



Espedientea: 1HI-038/22-P03 PARCIAL

VITORIA-GASTEIZ

HAPOaren berrikuspen partziala, Armentia-ko tokiko erakunde txikian.

Expediente: 1HI-038/22-P03 PARCIAL

VITORIA-GASTEIZ

Revisión parcial del PGOU en la entidad local menor de Armentia.

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 abenduaren 15ean izandako 4/2022 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2022 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 15 de diciembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Eragozpenik ez jartzea Vitoria-Gasteizko udalerriko espediente honi: "HAPOaren berrikuspen partziala, Armentia-ko tokiko erakunde txikian", ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baita 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 "Revisión parcial del PGOU en la entidad local menor de Armentia" del municipio de Vitoria-Gasteiz, 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. Aurrekoa gorabehera, espedienteak justifikatu egin beharko du Armentia-ko Sotoaren sistema orokorreko kalifikazioa galdu izana.

II. No obstante lo anterior, el expediente habrá de justificar la pérdida de la calificación como sistema general del Soto de Armentia.

III. 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.

III. 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.

IV.- Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina) eta URA-Uraren Euskal

IV.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I) y por URA-Agencia



Agentzia (II. eranskina). Ziurtagiri horiek erantsita doaz.”

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

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

Vasca del Agua y (Anexo II), que acompañan a la presente certificación.”

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





**ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZAREN TXOSTENA,
ARMENTIAKO TOKI ENTITATEAN VITORIA-
GASTEIZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALARI
BURUZKOA**

1HI-038/22-P03-P

VITORIA-GASTEIZKO UDALA (ARABA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea da, Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Berrikuspen Partziala, Armentiaoko Toki Entitateari dagokiona, jasotzen duen espedientea aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2001eko urtarrilaren 19an onartu zen behin betiko, eta 2001eko otsailaren 19an argitaratu zen Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean.

2.2. Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Berrikuspen Partziala, Armentiaoko Toki Entitateari dagokionak, hasierako onespina jaso zuen 2021eko apirilaren 23an, eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2021eko maiatzaren 12an.

**3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI
DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR
DIRENAK**

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiagoko udalerriei, baita hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei ere.

**INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA
RELATIVO A LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-
GASTEIZ EN LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE
ARMENTIA**

1HI-038/22-P03-P

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (ÁLAVA)

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en la entidad local menor de Armentia, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se aprobó definitivamente el 19 de enero de 2001 y fue publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 19 de febrero de 2001.

2.2. La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en la entidad local menor de Armentia, se aprobó inicialmente el 23 de abril de 2021, y se publicó en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de mayo de 2021.

**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 urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.



Beraz, udalerriak 248.106 biztanle dituen, (EUSTAT 2022ko urtarrila), Gasteizko Udalak lurzoru gordetze hori bete behar du, bai eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrik eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zarpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuen bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru erreserbatzeko betebeharra ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, lurzoru gordetze hori ere Vitoria-Gasteizko Udalak **bete behar du**.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 248.106 habitantes (EUSTAT enero de 2022), esta obligación de reserva rige para el municipio de Vitoria, y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea **mediante actuaciones integradas** de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, también esta obligación de reserva **rige** para el municipio de Vitoria-Gasteiz.



3.3. Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da; izan ere, artikulua horrek hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen du. Hona hemen aipatu artikulua Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartu dezaten, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga behar diote udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

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

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

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

3.4. Aztertutako 2022eko azaroko Etxebidaren azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 10074 eskakizun daude udalerririk horretan. Horietako % 89,61 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopuruak, 9027 guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua gauditu du. Etxebizitza erosteko izena 1047 pertsonak eman dute.

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 habrá de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de noviembre de 2022, hay una demanda de 10074 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 89,61% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 9027 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 1047 personas.

Eskaera horien guztien 8919 Vitoria-Gasteizko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 8028 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

De todas las solicitudes, 8919 son de personas empadronadas en Vitoria-Gasteiz, de las cuales 8028 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. Proposamenarekin, bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna murriztu da

4.1. Con la propuesta, se reduce la edificabilidad de uso residencial.

4.2. Beraz, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarik ez dagoenez, aurrez gauzatutakoarekin alderatuta, ez da beharrezkoa lurzoru-erreserba berririk egitea ez babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako, ez zuzkidura-bizitokietarako.

4.2. Por lo tanto, al no haber incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, no es necesario realizar nuevas reservas de suelo ni para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ni para alojamientos dotacionales.

4.3. Aldaketa horren proposamenekin, nahitaez bete beharrezkoa ez bada ere, ez da aurreikusten babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzarik.

4.3. Con las propuestas de esta Modificación, aunque no sea de obligado cumplimiento, no se hace ninguna previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Ildo horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

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

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

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

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

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

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) *Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

d) *Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

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

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.

Beraz, gogoeta espezifiko egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las

beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

5.- ONDORIOAK

5.1. Armentiake Toki Entitatean Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan orokorraren Berrikuspen Partziala dokumentuaren **aldeko txostena** egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en la entidad local menor de Armentia, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko azaroaren 23an

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de noviembre de 2022

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVA A LA APROBACIÓN PROVISIONAL A LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ EN LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARMENTIA (ARABA/ÁLAVA).

N/ Ref.: IAU-2022-0407

S/ Ref.: 1HI-038/22-P03

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 11 de noviembre 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 *Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en la Entidad Local Menor de Armentia (Araba)*.

Como antecedentes, se señalan, en primer lugar, los informes emitidos tras la aprobación del Avance de la presente Revisión Parcial del PGOU:

- Informe que esta Agencia emitió el 17 de noviembre de 2017 en respuesta a la solicitud de información realizada por el Ayuntamiento y en cumplimiento de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, y de la *Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas* (ref: IAU-2017-0163).
- Informe urbanístico (2017-OU-171) emitido en noviembre de 2017 por la Confederación Hidrográfica del Ebro, sobre el asunto de referencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.4. del TRLA e informe ambiental (2017-GM-578) emitido en mayo de 2018 desde el Área de Gestión Medioambiental de dicha Confederación, de acuerdo con lo dispuesto en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

En segundo lugar, se señalan los informes emitidos por esta Agencia, (IAU-2020-0157) y por la Confederación Hidrográfica del Ebro (2020-GM-353), en octubre de 2020, tras la solicitud de informe por parte del Órgano Ambiental, en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica regulado por la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

Tras la aprobación inicial del expediente, esta Agencia remitió al Ayuntamiento el informe propio y el de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en julio de 2021 (IAU-2021-0131) y julio de 2022 (2021-OU-171), respectivamente.

Por último, en octubre de 2022, se recibe escrito del Departamento de Territorio y Acción por el Clima del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el que informa de que han procedido a aprobar provisionalmente el expediente y comunican a esta Agencia que han recibido varios informes de AMVISA:

- Informe recibido el 18 de mayo de 2021 relativo a la capacidad de infraestructura de saneamiento para abastecer a las nuevas actuaciones planteadas.





- Informes recibidos el 31 de enero de 2022 favorables en cuanto al saneamiento y abastecimiento se refiere, para *la mayor parte de la Revisión Parcial del PGOU en la Entidad Local Menor de Armentia, a excepción de las AD-ARM1 y AD-ARM2 en la que se articulan medidas para garantizar el correcto saneamiento y abastecimiento, previsiones que han sido trasladadas a las fichas de AD-ARM1 y AD-ARM2.*

Dichos informes fueron requeridos en los informes previos tanto por esta Agencia como por la Confederación Hidrográfica del Ebro y han sido finalmente remitidos a esta Agencia el 4 de noviembre de 2022, quien, a su vez, ha dado traslado de los mismos, posteriormente, a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Tras revisar la nueva documentación asociada al presente expediente no se han detectado aspectos novedosos que sea necesario valorar desde esta Agencia, por lo que el presente informe se limita a resumir el objeto de la revisión del PGOU y las consideraciones que se señalan a continuación son un resumen de lo informado previamente por esta Agencia.

2.- OBJETO Y ÁMBITO

La Revisión Parcial del PGOU planteada presenta los siguientes Criterios y Objetivos:

- Consolidar los dos ámbitos a desarrollar previstos en el vigente PGOU ya ejecutados: S-16 Armentia Oeste, actualmente en suelo urbanizable, y la Unidad de ejecución U.E. ARM-4, clasificándolos como suelo urbano consolidado.
- Dar continuidad al corredor verde junto al arroyo Ali (Perretxin o Armentia), a su paso el pueblo, modificando la UE ARM-2, para hacerla discontinua y recalificar sus suelos como Sistema Local o General de Espacios Libres y trasladando el derecho edificatorio a otra parcela (actualmente de equipamiento), que se incluya en la unidad, pero ubicada en el sector 16 Armentia-Oeste.
- Recalificar como Sistema Local de Zona Verde (SLZV) el soto de acceso al bosque de Armentia, actualmente Sistema General de Zona Verde (SGZV).
- Eliminar la UE ARM-1 e incluir sus suelos dentro del suelo urbano de actuación directa, donde se recalifica como SLZV el parque ya urbanizado, se consolida una de las parcelas y otras dos pasan a Terciario, además de reubicar los espacios libres al frente de una de las parcelas junto a la carretera.
- Crear una zona de equipamiento público de cesión coincidente con el antiguo picadero (parcela 316 del polígono 11), y crear un espacio libre de cesión que divide dos zonas situadas al sur y que serán urbanizadas por la propiedad.
- Regularizar los límites de la parcela de la Casa de Concejo/Biblioteca (parcela 306 polígono 11), para generar un espacio libre adyacente a la calle La Dehesa.
- Ajustar las distintas calificaciones de suelo a las cesiones y permutas ya realizadas y a la urbanización efectivamente ejecutada.

Los espacios señalados previamente que conforman la entidad local de Armentia suman una superficie de 448.333 m² y quedan representados en la siguiente imagen extraída de la Memoria presentada:



3.- CONSIDERACIONES

3.1.- En relación con el dominio público hidráulico (DPH) y sus zonas de protección

Como ya se ha informado en anteriores ocasiones, ninguna de las zonas incluidas en la Revisión, salvo la Unidad de Ejecución ARM-2 donde se propone su recalificación como Sistema Local o General de Espacios Libres, se ubica en zona de policía de cauces.

En concreto, por la UE ARM-2, discurre el arroyo Ali o Batan (llamado Perretxin en este expediente o también conocido como Armentia). Dicho arroyo pertenece a la Unidad Hidrológica Zadorra, incluida en la Demarcación Hidrográfica del Ebro, y en concreto atraviesa dicha Unidad de Ejecución tras su paso por el sur del soto de acceso al bosque de Armentia.

Por el oeste del ámbito, en el extremo más occidental del sector 16 discurre de sur a norte el denominado arroyo Perretxin, según el visor de esta Agencia, y en cuyas márgenes la revisión parcial del PGOU no plantea ninguna actuación destacada, solo se propone la consolidación del ámbito.

La nueva propuesta para el ámbito UE ARM-2, a diferencia de lo que se plantea en el PGOU vigente (ejecución de parcelas residenciales) da continuidad al corredor verde junto al arroyo Ali al calificar toda la Unidad de Ejecución como Sistema Local o General de Espacios Libres.



Se descarta, por tanto, cualquier tipo de desarrollo edificatorio en dicha parcela, ya que éste se reubica en otro espacio alejado de cauces superficiales (sector 16).

El ámbito que corresponde a la UE ARM-2 en la actualidad se encuentra en cierto estado de abandono, existe una edificación en estado de ruina y está prácticamente cubierto de densa vegetación, sobretodo en la margen derecha del arroyo, la margen izquierda se encuentra encauzada por un murete de piedra.

En la imagen contigua, extraída de la Memoria, queda delimitada la UE ARM-2



Desde esta Agencia se considera que la propuesta actual supone una menor presión sobre el arroyo y una reducción de los posibles riesgos en episodios de avenidas.

Únicamente cabe recordar que el citado cauce está sometido a unas zonas de protección, como son las zonas de servidumbre (5 m) y de policía (100 m) donde, de acuerdo con lo dispuesto en el RDPH (art. 9 y siguientes), determinados usos requieren de una regulación específica, así como, en su caso, de la preceptiva autorización del Organismo de cuenca.

Al respecto, también se recuerda que, la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre deberá quedar libre e inalterada, y en todo caso, se podrán plantear actuaciones de revegetación y recuperación de la vegetación autóctona en esta zona.

3.2.- En relación con el abastecimiento y el saneamiento

El municipio de Vitoria-Gasteiz está consorciado y AMVISA gestiona tanto el abastecimiento de agua potable como el saneamiento de las aguas residuales.

Al respecto, los últimos informes de AMVISA, del 31 de enero de 2022, son favorables en cuanto al saneamiento y abastecimiento se refiere, para *la mayor parte de la Revisión Parcial del PGOU en la Entidad Local Menor de Armentia, a excepción de las AD-ARM1 y AD-ARM2 en la que se articulan medidas para garantizar el correcto saneamiento y abastecimiento, previsiones que han sido trasladadas a las fichas de AD-ARM1 y AD-ARM2.*

En cuanto a la suficiencia y disponibilidad de recursos para garantizar las nuevas demandas, y tal y como se recoge en los antecedentes de la Memoria presentada, la Confederación Hidrográfica del Ebro, en su informe del 30/10/2017, emitió su preceptivo pronunciamiento en virtud del artículo 25.4 del TRLA, señalando que no apreciaban *la existencia de actuaciones que comporten nuevas demandas de recursos hídricos que no puedan ser asumidas por los actuales.*



4.- PROPUESTA DE INFORME

Una vez analizada la documentación remitida en relación con la “*Aprobación provisional de la Revisión parcial del PGOU en la entidad local de Armentia de Vitoria-Gasteiz*”, esta Agencia Vasca propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Behin-behineko onarpenari buruz bidalitako dokumentazioa aztertu ondoren, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Armentia*ko toki-erakundean Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspen partziala”ri dagokionez.

Vitoria-Gasteiz, 30 de noviembre de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

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

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

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