



Espedientea: 2HI-025/21-P03

**BERRIATUA**  
Hiri-antolamenduko Plan Orokorra.

Expediente: 2HI-025/21-P03

**BERRIATUA**  
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 urriaren 13an izandako 5/2021 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

**CERTIFICO** que en la Sesión 5/2021 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 13 de octubre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Berriatuako Hiri-antolamendurako Plan Orokorrean ezarritako lurralde-eredua balioestea, honako 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 Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzeko uztailaren 16ko 5/1993 Legea. Honela balioetsi da:

I. Valorar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Berriatua 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. INGURUNE FISIKOA.

#### 1. MEDIO FÍSICO.

1.a) Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

1.a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial.

Lurzoru urbanizaezinenaren kategorizazioa eta erabilerak.

Categorización y usos del Suelo No Urbanizable.

Aldeko irizpena eman zaie lurzoru urbanizaezinerako proposatutako antolamendu-kategoriei, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroekin bat baitatoz.

Valorar favorablemente las Categorías de Ordenación propuestas para el Suelo No Urbanizable en cuanto que son acordes con las establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial.

Era berean, aldeko irizpena eman zaie espedientearen proposatutako erabilera-erregimenari eta eraikuntza-erregimenari, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen erabilera-matizean ezarritakoekin bat baitatoz.

Valorar igualmente de forma favorable el régimen de usos y el de la edificación propuestos en el expediente en cuanto que son acordes con los establecidos en la Matriz de Usos de las Directrices de Ordenación Territorial.

Aurrekoa gorabehera, hurrengo alde hauek konpondu beharko dira:

No obstante lo anterior se deberán subsanar los siguientes aspectos:

- Asterrikako landa-gunea finkatuta dagoenez, bertan etxebizitza berriak egiteko aukera kendu beharko da.

- El núcleo rural de Asterrika está consolidado por lo que se deberá eliminar la posibilidad de nuevas viviendas en el mismo.



- Mendexako eta Berriatuako Ibarren babes bereziko lurzoruaren mugaketaren irudikapen grafikoa berrikusiko da, horiek sortu zituzten ibilguak haien ardatza izan daitezzen eta, gutxienez, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSak ezarritako babes zerrendak jaso ditzaten.

- Itsasoaren Bidearen eta Ardoaren eta Arrainaren Bidearen ibilbideak antolamendu-planoetan jasoko dira.

1.b) Gernika-Markinako Lurralde Plan Partziala.

Aldeko irizpena ematea, espedientea Gernika-Markinako Lurralde Plan Partzialak udalerrri honetarako ezartzen dituen zehaztapenetara egokitzeari.

1.c) EAeko Erreken eta Ibaien Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.

Aldeko irizpena ematea, espedientea EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren zehaztapenetara egokitzeari dagokionez.

## 2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Proposatutako gainerako azpiegituren balioespena dagokien sailletara igorriko da.

## 3. EREMU LIBREAK ETA EKIPAMENDUA

Aldeko irizpena eman zaie Espazio Librean Sistema Orokorren zonakatzeko orokorrari eta azalerari; izan ere, bermatu egiten du 2/2006 Legeak eskatutako berdeguneen eta hiri barruko parkeen zuzkidura publikoa. Espedientean jasotako datuen arabera, honako ratio hau da: 9,91 m<sup>2</sup>/biztanle.

Ez zaie eragozpenik jartzen, ekipamenduen inguruan egindako proposamenei.

## 4. BIZITOKITARAKO ETA EKONOMIA-JARDUERETARAKO KOKALEKUAK

4.a) Bizitokirako eredia eta kuantifikazioa. Eraikigarritasuna Betetzea eta Babes Publikoaren Erregimen Batera Zuzendutako Etxebizitza.

- Aldeko irizpena eman zaie Plan Nagusian aipatzen diren bizitegirako lurzoru kopuruari eta lurralde ereduari; izan ere, proposatu diren 167 etxebizitza berrirako proposamena bat dator Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako ezarritako irizpideak aplikatzean lortzen diren balioekin.

- Se revisará la representación gráfica de la delimitación del suelo de Especial Protección de las Vaguadas de Mendexa y Berriatua de forma que los cauces que las formaron sean el eje de las mismas y recojan, como mínimo, las franjas de protección exigidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

- Los recorridos de La Senda del Mar y de La Ruta del Vino y el Pescado se recogerán en los planos de ordenación

1.b) Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina

Valorar favorablemente la adecuación del expediente a las determinaciones que se establecen para este municipio en el Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina.

1.c) Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Valorar favorablemente la adecuación del expediente a las determinaciones que se establecen el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV

## 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Remitir la valoración de las infraestructuras y servicios propuestos a los Departamentos competentes.

## 3.- ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Valorar favorablemente la zonificación global y superficie adscrita al Sistema General de Espacios Libres por cuanto que la misma garantiza la dotación pública de zonas verdes y parques urbanos exigida en la Ley 2/2006 (5 m<sup>2</sup>/hb), cifrada en 9,91 m<sup>2</sup>/hb.

No cabe poner objeción a las propuestas efectuadas en materia de equipamientos.

## 4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

4.a) Modelo y cuantificación residencial. Cumplimiento de edificabilidades y Vivienda destinada a algún régimen de Protección Pública.

- Informar favorablemente el Modelo Territorial y la cuantificación de suelo residencial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General en cuanto a que la capacidad planteada de 167 viviendas es acorde con los valores que surgen de la aplicación de los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.



- Larrabetzuko udalerriak 3.000 biztanletik behera duenez, ez dago behartuta babes publikoaren erregimenen bati atxikitako etxebizitza-erreserba egitera, 2/2006 Legearen 80. artikuluan ezarritakoarekin bat. Ez zaio eragozpenik jartzen BOE erregimenari atxikitako 29 etxebizitza kalifikatzeko egin den proposamenari.

- Aldeko irizpena eman zaio espedienteari, garapen-eremuatarako proposatutako eraikigarritasun-balioak betetzeari dagokionez, eraikigarritasun-balio horiek balio maximoen eta minimoen artean baitaude, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulua araberako.

4.b) Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoruaren antolamendua eta kuantifikazioa.

- Aldeko balorazioa ematea, hurrengo puntuan adierazitako salbuespenarekin, Plan Orokorrak jarduera ekonomikoko lurzoruei buruz egindako proposamenari, bat baitator erabilera horretarako Gernika Markinako LPPan eta Jarduera Ekonomikoen LAPean ezartzen diren Lurralde Ereduarekin eta lurzoruaren kuantifikazioarekin.

- Aurkako balorazioa ematea Errenteriako eremua lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gabe gisa sailkatzeari. Hura lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu beharko da, gutxienez Ondarroako udalerriz mugakideak eremuaren gainerako lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa zehaztu arte. Hala badagokio, momentu horretan, Berriatuko zatia sailkapena egokitu ahal izango da Plan Partzial bateratua idazteko.

II.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan batzorde honen inguruan ezarritakoaren arabera, erabaki honetan jasotako baldintzak bete ondoren, behin betiko onespina eman ahal izango zaio espedienteari, batzorde honi beste txostenik eskatu beharrik gabe.

III.- Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritza Nagusia (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina), Bizkaiko Foru Aldundiko Berrikuntzarako eta Bideen Kudeaketarako Zuzendaritza Nagusia (III. eranskina), Nekazaritza eta Abeltzaintzaren Zuzendaritza (IV. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (V. eranskina), Sustapen-

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, el municipio de Berriatua, dado que tiene menos de 3.000 habitantes, no está obligado a hacer reserva de viviendas adscritas a los diferentes regímenes de protección pública. No se pone objeción alguna a la propuesta efectuada por el Plan en la que se califican 29 viviendas en régimen de VPO.

- Informar favorablemente el expediente en lo relativo al cumplimiento de las edificabilidades propuestas para los diferentes ámbitos de desarrollo residencial propuestos al situarse éstas entre los valores máximos y mínimos de acuerdo con el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4.b) Ordenación y cuantificación del Suelo de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.

- Valorar favorablemente, con la salvedad expresada en el punto siguiente, la propuesta efectuada por el Plan General relativa a los suelos de Actividad Económica en cuanto que es acorde con el Modelo Territorial y la cuantificación de suelo para este uso que se establecen en el PTS de Actividades Económicas y PTP de Gernika Markina.

- Valorar desfavorablemente la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado del ámbito de Rentería que deberá ser clasificado como suelo no urbanizable, al menos hasta que por parte del municipio colindante de Ondarroa se concrete la clasificación y calificación del resto del ámbito, pudiéndose en su caso, y en tal momento, modificarse la clasificación de la parte de Berriatua para la redacción de un Plan Parcial conjunto.

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.

III.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección General de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II), por la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo III), por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo IV), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo V), por el Área Funcional de Fomento (Anexo VI) y



Arlo Funtzionala (VI. eranskina) eta Kultura Ondarearen Zuzendaritza (VII). Ziurtagiri horiek erantsita doaz.”

por la Dirección de Patrimonio Cultural (Anexo VII), que acompañan a la presente certificación.”

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

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



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

2021/51 ESPEDIENTEA. BERRIATUA HAPO-A

EXPEDIENTE 2021/51 PGOU DE BERRIATUA

GAIA: BERRIATUAKO HAPO-REN INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOAREN PROPOSAMEN TXOSTENA

ASUNTO: INFORME PROPUESTA DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DEL PGOU DE BERRIATUA

Goian aipatutako gaia dela eta, Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Saileko Nekazaritza Zerbitzuak TXOSTEN hau egin du:

En relación con el asunto referenciado, el Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural; INFORMA:

Erreferentzian aipatzen den gaia dela eta, aurkeztu den dokumentazioa aztertu ondoren Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Saileko Nekazaritza Zerbitzuak uste du Berriatuako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren azalpenaren buruzko iradokizunak BAI aurkeztu behar direla Ingurumeneko Iraunkortasunari buruzko bere txostenean, balio nekazaritzarako handiko lurzoruei dagokienez, lurzoru horiek planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen irizpidearen, Euskadiko Nekazaritza eta Basozaintzaren arloetako L.P.S.ko irizpideen eta ezarri beharreko ingurumenaren arloko gainerako arautegiaren arabera baloratu behar direlako.

En relación con el asunto referenciado y examinada la documentación aportada, el Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural, considera que SI procede presentar alegaciones, respecto del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Berriatua, en su Informe de Sostenibilidad Ambiental, en lo que respecta a los suelos agrícolas de alto valor agrologico, que se contemplan según el criterio regulador del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, los criterios del P.T.S. Agroforestal del País Vasco y el resto de Normativa Ambiental vigente.

Lehendik artifizializatutako lurzoruak erabiltzeari eman behar zaio lehenatasuna, eta, ahal den neurrian, balio agrologiko handiko lurzoruak beste erabilera batzuetarako birkalifikatzea saihesten da. Xehetasun-azterketan SIGPACeko datuekin (poligonoa, partzela, esparrua) hautatutako hautabidean birkalifikatu nahi den lurzoru zehazteko eskatzen da.

Se debe priorizar la utilización de suelos ya artifizializados, evitando, en la medida de lo posible, la recalificación para otros usos, de los suelos de alto valor agrologico. Se solicita que, en el estudio de detalle, se especifiquen con datos de SIGPAC (polígono, parcela, recinto) el suelo que se pretenda recalificar en la alternativa seleccionada.

Urriaren 2ko 193/2012 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoan nekazaritza-lurzoruaren erabilera kontserbatu eta sustatzekoak, 5. artikuluan adierazten du balio agrologiko handiko lurzoruaren eragina duen edozein administrazio-jarduerak nekazaritza-lurren galeragatik konpentsazio-proposamen bat jaso beharko duela Nekazaritza Lurren Funtzen alde.

El Decreto 193/2012, de 2 de octubre, de conservación y fomento del uso del suelo agrario, en la CAV, en su artículo 5 indica que cualquier actuación administrativa que incida sobre suelo de alto valor agrologico, deberá incluir una propuesta de compensación por la pérdida de suelo agrario a favor de los Fondos de Suelo Agrario.

2021 IRA. SEP. 24 ✓

SARRERA	IRTEERA
ZK. 609421	ZK.

Sin./Fdo.: FRANCISCO ZABALA ARRIAGA - 2021-09-06  
LANDARE EKOIZPENEN ATALEKO BURUA  
JEFE/A SECCIÓN DE PRODUCCIÓN VEGETAL

Sin./Fdo.: OIER DAÑOBEITIA ARTABE - 2021-09-06  
NEKAZARITZA ZERBITZUKO BURUA  
JEFE/A SERVICIO AGRÍCOLA

Sin./Fdo.: ARANTZAZU ATUCHA LEJARRETA - 2021-09-10  
NEKAZARITZA ZUZENDARITZA NAGUSIA-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, BERRIATUAKO  
UDALEKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN  
OROKORRARI BURUZKOA.  
2HI-025/21-P03**

**BERRIATUAKO UDALA (BIZKAIA)**

### **1.- XEDEA**

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

### **2.- AURREKARIAK**

**2.1.** Berriatuako Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betikoz onartu ziren Hirigintza Saileko foru diputatuaren ekainaren 10eko 383/1993 Foru Aginduaren bidez, eta Bizkaiaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 1994ko maiatzaren 19an.

**2.2.** Berriatuako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bateginak hasierako onespena jaso zuen 2019ko uztailaren 1ean.

### **3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIOEZ 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-lurzorua hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, lurzorua gordetze egin behar hori ez dagokio Berriatuako Udalari.

**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE  
BERRIATUA.  
2HI-025/21-P03**

**AYUNTAMIENTO DE BERRIATUA (BIZKAIA)**

### **1.- OBJETO**

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Berriatua, 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 Berriatua se aprobaron definitivamente mediante Orden Foral 383/1993 de 10 de junio, del Diputado Foral del Departamento de Urbanismo, y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia el 19 de mayo de 1994.

**2.2.** El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Berriatua se aprobó inicialmente el 1 de julio de 2019.

### **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, esta obligación de reserva no rige para el municipio de Berriatua.

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y



buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bitzitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 1.257 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori ez dagokio Berriatuako 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-erakundeen 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 lurzoru, 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 lurzoru 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 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 betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».*

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 1.257 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Berriatua.

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

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

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

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

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



**3.4.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko uztailera, udalerrri horretan etxebizitza babestuen 49 eskaera daude. Horietako %88k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 43 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 6 pertsonen eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 21 Berriatuako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira, eta guztiak etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

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

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

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikularen lehenengo paragrafoa 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 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 DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuak bizitoki erabilera hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza ezartzen du finkatugabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2021, hay una demanda de 49 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 88% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 43 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 6 personas.

De todas las solicitudes, 21 son de personas empadronadas en Berriatua, y todas 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 residencial en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.



Hurrengo taulan, eremu bakoitzean proposatutako bizitegitarako hirigintza-erakigarritasuna zehazten da, hirigintza-arauetako fitxetan bildutako datuen arabera:

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				
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA	Azalera Superfici	E. libreak V.Libres m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup>	BPE V.P.P. m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup>	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
AI-R01 (Gaspar)	1.724	799	0	799
AI-R02 (BI-633)	1.134	529	0	529
PE-R01 (Elexalde)	4.154	1.183	967	2.150
PE-R02 (Urepel- Calvo)	9.556	4.655	0	4.655
<b>HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO</b>	<b>16.568</b>	<b>7.166</b>	<b>967</b>	<b>8.133</b>
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Azalera Superfici	E. libreak V.Libres m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup>	BPE V.P.P. m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup>	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup>
<b>SR-01 (BI-633)</b>	<b>6.847</b>	<b>4.600</b>	<b>2.200</b>	<b>6.800</b>
<b>LURZORU URBANIZAGARRIA</b>	<b>6.847</b>	<b>4.600</b>	<b>2.200</b>	<b>6.800</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>23.415</b>	<b>11.766</b>	<b>3.167</b>	<b>14.933</b>

**4.2.** Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatu beharrik ez dagoela eta helburu horretarako lurzorua aurreikusten dela kontuan izanik, aldeko txostena ematen da babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

**4.2.** Considerando que no hay obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública y que sí se reserva suelo con este fin, procede informar favorablemente, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

## 5.- ONDORIOAK

## 5.- CONCLUSIONES

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

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

Vitoria-Gasteizen, 2021eko urriaren 4an

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de octubre de 2021

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta

Eguna/Fecha	Zenbakia/Número
2021-10-06	MAC/ AT

---

Nork/ De: *BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARI NAGUSIA*  
DIRECTOR GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA  
Jon Larrea Arrutia

---

Nori/A: *LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARI NAGUSIA*  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL  
Gorka Estebez Mendizabal

---

Gaia/Asunto: Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Berriatua

---

Expediente: 2021/0038 (Expediente urbanismo: HI-72/2021-N)

---

El presente informe técnico se redacta a petición de la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, en relación con el “Plan General de Ordenación Urbana de Berriatua”, al objeto de informarlo sectorialmente por parte de esta Dirección General, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para su elevación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) una vez aprobado provisionalmente.

El expediente objeto de estudio tiene como antecedente el informe remitido al Ayuntamiento en el trámite de información al Público del PGOU, desde el entonces Departamento de Obras Públicas y Transportes, con fecha de registro de salida 25 de noviembre de 2014, en el que se mencionaban ciertos aspectos en materia de infraestructuras que debían ser subsanados para obtener la viabilidad sectorial. Entre ellos, y a modo de resumen, se pueden destacar la correcta definición de la nueva infraestructura Urberoaga-Berriatua, pasando su definición de “orientativo” a “definitivo”, ciertas limitaciones a la propiedad, así como la correcta definición de las zonas de protección de las carreteras forales y cuestiones relacionadas con la contaminación acústica y el Plan Director Ciclable (PDC).

En el mismo sentido, se emitió informe desde el entonces Departamento de Desarrollo y Territorial a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, con fecha de salida 9 de octubre de 2015, donde se ponían de manifiesto algunos aspectos que debían ser subsanados previa aprobación definitiva. Entre ellos se encontraban determinaciones relativas a zonas de protección de los viarios forales, especialmente en la zona urbana de Berriatua, consideraciones en materia de contaminación acústica y otras relativas al trazado propuesto para la red de bidegorris.

Posteriormente, se emitió informe de la Dirección General de Infraestructuras y Desarrollo Territorial a la Dirección General de Cohesión del Territorio, con fecha de registro de salida 23 de mayo de 2016, en el que se solicitaba se corrigiesen conforme a lo establecido en la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, algunas indeterminaciones en las zonas de protección de los sistemas generales viarios forales además de adecuar los trazados de los bidegorris definidos en el PGOU con los definidos como “Ejes estructurantes” por la Diputación Foral de Bizkaia.

Una vez examinado el documento, se hace necesario puntualizar los siguientes aspectos:

## 1. ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS FORALES

Tras analizar la información recibida, se ha detectado un error en la documentación gráfica donde se hace mención de la Norma Foral 2/93, cuando debería ser 2/2011 (plano I.D.2). Además, no se ha delimitado de forma correcta el tramo de travesía existente en la carretera BI-633 (Durango a Ondarroa por Trabakua).

El tramo comprendido entre el p.k. 54+256 y el p.k. 54+570 de la BI-633 está catalogado como travesía por este Departamento en lo relativo a la aplicación del Capítulo V de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, y como tal deberá ser recogido en la documentación gráfica y escrita del nuevo documento de planificación.

Por ello, y conforme a lo estipulado en la citada Norma, en el tramo antedicho corresponde al Ayto. el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones, requiriéndose el informe previo vinculante del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial en la zona de dominio público. (Se adjunta plano con las carreteras forales y delimitación de la travesía para su correcta representación en el PGOU).

Por otro lado, se deberán incorporar las siguientes actuaciones:

- “Proyecto de construcción de rectificación de trazado de la carretera BI-2405 (Plazakola a Lekeitio) entre el p.k. 56+570 y el p.k. 59+840, Alto de Milloi (Berriatua)”, actualmente en redacción por la Diputación Foral de Bizkaia (DFB).
- Se deberán añadir las actuaciones propuestas en el “Estudio de seguridad vial en la BI-633 dentro del núcleo urbano de Berriatua”, el cual fue redactado por la DFB a petición del Ayuntamiento de Berriatua con el objeto de analizar las condiciones relativas a la seguridad vial en el tramo de la BI-633 comprendido entre el p.k. 54+000 y el p.k. 55+500, asociado al núcleo urbano de Berriatua.

Entre las medidas propuestas en dicho informe, se planteaba la transformación de la rotonda partida situada al inicio de la travesía en una rotonda completa y la construcción de una nueva rotonda en el acceso a Cikautxo.

Así, estas actuaciones deberán ser recogidas en el PGOU de forma previa a su aprobación definitiva.

## 2. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES SECTORIALES DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS SOBRE LA RED FORAL DE CARRETERAS Y LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

En cuanto a los nuevos desarrollos urbanísticos colindantes a la carretera foral planteados por el documento de ordenación estructural, se ha de tener en cuenta que han de dar cumplimiento a la normativa sectorial y han de respetar ciertas determinaciones que se recogerán en la normativa urbanística particular como son:

- AI-R02

Las normas urbanísticas de este ámbito definen la Zona Límite de la Edificación conforme a planos, los cuales la establecen a 8 metros de la arista exterior de la calzada.

A ella se deberá añadir la "Línea de edificación" que conforme al artículo 34 de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, se sitúa a VEINTICINCO (25) METROS medidos desde la arista exterior de la calzada, ya que se trata de una carretera perteneciente a la Red Básica.

En cualquier caso, y para el tramo de parcela AI-R02 que en el otro margen de la carretera también este clasificado como “Urbano” según lo dispuesto en el art. 56 de la Norma Foral 2/2011, 24 de marzo, de Carretera de Bizkaia, el informe vinculante del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial se circunscribe únicamente a la zona de “Dominio Público”, establecido para la categoría de la carretera que nos ocupa en TRES (3) METROS.

Igualmente, este ámbito deberá obtener la accesibilidad desde un acceso actualmente consolidado o desde un viario municipal, no pudiendo, en ningún caso, conectar de forma directa con la carretera foral.

- SR-01

Se deberá corregir la Zona Límite de Edificación, ya que en la ficha urbanística del ámbito se remite a la documentación gráfica y luego esta establece un límite de 12m desde la arista exterior de la calzada (conforme a la “Alineación constructiva máxima”). Esta distancia, al estar en las cercanías de la BI-633, perteneciente a la Red Básica, deberá ser de VEINTICINCO (25) METROS medidos desde la arista exterior de la calzada, atendiendo al artículo 34 “Línea de edificación” de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia.

Por otro lado, este ámbito deberá obtener la accesibilidad desde un acceso actualmente consolidado o desde un viario municipal, no pudiendo, en ningún caso, conectar de forma directa con la carretera foral.

- AD-R01

Tal y como ocurría en el caso del ámbito AI-R02, la ficha urbanística define la “Línea de edificación” conforme a los planos. En este caso, la documentación gráfica define la “Alineación constructiva máxima” a 3,6m, medidos desde la arista exterior de la calzada.

A dicha “Alineación constructiva máxima” se deberá añadir la “Línea de edificación” por ser el ámbito colindante a la BI-633, por lo que debe respetar los VEINTICINCO (25) METROS medidos desde la arista exterior de la calzada, definidos en el artículo 34 “Línea de edificación” de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia.

Sin embargo, al encontrarse en un tramo urbano (definido por el art. 56 de la Norma Foral 2/2011, 24 de marzo, de Carretera de Bizkaia), el informe vinculante del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial se circunscribe únicamente a la zona de "Dominio Público", establecido para la categoría de la carretera que nos ocupa en TRES (3) METROS.

Como en los casos anteriores, este ámbito deberá obtener la accesibilidad desde un acceso actualmente consolidado o desde un viario municipal, no pudiendo, en ningún caso, conectar de forma directa con la carretera foral.

- AR-02

Si bien en la documentación aportada parece que el ámbito en cuestión no obtiene ningún acceso motorizado desde la carretera foral, este aspecto deberá aparecer así reflejado en la normativa urbanística particular. Igualmente, el Plan Especial que habrá de desarrollar este ámbito deberá poner especial énfasis en tratar de reordenar los accesos actualmente existentes y en la medida de lo posible eliminarlos o dejarlos con el menor uso posible, tratando de mallar los viarios municipales que obtienen su accesibilidad desde accesos con buenas condiciones de seguridad y visibilidad.

- AR-03

El PGOU remite la ordenación de este ámbito a un futuro Plan Especial que, en el momento, concrete el diseño urbano y accesos desde la BI-633.

No obstante, se ha de plasmar en la ficha urbanística la obligatoriedad de respetar el artículo 34 "Línea de edificación" de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, según el cual se establece que la misma se sitúa a VEINTICINCO (25) METROS medidos desde la arista exterior de la calzada.

Además, no se dispondrán plazas de aparcamiento en la zona de dominio público definida por el art. 30 de la Norma Foral de 2/2011, de 24 de marzo, de carreteras de Bizkaia, como los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de TRES (3) METROS medidos desde la arista exterior de la explanación, tanto en los márgenes clasificados como suelo no urbanizable como en el urbanizable.

### 3. ANÁLISIS DE LA RED CICLABLE.

En lo relativo a los bidegorris, recordar que desde este Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial se está redactando el nuevo PTS de Vías Ciclistas, actualmente en su fase de Aprobación Inicial. En el mismo, y en base a los documentos de viabilidad ya redactados, se incluye el eje de Artibai que atraviesa el municipio de Berriatua como Eje Secundario Estructurante. Se deberá actualizar la información relativa a carriles bici en el PGOU recogiendo lo incluido en el PTS de Vías Ciclistas (se adjunta plano).

Se recuerda, que para ejecutar aquellos carriles bici con afección a carretera foral, la Administración Local deberá contar con la correspondiente autorización por parte de este Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial, debiendo respetar en todo momento la zona de dominio público, situada a TRES (3) METROS medidos desde la arista exterior de la explanación.

### 4. PROPUESTA DE INFORME

Como conclusión, y de conformidad con las consideraciones anteriores, tras el análisis del “Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Berriatua”, desde la visión competencial sectorial de carreteras de Bizkaia el informe propuesta es FAVORABLE, si bien es necesario se incorporen en el plan las correcciones y determinaciones incluidas en el cuerpo de este informe previo a la aprobación definitiva.

Encontrándonos a su disposición para cuantas aclaraciones crean necesarias.

Atentamente,

Sin./Fdo.: JON ERAIMUNDA LARREA ARRUTIA - 2021-10-06  
BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARITZA NAGUSI.-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA



**EXPEDIENTE: 2HI-025/21-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)  
DE BERRIATUA.**

**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 el texto refundido del planeamiento (mayo 2019): memoria informativa, memoria justificativa, normativa urbanística, ordenanzas de edificación, ordenanzas de urbanización, catálogo de patrimonio y normativa de protección, estudio económico y financiero, y memoria de sostenibilidad económica; acompañada de diversa documentación gráfica. Esta documentación se acompaña además del expediente administrativo y de la documentación relacionada con la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (Evaluación Conjunta de mayo de 2015, adenda a la evaluación de diciembre de 2018 y Evaluación de la Afección Sectorial Agraria del ámbito de Cordelería, de mayo 2019).

## 2. ANTECEDENTES

El PGOU de Berriatua ha sido informado en varias ocasiones por esta Dirección, la última en marzo de 2016 en respuesta a la consulta recibida del Ayuntamiento sobre el documento para la aprobación provisional. Dicho informe, una vez constatado que se habían incorporado algunas de las consideraciones del informe previo (elaborado para el pleno de la COTPV en octubre de 2015), insistía en requerir que se revisara el régimen de usos establecido por el planeamiento de forma que el mismo resultara coherente y compatible con el del PTS Agroforestal y en que se evaluara la incidencia de los desarrollos urbanísticos propuestos sobre las explotaciones agrarias que pudieran verse afectadas.

### 3. CONSIDERACIONES

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

En relación con la ocupación del suelo agrario se valora muy positivamente que se hayan desestimado las alternativas que suponían la ampliación del sector industrial Bego-Bertan, dada su coincidencia con suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal así como con usos agrarios (uso SIGPAC definido mayormente como pastizal).

También se valora positivamente que se haya abordado la evaluación de la afección sectorial agraria del suelo urbanizable para actividades económicas Cordelería (SIN-01). No obstante, y a pesar de que no se advierten grandes afecciones, la evaluación debería contemplar el resto de ámbitos que suponen ocupaciones de suelos de la categoría Agroganadera del PTS (SAU y SU).

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.

#### 3.2. Aplicación Normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

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

Su artículo 10 señala la forma en la que las vinculaciones del PTS afectarán al planeamiento municipal, entre otras:

- a) El **régimen de usos a introducir** en cada categoría será acorde con este Plan, ~~debiendo ajustarse las discrepancias detectadas en la normativa urbanística en cuanto a las regulaciones de los caminos rurales, que a pesar de considerarse un uso compatible en las zonas Forestales y de Mejora Ambiental, se limita a "actuaciones encaminadas a la mejora de los firmes y drenajes de los caminos actuales sin variación significativa de los perfiles transversales y longitudinales", no permitiendo de esta forma los de nuevo trazado.~~ El PTS Agroforestal considera el uso de caminos rurales, sin matizaciones, admisible (2a) en las citadas categorías.
- b) El planeamiento municipal deberá recoger expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de

**Alto Valor Estratégico** definidas por el PTS Agroforestal. En este sentido se deberá modificar la regulación del uso de agroturismo en esta categoría ya que el mismo se considera prohibido (descripción similar a no deseable, 3a, del PTS), mientras que el PTS lo considera un uso admisible (2a).

Asimismo deberán revisarse las regulaciones relacionadas con las "construcciones relacionadas con explotación agraria y ganadera" en suelos AVE, ya que mientras que dentro de los usos y actividades de explotación de recursos primarios se consideran autorizables nuevas construcciones ligadas a la actividad agropecuaria (definidas en el artículo 127 de la normativa urbanística), los usos de "almacenaje común", "instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias para la elaboración y transformación de productos propios" y "bodegas" se consideran prohibidos en AVE y admisibles (2a) en PRT.

#### **4. CONCLUSIONES**

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

##### **1º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

Debería completarse la evaluación de la afección sectorial agraria con la consideración de todos los ámbitos de SAU y SU que suponen ocupaciones de suelos y usos agrarios en la categoría Agroganadera del PTS Agroforestal.

En cualquier caso, será necesario 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.

##### **2º. Aplicación Normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)**

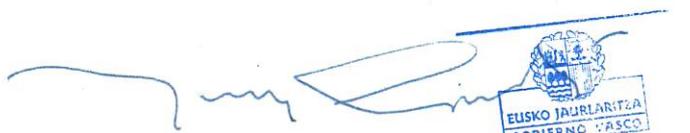
En base a lo establecido en el artículo 10 del PTS Agroforestal:

- Deberá establecerse un régimen de usos en cada categoría acorde con el PTS Agroforestal, para lo que se considera necesario que se revisen las regulaciones establecidas con respecto al uso de caminos rurales según lo señalado en el apartado anterior de este informe.
- El planeamiento municipal deberá recoger expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal. En este sentido, deberán revisarse las regulaciones de usos establecidas para los agroturismos y construcciones relacionadas con explotación agraria y ganadera sobre suelos AVE, teniendo en cuenta



que el PTS Agroforestal los considera admisibles (2a) en dicha categoría.

Vitoria-Gasteiz, 7 de octubre de 2021


EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
EKONOMIAREN GARAPEN,  
JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE

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

## **PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERRIATUA (BIZKAIA)**

**S/ Ref.: 2HI-025/21-P03-A**

**N/ Ref.: IAU-2021-0186**

### **1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

El 11 de junio de 2021 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 al PGOU de Berriatua.

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 esta Agencia Vasca del Agua-URA.

La documentación remitida es el acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a exposición pública del Texto Refundido del PGOU de Berriatua que incorpora las determinaciones requeridas por la Diputación Foral de Bizkaia en el acuerdo de suspensión de la aprobación definitiva. Junto al acuerdo se incluye un CD con documentación referida al Texto Refundido.

El documento de aprobación provisional fue sometido a análisis en la sesión 6/2015 de la COTPV del 14 de octubre de 2015, y esta Agencia informó favorablemente con una serie de condiciones vinculantes.

Tras su paso por la COTPV, y la emisión de informe por parte de las administraciones sectoriales, el Departamento de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio de la DFB suspende la aprobación definitiva del PGOU y señala deficiencias a subsanar mediante Orden Foral 977/2017, de 24 de octubre.

En dicha sesión de la COTPV esta Agencia informó favorablemente con una serie de condiciones vinculantes, algunas de las cuales fueron incorporadas en la siguiente fase de tramitación del expediente, esto es, en la nueva aprobación inicial, tras la suspensión de la aprobación definitiva.

En esa fase de aprobación inicial, URA también informó en marzo de 2020 (IAU-2020-0229) señalando cómo habían sido incorporadas las condiciones señaladas previamente y concluyendo que, en todo caso, debían ser corregidos ciertos aspectos relativos, fundamentalmente, al articulado de la normativa en materia de Inundabilidad que hacía referencia al PH anterior.

La documentación actual, que consta de aprobación provisional, es la misma que la remitida a esta Agencia tras la aprobación inicial y consta de Documentación escrita, de tipo Urbanístico, (de mayo de 2019): Memoria informativa, Memoria Justificativa, Normativa Urbanística General, Normativa Ámbitos Ordenación Particular, Ordenanzas de la Edificación y Urbanización, Catálogo y Normativa sobre Patrimonio, Programa de desarrollo y Ejecución. Estudio económico y financiero y Memoria de Sostenibilidad Económica.





Documentación de tipo Ambiental: ECIA Berriatua y documento de Síntesis (mayo de 2015), Addenda (Análisis complementario de alternativas) a la ECIA (diciembre 2018) y sobre Evaluación de la Afección Sectorial Agraria en Cordelería (mayo 2019)

Por último, se presenta Documentación gráfica con planos de ordenación y de información.

## **2 OBJETO Y PROPUESTAS PRINCIPALES DEL TEXTO REFUNDIDO**

Tal y como se ha señalado previamente, la documentación aportada en esta fase de aprobación provisional del Texto Refundido del PGOU de Berriatua es la misma que la analizada en la fase previa, informada por esta Agencia (referencia del informe de URA: IAU-2020-0229).

En primer lugar, la revisión del planeamiento general de Berriatua viene motivada por la necesidad de adaptar sus determinaciones al nuevo marco legal vigente, así como la necesaria revisión global del modelo estructural del municipio.

Se resumen a continuación las propuestas principales del Texto Refundido del PGOU de Berriatua.

En cuanto al **Suelo No Urbanizable**, se ha incluido la categoría de Protección de Aguas Superficiales que, según la Memoria Justificativa presentada, se corresponde con los ríos y arroyos y sus zonas de dominio público y afección, y están íntimamente ligadas a los suelos inundables. Se incluyen cauces y riberas de embalses según la delimitación establecida en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y se incorpora documentación gráfica al respecto.

El **artículo 85** de la Normativa Urbanística General establece la delimitación de esta categoría, el régimen jurídico (donde se señala la necesaria autorización del Organismo de Cuenca para las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía) así como su calificación y régimen de edificación y usos.

Al respecto, el PGOU también incorpora la zonificación de las márgenes establecida en dicho PTS, así como los retiros mínimos necesarios a mantener por la edificación y la urbanización a dichas márgenes según la zonificación de las mismas en función de las componentes urbanística, hidráulica y medioambiental.

El citado artículo 85 también añade normativa complementaria a la establecida en las disposiciones legales e instrumentos de ordenación vigentes, como la siguiente:

*a) Los proyectos de urbanización que afecten a cauces fluviales y márgenes de protección incluidos en suelo urbano, urbanizable o calificados como sistemas respetarán la morfología fluvial, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos "preventivos" etc.*

Por su parte, las márgenes del río Artibai, al ser un cauce declarado ZEC, sus márgenes se consideran márgenes en zonas de interés naturalístico preferente donde la regulación de los usos permitidos y prohibidos queda regulada en el Plan de Gestión de dicho espacio.

En relación con el **Suelo Urbanizable**, el PGOU solo ordena dos ámbitos en suelo urbanizable sectorizado, uno residencial y dos industriales, cuya ordenación pormenorizada se remite a



futuros Planes Parciales, por lo que solo son vinculantes las determinaciones estructurales que se indican en el PGOU. De dichos ámbitos, únicamente SIN-01 Cordelería (industrial) no se sitúa en la zona de policía de cauces.

- Residencial: SR-01 BI-633

Se plantea como un remate a la trama urbana con la disposición de vivienda colectiva libre y de VPO, en total 60 viviendas. Como determinación estructural se adscribe al sector el Sistema General de Espacios Libres (SG-BL-08 Paseo Artibai) colindante con el río Artibai, que incluye los límites de la ZEC Río Artibai, que se mantendría como Suelo No Urbanizable y preservado en su estado natural. De tal modo que se libere, en el entorno del río la mayor cantidad de suelo posible (2.043 m<sup>2</sup>).

Según el esquema de ordenación, no vinculante, de la Memoria Justificativa, se plantea una alternativa de ordenación donde el Sistema General de Espacios Libres ocupa una anchura de 30 m medidos desde el río.

- Actividades económicas: SIN-01 Cordelería

Se trata de un suelo urbanizable sectorizado, cuya vocación es el desarrollo de actividades limpias y no molestas, por lo que son admisibles usos terciarios. No se ha definido si se consolida el edificio de la Cordelería y elementos anexos, aunque hay pretensiones de ampliar la superficie de la industria actual. Si se mantienen, computarían en el conjunto de la edificabilidad del ámbito. Su superficie suma 11.067 m<sup>2</sup> y su implantación requerirá la ejecución de una rotonda junto al nuevo corredor viario.

- Actividades económicas: PD-01 Olaso

Actualmente suelo urbanizable donde se ubican dos parcelas de carácter industrial (A y B, en esta última se plantea una edificación), una parcela residencial (existente y ocupada por edificaciones), y parcelas para dotaciones públicas (equipamiento y zonas verdes) donde se plantean nuevos desarrollos. La ficha urbanística señala que en el momento en el que se recepcione la urbanización por parte del Ayuntamiento, se considerará como suelo urbano consolidado.

Con respecto al **Suelo Urbano**, hay ámbitos **Consolidados** y ámbitos **No Consolidados**. En el primer caso, se encuentran en zona de policía, los siguientes:

- AC-01 Zubiaurre, zona residencial situada en policía de cauces del río Artibai aunque las parcelas pendientes de edificar se ubican fuera de la misma.
- AC-03 Gardotza, ámbito industrial extensivo situado en un meandro del río Artibai al norte del municipio. Está prácticamente colmatado en su totalidad, pero se permite la edificación de parcelas vacantes o sustitución de edificación existente. Al respecto, se han realizado consultas en estas oficinas recientemente sobre la posibilidad de realizar explanaciones y nuevas edificaciones en este ámbito.

En el caso de ámbitos **No Consolidados**, se plantean actuaciones de dotación e integradas, así como actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas y Planes Especiales de Ordenación



Urbana. De todas estas actuaciones destacamos, por situarse en zona de policía de cauces o por ser inundables, las siguientes:

- AD-R02 (Zubiaurre parcela D): se pretende, como iniciativa privada, la conversión a uso comercial de la planta baja de la edificación cuyo uso actual es el de residencial. La parcela se sitúa en zona de policía de cauces del Artibai y es inundable por la avenida de 500 años de período de retorno.
- AI-R02 (BI-633): se plantea un máximo de 4 viviendas, en un espacio vacante en línea con edificaciones existentes a ambos lados. Se ubica en zona de policía del río Artibai.
- PE-R02 (Urepel-Calvo): zona residencial donde se pretende la reordenación de la fábrica de Calvo en Urepel y de manera orientativa, se plantean 46 viviendas, algunas de las actualmente existentes se declaran fuera de ordenación y otras se identifican como edificaciones preexistentes. El Plan Especial valorará la idoneidad y compatibilidad de las mismas. Se garantizará el acceso rodado al sector Cordelería mediante un vial de doble sentido. Se ubica en zona de policía de cauces del Artibai y es inundable por la avenida de 500 años de período de retorno.

### 3 CONSIDERACIONES

#### 3.1 En relación con el dominio público hidráulico y sus zonas de protección

En primer lugar, se considera adecuadamente incorporada en el Texto Refundido la normativa relativa a las materias de aguas. En particular, la reflejada en el artículo 85 de la normativa *Protección de aguas superficiales*, y los artículos relativos a los Condicionantes Superpuestos 145: *CS08 Cauces fluviales*, y 146 *CS09 Costas*.

Resulta también positivo que, en los nuevos ámbitos de desarrollo, como el caso del ámbito urbanizable residencial SR-01 BI-633, se proponga un espacio libre sin urbanizar que incluya la anchura de la ZEC ES2130011 Río Artibai y que se mantenga en su estado natural. Al respecto, de cara al desarrollo de este espacio se atenderá a los criterios y medidas de conservación incluidos en el Plan de Gestión correspondiente (Decreto 215/2012).

Finalmente, también es de valorar positivamente las determinaciones que se han añadido para complementar las disposiciones legales vigentes y, en particular, el epígrafe citado previamente:

*Los proyectos de urbanización que afecten a cauces fluviales y márgenes de protección incluidos en suelo urbano, urbanizable o calificados como sistemas respetarán la morfología fluvial, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos “preventivos” etc.*

Al respecto, desde esta Agencia se quiere hacer mención al cauce que discurre en cobertura por el Sector OIaso, arroyo Ugaitz, cuya cuenca superficial es en torno a 1,40 km<sup>2</sup> a la altura



de la entrada en cobertura. Las dimensiones de esta cobertura y su aspecto se pueden apreciar en las imágenes a continuación.



Inicio de la cobertura, junto al puente existente, aguas arriba de las instalaciones de OIaso



Cobertura del Ugaitz, hacia aguas abajo, al fondo las instalaciones de OIaso.

Su trazado bajo el vial que separa las parcelas A y B del sector industrial se ha reflejado en el plano incorporado en la ficha urbanística particular representada en la imagen de la izquierda. En la imagen de la derecha se añade una foto aérea del estado actual del Sector.



Imagen de la ordenación propuesta en el Sector OIaso donde se refleja el trazado en cobertura de la regata



Ortofoto 2020

Teniendo en cuenta que el propio PGOU se ha hecho eco de la normativa sobre actuaciones hidráulicas establecida en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (epígrafe E.3), y ha incorporado en su propia normativa como criterio que los proyectos de urbanización puedan ir proponiendo la eliminación de coberturas, se considera necesario que, en el marco del desarrollo de dicho ámbito, concretamente en el Sector Industrial OIaso, se analice la viabilidad técnica y ambiental de suprimir la citada cobertura.



### 3.2. En relación con el riesgo de inundabilidad

Tras la emisión del informe emitido por esta Agencia en la COTPV celebrada en 2015, se aprobó el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ámbito en el que se sitúa Berriatua), publicado en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

Actualmente, se encuentra en información pública la documentación relativa a la revisión del citado Plan Hidrológico para el horizonte de planificación 2022-2027.

Al mismo tiempo, también se encuentra en consulta pública el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) 2022-2027, en el que se definirán diferentes medidas para la gestión integral de la problemática de las inundaciones.

En la normativa del vigente Plan Hidrológico 2015-2021 el régimen de usos del suelo en las zonas inundables se basa en dos condicionantes: la situación básica del suelo según el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el riesgo de inundabilidad de dichos suelos.

Para estimar el riesgo se distinguen a su vez tres zonas, la zona de flujo preferente (en adelante ZFP) y las zonas inundables por las avenidas correspondientes a los periodos de retorno de 100 y 500 años (en adelante, T100 y T500).

En relación con lo anterior, en la normativa urbanística general del PGOU, así como en la mayor parte de las fichas urbanísticas de los ámbitos sometidos a riesgo de inundación, se incluye una referencia a las limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables, pero no se cita el articulado correcto de la normativa vigente, ni tampoco se identifica la situación básica del suelo de algún ámbito.

En concreto, en los ámbitos sometidos a riesgo se cita la normativa del Plan Hidrológico del período 2009-2015 anterior. Dichos ámbitos son: NSIN-01 Rentería (antes AI-P01), SIN-01 Cordelería (antes SIN-02), PE-R02 Urepel-Calvo (antes PD-01), AEDP-06 Aparcamiento zona deportiva, PD-01 Sector Olaso (zona industrial de Zikautxo) y AC-01 Zubiaurre (en particular la AD-R02- parcela D).

Todos ellos se encuentran afectados por la avenida de período de retorno de 500 años, en mayor o menor medida.

Asimismo, se observa que, además de referirse al anterior Plan Hidrológico (2009-2015), ya derogado, en varios ámbitos (NSIN-01 Rentería, SIN-01 Cordelería y AEDP-06 Aparcamiento zona deportiva) se han incluido referencias erróneas a la citada normativa en lo relativo a la situación básica del suelo.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos citados, ubicados en suelos en situación básica de rural, solo señalan la normativa relativa a suelos inundables en situación de suelo urbanizado. A modo de ejemplo, es el caso del ámbito AEDP-06 Aparcamiento Zona Deportiva (imagen inferior), clasificado como Suelo No Urbanizable.



Por otro lado, hay fichas urbanísticas de ámbitos inundables, es el caso del sector Olaso y AD-R02 donde no se mencionan determinaciones en relación con el citado riesgo de inundación.

Por lo tanto, con la finalidad de mejorar la comprensión de los contenidos incluidos en dichas fichas respecto al riesgo de inundabilidad, se considera necesario que se eliminen las determinaciones específicas incluidas en las mismas y sean sustituidas por la mención genérica incluida en el art. 145.9.

*En relación a los usos del suelo en zonas inundables, se atenderá a las limitaciones que pueda contener el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.*

Dicha mención deberá figurar en todos los ámbitos inundables, incluidos los dos citados previamente también afectados por el riesgo de inundabilidad (sector Olaso y AD-R02).

Finalmente, de consonancia con lo dispuesto en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (E.4), en el RDPH (art. 126.ter.7), y en la normativa del Plan Hidrológico, en el desarrollo de los distintos ámbitos contemplados en el PGOU, se deberán incluir sistemas de drenaje sostenible que minimicen el volumen de las escorrentías mediante la limitación de las superficies impermeables. Dichos sistemas pueden incluir el uso de pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, zanjas filtrantes, tanques de tormenta, drenes, etc.

### **3.3. Abastecimiento**

El municipio de Berriatua se integra en el Consorcio de Aguas de Bilbao-Bizkaia, ente que gestiona tanto el abastecimiento como el saneamiento. La memoria informativa sigue incluyendo información detallada de las redes de ambos servicios, así como de la infraestructura disponible y del estado de las captaciones, aunque se ha visto que, en algún caso, la información no se encuentra actualizada.



Al respecto, la memoria justificativa del Texto Refundido sigue incluyendo un apartado relativo al abastecimiento de aguas donde, en primer lugar, se hace referencia a un estudio de demandas de agua en la CAPV desactualizado (2004) y, por otro lado, se señala que no se dispone de datos, ni de volumen de agua extraída de las captaciones, ni del agua tratada y capacidad de las EDARs, ni de datos de volumen suministrado a la población.

Por otro lado, entre las condiciones mínimas de la urbanización de los ámbitos a desarrollar se incluye la siguiente condición que se valora favorablemente: *“Previamente al desarrollo de este ámbito, se deberá tener garantía de disponibilidad de recursos hídricos suficientes para garantizar los servicios de abastecimiento de agua”*.

En todo caso, de acuerdo con la información obrante en el expediente, así como la información existente en la planificación hidrológica en relación con los balances recursos-demandas, la garantía en el suministro de las citadas demandas y el necesario respeto de los caudales ecológicos, desde esta Agencia Vasca del Agua se informa favorablemente en lo que respecta a la suficiencia de los recursos hídricos para garantizar el abastecimiento de los futuros desarrollos consecuentes con el Plan.

### **3.4. Saneamiento**

En relación con el saneamiento, la mayor parte del municipio (núcleo de Erribera y parte de los núcleos de Magdalena y Asterrika) se encuentra conectada al colector general que desemboca en la EDAR de Ondarroa y cuya gestión corresponde al CABB.

Respecto a los vertidos no conectados, en el año 2019 se ha emitido la resolución de autorización de la revisión del Vertido condicionada a un Programa de Reducción de la Contaminación, y futura revisión del vertido de nuevo (RAV-B-2018-0015). En este sentido, se ha podido comprobar que la información que se indica en el PGOU no está actualizada dado que se señala como zonas sin conexión áreas ya conectadas. Es el caso de las zonas industriales de Zikautxo y Gardotza, o de las instalaciones de Bizkaibus.

En todo caso, respecto a las zonas no conectadas, el propio PGOU prevé que su vocación sea su conexión a la red general. Es el caso de algunas zonas en el barrio de la Magdalena, Merelludi y Asterrika, donde en el PGOU no se prevén nuevos desarrollos.

Respecto a la suficiencia de las infraestructuras existentes de saneamiento, en el PGOU se señala que se considera suficiente la capacidad de tratamiento de la EDAR de Ondarroa para abordar las futuras cargas. En dicha documentación también se mencionan propuestas de mejora puntuales (redes separativas, mejora de conducciones y estudio para la reutilización de pluviales).

En relación con lo anterior, desde esta Agencia se valoran favorablemente las propuestas de mejora puntuales. En todo caso, se considera necesario que, antes de la aprobación definitiva del expediente, conste en la documentación del Plan informe del Ente Gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes para garantizar las nuevas cargas consecuentes con los futuros desarrollos.



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** al *Texto Refundido del PGOU de Berriatua* con las siguientes condiciones de **carácter vinculante**:

1. Eliminación de la referencia a las precisiones normativas en materia de Inundabilidad que se recoge en las fichas urbanísticas y adopción de la referencia más genérica citada en la normativa urbanística general (artículo 145.9), tal y como se ha señalado en el punto 3.2.
2. En el marco del desarrollo del sector industrial Olaso se deberá analizar la viabilidad técnica y ambiental de la supresión y recuperación a cielo abierto de la cobertura del arroyo Ugaitz que discurre encauzado bajo el vial que separa las parcelas A y B del citado sector.
3. Se deberá incorporar a la documentación del PGOU el informe del CABB acerca de la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes para garantizar el adecuado tratamiento de los futuros vertidos consecuentes con los nuevos desarrollos.
4. En el desarrollo de los distintos ámbitos previstos en el PGOU se deberán promover el empleo de sistemas de drenaje sostenible que minimicen el eventual aumento de escorrentía mediante la limitación de las superficies impermeables con sistemas tales como uso de pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, zanjas filtrantes, tanques de tormenta, drenes, etc.

Se recuerda, tal y como en la propia normativa de carácter general del PGOU se señala, que las actuaciones que afecten o se sitúen en zona de servidumbre o policía de cauces, requerirán la previa autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

#### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

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

1. Hirigintzako fitxetan jasotzen diren uholde-arriskuaren arloko arau-zehaztapenen aipamena ezabatzea eta hirigintzako araudi orokorrean (145.9 artikulua) datorren erreferentzia hartzea, 3.2 puntuan adierazi den bezala.
2. Olaso industria-sektorearen garapenaren esparruan, A eta B partzelak sektore horretatik bereizten dituen bidearen azpitik doan Ugaitz errearen estaldura kendu eta aire zabalean berreskuratzeko bideragarritasun teknikoa eta ingurumenekoa aztertu beharko dira.
3. HAPOn dokumentazioan sartu beharko da BBUPren txostena, garapen berrien ondoriozko etorkizuneko isurketen tratamendu egokia bermatzeko dauden saneamendu-azpiegituren nahikotasunari buruzkoa.



4. HAPOn aurreikusitako eremuen garapenean, drainatze-sistema jasagarriak erabiltzea sustatu beharko da, jariatze-ura ahalik eta gutxien handitzeko, eta, horretarako, gainazal iragazgaitzak mugatu beharko dira, zoladura iragazkorak, landare-estalkiak, zanga iragazleak, ekaitz-tankeak, drainak eta abar erabiliz.

Gogorrazten da, HAPOn araudi orokorrean bertan adierazten den bezala, zortasun-eremuan edo ibilguen zaintza-eremuan eragiten duten edo kokatzen diren jarduketek URA-Uraren Euskal Agentziaren alde aurreko administrazio-baimena beharko dutela.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de octubre de 2021

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación*)

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*)



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

GOBERNUAREN  
ORDEZKARIORETZA  
ARABAN

SUBDELEGACIÓN  
DEL GOBIERNO  
EN ALAVA

SUSTAPEN-ARLO FUNTZIONALA

ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

09 de octubre de 2021

ASUNTO

COTPV de 13 de octubre. PGOU de Berriatua.

D. Tomás Orallo Quiroga  
Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco  
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana  
Gobierno Vasco  
C/ Donostia 1  
01010 Vitoria-Gasteiz

**Costas:**

Desde la Demarcación de Costas del País Vasco recuerdan que “la aprobación inicial fue informada favorablemente con una serie de consideraciones, por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar el 13 de abril de 2016. Con posterioridad a esta fecha no se ha recibido ninguna documentación”.

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO  
EN EL PAÍS VASCO  
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO

C/ OLAGUIBEL, 1  
01071 VITORIA-GASTEIZ  
TEL.: 945 759 300  
FAX.: 945 759 301



**CSV : GEN-863a-52ca-d266-d628-726d-9bc9-ecd5-cb0d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/10/2021 18:54 | NOTAS : F



## TXOSTEN TEKNIKO / INFORME TECNICO

Gaia / Asunto: BERRIATUAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN NAGUSIA / PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERRIATUA

Udalerría / Municipio: BERRIATUA (BIZKAIA)

COTPVko espedientea / Expediente COTPV: 2HI-025/21-P03 VITORIA-GASTEIZ

## 1. AURREKARIAK / ANTECEDENTES

Este informe se realiza en el contexto de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Berriatua que, una vez aprobado provisionalmente por el ayuntamiento, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 2/2006 (Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) y en la Ley 21/2013 (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental), va a ser sometido al informe de la comisión COTPV con el fin de que se emita el preceptivo informe.

## 2. DOKUMENTUAREN ANALISIA / ANALISIS DEL DOCUMENTO

El plan consta de documentación gráfica, escrita y de la correspondiente a la evaluación ambiental estratégica.

El análisis del Patrimonio Cultural, tanto el Arquitectónico como el Arqueológico, se recoge en el documento del plan denominado Catálogo de Patrimonio Cultural y Normativa de Protección, el cual dispone de cuatro títulos y que, además de las determinaciones normativas incluye fichas individualizadas de todos los elementos identificados por el plan.

En base a dicha documentación, se establecen tres grados de protección del patrimonio arquitectónico –*integral, media, básica*– y, además, se propone para cada edificio el análisis de *elementos de interés, elementos discordantes, y elementos negativos*. Sobre estos últimos se establece una categorización según que se denominen: impropios, inconvenientes, inadecuados, disconformes, incorrectos, o defectuosos.

En cuanto al patrimonio arqueológico, el plan dispone tres niveles de elementos, que son: las Zonas Arqueológicas, las zonas declaradas de Presunción Arqueológica, y las zonas con propuesta de de protección arqueológica.

## 3. KULTURA-ONDAREARI BURUZKO IRUZKINAK / OBSERVACIONES DE PATRIMONIO CULTURAL

1.1 Patrimonio Arquitectónico

A continuación, se analizarán las afecciones al Patrimonio Cultural Arquitectónico en cada uno de los documentos del PGOU que recogen prescripciones relativas a este.



## - NORMAS DE PROTECCIÓN:

Las normas de protección deberán incluir, o al menos ser equivalentes, los regímenes de protección aplicables a los bienes arquitectónicos que, aunque hayan sido declarados por legislación de patrimonio anterior, puedan conforme con la disposición adicional primera de la **Ley 6/2019** de Patrimonio Cultural Vasco ser considerados bienes culturales de protección especial o bienes culturales de protección media.

En el caso de Berriatua, se debe considerar lo establecido en las declaraciones monumentales de la Casa Etxepintxo (BOPV 20-11-2000), y la del Caserío Lekoia Bekoa (BOPV 24-01-2008), que conforme a la Ley de Patrimonio Cultural Vasco ambos han pasado a ser Bienes Culturales de Protección Media.

El régimen de protección general y el régimen específico establecido desde la propia ley para esos casos es el establecido en los **artículos 42 y 43**. Así mismo, resultan admisibles las intervenciones de Restauración Conservadora que se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº249 de 31 de diciembre) y que son equivalentes a las que el plan propone para los grados 1 y 2.

En cuanto al régimen particular a aplicar sobre esos dos edificios, deriva directamente de lo establecido en cada declaración monumental y, también, de las directrices que se hayan emitido en el Centro de Patrimonio Cultural en las consultas que en referencia a esos monumentos se hayan evacuado.

A ese respecto es necesario completar las fichas particulares de ambos edificios, de forma que el apartado “elementos de interés” de la ficha considere la **integridad** de ambos edificios y además de los elementos que se quieran singularizar se precise también la expresión “Edificio declarado Bien Cultural con nivel de Protección Media”.

Igualmente, en el apartado “elementos negativos” de la ficha de la Casa Etxepintxo es necesario eliminar la referencia al cuerpo anexo de la fachada norte, toda vez que tanto por la tipología de ese elemento como por la eficaz protección que confiere a las fachadas y por tanto a las pinturas frente a las humedades, el criterio a favor de la conservación de ese elemento ha sido ya manifestado en informes previos del Centro de Patrimonio Cultural.

En cuanto a la protección establecida mediante el Grado 3, si bien el artículo 18 de la normativa establece criterios compatibles con la conservación de los valores patrimoniales, en el artículo 15 se declara que la protección de ese nivel vincula fundamentalmente a la fachada, lo cual, además de inadecuado es contradictorio con lo que acertadamente se establece en el mencionado artículo 18 el cual incluye dentro de la protección tanto la distribución tipológica y estructural como como la necesidad de



conservación de la estructura del edificio. Es por ello que debe eliminarse el segundo punto del apartado 4 del artículo 15.

- INVENTARIO DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS.

El Inventario de las zonas arqueológicas del plan incluye todas las zonas arqueológicas ya declaradas; no obstante, en el listado de zonas arqueológicas propuestas, únicamente incluye el elemento 9-Iglesia de San Pedro. Ese listado debiera completarse añadiendo: la Ermita de San Gregorio; la Ermita de Andra Mari de Gardotza; la Ermita de San Lorenzo; el Caserío Zubialdea; el Molino Boliñena; el Caserío Mugartegi; el Caserío Lekoia Bekoa; el Molino de Bidegorri; y la Ermita de la Magdalena.

El Catálogo de edificios incluye 59 elementos, entre los que se incluyen los dos monumentos declarados. A ese respecto, el listado del catálogo debiera completarse incluyendo los 31 elementos siguientes con el nivel de protección que para ellos se propone:

Nº de ficha	Denominación	Nivel de Protección propuesto
19	Molino de Boliñena	Especial
19-1	Infraestructura hidráulica del molino Molino Boliñena (Bolue/Zubiaur)	Especial
21-2	Ferrería de Andonaegi	Especial
18	EMBOTELLADORA DE SIDRA MATIENA	Media
35	CASERIO ALTXANE	Media
100	CASERIO ZABALA	Media
103	CASERIO ASTERRIKAKOA	Media
3	CASAS AUGUSTO Y BARRUTIAENEA	Local
5	SANTUTXU SAN LORENZO	Local
6	CASA RIBERA 43	Local
8	ANDRA MARI DE GARDOTZA	Local
10	BIBLIOTECA MUNICIPAL	Local
12	ERMITA DE SAN ANTOLIN	Local
14	FUENTE BASTOLAZA	Local
20	MOLINO DE OBEKOLA	Local
24	PUENTE GARDOTZA 2	Local
26	CASERIO BAZTALOTZA	Local
27	CASERIO ERRIBERA 49	Local
29	CASERIO SANTA ANA	Local



Nº de ficha	Denominación	Nivel de Protección propuesto
30	CASERIO ZUBIALDE	Local
31	CASERIO GARDOTZA GOIKOA	Local
37	CASERÍO IKARAN EZKERRA	Local
38	CASERÍO IKARAN NAGUSIA	Local
40	CASERIO MILLOI BEKOA	Local
41	CASERIO ALLEKI ZAHARRA	Local
44	CORDELERIA EIZAGUIRRE	Local
45	MANUFACTURAS CALVO S.A.	Local
45-1	EDIFICIO DE PISOS	Local
48	FRONTÓN MENDIBARREN	Local
59	ESCUELAS DE BARRIADA DE ASTERRIKA	Local
60	ESCUELAS DE BARRIADA DE MERELUDI	Local

Por otra parte, los criterios del plan deben ajustarse, tanto en cuanto a los términos utilizados en el texto, como a los artículos legales que son de aplicación una vez ha entrado en vigor la nueva Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

En efecto, la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco ha creado dos registros: el *Registro del Patrimonio Cultural Vasco*, en el que se inscribirán los bienes de *Protección Especial* (antes denominados Bienes Culturales Calificados) y de *Protección Media* (antes denominados Bienes Culturales Inventariados) que sean declarados, y el *Registro de Bienes Culturales de Protección Básica*, pendiente de regulación.

Es por ello que los términos deben ser cambiados, y donde dice “Bien Cultural Calificado” el texto debe decir “Bien Cultural de Protección Especial”; y donde dice “Bien Cultural Inventariado” debe decir “Bien Cultural de Protección Media”.

En cuanto a los criterios de intervención, para los bienes con propuesta de formar parte del *Registro de Patrimonio Cultural*, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes de declaración, se recomienda que las intervenciones que se realicen en los bienes culturales con propuesta de *Protección Especial* cumplan los criterios específicos de intervención establecidos en el **artículo 38 de la ley**, así como los criterios generales establecidos en el **artículo 34** de la mencionada ley. Igualmente, tal y como ya recoge el documento del plan, resultan admisibles las intervenciones de *Restauración Científica* que 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 (B.O.P.V. nº249 de 31 de diciembre).



En el caso de los bienes culturales con propuesta de *Protección Media* se recomienda que las intervenciones que se realicen cumplan los criterios comunes y específicos establecidos en los **artículos 42 y 43**, respectivamente, de la ley. Igualmente resultan admisibles las intervenciones de *Restauración Conservadora* que se definen en el Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

Al objeto de dotar de un entorno de protección cautelar a este patrimonio, se recomienda que en el caso de los inmuebles con propuesta de protección Especial y Media 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.

En cuanto al los bienes propuestos para ser protegidos a nivel municipal (de interés local), se recomienda que las obras que en ellos se realicen respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. El tipo de obra podrá tomar como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, según el mencionado Decreto 317/2002. También serán posibles las intervenciones de restauración.

Por su parte, las zonas arqueológicas declaradas y las zonas de presunción arqueológica declaradas deben cumplir, respectivamente, con lo establecido en los artículos 66 y 65 de la mencionada Ley 6/2019.

En cuanto a las zonas arqueológicas con propuesta de protección, la recomendación que procede es la de que cumplan con las determinaciones establecidas en el artículo 66 de la ley.

## TXOSTEN PROPOSAMENA / PROPUESTA DE INFORME

### 1.- Vinculantes.

1.1.- Introducir los criterios de intervención establecidos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco: las intervenciones que se realicen en los bienes culturales deben cumplir los criterios generales establecidos en el **artículo 34** de la mencionada ley. Las intervenciones admisibles en los bienes culturales declarados de *Protección Media* (antes Bienes Culturales Inventariados) deben cumplir los criterios comunes y específicos establecidos en los **artículos 42 y 43**, respectivamente, de la ley. Igualmente resultan admisibles las intervenciones de *Restauración Conservadora* que se definen en el Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

1.2.- Deben completarse y corregirse las fichas de los dos bienes declarados.



1.3.- Los zonas arqueológicas declaradas y las zonas de presunción arqueológica declaradas deben cumplir, respectivamente, con lo establecido en los **artículos 66 y 65** de la mencionada Ley 6/2019.

## 2.- Recomendaciones.

2.1.- Introducir en el listado de bienes del catálogo los bienes patrimoniales identificados en el cuadro inserto en el cuerpo del informe.

2.2.- Se recomienda que a los bienes inmuebles que disponen de propuesta de protección Especial y Media se les apliquen los criterios de intervención especificados en el apartado 1.1. Así mismo, y al objeto de dotarles de un entorno de protección cautelar, se recomienda que 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.

2.3.- En cuanto a los bienes propuestos para ser protegidos a nivel municipal, se recomienda que las obras que en ellos se realicen respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. El tipo de obra podrá tomar como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, según el mencionado Decreto 317/2002. También serán posibles las intervenciones de restauración.

2.4.- Introducir en el inventario de zonas arqueológicas con propuesta de protección: la Ermita de San Gregorio; la Ermita de Andra Mari de Gardotza; la Ermita de San Lorenzo; el Caserío Zubialdea; el Molino Boliñena; el Caserío Mugartegi; el Caserío Lekoia Bekoa; el Molino de Bidegorri; y la Ermita de la Magdalena. Se recomienda para estas que las intervenciones admisibles cumplan con las determinaciones establecidas en el artículo 66 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.



Stua./Fdo.: Mikel Aizpuru Murua  
KULTURA ONDAREAREN ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL

Gasteizen, 2021ko urriaren 7an / 7 de octubre de 2021