



Espedientea 1HI-032/22-P03-A

LAUDIO/LLODIO

HAPOnen 42. aldatetaren behin-behineko onarpena, merkataritza-erabilerak ezartzeko 3. poligonoko 0263 katastro-lurzatian, egungo Z.I.6b "Tubacex" eremuan.

Expediente: 1HI-032/22-P03-A

LAUDIO/LLODIO

42ª modificación del PGOU para implantación de usos comerciales en la parcela catastral 0263 del polígono 3, incluida en la actual Z.I.6b "Tubacex".

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN ARABAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ÁLAVA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Arabako Hirigintza Plangintzaren Atalak urriaren 5ean izandako 5/2022 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2022, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, celebrada el día 5 de octubre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

"I. Eragozpenik ez jartzea Laudioko udalerriko espediente honi: "HAPOnen 42. Aldaketaren behin-behineko onarpena, merkataritzaerabilerak ezartzeko 3. poligonoko 0263 katastro-lurzatian, egungo Z.I.6b "Tubacex" eremuan.", ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu eta ondorengo hauetara egokitzen baita: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legeko lurralde antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

"I. No poner objeción al expediente de "42ª modificación del PGOU para implantación de usos comerciales en la parcela catastral 0263 del polígono 3, incluida en la actual Z.I.6b "Tubacex"." del municipio de Llodio, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra eta hau aldatzen duen 2/2014 Legea betez, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie Lege hauen zehaztapenei.

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y de la Ley 2/2014 que la modifica, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del Planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

III. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hau egindako txostena bidaltzea: URA-UR

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por URA-Agencia Vasca





Agentzia (I. eranskina). Ziurtagiri honi erantsita doa.”

del Agua (Anexo I), que se acompaña 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.



Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
EI SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA 42ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LAUDIO/LLODIO PARA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 0263 DEL POLÍGONO 3, INCLUIDA EN LA ACTUAL Z.I.6B “TUBACEX”

N/ Ref.: IAU-2022-0324

S/Ref.: 1HI-032/22-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 5 de septiembre de 2022 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 Genral de Ordenación Urbana 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.

Los antecedentes de la presente Modificación se sitúan en el año 2016, cuando los propietarios de las subparcelas B y C de la parcela nº 263 del polígono 3 de Laudio promovieron una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, cuyo objeto era modificar la calificación de la parcela para posibilitar en último término la implantación de usos comerciales.

En este sentido, cabe señalar que desde esta Dirección se han emitido varios informes en relación con la modificación propuesta: el primero, el 18 de febrero de 2016 en respuesta a la consulta recibida por el equipo redactor (nº ref.: APO-2016-0032); el segundo, el 4 de abril de 2017 en respuesta a las consultas previas del trámite de evaluación ambiental (nº ref.: IAU-2017-0031); y el tercero, tras la aprobación inicial el 17 de octubre de 2018 (nº ref.: IAU-2018-0132).

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) ha emitido dos informes: el 14 de marzo de 2017 en respuesta a las consultas previas del trámite de evaluación ambiental (nº ref.: ICA/01/2017/0001) y el 10 de octubre de 2018 tras la aprobación inicial del trámite urbanístico (nº ref.: ICA/01/2018/0006).

Posteriormente, la aprobación de la *Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales* y su aplicación a modificaciones puntuales de instrumentos de ordenación urbanística que no hubieran sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de la misma, obliga a reconsiderar determinados aspectos de la Modificación en tramitación para adaptarse al nuevo marco legislativo de los grandes establecimientos comerciales. Entre otros cambios, se pasa de modificar la delimitación de la zona ZI. 6b, creando una nueva zona comercial, a mantener la delimitación de la ZI. 6b, incorporando como uso permitido de esta zona el comercio al por menor.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T3ZYM-T10X bilagailua erabiltu, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3ZYM-T10X en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

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



En este sentido, desde esta Agencia se emitió informe el 14 de junio de 2021 en el trámite ambiental de la nueva formulación de la modificación puntual (nº ref: IAU-2021-0105). La CHC también emitió informe en ese trámite el 7 de junio de 2021 (nº ref.: ICA/01/2021/0002).

Posteriormente, esta Agencia ha emitido informe en el trámite urbanístico de la aprobación inicial de la modificación puntual referida el 18 de enero de 2022 (nº ref.: IAU-2021-0299). Asimismo, la CHC emitió informe en ese trámite el 14 de enero de 2022 (nº ref.: ICA/01/2021/0007).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito objeto de modificación se sitúa en las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Concretamente, en la margen izquierda del río Nervión.

La modificación propone establecer un régimen de usos particular para la zona Z.I.6b en el que se incorpore como “permitido” el uso comercio al por menor para posibilitar la implantación de uno o varios grandes establecimientos comerciales en la parcela 263 del polígono 3 perteneciente a la Zona ZI.6B.

Junto con ello, se plantea modificar la determinación del ámbito para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a realizar a través de un Plan Especial, que según el PGOU debería abarcar todo el ámbito de la Zona ZI.6b, posibilitando la ordenación de ámbitos menores (parcelas actuales) dado las diferencias urbanas y funcionales actuales y futuras entre ellos.

Asimismo, la modificación incorpora la ordenación pormenorizada con el contenido completo de un Plan Especial, evitando con ello su posterior tramitación en el ámbito de la parcela 263 del polígono 3.

La parcela es sensiblemente llana, la zona de menor elevación coincide con el lateral que linda con la zona verde junto al parque de bomberos, donde se observan cotas comprendidas entre los 128,91m (al fondo, próximo a la gasolinera) y 129,20m (en el acceso desde la rotonda). A partir de este frente y en sentido noreste-suroeste, se eleva ligeramente, presentando una altura de 130,10 en el linde con Tubacex. La superficie total de la parcela es de 11.455,12 m² y tiene una edificabilidad en valores absolutos de 9.788,62m².

En la *Memoria Informativa y Justificativa* de la Modificación Puntual se indica que la parcela está conectada a la red de abastecimiento, que la red de saneamiento de fecales discurre por la calle Tres Cruces y por el lateral de la parcela que da a la zona verde, y que la red de saneamiento de pluviales también discurre por la calle Tres Cruces.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Respecto al riesgo de inundabilidad

El ámbito se sitúa dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES018-BIZ-10-1 Llodio. Concretamente, la parcela resulta inundable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.



En la consulta realizada a esta Dirección a principios del 2016 se hizo una simulación del efecto que tendría la elevación de la rasante del futuro edificio comercial para su protección hasta la avenida de periodo de retorno de 500 años, se produce un incremento no significativo de la lámina de agua, por lo que se concluye que el efecto hidráulico es nulo.

En cualquier caso, se informa que, el proyecto de urbanización deberá dar cumplimiento a las limitaciones a los usos en la zona inundable contempladas en la normativa del Plan Hidrológico vigente.

Respecto a los sistemas de drenaje urbano sostenible, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 126 ter del RDPH, en la normativa del Plan Hidrológico y en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, y tal como se señaló en el informe emitido por esta Agencia en la aprobación inicial, en la normativa urbanística se ha recogido que en el proyecto de urbanización deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

3.2 Respecto al abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos

El municipio está integrado en el Consorcio de Aguas Urbide.

En lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes del desarrollo propuesto, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en el informe emitido el 10 de octubre de 2018 concluyó que las determinaciones de la modificación no comportaban nuevas necesidades significativas de recursos hídricos, por lo que no procedía su pronunciamiento en cuanto a la existencia o no de los mismos que establece el artículo 25.4 del TRLA.

Asimismo, en el plano *Inf.1 Red de abastecimiento de agua* se ha delimitado la red existente que da servicio a la zona.



3.3 Respecto al saneamiento

Al igual que el abastecimiento, el saneamiento del municipio está integrado en el Consorcio de Aguas Urbide.

Tal y como recoge la documentación remitida, las aguas residuales del ámbito se incorporarán al sistema público de saneamiento para su tratamiento final en la futura EDAR de Basaurbe, observando así lo dispuesto en el artículo 54.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero).

En este sentido, tal y como se solicitó en el informe emitido con anterioridad por esta Agencia, la normativa urbanística propuesta recoge que:

- *las aguas residuales se deberán incorporar al sistema público de saneamiento con las condiciones de pretratamiento que les sean exigidas por la autoridad competente en el cumplimiento de la ordenanza reguladora de vertidos a la red de saneamiento, y con el objeto de que en un futuro sean tratadas en la EDAR de Basaurbe, en cumplimiento de la normativa del Plan Hidrológico, y de la normativa de Suelos, dada su ubicación en suelo urbano.*

Asimismo, en los planos *Inf.2 Red de Saneamiento. Aguas fecales* e *Inf.3 Red de Saneamiento. Aguas pluviales* se han delimitado las redes existentes que dan servicio a la zona.

3.4 Respecto al Dominio Público Hidráulico, y sus zonas de protección asociadas

La parte oriental del ámbito está dentro de la zona de policía inundable, si bien la alineación máxima de edificación propuesta queda a aproximadamente 80 m del cauce.

De acuerdo con lo solicitado por esta Agencia, en la normativa propuesta se ha incorporado lo siguiente: *aquellas actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico (art. 9.1 y 9.4 del RDPH) o se sitúen en sus zonas de protección obtengan la previa autorización administrativa del Organismo de cuenca, que será tramitada en esta Agencia Vasca del Agua.*

Por otra parte, de acuerdo con la información disponible en esta Agencia, en el marco de los expedientes de la Declaración de la Calidad del Suelo, se tiene constancia de la existencia de una importante contaminación por Cromo VI⁺ en los suelos de la subparcela A, así como en las aguas subterráneas investigadas en la parcela.

En este sentido, se deberá atender a lo que se establezca en la preceptiva resolución que emita la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a propósito de la declaración de la calidad del suelo de esta zona.



4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “42ª modificación del PGOU de Laudio/Llodio para implantación de usos comerciales en la parcela catastral 0263 del polígono 3, incluida en la actual Z.I.6b “Tubacex” con la siguiente condición vinculante:

- a) En relación con el riesgo de inundabilidad, el proyecto de urbanización deberá dar cumplimiento a las limitaciones a los usos en la zona inundable contempladas en la normativa del Plan Hidrológico.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Laudioko HAPOn 42. aldatetaren behin-behineko onarpena, merkataritza-erabilerak ezartzeko 3. poligonoko 0263 katastro-lurzatian, egungo Z.I.6b Tubacex eremua*”-ri dagokionez, ondorengo gai lotesle hau kontuan hartu beharko duelarik:

- a) Uholde-arriskuari dagokionez, urbanizazio-proiektuak Plan Hidrologikoaren araudian uholde-arriskuko eremuan aurreikusitako erabileren mugak bete beharko ditu.

En Vitoria-Gasteiz a 20 de septiembre de 2022

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