte, la Confederación Hidrográfica del Ebro también ha emitido informes en el trámite ambiental del Avance del PGOU en mayo de 2020 (2019-GM-607) y tras su aprobación inicial en julio de 2023 (2022-OU-168).

La documentación descargada del enlace facilitado por la Viceconsejería de Planificación Territorial y Agenda Urbana incluye el expediente administrativo y el técnico.

2.- OBJETO Y ÁMBITO

El territorio del municipio de Zuia se encuentra incluido en dos demarcaciones hidrográficas; la zona noroeste y parte de la zona oeste corresponden a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, conformando la cuenca alta del río Altube, afluente del río Nerbioi, que hace de límite con el municipio de Urkabuztaiz.

El resto del municipio pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Ebro, drenando todas las aguas al río Baia, en el que desembocan diferentes regatas desde las estribaciones del Gorbea hasta su confluencia en el río Ebro, en Miranda de Ebro (Burgos). El principal afluente del Baia en el municipio es el río Ugalde en el que también confluyen numerosos arroyos desde la sierra de Badaia.

Boulevard eraikina/Edificio Boulevard
Gamarrako Atea/Portal de Gamarra 1A- 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





En Zuia se han diferenciado asentamientos urbanos menores de carácter rural, como son Aperregi, Domaikia, Guillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zarate, con limitada capacidad de acogida de los usos residenciales y actividades económicas. En estos casos, el PGOU pretende salvaguardar su identidad y carácter tradicional, por lo que se permite un crecimiento de viviendas no superior al de las viviendas actuales sobre los terrenos vacantes dentro de la delimitación del suelo urbano.

Por su parte, los núcleos principales los conforman Murgia, como capital, y los asentamientos urbanos mayores, como son Sarria, Bitoriano y Ametzaga Zuia. En Murgia se plantea la mayor parte del crecimiento residencial (un número máximo aproximado de 420 nuevas viviendas). En los otros tres, se posibilita, como máximo, un incremento no superior al de viviendas existentes, que, según información del PGOU, serían, Ametzaga Zuia 134, Bitoriano 137 y Sarria 150. El PGOU estima que en estas localidades existe suelo vacante para un incremento del 75%, 60 % y 90 % en el número de viviendas, respectivamente.

En la mayor parte de las localidades se redelimita el Suelo Urbano en sus bordes y se utiliza el Suelo Urbano vacante para completar la trama urbana. En todos los núcleos se ha descartado la ocupación de nuevo suelo (salvo en Bitoriano y en Gillerna donde se plantean nuevos suelos urbanizables de pequeña extensión con una previsión de 95 y 15 viviendas respectivamente).

También se plantean desclasificaciones en algunas de las localidades (Ametzaga-Zuia, Murgia, Bitoriano, Sarria, Aperregi, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano y Zarate).

Finalmente, existen asentamientos en Suelo No Urbanizable que comprenden los núcleos de Altube y Ziorraga y el barrio urbano de Aretxaga. Los dos primeros se mantienen como Suelo No Urbanizable, calificado como Zona de Especial Protección (J11) por situarse dentro de los límites del Espacio Natural Protegido de Gorbeia. En cuanto a Aretxaga, se mantiene su situación urbanística de Suelo Urbano y solo se plantea una actuación de reforma interior para consolidar su ordenación y las edificaciones existentes.

Con carácter general, lo que se pretende, según la Memoria del PGOU, es *finalizar y consolidar las tramas urbanas preexistentes incompletas y garantizar la integración entre el espacio urbano existente y los nuevos desarrollos, priorizando la ocupación e incluso la renovación del suelo ya transformado frente a la intervención sobre nuevo suelo.*

En resumen, se plantea un **crecimiento residencial de entre 129 y 533 viviendas**, según criterios establecidos en las DOT y PTP de Álava Central. Dicha cuantificación se aplicará en el núcleo principal Murgia y en los núcleos donde se plantea nuevo Suelo Urbanizable (Gillerna y Bitoriano).

En cuanto al suelo industrial, **no se proponen nuevas áreas industriales o la ampliación de las existentes** y se mantiene la situación actual, aunque cambia la denominación de las parcelas. Así, la parcela industrial junto al área de servicio de Altube pasa a denominarse IS.01 Polígono Industrial Islarra, que tiene un suelo vacante de unos 7.000 m².

El otro suelo industrial que se consolida es el situado junto a Murgia y pasa a denominarse MU.05-Suelo Industrial Murgia, con un terreno vacante de 20.000 m².

Finalmente, hay propuestas de mejora en las redes de comunicación, infraestructuras y servicios, equipamientos y espacios libres. Entre dichas propuestas, cabe destacar la referencia a los problemas de garantía en relación con el suministro de agua para abastecimiento en época estival y a la calificación de gran parte de las márgenes de la red hidrográfica presente en el municipio como sistema general de espacios libres.



3.- CONSIDERACIONES

3.1.- DE TIPO GENERAL, EN RELACIÓN CON EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH) Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN

En relación con la protección del dominio público hidráulico en el Suelo No Urbanizable, el documento de aprobación provisional del PGOU recoge la categoría de ordenación J61. *Zona de Protección de aguas superficiales*, que comprende las márgenes de ríos y arroyos definidas en el PTS de Ordenación de ríos y Arroyos de la CAPV según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa. También se incluye una franja de 50 m en torno a las zonas húmedas incluidas en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

Las zonas de protección de aguas superficiales se han grafiado en la serie de planos P-2.a correspondiente a la *Calificación del Suelo No Urbanizable*.

Asimismo, en el artículo 1.3.2.12 *Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico*, del documento B.1. Normas Generales, se representa un esquema de la franja de ocupación del DPH, la ribera y sus márgenes, así como la zona de servidumbre y de policía. También se señalan correctamente las prescripciones básicas que se deben respetar en estas zonas, como por ejemplo:

Las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización del organismo de cuenca.

Por otra parte, el PGOU propone, en los asentamientos urbanos mayores (Murgia, Sarria, Bitoriano y Ametzaga Zuia), lo que se ha denominado “infraestructuras verdes urbanas”, donde se pretende *la integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, mediante su calificación dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes, o su protección en las parcelas privadas.*

Al respecto, en la normativa general en relación con la regulación de las zonas de Protección de aguas superficiales, J61, artículo 1.7.2.6., se añade que *“podrá redactarse un Plan Especial de restauración para la mejora del estado ecológico de los cauces y sus riberas, así como de las zonas húmedas y su franja de protección, en el que se propiciarán las actividades de mejora ambiental, con intervenciones para la recuperación de su morfología natural, y la restitución de la vegetación de las riberas. El criterio para la actuación en estas zonas será favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces, zonas húmedas y riberas, y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.”*

Desde esta Agencia Vasca del Agua ya se valoró positivamente la mención a dicha medida recogida en la normativa general que, a su vez, se complementa en algunas de las fichas urbanísticas de ámbitos colindantes a cauces (como en los ámbitos MU.11, MU.12, MU.13, MU.14, y MU.18), donde se cita lo siguiente: *“(…) las cesiones de las zonas verdes se realizarán en las márgenes del río Ugalde, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona”.*



Al mismo tiempo, la normativa particular de algunas subzonas que requieren de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas indica que: *“El proyecto de ejecución deberá incluir un Anejo Ambiental en el que se definirán las medidas ambientales protectoras; las medidas correctoras y/o compensatorias, incluyendo un Plan de Restauración del ámbito de afección basado en las características ambientales de la zona, en particular lo relativo a la red hidrográfica vegetación, fauna y paisaje; y un Plan de Vigilancia Ambiental.”*

Se considera positivo que se señalen directrices de conservación y restauración como las citadas para lo que el Ayuntamiento tendría que reservar las partidas presupuestarias para recuperar la vegetación de ribera donde se necesiten en las zonas verdes públicas colindantes a cauces.

Al mismo tiempo, y como condicionantes superpuestos dentro del Suelo No Urbanizable, se han incluido las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos (S11) según el “Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos” (geoEuskadi) donde se incluyen las áreas que presentan un grado de vulnerabilidad alto o muy alto.

Por otra parte, dentro del condicionantes superpuesto de Infraestructuras Verdes (S2), el río Baia se identifica como tramo fluvial de especial interés conector. También se han delimitado las áreas de protección de flora y fauna, donde quedan recogidas las áreas de interés especial de especies amenazadas, incluidas las ligadas al medio acuático, como son la nutria, visón, zaparda y lamprehuela. En estas zonas serán de aplicación las medidas establecidas en los planes de gestión de dichas especies.

Asimismo, los espacios incluidos en Red Natura 2000, como son ZEC Gorbeia, ZEC Río Baia y ZEC Robledales-Isla de Urkabuztaiz se han recogido en la categoría J11 *Zona de especial protección* y en los planos correspondientes (P-2.a), y su regulación remite a la normativa general donde se dice que se regirá por lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable. Estos espacios también están incluidos en el Condicionante superpuesto S21 donde se señala que, a su vez, están sujetos a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal aplicable al espacio protegido, esto es, a su PORN y PRUG correspondiente.

En relación con el Registro de Zonas Protegidas de los Planes Hidrológicos, se ha introducido la mención a las captaciones de agua para abastecimiento a la población incluidas en dicho Registro. Las captaciones se recogen en la documentación gráfica (planos P.2.a) y la normativa urbanística general se remite al régimen sectorial de aplicación (artículo 1.6.9.2 *Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales*). En dicha normativa se cita que será de aplicación el artículo 48 del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, en el que se aprueban los planes hidrológicos de la CAPV, referencia que no es la vigente ya que en enero de 2023 se aprobó la última revisión de los mismos ¹.

En cuanto al Suelo Urbano, el PGOU ha delimitado los cauces que lo atraviesan como Sistema General en Suelo Urbano correspondiente al Dominio Público Hidráulico.

En relación con las distancias que las actuaciones de edificación y urbanización deben respetar a dichos cauces, se han señalado los retiros que los nuevos desarrollos deben respetar a los ríos y arroyos presentes en el municipio y éstos han sido representados en los planos correspondientes (serie de planos P-5 *Condiciones de la edificación, alineaciones viarias y rasantes del Suelo Urbano y urbanizable*).

¹ Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro..



3.2. EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS CONCRETAS PLANTEADAS

Las propuestas actuales no se diferencian sustancialmente de las presentadas en las fases previas (Avance y Aprobación Inicial). Así, como en los informes anteriores, se señalan a continuación las propuestas ubicadas en la zona de policía y servidumbre de cauces, por poblaciones, y se valora su adecuación a la normativa en materia de aguas, así como otros aspectos que se consideren relevantes, como el del riesgo de Inundabilidad que se desarrollará, en todo caso, en un punto aparte.

APERREGI:

AP.01: Se delimita este ámbito de ordenación en el que se consolida el tejido residencial ocupando el suelo vacante en el interior del núcleo con unas 20 parcelas vacantes con capacidad para edificarse. Se han delimitado dos actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado (AI.01 y AI.02) donde se pueden edificar 4 viviendas en cada una de ellas, una de ellas se ubica en policía de cauces del arroyo Askartza. En Suelo Urbano pueden edificarse hasta 29 viviendas más.

También se plantean desclasificaciones de Suelo Urbano a No Urbanizable, una de ellas en la margen derecha de un afluente del arroyo Askartza (AP. DES02).

En esta localidad, el arroyo Askartza discurre de sur a norte antes de su desembocadura en un afluente del Baia, la regata Trakillurtu. A priori, los posibles nuevos desarrollos en Aperregi no deberían afectar a este arroyo siempre que se mantenga la vegetación de ribera existente y se respeten los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

BITORIANO:

BI.02: Se clasifica a urbanizable una superficie de unos 3.350 m² al SO del núcleo con el objetivo de cerrar la trama urbana, se plantean 4 viviendas mediante una actuación integrada (AI.01). Se ubica a unos 60 m en la margen izquierda del río Baia, fuera de la superficie afectada por riesgo de inundabilidad.

También se propone la desclasificación de una parcela (200-2) y parcialmente otra (201-2) que se reclasifican a zonas de protección de aguas superficiales y agroganaderas en suelo no urbanizable (BI.DES01). No se plantean actuaciones integradas en Suelo Urbano donde se señala que existen 137 viviendas y el número máximo que podrían edificarse en suelo urbano serían 91.

En el desarrollo del ámbito a urbanizar no se prevén afecciones al río Baia, siempre que se mantenga la vegetación de ribera existente y se respeten los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

DOMAIKIA:

DO.01: Se consolida el tejido residencial mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo que está delimitado por el norte por el arroyo Errotigan y junto a él se plantea una desclasificación de Suelo Urbano a No Urbanizable en una parcela situada en su margen derecha de unos 715 m² (DO.DES01).



JUGO:

JU.01: se consolida el tejido residencial mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo con unas 10 parcelas vacantes con capacidad para ser edificadas.

En Suelo Urbano pueden edificarse hasta 7 viviendas más y en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) hasta 21 viviendas mediante 5 actuaciones integradas. Algunas de estas actuaciones se sitúan colindantes al arroyo Errotigan que discurre, en parte, en cobertura atravesando el núcleo. Esta situación deberá tenerse en cuenta y grafarse en planos el arroyo, dado que no es autorizable la edificación sobre la cobertura atendiendo a la legislación en materia de aguas.

Por otra parte, se plantean dos desclasificaciones por ser terrenos desconexos de la trama urbana que no cumplen condiciones para ser clasificados como urbanizables, algunos de ellos situados junto al arroyo Errotigan que pasan a clasificarse como Área de protección de aguas superficiales (JU.DES01 y JU.DES02). Tras el período de alegaciones de la fase anterior, se suprime del suelo urbano una parcela (1850-1) y se redelimita el suelo urbano con pequeños ajustes (JU.DES03 y JU.CLA01).

SARRIA:

SA.01: se delimita el Suelo Urbano en un único ámbito de ordenación pormenorizada. De la revisión del Suelo Urbano se tienen suelos ya consolidados, no consolidados por incremento de edificabilidad y no consolidados por la urbanización.

En Suelo Urbano pueden edificarse hasta 62 viviendas más y en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), por un lado, hasta 76 viviendas mediante 11 actuaciones integradas (AI.01-AI.11). Algunos de estos ámbitos se sitúan junto a cauces, es el caso de los ubicadas al norte de Sarria, junto al puente Blanco, en la margen izquierda del Baia. Por otro lado, y tras el período de alegaciones de la fase anterior, se ha incluido un nuevo ámbito como AI.12 que permite la edificación de 12 nuevas viviendas en una superficie de unos 8.750 m² (SA.CLA01) de manera que se amplía el suelo urbano junto a la margen derecha del río Ugalde. El extremo noreste del ámbito es inundable por las avenidas de 100 y 500 años.

También en esta localidad se plantean desclasificaciones de Suelo Urbano a No Urbanizable, en algún caso, en parcelas cercanas a cauces (SA.DES01 y SA.DES02 ubicadas ambas en la margen izquierda del Baia).

No se aprecia inconveniente en la ordenación planteada mientras se respete la normativa en materia de aguas citada y la vegetación de ribera colindante a cauces.

MURGIA:

MU.06: actuación integrada en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) al sureste del polígono industrial donde se plantean como máximo 18 viviendas. Se sitúa en zona de policía de un arroyo afluente del río Baia, en su margen derecha.

MU.07: actuación integrada en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) donde se plantean como máximo 12 viviendas. Se sitúa en zona de policía del río Baia, en su margen izquierda.



MU.11: actuación integrada en una superficie de unos 14.316 m² de Suelo Urbano donde se plantean un máximo de 23 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen derecha del arroyo Ugalde, inundable por la avenida de 500 años en una estrecha franja que está dentro del retiro al cauce que deben mantener las nuevas edificaciones.

MU.12: actuación integrada en una superficie de unos 14.227 m² de Suelo Urbano al sur de la anterior donde se plantean un máximo de 24 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen derecha del arroyo Ugalde, y, principalmente al sur, en zonas inundables por las avenidas de 100 y 500 años.

MU.13: actuación integrada en una superficie de 7.482 m² de Suelo Urbano al norte de las anteriores donde se plantean un máximo de 20 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen derecha del arroyo Ugalde, en terrenos inundables en su mayor parte por las avenidas de 100 y 500 años y también puntualmente en Zona de Flujo Preferente.

MU.14: actuación integrada en una superficie de unos 3.398 m² de Suelo Urbano al sur del anterior donde se plantean un máximo de 8 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen derecha del arroyo Ugalde, se encuentra en su mayor parte en zona inundable por las avenidas de 100 y 500 años y la mitad de su superficie aproximadamente en Zona de Flujo Preferente.

MU.15: actuación integrada en una superficie de unos 13.429 m² de Suelo Urbano a desarrollar mediante Plan Especial, el cual ha sido informado por esta Agencia en su tramitación ambiental y tras la aprobación inicial del mismo, como se ha citado en los antecedentes (denominado UE-7). Se sitúa en la zona de policía de la margen izquierda del arroyo Ugalde, en la zona sur, arbolada, en terrenos inundables por las avenidas de 100 y 500 años.

MU.16: actuación integrada en una superficie de unos 12.132 m² de Suelo Urbano al sur del anterior donde se plantean un máximo de 32 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen izquierda del arroyo Ugalde, se encuentra en terrenos inundables en su mitad oeste por las avenidas de 100 y 500 años.

MU.17: actuación integrada en una superficie de unos 5.667 m² de Suelo Urbano donde se plantean un máximo de 30 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen derecha del arroyo Gaziturri (Goba, según el PGOU).

MU.18: actuación integrada en una superficie de unos 1.865 m² de Suelo Urbano al sureste de la localidad donde se plantean un máximo de 12 viviendas. Se sitúa en la zona de policía de la margen izquierda del arroyo Gaziturri. Según cartografía actualizada el terreno no edificado de esta parcela se encuentra en terrenos inundables por la avenida de 100 años de período de retorno.

MU.19, MU.20 y MU.22: actuaciones integradas que completan la trama urbana y donde se plantea la ejecución de un vial periférico. Se proponen 26, 12 y 12 viviendas respectivamente. Se sitúan en la zona de policía de la margen izquierda del arroyo Gaziturri junto al que se ubicarían las zonas verdes a modo de transición con el suelo no urbanizable. Los dos primeros ámbitos se ubican en terrenos inundables por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno en una parte de su superficie.



MU.21: actuación integrada en una superficie de unos 3.276 m² de Suelo Urbano colindante a las anteriores, aunque situada fuera de la zona de policía de la margen izquierda del arroyo Gaziturri e inundable por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno. Se plantea un máximo de 6 viviendas.

MU.10: a diferencia del documento aprobado inicialmente, este ámbito que pasa a integrarse dentro del suelo urbano consolidado por la urbanización del ámbito MU.03 incluyéndose de forma conjunta toda la parcela 40 del polígono 2. Inundable por las avenidas de 100 y 500 años.

En cuanto a las desclasificaciones de Suelo Urbano a No Urbanizable que se planteaban en las fases previas, se mantienen las desclasificaciones: MU.DES02 (superficie que forma parte de un bosque isla entre la autovía y el suelo residencial e industrial), MU.DES03 (terreno muy cercano a la autovía que se pretende sirva de barrera acústica, en la margen izquierda de un arroyo afluente del río Ugalde) y MU.DES04 (se mantiene por su valor como paisaje agrícola tradicional junto al arroyo Gaziturri).

La MU.DES01, situada al norte de la superficie industrial situada al noroeste de la localidad, no se desclasifica, en cambio, y se ha considerado mantenerla como Suelo Urbano industrial debido a la reducida superficie de suelo industrial disponible en el municipio.

Como en las localidades previas, tampoco en Murgia se aprecia inconveniente en cuanto a la ordenación planteada mientras se respete la normativa en materia de aguas y se tenga en cuenta el riesgo de Inundabilidad existente (lo que se comenta en el siguiente punto) y la vegetación de ribera colindante a cauces.

Desde esta Agencia, se valoran positivamente las desclasificaciones de suelos de ámbitos situados junto a cauces, en el conjunto del municipio, a cambio de aprovechar las parcelas vacantes en Suelo Urbano para colmatar la trama urbana. De esta manera se permite que las márgenes de los cauces no sean sometidas a una presión urbanística adicional, mantengan su vocación de conservación del medio acuático y puedan, en todo caso, destinarse a las correspondientes cesiones de zonas verdes.

Únicamente, como ya se ha indicado en algunos de los ámbitos citados, se indica que se debe representar la totalidad del trazado de los cauces que discurren por Suelo Urbano, también los que presentan trazado en cobertura y situar los desarrollos fuera de dicha cobertura. Es el caso del arroyo Betizube en Amezaga-Zuia, y del cauce afluente del Errotigan que cruza de este a oeste la localidad en Jugo.

3.3.- EN RELACIÓN CON EL RIESGO DE INUNDABILIDAD

Las áreas inundables se han señalado como un condicionante superpuesto relativo al Suelo No Urbanizable (S13). Se representan en la serie de planos P-5 *Condiciones de edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable* y P-2-c *Condicionantes superpuestos* (en este caso solo se ha representado la avenida de 500 años).

En la normativa general se incluyen dentro del artículo 1.7.1.21. *Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos*, donde se establece lo siguiente:

- a) *Se garantizará la libre circulación del agua evitando la interrupción y el cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevendrán los daños a instalaciones,*



infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas, de acuerdo con lo establecido en los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

- b) *Específicamente serán de aplicación las determinaciones del epígrafe E.2.- Normativa específica sobre protección contra inundaciones del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.*

Al respecto, la normativa particular de algunos de los ámbitos que presentan riesgo (MU.07, MU.11, MU.12, MU.13, MU.14, MU.15, MU.16, MU.18, MU.19) o en el ámbito de ordenación pormenorizada de Sarria (SA.01). ha incluido la siguiente Directriz de protección ambiental que fue señalada en nuestro informe previo al trámite ambiental del Avance:

Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.

En cambio, no ha sido citado en los ámbitos MU.20 y MU.21, también ubicados en zonas inundables, aspecto este a subsanar en el documento que vaya a ser aprobado definitivamente.

Respecto a los criterios para la elaboración, en su caso, de dichos Estudios Hidráulicos, deberán tenerse en cuenta los recogidos en el anexo I del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, especificándose la zona de flujo preferente y el resto de las zonas inundables (T100 y T500).

Dichos Estudios Hidráulicos deberán validarse por esta Agencia en el marco de la tramitación de los instrumentos de ordenación pormenorizada de cada ámbito y en la fase de autorización de obras.

Por otra parte, se valora positivamente que las fichas urbanísticas de la mayor parte de los ámbitos señalen lo siguiente en relación con la necesidad de incorporar Sistemas de Drenaje Urbano Sostenibles tal y como se había advertido en informes previos:

“Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.”

A continuación, y a título informativo, se citan los desarrollos previstos en las zonas inundables y un resumen de las limitaciones que impone la normativa en cada caso:

a) Zonas de Flujo Preferente (ZFP):

En las zonas de flujo preferente, en cumplimiento de lo dispuesto en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (E.2.3.1 y E.2.3.2) y en el art. 9.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, son importantes las restricciones para nuevas edificaciones. Es el caso de Bitoriano, donde atendiendo al informe previo emitido por esta Agencia, se ha elegido la desclasificación a Suelo No Urbanizable (BI.DES01). Dicha elección es valorada favorablemente por esta Agencia.

De igual modo, también se sitúa en zona de flujo preferente parte de la actuación integrada del MU.14 y, puntualmente, la del MU.13.



En coherencia con lo dispuesto en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, como criterio general, los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que los nuevos ámbitos de desarrollo queden fuera de dicha ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Áreas inundables por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno situadas, fuera de la zona de flujo preferente

De acuerdo con la cartografía de inundabilidad, tal y como se observa en las imágenes siguientes, serían inundables por las avenidas de 100 años de periodo de retorno los siguientes ámbitos:

- En torno a la mitad de la actuación integrada del MU.14
- la práctica totalidad de la actuación integrada MU.13
- la mitad inferior del MU.15
- la mitad oeste del MU.16
- una estrecha franja situada en el extremo más próximo al río de la anterior MU10 (actualmente forma parte del ámbito MU.03), MU.11 y MU.12.
- el extremo noreste de la AI.12 en Sarria

En el caso de las avenidas de periodo de retorno comprendido entre 100 y 500 años cabe citar la mayor parte de los ámbitos citados en el apartado anterior (anterior MU.10, MU.11, MU.12, MU.13, MU.14, MU.15 y MU.16), y también en los ámbitos MU.07 y Actuación Integrada A.I. 08 en Sarria.

En estas zonas inundables, en aplicación de lo dispuesto en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (E.2.4. y E.2.5) y en el art. 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con carácter general, son también importantes las restricciones de los usos edificatorios y urbanísticos, y para la realización de actuaciones de modificación de la morfología del terreno.

En particular, los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.

Por tanto, será necesario que las limitaciones a los usos del suelo como consecuencia de este importante condicionante de inundabilidad quede adecuadamente reflejado en los futuros instrumentos de desarrollo de dichos ámbitos (Planes Especiales).

3.4.- EN RELACIÓN CON EL ABASTECIMIENTO Y EL SANEAMIENTO

El PGOU ha incluido un anejo denominado documento A.7. *Memoria justificación de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento* que realiza un análisis de la situación actual en cuanto a ambos sistemas, quien los gestiona y de qué infraestructura disponen.

Se aporta información de la población y la superficie industrial existente y de la destinada a equipamientos, por ámbitos de desarrollo y por localidades y se aporta justificación de la suficiencia de las infraestructuras existentes, tanto de abastecimiento como de saneamiento.



3.4.1.- Abastecimiento

La práctica totalidad del término municipal se abastece del sistema Baia-Zuia. También hay entidades con sus propios sistemas de abastecimiento, gestionados por las Juntas Administrativas, es el caso de Jugo, Domaikia, Aperregi y Zárate.

Las captaciones ubicadas en la cuenca cantábrica abastecen a edificios ubicados en esta vertiente, (Ziorraga, golf de Altube...) y a otras localidades del municipio de Amurrio.

Es un hecho conocido y así se recoge en el PGOU, la problemática existente en el municipio en cuanto a la escasez de recursos hídricos en determinadas épocas del año, y el no cumplimiento de los caudales ecológicos en el río Baia. La solución propuesta en el Plan Hidrológico, y recogida en el Acuerdo Marco entre la Diputación Foral de Álava y esta Agencia Vasca del Agua URA, para la financiación y ejecución de infraestructuras hidráulicas en Álava para el periodo 2021-2027, está basada en la construcción de la denominada Balsa de Zaro, Se prevé la futura conexión de los núcleos de Aperregi y Domaikia al sistema al que dará servicio esta infraestructura.

Tras la petición de información por parte de esta Agencia, el Ayuntamiento de Zuia ha presentado una estimación del incremento de demanda previsible derivado de los desarrollos propuestos en el PGOU. Para ello aporta datos de caudales según la demanda actual estimada y la estimada en el horizonte del PGOU.

Tras el análisis de dichas estimaciones se ha comprobado que la demanda estimada por el Ayuntamiento de Zuia para el Sistema Baia-Zuia (horizonte PGOU: 526.106,84 m³/año) es muy superior al que esta Agencia calcula en el marco tanto de la planificación hidrológica, como de los estudios de demandas utilizados en la revisión del Proyecto Constructivo de la Balsa de Zaro.

Los análisis realizados para la revisión del citado proyecto constructivo están basados en los consumos (demandas) de los últimos años en la zona (Zuia y Urkabustaiz). Dichos datos indican que, aunque la población esté creciendo, el consumo se ha estabilizado. Es por ello por lo que las proyecciones de demanda a futuro consideran que una buena gestión y una reducción de fugas podría llevar a un crecimiento razonable, sin que ello exija mayor recurso. De este modo, es previsible que las dotaciones futuras podrían llegar incluso a ser inferiores a las actuales.

Por su parte, las estimaciones de recursos para el horizonte del PGOU han tomado como referencia un aumento de la demanda en función del máximo aumento posible de población que permitirían las DOT. Lo anterior supone, en la práctica, hasta 533 nuevas viviendas entre Murgia, Bitoriano y Gillerna y duplicar el número de viviendas existentes en los núcleos más pequeños (Aperregi, Gillerna, Lukiano, Markina, Jugo, Domaikia y Zárate), lo cual, a priori, parece excesivo, máxime teniendo en cuenta que, tal y como se ha señalado, con la información disponible, las demandas no parece que esté aumentando, si no que se están estabilizando. En definitiva, teniendo en cuenta lo anterior, desde esta Agencia Vasca del Agua se entiende que las demandas estimadas para el horizonte del PGOU podrían estar sobredimensionadas.

Cabe recordar también que la Balsa de Zaro almacenará agua de los meses de invierno para poder utilizarla durante los meses de verano, sin necesidad de captar agua del río Baia en estos periodos, situación que actualmente se produce todos los estiajes. Dicho proyecto tiene como objetivo, además de garantizar las demandas de abastecimiento, la mejora del estado ecológico de los cauces superficiales y el respeto de los caudales ecológicos en los puntos de toma.



En todo caso, si bien la construcción de la citada Balsa y la renovación de las conducciones va a suponer una mejora indiscutible en la garantía del abastecimiento y en el estado del río, también es de señalar que se tiene constancia de la existencia de un porcentaje de incontrolados (la diferencia entre la demanda en bruto y la facturada) que en Zuia se ha estimado en un 30% y que, desde el ámbito municipal, en la medida de lo posible, sería conveniente acotar mediante la reducción de fugas en baja y la gestión de la demanda.

En cuanto al resto de los núcleos que tienen sistemas propios, (Jugo y Zárate) y que no se conectarán al Sistema Baia-Zuia, la documentación presentada aporta datos de los caudales de la demanda actual y la futura e indica la capacidad de sus depósitos reguladores, concluyendo que se cuenta con recurso e infraestructura suficiente.

Finalmente, en relación con suficiencia o disponibilidad de recursos hídricos para garantizar el abastecimiento de los desarrollos urbanísticos consecuentes con la revisión del PGOU, le corresponde al Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro, la emisión de su preceptivo pronunciamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Al respecto, dicha Confederación ya emitió su informe tras la aprobación inicial del PGOU, fechado a 12 de julio de 2023, en el que concluían lo siguiente:

*“En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, **INFORMAR** que en lo relativo al abastecimiento desde el sistema Baia-Zuia su disponibilidad se entenderá **CONDICIONADA** a la previa ejecución de medidas estructurales que subsanen los actuales déficits en el sistema de abastecimiento asociados al periodo estival, tales como la balsa de Zaro.*

... Una vez concretadas y materializadas, estas actuaciones deberán estar ajustadas a las previsiones totales de suministro para que este informe se pueda entender con carácter favorable, momento en el que se podrá aprobar definitivamente el PGOU en lo que se refiere a los desarrollos generadores de nuevas demandas.”

3.4.2.- Saneamiento

La EDAR comarcal de Zuia localizada en Bitoriano, es gestionada por el Ayuntamiento que cuenta con autorización de vertido y donde son depuradas las aguas de los núcleos de Bitoriano, Murgia, Sarria, Markina y Ametzaga-Zuia y, desde fechas recientes, también las de los núcleos de Lukiano y Aperregui. Por otro lado, y según la información disponible en estos momentos, está en estudio la conexión con Guillerna cuya solución es más compleja dada la orografía existente.

El resto de los núcleos disponen de sistema depurador propio a través de fosas sépticas (Jugo, Domaikia y Zarate) y también disponen de autorizaciones de vertido en la actualidad.

En el año 2019 el **núcleo de Domaikia** obtuvo la autorización de la revisión de vertido previa depuración en una nueva EDAR del tipo humedal con tratamiento natural por fitodepuración en una laguna artificial a construir siguiendo las especificaciones del “*Proyecto de nueva depuradora, de tipo humedal de flujo subsuperficial, en Domaikia, Municipio de Zuia (Álava)*”.

En cuanto a las **localidades de Jugo y Zárate**, según la documentación facilitada en el propio PGOU, sería necesaria la mejora y ampliación de los sistemas depuradores existentes si se duplicara el número de habitantes, posibilidad que el PGOU en revisión permitiría. En ese caso, la documentación del PGOU añade que, en todo caso, la clasificación del suelo de los terrenos colindantes a los sistemas depuradores actuales permite la instalación de plantas depuradoras.



Al respecto, según la información disponible en esta Agencia, estas dos localidades disponen de sistemas depuradores que no serían capaces de asumir un incremento significativo en carga y volumen.

Por su parte, la EDAR comarcal de Zuia recibe, en ocasiones, exceso de entrada de aguas pluviales, motivo por el cual se ha actuado en la red de colectores para limitar la llegada a la misma de dichas aguas pluviales. La solución propuesta en el "*Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento del Territorio Histórico de Álava*" es la realización de mejoras en las redes de colectores existentes, la disposición de redes separativas para reducir la entrada de aguas limpias y la mejora de su funcionamiento. En dicho Plan también se menciona la construcción de un nuevo colector para Ametzaga.

En relación con lo anterior el PGOU contempla la realización de redes separativas para los nuevos desarrollos urbanísticos.

Al respecto, y, teniendo en cuenta la situación de la EDAR comarcal y de los sistemas de Jugo y Zárate así como la horquilla de nuevas viviendas que podrían desarrollarse (entre 129 y 533), en el informe emitido tras la aprobación inicial se le indicaba al Ayuntamiento que debía presentar, junto con la documentación del PGOU informes de los entes gestores del saneamiento (Ayuntamiento de Zuia, Jugo, Domaikia y Zárate) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes (conducciones, fosas, etc.) para garantizar el adecuado tratamiento de los vertidos consecuentes con los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan.

En relación con lo anterior, revisada la documentación del PGOU de Zuia aprobada provisionalmente, se constata que en la misma no figuran los informes sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes.

En todo caso, si a la luz de lo señalado en los citados informes, las infraestructuras existentes no fueran suficientes, podrá ser necesario la adecuación de los sistemas de depuración y, si procede, la revisión de la autorización de vertido.

En el caso anterior, en la documentación del PGOU se deberá incluir la programación necesaria para la implantación de las mejoras o nuevas infraestructuras que sean precisas, así como su presupuesto, compromisos de financiación y plazos para su ejecución con anterioridad a la materialización de los nuevos desarrollos urbanísticos. Dichas medidas deberán contar con la conformidad y visto bueno de esta Agencia.



4.- PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación presentada en relación con la “*Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Zuia*”, desde la Agencia Vasca del Agua-URA, atendiendo a las circunstancias anteriormente expuestas, se propone informar favorablemente únicamente en lo relativo a aquellas propuestas que no impliquen nuevas demandas; siendo este informe desfavorable para todas las propuestas urbanísticas que conlleven nuevas demandas, y que sólo podrán aprobarse y materializarse una vez obtenida la previa disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para garantizar el abastecimiento de las mismas.

Dicha disponibilidad de recursos hídricos deberá ser constatada e informada favorablemente tanto por esta Agencia como por el Organismo de cuenca competente, la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Sin perjuicio de lo anterior, se establecen las siguientes condiciones de carácter vinculante:

a) En relación con el riesgo de **inundabilidad**, será necesario que las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable citadas en el punto 3.3 del cuerpo del informe queden adecuadamente reflejadas en los futuros instrumentos de desarrollo de dichos ámbitos (Planes Especiales).

b) Además, la normativa particular de los siguientes ámbitos que presentan riesgo de Inundabilidad: MU.20 y MU.21 deberá incluir la siguiente Directriz de protección ambiental recogida en el resto de los ámbitos inundables: *Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.*

c) En relación con el **saneamiento**, la documentación del PGOU deberá incluir los informes de los entes gestores (Ayuntamiento de Zuia, Jugo, Domaikia y Zarate) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el adecuado tratamiento de los vertidos consecuentes con los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan.

Si a la luz de lo señalado en los mismos, las infraestructuras existentes no fueran suficientes, podrá ser necesario la adecuación de los sistemas de depuración y, si procede, la revisión de la autorización de vertido. En el caso anterior, en la documentación del PGOU se deberá incluir la programación necesaria para la implantación de las mejoras o nuevas infraestructuras que sean precisas, así como su presupuesto, compromisos de financiación y plazos para su ejecución con anterioridad a la materialización de los nuevos desarrollos urbanísticos. Dichas medidas deberán contar con la conformidad y visto bueno de esta Agencia.

d) Finalmente, la información cartográfica relativa a alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable deberá incluir la totalidad del trazado de los cauces (incluidas coberturas) que discurren por Suelo Urbano. Es el caso del arroyo Betizube en Amezaga-Zuia, y del cauce afluente del Errotigan que cruza de este a oeste la localidad en Jugo.



4. TXOSTEN PROPOSAMENA

URA-Uraren Euskal Agentziak "Zuiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin-behineko onepenari" buruz aurkeztutako dokumentazioa aztertu ondoren, eta aurretik azaldutako inguruabarrak kontuan hartuta, **aldeko txostena** egitea proposatzen da, soilik eskari berririk ez dakarten proposamenei dagokienez. Txostena **ez da aldekoa** eskaera berriak dakartzaten hirigintza-proposamen guztiei dagokienez, eta eskari horien hornidura bermatzeko beharrezkoak diren baliabide hidrikoen alde aurreko eskuragarritasuna lortu ondoren bakarrik onartu eta gauzatu ahal izango dira.

Agentzia honek eta arroko erakunde eskudunak, Ebroko Konfederazio Hidrografikoak, baliabide hidrikoen eskuragarritasun hori egiaztatu eta aldeko txostena egin beharko dute.

Aurrekoari kalterik egin gabe, honako baldintza lotesle hauek ezartzen dira:

a) **Uholde-arriskuari** dagokionez, txostenaren 3.3. puntuan aipatzen diren lurzoruen erabileren mugak behar bezala jaso beharko dira eremu horiek garatzeko etorkizuneko tresnetan (Plan Bereziak).

b) Gainera, uholde-arriskua duten eremu hauen araudi partikularrak (MU.20 eta MU.21) uholde-arriskua duten gainerako eremuetan jasotako ingurumena babesteko jarraibide hau sartu beharko du: Azterlan hidraulikoen bidez justifikatu beharko da aurreikusitako jarduketek, araudia betetzeaz gain (EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LAP eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua), ez dakartela ingurunearen uholde-arriskua handitzea.

c) **Saneamenduari** dagokionez, HAPOren dokumentazioak erakunde kudeatzaileen txostenak jaso beharko ditu (Zuiako Udala, Jugo, Domaikia eta Zarate), Planean jasotako hirigintza-garapenen ondoriozko isurketen tratamendu egokia bermatzeko dauden azpiegituren nahikotasunari buruz.

Bertan adierazitakoaren arabera, dauden azpiegiturak nahikoak ez badira, beharrezkoa izan daiteke arazketa-sistemak egokitzea eta, hala badagokio, isurketa-baimena berrikustea. Aurreko kasuan, HAPOren dokumentazioan beharrezkoak diren hobekuntzak edo azpiegitura berriak ezartzeko programazioa sartu beharko da, bai eta aurrekontua, finantzaketa-konpromisoak eta hirigintza-garapen berriak gauzatu aurretik horiek gauzatzeko epeak ere. Neurri horiek Agentzia honen adostasuna eta oniritzia izan beharko dute.

d) Azkenik, hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarriaren lerrokadurei eta sestrei buruzko informazio kartografikoak hiri-lurzorutik igarotzen diren ibilguen trazadura osoa jaso beharko du (estaldurak barne). Esate baterako, Amezaga-Zuiako Betizube erreka eta Jugoko herria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duen Errotiganen ibaiadarra.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este informe está suscrito por *Esther Bernedo Gómez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación)* y *Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)* y es firmado electrónicamente solo por *José M^o Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)* por los actuales requerimientos del sistema informático.