

**Espedientea: 3HI-015/20-P03****ALEGIA****Hiri-antolamenduko Plan Orokorra.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIAK

**ZIURTATZEN DUT** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzardeak urtarrilaren 29an izandako 1/2021 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaraturakoek:

**“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:**

I. Alegiako Udalerriko Hiri-antolamendurako Plan Nagusian azaldutako lurralde-eredua, 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; honela balioetsi da:

**1. INGURUNE FISIKOA**

1.a) Lurraldearen Antolamenduari buruzko Gidalerroei eta Ibaien eta Erreken Antolamendurako Lurraldearen Plan Sektorialari (LPS) egokitzea.

- Aldeko txostena ematen zaio Plan Orokorrean ezarritako hiritarezin lurzorua zonalizatze orokorrari, Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan ezarpenekin bat datorrelako. Hala eta guztiz ere, honakoa zuzendu beharko da:

- Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan ezarritakoa betetzeko asmotan, Lurzoru urbanizaezineko antolamendu kategorien planoan, “Lur azaleko uren babesa” kategoriaren barruan sartu beharko dira ibai eta erreka guztien atal bakoitzerako LPS-ak ezarritako babesteko zonak dagoen lurraldea, haien arroaren azaleraren arabera (50,00 metro Oria ibaiaren alde bakoitzean 30,00 metro, Amezketan 15,00 metro eta 15,00 metro ibaiaren

**Expediente: 3HI-015/20-P03****ALEGIA****Plan General de Ordenación Urbana.**

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

**CERTIFICO** que en la Sesión 1/2021 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 29 de enero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**“I. En materia de Ordenación Territorial:**

I. Valorar el Modelo Territorial planteado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alegia, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, 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:

**1. MEDIO FÍSICO.**

1.a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial y al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos.

- Se informa favorablemente la zonificación global del Suelo No Urbanizable establecida en el Plan General, por ser acorde con las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial. No obstante, deberá subsanarse lo siguiente:

- En cumplimiento de lo establecido en las DOT, en el plano de Categorías de ordenación del Suelo No Urbanizable deberá incluirse dentro de la categoría “Protección de aguas superficiales” la zona de protección definida por el PTS para los diferentes tramos de cada cauce en función de su superficie de cuenca (50,00 metros a cada lado del río Oria, 30,00 metros para el río Amezketan y 15,00 metros para el resto





gainerako ibilguetan). Halaber, zona horien barruan dauden lurren erabilpen araubidea LPS-ek ezarritakoa izango da.

- Plan Orokorrak lurzoru urbanizaezinean ezarritako erabilpen araubidearen aldeko txostena egin da, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta indarreko lurraldeplangintzan ezarritako zehaztapenekin bat datorrelako

- Plan Orokorraren aldeko txostena ematen da, LPPean ezarritako erretiroei dagokienez.

## 2. EREMU LIBREAK ETA EKIPAMENDUAK.

- Aldeko txostena eman da espazio libreen sistema orokorrerako erreserbari dagokionez, erreserba horrek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako zuzkidura betetzen dela bermatzen baitu.

- A.U.19 Franconi izeneko eremuaren mugapenari dagokionez, zalantzakotzat jotzen da, eta ez da behar-beharrezkoa lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea, ezarritako erabilpen-arauak eta uholdearriskuei dagokienez dauden mugak direla eta.

## 3. BIZITOKITARAKO KOKALEKUAK.

Lurralde eredua.

Uste da Plan Orokorrak berriz aztertu beharko lukeela mugatutako bizitegi-eremu nagusiaren (A.U. 18 Fabrensa II izenekoa) antolamendua garatzeko plangintzetara igortzea, hura idazteak eta izapidetzeak luzatu egingo baitu lortu nahi den jarduketa benetan gauzatzea.

Etxebizitza-kuantifikazioa.

- Aldeko irizpena ematen zaizkie Plan Nagusiak egindako proposamenen ondorioz sortzen den lurralde ereduari eta etxebizitzarako lurzoruaren kuantifikazioari; izan ere, 134 etxebizitza berrien proposamena bat dator Lurralde

de cauces); debiendo remitirse el régimen de usos dentro de dichas bandas a lo establecido en el PTS.

- Se informa favorablemente la regulación del régimen de usos establecida por el Plan General en Suelo No Urbanizable, por ser acorde con las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial y en el planeamiento territorial vigente.

- Se informa favorablemente el Plan General en relación con el cumplimiento de los retiros establecidos en el PTS.

## 2. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

- Se informa favorablemente en relación con la reserva destinada a sistema general de espacios libres, debido a que la misma garantiza el cumplimiento de la dotación establecida en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- En relación con la delimitación del ámbito AU 19 Franconi, se considera dudosa y no estrictamente necesaria su clasificación como Suelo Urbanizable, debido al régimen de usos establecido y a las limitaciones que presenta en relación con la problemática de inundabilidad existente.

## 3. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

Modelo territorial.

Se estima que el Plan General debería reconsiderar la remisión a un planeamiento de desarrollo de la ordenación del principal ámbito residencial delimitado, A.U. 18 Fabrensa II, debido a la dilatación que su redacción y tramitación ocasionará en la efectiva materialización de la actuación que en el mismo se plantea.

Cuantificación residencial.

- Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 134 nuevas viviendas



Antolamendurako Gidalerroek ezarritako irizpideekin.

#### 4. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren antolamendua eta kuantifikazioa.

- Ontzat ematen da Jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolatzeko egindako proposamena, kalifikatutako lurzoruen aprobetxamenduari, hobekuntzari eta leheneratzeari dagokienez; bat datorrelako Jarduera Ekonomikoetarako lurzoru publikoa eta Merkataritza- Ekipamenduak sortzeko Lurraldearen Plan Sektorialak ezarritako lurralde ereduarekin,

II. Batzorde honi dagokionez Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen gehigarritzko 3.xedapenean ezarritakoarekin bat etorritz, txosten honetan sartutako baldintzak bete ondoren, espedientea onartu ahal izango da, Batzorde honen txostena berriro eskatu gabe.

II.- Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Nekazaritza eta Abelzaintza (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri horiek erantsita 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

planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

#### 4. SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Ordenación y cuantificación del suelo destinado a Actividades Económicas.

- Se informa favorablemente la propuesta de ordenación del suelo destinado a actividades económicas, fundamentada en el aprovechamiento, la mejora y la regeneración de los suelos ya calificados, por ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales

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 sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

II.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), 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.



**EXPEDIENTE: 3HI-015/20-P03. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)  
DE ALEGIA.**

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

## 1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

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 diversos documentos:

- Documento de Integración de la Declaración Ambiental Estratégica (jun 2020)
- Documentación del Plan General:

DOCUMENTO 1: MEMORIA

DOCUMENTO 2: PLANOS

DOCUMENTO 3: NORMAS URBANISTICAS GENERALES

DOCUMENTO 4: NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

DOCUMENTO 5: CATALOGO

DOCUMENTO 6: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA /  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA / PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN.

- Alkatetzaren erabakia (julio 2020)

En el índice de la documentación se cita un Documento 7 de "Estudio Ambiental Estratégico" que no se encuentra entre la documentación disponible.

## 2. SÍNTESIS DEL PGOU DE ALEGIA

El suelo no urbanizable municipal mantiene la dimensión y delimitación global del suelo rural de las NN.SS. vigentes hasta la fecha, a excepción de la **incorporación a la categoría de suelo urbano** de los ámbitos ya transformados por la urbanización y la edificación de "Erbeta Industrialdea" (7.220 m<sup>2</sup>) y "Erbeta Iparra" (4.712 m<sup>2</sup>) que inexplicablemente permanecían en la categoría de suelo no urbanizable, y "Franconi" (8.278 m<sup>2</sup>) como suelo urbanizable destinado al desarrollo de una nueva zona de equipamiento en la antigua

finca destinada a "Escuelas para niñas" que la Fundación del mismo nombre constituyó en 1924.

En cuanto a los **Espacios libres** la zonificación del suelo no urbanizable de Alegia contiene el Área Recreativa de Langaurre (93.472 m<sup>2</sup>), con carácter singular por su dimensión y destino funcional, y además, se propone una nueva zona de espacios libres ligada al ocio y el esparcimiento (4.315 m<sup>2</sup>) al sur del área urbana, entre el Antiguo Cementerio y el Antiguo Puente sobre el Río Amezketa.

En relación a las posibles necesidades de ocupación de suelo que pudieran precisar las **infraestructuras en el territorio** (transporte y comunicaciones, infraestructuras de servicio, etc) únicamente se prevé la ocupación necesaria para ensanchar la actual N-1 en el extremo este del municipio, contemplada en el PTP de Tolosaldea (con el objetivo de recuperar el tramo de la antigua N-1 entre Alegia y Tolosa para tráfico local).

Asimismo, el Plan General recoge el trazado finalmente ejecutado de la nueva red ferroviaria de Alta Velocidad, que atraviesa el municipio en túnel, salvo en un pequeño tramo de 100m, en viaducto sobre la regata de la vertiente norte de Langaurre.

Las zonas globales "**D.Zonas Rurales**" se dividen en las siguientes categorías:

- D.10 ZONA FORESTAL
- D.20 PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN
- D.20 AGROGANADERA Y CAMPIÑA. ALTO VALOR ESTRATÉGICO
- D.30 ESPECIAL PROTECCIÓN
- D.40 PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.
- D.50 MEJORA AMBIENTAL

Asimismo el planeamiento establece los siguientes **Condicionantes Superpuestos** a la ordenación:

- AREAS DE INTERES NATURALÍSTICO
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- MONTES DE UTILIDAD PUBLICA
- CORREDORES ECOLÓGICOS
- FLORA AMENAZADA
- VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS
- SUELOS CON ACTIVIDADES O INSTALACIONES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES / SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS
- ÁREAS EROSIONABLES
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- AREAS INUNDABLES
- PAISAJES SINGULARES Y SOBRESALIENTES
- ÁREAS ACÚSTICAS

## 2. CONSIDERACIONES

La Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco valora positivamente la adopción por parte del planeamiento de criterios relacionados con la contención en el consumo del suelo y el mantenimiento del suelo rural de las NNSS actuales. No obstante considera pertinente emitir las siguientes consideraciones.

### 2.1. Adaptación de las normas y de la zonificación del SNU del planeamiento municipal al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Tal y como se señala en las DOT, 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 la vista del planeamiento propuesto se considera pertinente emitir las siguientes consideraciones a este respecto:

- a) El planeamiento municipal deberá recoger expresamente la normativa asociada a las zonas de Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico (AVE) definidas por el PTS Agroforestal.

A este respecto la normativa del planeamiento considera usos compatibles en suelos AVE determinados usos que el PTS Agroforestal señala como no deseables (3a) en esta categoría. Es el caso de los usos de equipamiento comunitario y determinados usos terciarios en nuevas edificaciones, que se consideran admisibles previa y perceptiva formulación de un Plan Especial; así como las "Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A" (comprendidas dentro del uso de infraestructuras de servicios).

- b) El régimen de usos a introducir en cada categoría será acorde con este Plan. En concreto el planeamiento municipal no podrá posibilitar crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes, salvo definición expresa del PTP, en ámbitos calificados como Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico.

En este sentido, se echa en falta que el régimen de usos establecido considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

En lo que respecta al uso forestal, el régimen general de las zonas "F. Sistema General de Espacios Libres", señala como uso compatible para los Espacios Libres No Urbanos el forestal (únicamente de protección). Se recuerda, que la subdivisión entre el uso forestal de protección (conservación) o producción (explotación) no se considera adecuada, habiendo sido "superada" en la actual política de gestión forestal. Esto se refleja tanto en las DOT, donde se hace referencia a "la dificultad de discriminar internamente el uso forestal, ya que en los sistemas forestales se entremezclan las funciones de producción y protección, lleva a definir una única área forestal", y se fija, tal y como hace a su vez el PTS Agroforestal, una única área forestal.

- c) 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.

## **2.2. Normas de Ordenación del PTS Agroforestal**

### **Artículo 54. Carreteras y caminos rurales**

Se recomienda que la normativa urbanística incluya las disposiciones del PTS Agroforestal relacionadas con los **caminos rurales** señaladas en su artículo 21; especialmente en lo relacionado con su uso preferente.

### **Artículo 63. Explotaciones agropecuarias-forestales comunes**

En el citado artículo la normativa requiere una **superficie mínima de parcela**, de, como mínimo, la unidad mínima de cultivo, **para la implantación de una nueva explotación agropecuaria-forestal**.

Esta superficie es requerida por el PTS Agroforestal como superficie mínima en propiedad de la explotación para la admisibilidad de vivienda vinculada, y como superficie mínima de parcela receptora de nuevas construcciones agrarias en SNU, pero en ningún caso para la implantación de una nueva explotación agropecuaria-forestal.

Por otro lado, también se establecen requisitos que van más allá de lo establecido en la legislación de referencia para las nuevas **edificaciones con destino a vivienda vinculada a explotación** en las zonas de Agroganadera y Campiña. Concretamente, la normativa urbanística establece la necesidad de que se acredite que la explotación agropecuaria tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo real y efectivo.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula en su artículo 31 el otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera; estableciendo condiciones menos restrictivas que las señaladas por el PGOU respecto a la antigüedad de la actividad de la explotación.

Desde esta Dirección se insta a que el planeamiento se replantee la implantación de condiciones más restrictivas que las establecidas en la legislación de referencia para la implantación de nuevas explotaciones agrarias o para nuevas viviendas vinculadas a explotación.

### **2.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

Las propuestas contenidas en el planeamiento suponen la ocupación de suelos de la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal. Concretamente se ven afectadas unas 2,72 ha de la subcategoría Paisaje Rural de Transición por la delimitación de la red viaria (E.10), del cementerio y de parte de la zona de Espacios Libres del sur del área urbana, así como unas 1,52 ha de la subcategoría de Alto Valor Estratégico por la delimitación del ámbito de suelo urbanizable "19-Franconi" y de la nueva zona de espacios libres al sur del área urbana.

A pesar de que puede parecer que no se trata de ocupaciones de gran entidad, preocupan especialmente las afecciones sobre la categoría de Alto Valor Estratégico a nivel municipal, teniendo en cuenta que la misma supone actualmente únicamente el 1,28% de la superficie municipal y que se va a ver afectado el 15,32% de los suelos integrados en dicha categoría.

A este respecto, la principal ocupación viene derivada de la propuesta de una nueva zona de equipamiento en el ámbito "19-Franconi", que además alberga actualmente usos agrarios SIGPAC definidos como Pastizal y, en menor medida, Huerta, Pasto Arbustivo e Invernadero.

Por otro lado, y en relación con la categoría de Alto Valor Estratégico, preocupa también el hecho de que el ámbito que queda "envuelto" entre "19-Franconi", "11-Fabrensa I", "18-Fabrensa II" y la nueva zona de espacios libres al sur del área urbana, se incluya en algunos de los planos del planeamiento como "ZONAS VERDES Privado/Público" (ej. plano II-6 Ordenación General Ilustrativa), como si formara parte de la propuesta de espacios libres. En ese caso, la afección a la categoría de Alto Valor Estratégico a nivel municipal se elevaría a porcentajes muy significativos (casi al 27,5%).

Dada la delicada situación que viven hoy en día el suelo y la actividad agrarios, sometidos a una constante presión por parte de los desarrollos urbanísticos y nuevas infraestructuras, genera inquietud el impacto que las propuestas señaladas pudieran generar sobre dichas explotaciones. Hay que tener en cuenta además la escasa base territorial de muchas explotaciones, sobre todo en la vertiente cantábrica, para las cuales una disminución de superficie, por pequeña que sea, puede suponer un fuerte impacto máxime considerando la necesidad de disponibilidad de superficie de cara a la justificación del cobro de ayudas del sistema de Política Agrícola Común.

En relación con todas estas cuestiones, entre los objetivos de la revisión del modelo territorial de las DOT vigentes que se proponen en materia de hábitat rural destacan los siguientes:

- Proteger el suelo agrario, especialmente el de Alto Valor Estratégico, como instrumento de gestión del medio físico para la conservación y fomento del espacio rural mediante la regulación de mecanismos para su preservación frente a influencias e intervenciones urbanísticas, infraestructurales e industriales que merman su papel de principal medio de producción de la actividad agraria y de elemento estructurador de nuestro espacio rural.
- Promover la actividad agroganadera y pesquera como proveedora de alimentos y elemento base de la soberanía alimentaria de un territorio que ofrezca una calidad de vida adecuada y saludable a la población.
- Garantizar la suficiencia y seguridad alimentaria, favoreciendo el abastecimiento de proximidad más allá de los huertos urbanos.
- Conservar el suelo agrario existente y activar aquellas superficies que puedan encontrarse infrautilizadas estableciendo las medidas de fomento necesarias para un uso continuado y adecuado del mismo ligado a la actividad agraria e impulsando la actividad agroalimentaria garante de la gestión equilibrada del territorio.

Asimismo, desde un punto de vista sectorial normativo, la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca<sup>1</sup> incide, como uno de los fines de la política agraria y alimentaria, en la defensa del suelo agrario no sólo por su valor agronómico, sino como soporte y garante de la biodiversidad y el paisaje, así como por su capacidad para frenar o evitar procesos de desertización y erosión; estableciendo entre sus objetivos:

- *Asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias como instrumento básico del desarrollo económico en el medio rural y como instrumento para la pervivencia del máximo número de personas en la agricultura familiar.*
- *Potenciar y preservar, en su caso, un dimensionamiento estructural de las explotaciones que coadyuve a su viabilidad económica.*

---

<sup>1</sup> Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

- *Proteger el suelo agrario especialmente en las zonas más desfavorecidas y las que están bajo influencia de presión urbanística.*

Esta Ley, asigna al PTS Agroforestal la función de marco regulador del suelo agrario y despliega, además, un régimen de especial protección sobre los suelos de Alto Valor Agrológico, a los que otorga carácter estratégico y reconoce la condición de bienes de interés social. A este respecto su grado de vinculación queda recogido en las disposiciones recogidas en el artículo 16 de esta Ley, "Protección especial del suelo de alto valor agrológico"<sup>2</sup> y su Disposición final segunda. Esta última modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo en los siguientes términos:

1. Se añade un nuevo artículo 97 bis a la Ley 2/2006:

*"Artículo 97 bis. Tramitación de proyectos sobre suelos de alto valor agrológico.*

*1.- Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico".*

2. Se añade una nueva letra d) al apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 2/2006:

*"d) Informar con carácter vinculante cualquier proyecto o actuación administrativa sobre suelos de alto valor agrológico previstos en el artículo 97 bis de la presente Ley".*

A la vista de todo lo anterior, se recomienda que el planeamiento revise sus propuestas apostando por la preservación de los suelos agrarios, especialmente los de Alto Valor Estratégico a la vista de su situación en el municipio. Todo ello en sintonía con los resultados de la Evaluación de la Afección Sectorial Agraria requerida en el marco del artículo 10.e. del PTS Agroforestal al que se ha hecho referencia anteriormente.

---

<sup>2</sup> Que señala: "1. Los suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, tendrán un carácter estratégico para la CAPV y la consideración de bien de interés social. 2. Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la CAPV sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o su actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico".

### 3. PROPUESTA DE INFORME

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

#### 1º. **Adaptación de las normas y de la zonificación del SNU del planeamiento municipal al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.**

En base a las vinculaciones del PTS Agroforestal al planeamiento municipal establecidas en el artículo 10 de este instrumento, y según lo señalado en el apartado 2.1. de este informe, se solicita la revisión del régimen de usos establecido en la normativa municipal de forma que:

- o se recoja expresamente la normativa asociada a las zonas de Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico (AVE) definidas por el PTS Agroforestal.
- o el régimen de usos a introducir en cada categoría sea acorde con el PTS Agroforestal.

Asimismo, según lo establecido en el mismo artículo 10 del PTS 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.

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco se formulan las siguientes recomendaciones relativas al PGOU de Alegia:

#### 1º. **Normas de Ordenación del PTS Agroforestal**

##### **Artículo 54. Carreteras y caminos rurales**

Se recomienda que la normativa urbanística incluya las disposiciones del PTS Agroforestal relacionadas con los **caminos rurales** señaladas en su artículo 21; especialmente en lo relacionado con su uso preferente.

##### **Artículo 63. Explotaciones agropecuarias-forestales comunes**

Desde esta Dirección se insta a que el planeamiento se replantee la implantación de condiciones más restrictivas que las establecidas en la legislación de referencia para la implantación de nuevas explotaciones agrarias o para nuevas viviendas vinculadas a explotación, según lo señalado en el apartado 2.2. de este informe.

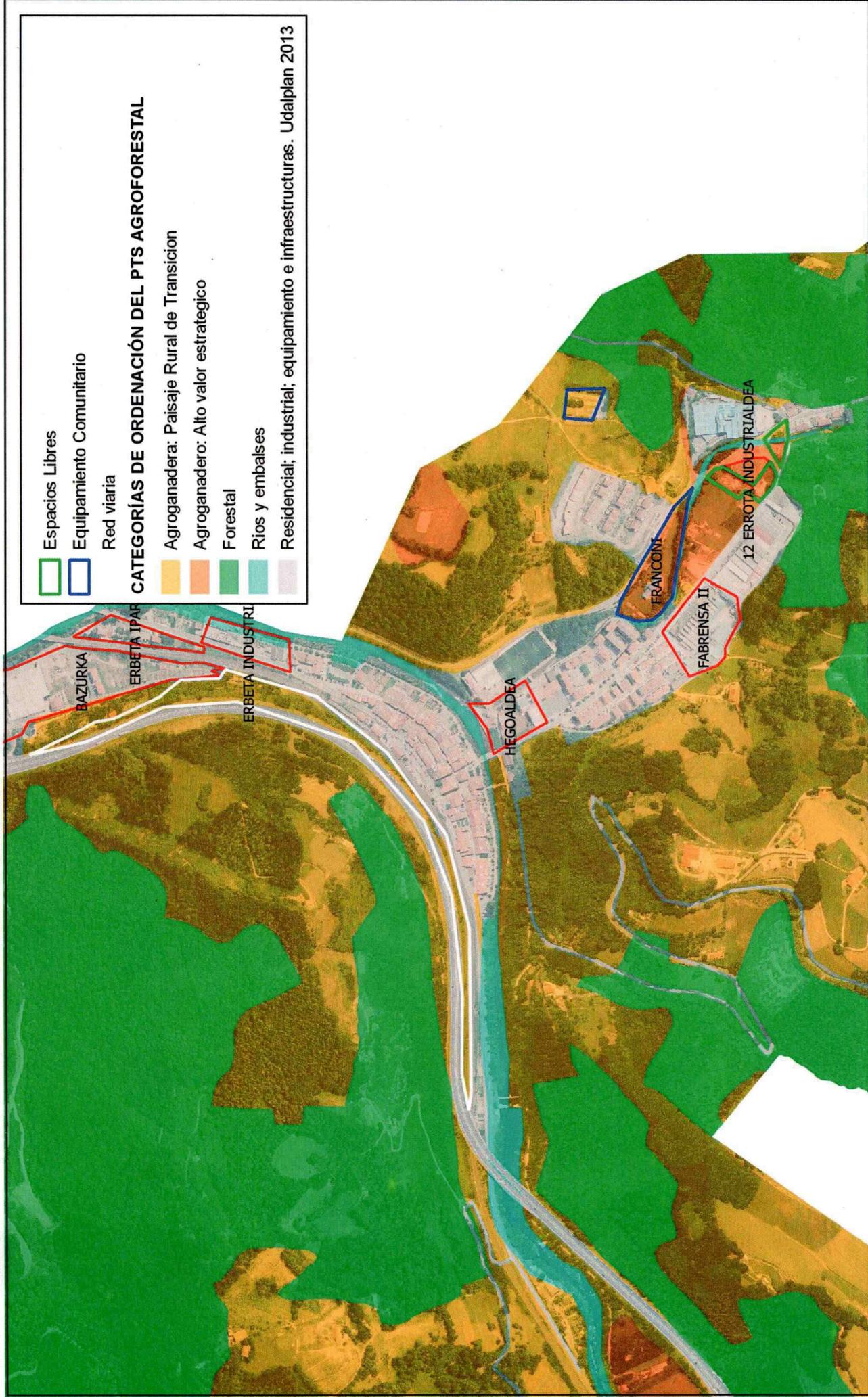
## 2º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

A la vista de los resultados de la Evaluación de la Afección Sectorial Agraria requerida en el marco del artículo 10.e. del PTS Agroforestal al que se ha hecho referencia anteriormente, se recomienda que el planeamiento revise sus propuestas apostando por la preservación de los suelos agrarios, especialmente los de Alto Valor Estratégico a la vista de su situación en el municipio.

Vitoria-Gasteiz, 3 de diciembre de 2020



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





**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, ALEGIAKO UDALEKO  
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRARI  
BURUZKOA.  
3HI-015/20-P03**

**ALEGIAKO UDALA (GIPUZKOA)**

### **1.- XEDEA**

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

### **2.- AURREKARIAK**

**2.1.** Alegiako Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioak onartu ziren behin betikoz 1996ko otsailaren 6an eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 1996ko martxoaren 25ean.

**2.2.** Alegiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak hasierako onespina jaso zuen 2018ko irailaren 25ean eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2018ko urriaren 2an.

### **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 araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze egin behar hori ez dagokio Alegiako Udalari.

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE  
ALEGIA.  
3HI-015/20-P03**

**AYUNTAMIENTO DE ALEGIA (GIPUZKOA)**

### **1.- OBJETO**

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

### **2.- ANTECEDENTES**

**2.1.** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Alegia se aprobaron definitivamente el 6 de febrero de 1996 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 25 de marzo de 1996.

**2.2.** El Plan General de Ordenación Urbana de Alegia se aprobó inicialmente el 25 de septiembre de 2018 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 2 de octubre de 2018.

### **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.

Por tanto, visto el 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, esta obligación de reserva no rige para el municipio de Alegia.



Hala ere, Tolosaldeko Lurralde Plan Partzialak Villabona, Zizurkil, Anoeta, Irura, Tolosa, Ibarra eta Alegia lehentasunezko intereseko udalerritzat sailkatzen ditu, sustapen publikoko etxebizitzetarako lurzorua antolatzeko, sustatzeko eta hirigintza-kudeaketa egiteko. Horrela, aipatutako udalerrri guztietan, biztanleria-pisua edozein dela, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak zehaztutakoa aplikatuko da.

**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerrriak zehazten ditu, hau da, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak behartuta daude.

Beraz, udalerrriak 1.798 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori ez dagokio Alegiako Udalari.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

*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 %15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek*

Sin embargo, el Plan Territorial Parcial de Tolosaldea considera los municipios de Villabona, Zizurkil, Anoeta, Irura, Tolosa, Ibarra y Alegia como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas protegidas y/o de promoción pública, proponiéndose, asimismo, que en todos estos municipios, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**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 alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 1.798 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Alegia.

**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*



*Lurzoruaren Udal 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, 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, 2020ko urrikoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 57 eskakizun daude udalerrri honetan, eta guztiak alokatzeko eskaerak dira. Horietako %82k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 47 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 10 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 42 Alegiako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 38 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

**3.5.** Gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoei eta lurralde-izaerako tokierakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan, 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 jorratzen 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.

*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 octubre de 2020, hay una demanda de 57 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 82% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 47 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 10 personas.

De todas las solicitudes, 42 son de personas empadronadas en Alegia, de las cuales 38 son para acceder a una vivienda en alquiler.

**3.5.** Se recuerda que 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



Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, eta etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk egon daitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuak bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza ezartzen du finkatugabeko hiri-lurzoruan. Hurrengo taulan, eremu bakoitzean proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da, hirigintza-arauetako fitxetan bildutako datuen arabera:

vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado. En el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para cada ámbito, según datos recogidos en las fichas de las Normas Urbanísticas:

	PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA /				GUTXIENKO ESTANDARRAK	
	E. libreak	BPE	GUZTIRA	GUZTIRA	Babes Publikoko Etxebizitzak	
	V.Libres	VPP	TOTAL		Viviendas de Protección Pública	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera	E. libreak	Guztira	GUZTIRA	BOE	E.Tasatua
	Superficie	V.Libres	Total	TOTAL	V.P.O.	V.Tasada
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> sabai-azalera m <sup>2</sup> techo				
AU6 HEGOALDE _AI 6.1	4.051	1.620	1.080	2.700	540	540
AU18 FABRENSA II _AI 18.1	13.718	6.360	4.240	10.600	2.120	2.120
<b>HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO</b>	<b>17.769</b>	<b>7.980</b>	<b>5.320</b>	<b>13.300</b>	<b>2.660</b>	<b>2.660</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>17.769</b>	<b>7.980</b>	<b>5.320</b>	<b>13.300</b>	<b>2.660</b>	<b>2.660</b>
<b>ESTANDARREN BETETZEA / CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>				<b>0</b>		<b>5.320</b>

Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se deberá especificar en las fichas urbanísticas la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.



**4.2.** Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzaren gutxienezko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu.

## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** Alegiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egin da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2020ko abenduaren 9an

**4.2.** Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente.

## 5.- CONCLUSIONES

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

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de diciembre de 2020.

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALEGIA

N/ Ref.: IAU-2020-0273  
S/ Ref.: 3HI-015/20-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 13 de noviembre de 2020 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General del municipio.

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.

Como antecedente cabe destacar que de acuerdo con el artículo 90.5 de la Ley 2 /2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta Agencia emitió informe el 7 de junio de 2019 a la aprobación inicial del Plan General (nº ref.: IAU-2018-0288). Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) también emitió informe el 29 de mayo de 2019 (nº ref.: ICA/20/2018/0050).

En ambos informes se establecían una serie de conclusiones en relación con el riesgo de inundabilidad, el abastecimiento y el saneamiento que debían ser consideradas en el planeamiento.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio se sitúa en el ámbito de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Los principales cauces que discurren por el municipio son el río Oria y el río Amezketa, este último afluente del anterior por su margen derecha.

Agotado el plazo de vigencia de las Normas Subsidiarias, vigentes desde el año 1996, el objetivo principal de la tramitación urbanística es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana para adecuar su planeamiento a la nueva legislación.

A continuación, se recogen las actuaciones de desarrollo que contempla la propuesta de ordenación en el documento de aprobación provisional, así como los cambios sustanciales que ha habido respecto al documento de aprobación inicial en relación con las materias de aguas:





- AU-1 Alde Zaharra: se propone la rehabilitación del patrimonio edificado. La ficha urbanística señala que se imposibilita la implantación de nuevas viviendas en planta baja (por debajo de la cota de inundabilidad).
- AU-3 Parkea: el planeamiento posibilita la construcción de una zona cubierta.
- AU-6 Hegoalde: se contempla la construcción de 30-36 nuevas viviendas, garajes subterráneos y se descarta la implantación del nuevo ambulatorio en este ámbito.
- AU-7 Eskolak: el planeamiento sigue permitiendo la ampliación de las instalaciones docentes y prevé el traslado del cierre del equipamiento-educativo junto al río, para posibilitar un paso peatonal paralelo a la margen izquierda del mismo.
- AU-8 Kiroldegia: el planeamiento posibilita la ampliación de la zona deportiva.
- AU-12 Errota Industrialdea: se propone la ampliación de la edificación existente sobre y bajo rasante, así como un aparcamiento en la margen izquierda del río Amezketa.
- AU-15 Bazurka: se propone la ampliación y desarrollo industrial de las parcelas del ámbito que cuenta con Plan Parcial aprobado. También plantea dos ámbitos para equipamiento socio-cultural y deportivo.
- AU-16 Erbeta Iparra: se reclasifican como urbanos los suelos ocupados por los usos terciarios y residenciales al norte de Erbeta Kalea. Contempla la construcción de un vial rodado y acera (A.E.D.16.1).
- AU-17 Erbeta Industrialdea: se reclasifican como urbanos los suelos ocupados por la actividad industrial de la actual empresa Feralco. Contempla la construcción de un nuevo edificio (sobre y bajo rasante) y un nuevo acceso en la parte septentrional del ámbito (A.I.17.1).
- AU-18 Fabrensa II: se recalifica como Zona de Uso Residencial, parte del antiguo ámbito industrial I.11-Fabrensa. Además, se contempla la construcción de 104 nuevas viviendas, la implantación de actividades económicas compatibles en las plantas bajas de las edificaciones, garajes y, finalmente, el descubrimiento de la regata Lugarraga. Asimismo, se consolida el edificio situado en Larraitz auzoa 41.
- AU-19 Franconi: se reclasifica como suelo urbanizable los suelos situados en torno a la Finca de la Fundación Franconi (8.678 m<sup>2</sup>). El objetivo de esta reclasificación es la obtención y acondicionamiento de un lugar para espacios libre, que permita el uso público del mismo y la ejecución de un equipamiento público (aún sin determinar) en el antiguo edificio de las “escuelas para niñas”.
- Actuaciones aisladas A.A.2.1 y A.A.2.2: se contempla la construcción de dos edificios, uno para equipamiento social y el otro para equipamiento comercial.
- A.E.D.7.1 y A.E.D.10.1: se amplía la sección de Aralar Bidea para adaptarla al tráfico rodado, peatonal y ciclista.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1 Respecto a la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y sus franjas de protección asociadas

Los cauces afectados por el planeamiento son el río Oria, el río Amezketa y las regatas Lugarraga e Intsusadi.



A continuación, se citan las actuaciones contempladas en el documento de aprobación provisional que pudieran tener incidencia en materias de Aguas o ámbitos de gestión de esta Agencia:

a) Afección al Dominio Público Hidráulico (en lo sucesivo DPH):

- *AU-19 Franconi*: el antiguo puente sobre el río Amezketa forma parte del ámbito.
- *AU-18 Fabrensa II*: por la mitad de este ámbito discurre la regata Lugarraga en cobertura y en dirección suroeste-noreste.

En relación con el AU-18 Fabrensa II, desde esta Dirección de Planificación y Obras se valora positivamente que el planeamiento contemple el descubrimiento de la regata Lugarraga que tiene 0,5 km<sup>2</sup> de superficie de cuenca a su paso por el ámbito *AU-18 Fabrensa II*.

En todo caso, se recuerda que será necesario compatibilizar los nuevos desarrollos propuestos y el descubrimiento de la regata para garantizar el cumplimiento de los retiros mínimos establecidos en la normativa vigente en materia de aguas. En particular deberá quedar libre al paso y exenta de obstáculos y, en la medida de lo posible, libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, movimientos de tierras, rellenos, etc.), la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m).

b) Ámbitos situados en la Zona de Servidumbre y Zona de Policía del DPH:

- *AU-1 Alde Zaharra, AU-3 Parkea y A.E.D.16.1*: se sitúan en la margen izquierda del río Oria.
- *AU-6 Hegoaldea* se sitúa en la margen derecha del río Oria y en la margen izquierda del río Amezketa.
- *AU-7 Eskolak y AU-18 Fabrensa II*: se sitúan en la margen izquierda del río Amezketa.
- *AU-8 Kiroldegia y AU-19 Franconi*: se sitúan en la margen derecha del río Amezketa.
- *AU-12-Errota Industrialdea (ampliación edificabilidad bajo rasante)*: se sitúa en la margen derecha del río Amezketa y en la margen izquierda de la regata Intsusadi.

c) Ámbitos situados en el resto de la Zona de Policía del DPH:

- *AU-12 Errota Industrialdea (aparcamiento), A.E.D.7.1 y A.E.D.10.1*: se sitúan en la margen izquierda del río Amezketa.
- *AU-15 Bazurka (ampliación industrial y equipamientos) y A.I.17.1 (ampliación industrial)*: se sitúan en la margen izquierda del río Oria.
- *A.A.2.1 y A.A.2.2*: se sitúan en la margen derecha del río Amezketa.

Tal y como se recoge en el artículo 81.bis de la normativa urbanística toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que será tramitada en esta Agencia.

### **3.2 Respecto al riesgo de inundabilidad**

En relación con el riesgo de inundabilidad cabe señalar que parte de los suelos del municipio se incluyen en el Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) Alegia-Altzo



ES017-GIP-14-3, incluido en el Grupo III, del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2015-2021 (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

El citado PGRI no contempla actuaciones estructurales para este ARPSI en el horizonte del Plan, sin perjuicio de que, en las subsiguientes revisiones del mismo, se pueda analizar la idoneidad o no de incluir medidas estructurales para dicho ARPSI. En todo caso, hay que tener en cuenta que, entre las medidas no estructurales del PGRI, se incluye la normativa en relación con el uso del suelo en las zonas inundables recogida en el Plan Hidrológico<sup>1</sup>.

A principios del año 2020, y en el marco de las obligaciones derivadas de la Directiva 2007/60/CE, se ha revisado la cartografía de peligrosidad y de riesgo de los ARPSIs de la Demarcación Hidrográfica y, entre ellos, del ARPSI Alegia-Altzo. De acuerdo con dicha revisión, el ámbito AU-15 Bazurka y gran parte del ámbito AU-18 Fabrensa II se sitúan fuera de la zona inundable.

A continuación, se han analizado los desarrollos urbanísticos propuestos que estarían afectados por el riesgo de inundabilidad:

- AU-1 Alde Zaharra: el 4% del ámbito está ubicado en la Zona de Flujo Preferente. Además, casi el 4% del ámbito se sitúa en la zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno (en adelante, T500) y en un 80% en la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno (en adelante, T100).
- AU-3 Parkea: la totalidad de la parcela se emplaza en la zona inundable por las avenidas de T100. El planeamiento posibilita la construcción de una zona cubierta.
- AU-6 Hegoaldea: el 7% del ámbito se sitúa en la ZFP y aproximadamente el 65% estaría ubicado en la zona inundable por las avenidas T100 y en su totalidad en la zona inundable por las avenidas de T500.
- AU-8 Kiroldegia: se emplaza en su totalidad en la zona inundable por las avenidas de T500 y en un 35% en la zona inundable por las avenidas de T100.
- AU-12 Errota Industrialdea: la dotación de aparcamientos estaría situado en su totalidad en la zona inundable por las avenidas de T500 y su vértice occidental en la zona inundable por las avenidas de T100. El extremo oeste de la ampliación proyectada podría estar ubicado en la zona inundable por las avenidas de T500 y 2.000 m<sup>2</sup> edificables bajo rasante también estarían emplazados en la zona inundable por las avenidas de T500.
- AU-17 Erbeta Industrialdea: las actuaciones propuestas (nueva edificación y nuevo acceso) estarían situadas en su totalidad en la zona inundable por las avenidas de T100 y aproximadamente 10 m<sup>2</sup> estarían situados dentro de la ZFP.
- AU-18 Fabrensa II: el vértice noreste del ámbito está ubicado en la ZFP. Además, aproximadamente el 12% estarían situados en la zona inundable por las avenidas de T100 y en torno al 17% en la zona inundable por las avenidas de T500.
- AU-19 Franconi: el 22% del ámbito se emplaza en la ZFP y en torno al 80% estaría ubicado en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.
- AED 7.1, AED 10.1 y AED 16.1: las actuaciones están situadas en la zona inundable por las avenidas de T500.

---

<sup>1</sup> Anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de varios Planes Hidrológicos, entre los que se encuentra el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

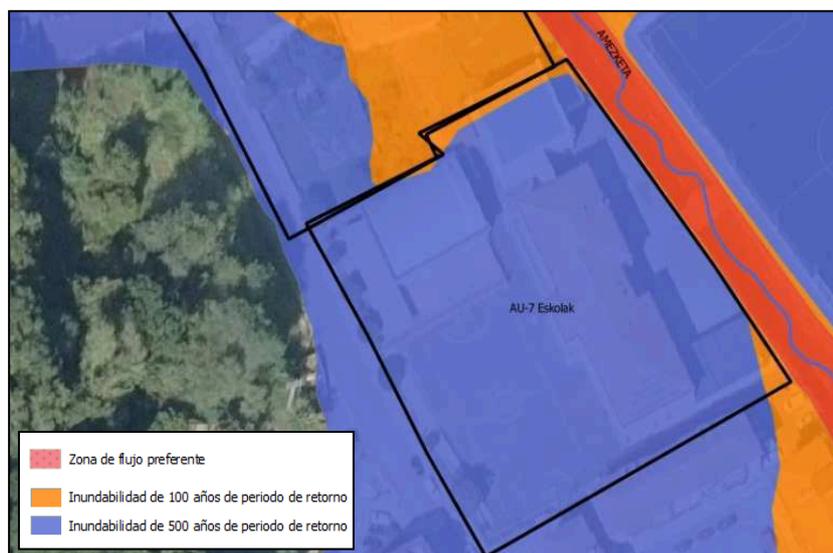


Respecto al riesgo inundabilidad, tal y como se solicitó en el informe emitido con anterioridad por esta Agencia al PGOU (Aprobación Inicial), el planeamiento ha considerado la mayor parte de las determinaciones de carácter normativo de protección frente a inundaciones previstas en el Plan Hidrológico en cuanto a limitaciones a los usos en las zonas inundables (artículos 40 y 41).

En todo caso, a pesar de lo anterior, se han constatado las siguientes discrepancias:

- En relación con el ámbito AU-7 Eskolak, si bien el *documento de integración de la declaración ambiental* indica que se elimina cualquier previsión de posibilitar ampliaciones del Centro Escolar actual por resultar ser una infraestructura pública esencial, la *norma urbanística particular* del ámbito permite la ampliación de las actuales instalaciones docentes y en el *estudio de viabilidad económico-financiera* también se cita dicha ampliación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se informa que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.4 d) del Plan Hidrológico, relativo a los usos situados en zonas inundables exteriores a la Zona de Flujo Preferente y ubicados en suelos en situación básica de suelo urbanizado, la ampliación del Centro de Educación Básica en el AU-7 Eskolak no podría ser autorizable dado que: “*en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente (...) no podrán ser autorizados (...) las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios...*”





- En el ámbito **AU-1 Alde Zaharra**, el planeamiento recoge que se deberán tener en consideración las condiciones del artículo 40.4 b) del Plan Hidrológico para la implantación de nuevos usos de garaje. En este sentido, se informa que debido a los importantes calados para la avenida de 500 años de periodo de retorno en Alde Zaharra (superiores a 3 m), la ejecución de los garajes y sótanos propuestos en dicha área se podrá ver comprometida dadas las limitaciones derivadas de la aplicación de la normativa citadas anteriormente (estanqueidad, cota de respiraderos y vías de evacuación).



Respecto al ámbito **AU-19 Franconi** el PGOU contempla, además de la obtención y acondicionamiento de un lugar para espacios libres, la consolidación de la edificación existente (Fundación Franconi) y la ejecución de un equipamiento público (sin determinar) en el citado edificio, equipamiento que no conllevaría ningún incremento de ocupación o edificabilidad.



En el informe anteriormente emitido por esta Agencia se advertía de que el destino del equipamiento comunitario podría resultar incompatible con lo dispuesto en la letra c) del artículo 40.2, al que remite la normativa del Plan Hidrológico, por la imposibilidad de autorizar



los usos y actividades contemplados en el artículo 40.2, en la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno.

En relación con esta cuestión, en el PGOU se señala que la ordenación pormenorizada del AU-19 Franconi se determinará en el Plan Parcial a tramitar y que los usos compatibles o asimilables deberán dar cumplimiento a las limitaciones establecidas en el artículo 40 del Plan Hidrológico, determinaciones que desde esta Agencia se consideran cautela suficiente.

Siguiendo con el riesgo de inundabilidad, en la documentación del PGOU se ha incluido el “*Estudio Hidráulico de los ríos Oriá y Amezketa en los ámbitos A.U.-6 Hegoalde y A.U.-17 Erbeta Industrialdea en Alegia*” (Salaberria Ingenieritza, enero de 2020).

Dicho estudio hidráulico ha sido revisado por esta Agencia comprobándose que presenta diferentes errores e imprecisiones. El error con mayores consecuencias es la introducción de un nuevo perfil en el modelo sin ajustar las distancias entre los demás perfiles. Como consecuencia de esto, se aumenta de forma injustificada la distancia entre los perfiles respecto a la existente en la realidad y, por tanto, se produce una mayor pérdida de energía sin justificación física y un ascenso desproporcionado de la lámina de agua.

A la vista de lo anterior, se considera que el modelo hidráulico presentado es incorrecto y no debe ser tenido en cuenta a la hora de determinar el riesgo de inundabilidad de la zona y la compatibilidad de las actuaciones del PGOU en zona inundable con la normativa de referencia. Para ello, la información de referencia deberá ser la cartografía vigente para el ARPSI ES017-GIP-14-3 y las cotas de lámina de agua asociadas.

En todo caso, y en relación con las actuaciones en los ámbitos AU-6 Hegoalde y AU-17 Erbeta Industrialdea, teniendo en cuenta la citada cartografía de referencia, se ha comprobado que las actuaciones previstas no causan sobreelevaciones, y consecuentemente no agravan la inundabilidad, ni el riesgo preexistente en el entorno.

Respecto al Estudio Hidráulico presentado, consecuentemente con lo señalado anteriormente, se deberá eliminar en las normas urbanísticas particulares de los ámbitos AU-6 Hegoalde y AU-17 Erbeta Industrialdea la siguiente frase: *se tendrán en cuenta, también, las determinaciones establecidas en el “Estudio Hidráulico de los ríos Oriá y Amezketa en los ámbitos A.U.-6 Hegoalde y A.U.-17 Erbeta Industrialdea en Alegia” redactado por Salaberria Ingenieritza con fecha enero de 2020.*

### **3.3 Respecto al abastecimiento, el saneamiento y la disponibilidad de recursos hídricos**

Con respecto al abastecimiento y saneamiento hay que indicar que Alegia está integrada en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Tal y como se solicitó en informes anteriores, en el documento *estimación de la nueva demanda de recursos hídricos del PGOU de Alegia* se ha incorporado la cuantificación de las nuevas demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos propuestos.

Asimismo, se ha incluido el informe de conformidad del Ente Gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que justifica la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos y asumir las nuevas cargas de aguas residuales.



También se ha delimitado en la documentación gráfica las redes de abastecimiento y saneamiento.

En todo caso, en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes, se estará al pronunciamiento que deba emitir la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

### 3.4 Otras consideraciones

En el apartado VI.4 del *Estudio de Viabilidad Económico-Financiera*, en relación con las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados en las propuestas planteadas, se recoge la siguiente mención:

*“La ejecución y abono de las obras de mejora de los márgenes de los ríos y de las medidas contra la inundabilidad corresponderá a URA Agencia de Aguas del Gobierno Vasco, sin perjuicio de que en determinados supuestos algunas de ellas se vinculen a los desarrollos urbanísticos planteados en sus inmediaciones”.*

Atendiendo a lo anterior, desde esta Agencia se informa que la competencia o responsabilidad sobre esas obras no dependerá de lo que se indique en el PGOU, si no de lo que, en su caso, proceda en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa de aplicación. Consecuentemente, y para evitar posibles confusiones se considera necesario que se elimine dicha mención.

## 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** el “Plan General de Ordenación Urbana de Alegia”, con las siguientes condiciones vinculantes:

- a) En relación con el AU-18 Fabrensa II será necesario compatibilizar los nuevos desarrollos propuestos y el descubrimiento de la regata para garantizar el cumplimiento de los retiros mínimos establecidos en la normativa vigente en materia de aguas. En particular deberá quedar libre al paso y exenta de obstáculos y, en la medida de lo posible, libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural la zona de servidumbre del DPH (5 m).
- b) En relación con el riesgo de inundabilidad, se informa que, para resultar autorizable el ámbito AU-7 Eskolak se debe eliminar cualquier previsión de posibilitar ampliaciones del Centro Escolar.

Respecto al Estudio Hidráulico presentado, se deberá eliminar en las normas urbanísticas particulares de los ámbitos AU-6 Hegoalde y AU-17 Erbeta Industrialdea la siguiente frase: *se tendrán en cuenta, también, las determinaciones establecidas en el “Estudio Hidráulico de los ríos Oria y Amezketa en los ámbitos A.U.-6 Hegoalde y A.U.-17 Erbeta Industrialdea en Alegia” redactado por Salaberria Ingenieritza con fecha enero de 2020.*

- c) Se deberá eliminar también el segundo párrafo del apartado VI.4 del *Estudio de Viabilidad Económico-Financiera*.



Asimismo, se informa que debido a los importantes calados para la avenida de 500 años de periodo de retorno en Alde Zaharra (superiores a 3 m), la ejecución de los garajes y sótanos propuestos en dicha área se podrá ver comprometida dadas las limitaciones derivadas de la aplicación de la normativa del Plan Hidrológico (estanqueidad, cota de respiraderos y vías de evacuación).

#### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du "Alegiako *Hiri-antolamenduko Plan Orokorra*"-ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

- a) AU-18 Fabrensa II delakoari dagokionez, proposatutako garapen berriak eta errekarren azaleratzea bateratu beharko dira, uren arloan indarrean dagoen araudian ezarritako gutxieneko atzerapenak betetzen direla bermatzeko. Bereziki, Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremuan (5 m) pasabidea libre eta oztoporik gabe geratu beharko da, eta, ahal den neurrian, lursail naturala aldatzeko esku-hartzerik gabe.
- b) Uholde-arriskuari dagokionez, jakinarazten da AU-7 eskolak eremua baimendu ahal izateko kendu egin behar dela ikastetxea handitzeko aurreikuspen oro.

Aurkeztutako azterketa hidraulikoari dagokionez, AU-6 Hegoalde eta AU-17 Erbeta Industrialdea eremuetako hirigintza-arau partikularretan honako esaldi hau ezabatu beharko da: *kontuan hartuko dira, halaber, Salaberria Ingenieritzak 2020ko urtarrilean idatzitako "Oria eta Amezketa ibaien azterketa hidraulikoa A.U.-6 Hegoalde eta A.U.-17 Erbeta Industrialdea eremuetan" delakoan ezarritako zehaztapenak.*

- c) Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterlanaren VI.4 ataleko bigarren paragrafoa ezabatzea eskatzen da.

Era berean, jakinarazten da ezen, AU-1 Alde Zaharrean 500 urteko errepikatze-denborako uraldiak 3 m-tik gorako sakonera duenez, eta Plan Hidrologikoaren aplikatzearen ondoriozko baldintzak direla-eta (estankotasuna, arnasbideen kota eta ebakuazio-bideak), eremu horretan proposatutako garajeak eta sotoak egiteko zailtasunak egon daitezkeela.

En Vitoria-Gasteiz a 25 de enero de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)