

**I .JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**Orden Foral 145/2023, de 9 de junio. Aprobación definitiva con condiciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zaldondo**

Primero. En sesión del día 2 de marzo de 2018, el Ayuntamiento de Zaldondo acordó aprobar el programa de participación ciudadana a seguir en el proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaldondo.

Segundo. En sesión del día 16 de octubre de 2019, el Ayuntamiento de Zaldondo acordó someter a exposición pública el avance del PGOU, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 122, de 21 de octubre de 2019, así como en el periódico El Correo de 18 de octubre de 2019. Asimismo, acordó remitir el documento a los ayuntamientos colindantes.

El Ayuntamiento de Zaldondo acordó, en sesión de 9 de marzo de 2020, resolver las sugerencias formuladas durante el trámite de exposición al público del avance del PGOU, así como adoptar los criterios y objetivos que servirían de base para redactar el PGOU.

Tercero. En sesión del día 24 de mayo de 2021, el Ayuntamiento de Zaldondo acordó aprobar inicialmente el PGOU, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 61, de 4 de junio de 2021, así como en el periódico El Correo de 8 de junio de 2021. Igualmente, acordó notificar la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, así como realizar el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas. El trámite de información pública fue ampliado mediante Resoluciones de Alcaldía número 92 y 97 de 2021.

Durante el periodo de información pública fueron presentadas 27 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 13 de enero de 2022, a resolver las alegaciones estimándolas en todo o en parte o desestimándolas, así como a notificar una respuesta razonada a quienes presentaron las mismas.

En la misma sesión del día 13 de enero de 2022, el Ayuntamiento de Zaldondo acordó aprobar el documento complementario a la aprobación inicial del PGOU, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 11, de 26 de enero de 2022, así como en el periódico El Correo de 27 de enero de 2022.

Durante el nuevo periodo de información pública fueron presentadas 7 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 3 de mayo de 2022, a resolver las alegaciones estimándolas en todo o en parte o desestimándolas, así como a notificar una respuesta razonada a quienes presentaron las mismas.

Cuarto. En sesión del día 18 de octubre de 2022, el Ayuntamiento de Zaldondo acordó remitir el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) y al Órgano Ambiental de la Diputación Foral de Álava.

Quinto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó el expediente en su sesión 4/2022, de 15 de diciembre, estableciendo las condiciones que se recogen en la certificación emitida al respecto y señalando la no necesidad de que el expediente sea sometido nuevamente a informe de la comisión.

Sexto. Paralelamente a la tramitación del procedimiento urbanístico del PGOU, también se ha tramitado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, habiéndose emitido el documento de alcance el 26 de octubre de 2018 y la declaración ambiental estratégica mediante Orden Foral 85/2023, de 17 de abril, del Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA número 51, de 3 de mayo de 2023.

Séptimo. Mediante escrito con fecha de entrada en el Registro Telemático de la Diputación Foral de Álava del día 26 de abril de 2023, el Ayuntamiento de Zalduondo solicitó la aprobación definitiva del PGOU.

Octavo. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados número 155/99, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 3/2023, de 6 de junio.

A estos antecedentes, cabe aplicar los siguientes fundamentos:

Primero. El documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zalduondo supone la revisión de las vigentes normas subsidiarias de planeamiento municipal. Las normas subsidiarias vigentes fueron aprobadas definitivamente el 7 de abril de 2003 y su entrada en vigor se produjo el 8 de octubre de 2003. Cabe mencionar que en las normas subsidiarias no se previó planeamiento de desarrollo y que no se ha formulado ninguna modificación de las normas subsidiarias.

Segundo. Descripción y objetivos

El municipio de Zalduondo se sitúa al este del área funcional de Álava Central, en la cuadrilla de la Llanada Alavesa. Tiene una superficie de 1.202 hectáreas (ha) y alrededor de 197 habitantes. Limita con Gipuzkoa al norte, con San Millán al este y al sur, y con Asparrena al este.

El municipio se caracteriza por tener un único núcleo de población, con edificación residencial tradicional de viviendas unifamiliares o bifamiliares en parcelas aisladas, alta calidad arquitectónica y una baja densidad en la ocupación del suelo. Cabe destacar el paso del Camino de Santiago por el núcleo urbano y la presencia de numerosos palacios y caserones monumentales en esta pequeña población.

Respecto al suelo del municipio destaca por el predominio casi total del suelo no urbanizable, aproximadamente 1.174 ha. Este suelo está prácticamente dividido entre suelos de especial protección (446 ha), en la zona norte del municipio hacia el límite montañoso del parque natural de Aizkorri-Aratz, y los suelos de agroganadera y campiña (467 ha), en la llanura de la zona sur. Entre ambos hay una zona forestal (200 ha). Cabe destacar que no posee superficie de suelo para actividades económicas ni existen zonas industriales, lo cual ha favorecido una calidad espacial residencial sin la presencia de los posibles elementos discordantes asociados a las mencionadas actividades. Así mismo, cabe mencionar que en el planeamiento vigente todo el suelo del núcleo de población es suelo urbano.

El núcleo urbano es atravesado en su límite suroeste por el río Ametzaga, también denominado Arakil, en el cual confluyen diversos cauces de escasa entidad. Cabe señalar además que la trama de este núcleo se desarrolla básicamente en torno a las carreteras forales A.012 y A.018, creando un esquema en forma de T. Por último, hay que mencionar que su población mantiene un moderado crecimiento en los últimos años.

Los objetivos básicos de ordenación urbanística se exponen en el apartado III de la memoria justificativa. El plan distingue dos grupos de objetivos en relación con su finalidad: objetivos generales y objetivos de índole ambiental.

Como objetivos generales:

– En relación con la vivienda, evitar la artificialización de suelo no urbanizable promoviendo el crecimiento hacia el interior. Para ello, se propone la rehabilitación de viviendas y edificaciones antiguas y evitar las nuevas edificaciones. También se plantea potenciar la vivienda protegida para evitar el despoblamiento de la juventud y la introducción de criterios de edificación y urbanización sostenibles.

– En relación con el equipamiento, se menciona la modificación de la cubierta del frontón y realizar el cerramiento lateral derecho de acuerdo con los parámetros estéticos del conjunto de Zaldondo. También se propone habilitar un espacio cubierto para el almacén municipal y reordenar los usos de la “Korta”, posibilitando su ampliación, para habilitar un centro de interpretación del parque natural Aizkorri-Aratz.

– En relación con la movilidad, se plantea mejorar la red peatonal, posibilitando un acceso peatonal (acera) directo al centro del pueblo. También se pretende peatonalizar (o coexistencia con preferencia peatonal) las calles que circundan el Palacio Lazarraga y el caserío Montemayor y el espacio público denominado “Korralada” para poner en valor los edificios catalogados y los espacios donde se insertan. Así mismo se pretende crear una red segura de bidegorris, paseos peatonales, caminos, parcelarias y pistas que resulten funcionales para la movilidad cotidiana de la ciudadanía, para las actividades agroforestales y ganaderas y para los usos recreativos.

– En relación con las redes de infraestructuras, se propone crear una red propia de abastecimiento de agua no potabilizada para riego de jardines, limpieza de calles, etc. y solicitar a la diputación el enlace con el EDAR de Araia para el saneamiento de las aguas fecales. También se propone mejorar las redes de telecomunicaciones.

– En relación con el desarrollo económico, se plantea potenciar las infraestructuras turísticas ligadas a la naturaleza.

Como objetivos de índole ambiental.

Zaldondo aspira a conservar las señas de identidad propias, como el carácter rural del municipio y la calidad paisajística que posee. En este sentido, el sector primario juega un papel fundamental, y es un reto implementar de forma local una gestión adecuada en la recogida de los residuos vegetales y/o el resto de los residuos orgánicos mediante el compostaje. También se menciona que se deberá tener en cuenta la gestión de los posibles residuos agropecuarios, de forma que las actividades económicas ligadas al sector primario sean respetuosas con el medio ambiente y cierre los ciclos de materia de forma que esos residuos se transformen en recurso. Se propone:

- Conservar y potenciar la diversidad biológica del municipio.
- Preservar y restaurar ecológicamente las masas y cursos de agua.
- Asociar el principio de precaución a la ordenación del suelo no urbanizable.
- Evitar la desaparición y la artificialización de los suelos vinculados a usos y actividades agroganaderas, a paisajes seminaturales y a otros ecosistemas que les acompañan.
- Aplicación de los “criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad de carácter general relacionados con la conservación de los recursos naturales”.

Tercero. Modelo territorial y estructura general propuesta

En términos generales, el PGOU presenta una estructura correcta y cumple lo especificado en la legislación vigente, en concreto la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, LVSU, y el 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, TRLSRU.

El plan ha sido realizado tomando como referencia la metodología de "Normalización de Planeamiento de Álava. NORPLAN" elaborada por la Diputación Foral de Álava.

1. Modelo territorial.

El modelo de ordenación territorial propuesto en general desarrolla el modelo del planeamiento vigente, sin modificaciones significativas en cuanto a la clasificación y calificación de suelo. Se mantiene la estructura general precedente sin calificar suelo para actividades económicas, es decir no hay suelo para actividades económicas. Así mismo, mantiene, salvo pequeñas alteraciones perimetrales, los límites del suelo urbano residencial ya existentes. Tan sólo, cabe mencionar la propuesta de una reserva de suelo urbanizable no sectorizado residencial clasificado actualmente como no urbanizable de categoría agroganadera y campiña.

El PGOU se adapta a las modificaciones operadas desde la aprobación de las normas subsidiarias vigentes y al nuevo planeamiento territorial y normativa aprobada, dotando al municipio de un nuevo planeamiento general integral.

2. Sistemas generales de espacios libres y zonas verde, itinerarios verdes, equipamiento comunitario y comunicaciones viarias.

El plan general califica diversos espacios como sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, resultando una superficie de 6.199 m². Entre estos sistemas generales destacan el ubicado en el entorno de la "Korta" junto al Bolatoki, los espacios libres alrededor del antiguo molino y el lavadero (anterior sistema local) y la zona de juegos infantiles al norte del núcleo urbano.

El plan general recoge los itinerarios verdes formados por la GR-25 (vuelta a la Llanada Alavesa a pie de monte), la GR-120 Camino Ignaciano, el Camino de Santiago (destacado elemento territorial) y la PR-A-13 Camino Real de las Postas. Todos estos itinerarios son recogidos en el plano 1 de calificación de suelo no urbanizable como sistemas generales de comunicaciones peatonales.

Respecto los sistemas generales de equipamiento comunitario se mantienen los existentes. Destacan el equipamiento cultural del Palacio Lazarraga (museo de la DFA), el edificio de la Korta (donde se prevé ubicar el futuro centro de interpretación de Aizkorri-Aratz), los equipamientos deportivos del frontón cubierto y del bolatoki, la sociedad CeledónTxiki, el ayuntamiento con servicios varios, el cementerio municipal y el albergue de peregrinos ubicado en la antigua capilla del cementerio y el lavadero. Como sistema general de equipamiento comunitario privado se recoge la iglesia de San Saturnino de Tolosa y el antiguo molino.

El plan general recoge dentro del sistema general de comunicaciones las dos carreteras forales que atraviesan el municipio, concretamente la carretera A-3018 que conecta hacia el sur el núcleo urbano con Agurain y la A-3012 que atraviesa el municipio de este a oeste.

3. Áreas residenciales.

En lo que se refiere a áreas residenciales, el documento realiza un ajuste de la superficie residencial, creando un nuevo suelo urbanizable no sectorizado y una pequeña ampliación del suelo urbano al incluir el equipamiento público del albergue de peregrinos en la zona suroeste del municipio.

El PGOU divide el suelo urbano de Zaldondo en 5 ámbitos de ordenación residencial. Estos ámbitos son los siguientes:

- A.O.P Z.01 Área Iturbera de 55.271 m² de superficie.
- A.O.P Z.02 Área Goikoaldea de 28.730 m² de superficie.
- A.O.P Z.03 Área Iturribarri de 22.237 m² de superficie.
- A.O.P Z.04 Área Torrelarre de 29.394 m² de superficie.
- A.O.P Z.05 Área Errotaldea de 39.797 m² de superficie.

Estos ámbitos se clasifican como suelos urbanos y su ordenación pormenorizada se determina en el plan general por lo que sus previsiones son de ejecución directa. En términos generales se consolidan las edificaciones y las condiciones de parcelación existentes. No obstante, dentro de cada área se establecen sub-ámbitos de ordenación residencial categorizados como no consolidados. Los sub-ámbitos son los siguientes:

– Sub-ámbito 1.1 (en el área Z.01). Cuenta con 1.287 m² de superficie de suelo donde se proponen 6 viviendas protegidas, de tipología bifamiliar, a través de una actuación integrada.

– Sub-ámbito 2.1 (en el área Z.02). Es discontinuo y cuenta con 1.260 m² de superficie de suelo donde se proponen 4 viviendas y la obtención de parques y jardines, a través de una actuación de dotación AD1.

– Sub-ámbito 4.1 (en el área Z.04). Cuenta con 2.301 m² donde se proponen 8 viviendas, de tipología residencial de bajo desarrollo y la obtención de suelo para sistemas locales de aparcamientos, a través de una actuación de dotación AD3.

– Sub-ámbito 4.2 (en el área Z.04) que cuenta con 1.050 m² donde se proponen 3 viviendas, a través de una actuación de dotación AD4.

– Sub-ámbito 5.1 (en el área Z.05). Cuenta con 1.234 m² de suelo donde se proponen 4 viviendas y la obtención de Sistemas Generales y locales de espacios libres, a través de una actuación integrada discontinua AD2.

En total las propuestas residenciales en el suelo urbano mediante el desarrollo de estos sub-ámbitos suman 25 nuevas viviendas.

Por último, cabe mencionar el ámbito de ordenación en suelo urbanizable no sectorizado denominado área Z.07 de 2.553 m² de superficie que el plan general considera puede ser adecuada para posibilitar un desarrollo residencial futuro. No se establece ninguna determinación salvo una superficie de suelo privada residencia de 2.180 m² y su desarrollo se remite a un plan de sectorización.

Cuarto. Determinaciones en suelo no urbanizable

El PGOU recoge en el título sexto de su normativa, "Ordenanzas de uso y edificación de suelo no urbanizable", las categorías de suelo no urbanizable en correspondencia con el Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava de la Diputación Foral (Norplan). El PGOU diferencia las siguientes zonas rurales en suelo no urbanizable: especial protección, mejora ambiental, forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor, agroganadero paisaje rural, pastos montanos, protección de aguas superficiales y otros asentamientos existentes.

Quinto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Las determinaciones establecidas en la certificación de los acuerdos adoptados en la sesión 4/2022 de la COTPV deberán incorporarse al Plan General de Ordenación Urbana de Zaldondo.

I. En materia de ordenación territorial:

Valorar el modelo territorial planteado por el expediente de “Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Zaldondo” de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las instituciones comunes de la comunidad autónoma y los órganos forales de los territorios históricos, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1. Medio físico.

1a. Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– La zona de monte ralo deberá incluirse dentro de la categoría forestal, si bien el plan puede distinguir dentro de dicha categoría la subcategoría de monte ralo.

– Las zonas agroganaderas de alto valor estratégico y agroganadera paisaje rural de transición se deberán agrupar en una única categoría denominada Agroganadera y Campiña, si bien, atendiendo al Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal, se deberán definir las subcategorías de alto valor estratégico y de paisaje rural de transición.

– Las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos (que pasará a denominarse “vulnerabilidad de acuíferos”) y las áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos (que pasará a denominarse “riesgos geológicos-erosión”) se recogerán dentro del grupo de condicionantes superpuestos “de riesgos naturales y cambio climático.”

– Los espacios naturales protegidos y los corredores ecológicos se recogerán dentro del grupo de condicionantes superpuestos de “infraestructura verde.

– Los usos preexistentes en suelo no urbanizable que no se ajusten a lo previsto en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo deberán señalarse como usos disconformes con el planeamiento.

– Se eliminará la posibilidad de ampliación de edificaciones que alberguen usos disconformes con el planeamiento.

– En atención a lo previsto en el punto 1.b.3. de Control de actividades urbanísticas y edificatorias, del anexo II a las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), se eliminará la posibilidad de división horizontal de viviendas en suelo no urbanizable que no obedezcan a la definición de caserío del Decreto 5/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

1c. Adecuación al Plan PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

– En los márgenes en zonas de interés naturalístico preferente, el retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público, y en consecuencia la delimitación de la categoría de protección de aguas superficiales será de 50m.

– La normativa habrá de especificar los retiros concretos en suelo no urbanizable que afectan al municipio.

– El grafismo de la categoría de protección de aguas superficiales deberá ajustarse a dichos retiros normativos.

4. Asentamientos residenciales y de actividades económicas.

4a. Cuantificación y modelo territorial residencial.

– Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo residencial propuesto, priorizando el mejor aprovechamiento del suelo ya clasificado como urbano.

– El expediente habrá de recoger tanto la edificabilidad como el número de viviendas correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado propuesto.

– Deberá justificarse la adecuación de la cuantificación residencial propuesta a lo señalado al respecto en las DOT.

Cabe mencionar que el expediente ha sido informado favorablemente en lo relativo a su adecuación al Planeamiento Territorial Sectorial Agroforestal.

La certificación de la Sesión 4/2022, de la COTPV se acompaña del informe favorable emitido por URA-Agencia Vasca del Agua en fecha 2 de diciembre de 2022 que concluye lo siguiente:

– Se deberá solicitar la revisión de la autorización de vertido, caducada en marzo de 2022, al objeto de que los futuros desarrollos urbanísticos no solo no supongan un aumento de la carga contaminante, sino que vayan acompañados de las actuaciones necesarias para lograr una progresiva reducción de la contaminación.

– En este sentido, no podrán desarrollarse los nuevos usos propuestos generadores de vertidos mientras no se garantice el adecuado tratamiento de las aguas residuales consecuentes con los desarrollos del PGOU.

Al respecto cabe decir, que el informe emitido por URA es favorable y que la autorización mencionada no implica un cuestionamiento de la ordenación urbanística propuesta en el PGOU objeto de valoración para su aprobación definitiva. En consecuencia, los nuevos usos en su futuro desarrollo garantizarán el tratamiento de las aguas residuales ante la autoridad competente. Al respecto, el PGOU propone una futura nueva conexión de saneamiento hacia la EDAR de Araia, lo cual tiene reflejo en el plano P7 saneamiento, sin embargo, esta futura infraestructura no se recoge en los planos P1 de calificación del suelo no urbanizable ni en los P1A de condicionantes superpuestos e infraestructuras.

La Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual emite informe favorable al plan general el 16 de febrero de 2023, no obstante, en el documento presentado para la aprobación definitiva no se observan los cambios efectuados valorados por la citada secretaria general de telecomunicaciones referentes a los artículos 48 (red de telecomunicaciones) y 126 (actos sujetos a licencia) del documento B.4 “ordenanzas complementarias”. El PGOU debe modificar los artículos citados conforme al informe de la secretaria general de telecomunicaciones.

Sexto. Calificación global del suelo no urbanizable

El PGOU en el título sexto de su normativa de ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable establece un régimen aplicable al suelo no urbanizable conforme al Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava (Norplan). Así mismo, el PGOU establece diferentes condicionantes superpuestos en correspondencia con las denominaciones y precisiones establecidas en Norplan. Entre los condicionantes superpuestos se incluyen las áreas de presunción arqueológica, los bienes culturales y los montes de utilidad pública. La documentación gráfica recoge la calificación de suelo no urbanizable y los condicionantes superpuestos en los planos P1 y P1A.

Cabe mencionar, que el PGOU establece un régimen de “otros asentamientos rurales (J 72)” que también aparece en los planos de calificación del suelo no urbanizable. Esta zona rural J72 “otros asentamientos existentes” no se corresponden con las denominaciones y precisiones establecidas actualmente en el Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava (Norplan). No obstante, el capítulo 1.6.4 de las normas generales ya indica que no hay ninguno en el municipio de Zaldondo, por lo que no cabe poner objeción en este aspecto.

Así mismo, cabe indicar que la normativa general del PGOU tolera en suelo no urbanizable el aumento en un 25 por ciento de la edificabilidad existente en viviendas no vinculadas a agropecuario. Este aumento en un 25 por ciento la edificabilidad existente en viviendas no vinculadas a agropecuario, en suelo no urbanizable en usos preexistentes tolerados, (usos disconformes), no se recoge en Norplan y no se adecua al artículo 101 de la Ley 2/2006, por lo que debe ser corregido.

La declaración ambiental estratégica considera que se debe establecer en el suelo no urbanizable un condicionante superpuesto exclusivo denominado paisajes singulares y sobresalientes o similar y un condicionante superpuesto denominado corredores ecológicos o similar tanto en la documentación cartográfica como en la normativa. En el primer condicionante se debe incluir “Sierras de Elgea-Urkilla” y “Montes de Aratz-Arbara” y en el segundo condicionante la red de corredores ecológicos referidos en la estrategia de conectividad ecológico-paisajística de Álava. Al respecto cabe mencionar que los condicionantes superpuestos, así como la regulación de usos autorizados en la zona de protección especial, vienen definidos en las DOT (que ya incluye los condicionantes de espacios protegidos por sus valores ambientales y de corredores ecológicos y otros espacios de interés natural) y en el Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava (Norplan), a los cuales se adapta el PGOU. Cabe mencionar, atendiendo al PTS de Itinerarios Verdes y Vías Ciclistas de Álava, que se debiera indicar como un condicionante superpuesto en el PGOU la ruta verde IV 37. Ametzaga-Dolmen de Egilaz.

Respecto al plano condicionantes superpuestos e infraestructuras P1. A.2 se debe corregir la línea de protección de comunicaciones viarias, situándola a 50 metros de la arista exterior de la explanación, conforme al informe del Departamento de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la Diputación Foral de Álava del 10 de febrero de 2023. Este informe también propone incluir en el plano P1.03 calificación de suelo no urbanizable el itinerario verde IV 18-Ruta de Peregrinación-Camino de Santiago, no obstante, el citado itinerario ya se incluye como Sistema General E2 Comunicaciones Peatonales indicando que es el Camino de Santiago.

Por último, hay que indicar que se detectan erratas, como en el plano P1.03. al incluir como suelo no urbanizable el sector Z.07 de suelo urbanizable o la denominación como Monte Ralo (J32) de algunos viales y edificios en los planos P.1 o una pequeña variación de trazado en la ruta GR 25 en el plano P1.02.

Séptimo. Clasificación y calificación global del suelo urbano y urbanizable

El PGOU de Zalduondo propone, con carácter general, una continuidad y mantenimiento de la ordenación y de las clasificaciones de suelo del vigente planeamiento. El PGOU continua con el modelo vigente y no califica suelo para actividades económicas. Se reajusta el suelo urbano con pequeñas alteraciones perimetrales no significativas tanto de desclasificación como de clasificación urbana. Entre ellas se puede citar el ajuste en el borde perimetral sur, incluyendo como suelo urbano el albergue de peregrinos junto al cementerio (actualmente clasificado como no urbanizable) o la adecuada desclasificación del suelo urbano de la parcela 719 en la entrada sur del núcleo urbano o de la parcela 529 en el perímetro noroeste.

La clasificación del suelo y los ámbitos urbanísticos se reflejan en el plano P. “clasificación y AOP”. La documentación gráfica no distingue entre los suelos consolidados y los no consolidados, por incremento de la edificabilidad y/o urbanización, si bien esta distinción se realiza en las normas particulares de cada ámbito. Todo el núcleo de Zalduondo se clasifica como suelo urbano, salvo el ámbito denominado área Z.07 suelo urbanizable no sectorizado.

El área Z.07 suelo urbanizable no sectorizado, tiene una superficie de 2.553 m² y se ubica próximo a la iglesia del núcleo de Zalduondo. Actualmente este suelo está clasificado como no urbanizable con la categoría agroganadera y campiña (paisaje rural de transición). En su normativa particular no determina los criterios mínimos para la delimitación de sectores, ni las conexiones con las infraestructuras y la red de sistemas generales conforme al artículo 53 de la ley del suelo. Este suelo urbanizable se justifica como una reserva que podrá atender las necesidades de crecimiento residencial de Zalduondo, establece una superficie privada residencial de 2.180 m² y remite su desarrollo a un plan de sectorización. En este ámbito no se establece ninguna edificabilidad, ni ninguna estimación del número de viviendas. Al respecto, hay que mencionar que con carácter vinculante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó que: el expediente habrá de recoger tanto la edificabilidad como el número de viviendas correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado propuesto. Así mismo, y en relación con los asentamientos residenciales deberá justificarse la adecuación de la cuantificación residencial propuesta a lo señalado al respecto en las DOT.

La norma particular del área Z.07 remite su desarrollo a un futuro plan de sectorización, si bien se debiera analizar el posible impacto de este ámbito en la percepción y número de habitantes de Zaldondo en función de la tipología edilicia y número de viviendas que posibilite. Cabe mencionar, que el municipio tiene una limitación de la capacidad máxima residencial global establecida en 47 viviendas (según informe de la COTPV). Teniendo en cuenta la tipología residencial que se plantee y los límites a la edificabilidad urbanística del artículo 77 de la Ley del Suelo, la edificabilidad y el número de viviendas puede variar sustancialmente. En este sentido, hay que recordar que el artículo 14 de la Ley del Suelo y Urbanismo indica que el suelo urbanizable debe guardar proporción con las previsiones de crecimiento. Cabe reflexionar sobre las posibilidades de crecimiento residencial que ya se posibilitan en el suelo urbano, con 25 nuevas viviendas, sin considerar las actuaciones aisladas por no estar definidas en el documento para aprobación definitiva, que pueden suponer un incremento poblacional superior al 40 por ciento del existentes en el municipio.

Por último, la zonificación global se encuentra representada en el plano P. "calificación y zonificación global" diferenciando zonas públicas y privadas y zonas residenciales, de equipamiento comunitario público y privado y los sistemas generales de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres, sistema general hidráulico e infraestructuras y servicios. La zonificación global resulta continuista con el planeamiento actualmente vigente, sin modificaciones destacables más allá de pequeños ajustes y la inclusión del suelo urbanizable no sectorizado. Lo más reseñable es la propuesta de nuevos sistemas generales de espacios libres y el aumento de sistemas generales de equipamiento comunitario.

Octavo. Calificación, ordenación pormenorizada y gestión en suelo urbano y urbanizable

1. Ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada se encuentra representada en los planos P-4 "calificación pormenorizada". Estos planos indican los usos pormenorizados y la tipología edificatoria pero no delimitan los diferentes sub-ámbitos de ordenación, ni tampoco reflejan el suelo urbano no consolidado por la urbanización. Son planos correctos si bien se detectan algunas erratas, como no reflejar parte del dominio público hidráulico.

La ordenación pormenorizada también se desarrolla en documento B.2 del PGOU, mediante las "normas particulares". Estas normas recogen 5 ámbitos de ordenación pormenorizada residencial en suelo urbano, un ámbito de ordenación pormenorizada viaria y un ámbito en suelo urbanizable. Estos ámbitos son los siguientes:

- A.O.P Z.01 Área Iturbero de 55.271 m² de superficie.
- A.O.P Z.02 Área Goikoaldea de 28.730 m² de superficie.
- A.O.P Z.03 Área Iturribarri de 22.237 m² de superficie.
- A.O.P Z.04 Área Torrelarre de 29.394 m² de superficie.
- A.O.P Z.05 Área Errotaldea de 39.797 m² de superficie.
- A.O.P Z.06 Viaria de 3.355 m² de superficie.
- A.O.P Z.07 Suelo urbanizable no sectorizado de 2.553 m² de superficie.

Dentro de los ámbitos de ordenación pormenorizada residenciales Z.01, Z.02, Z.04 y Z.05 se incluyen sub-ámbitos, indicando tipos de actuación integradas o actuaciones de dotación. Cada sub-ámbito se acompaña de fichas gráficas donde se fijan condiciones de edificación, dominio y uso, de ejecución y una definición geométrica de la ordenación. Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación, salvo en los sub-ámbito 1.1 (actuación integrada) y el 2.1. Al respecto cabe recordar el artículo 18.1 de la Ley del Suelo y Urbanismo donde se indica que los suelos se vinculan mediante la programación a sus plazos de ejecución. Se mencionan a continuación aquellos aspectos más destacados de los diferentes ámbitos y sus sub-ámbitos recogidos en las normas particulares.

Ámbito área Z.01. Iturbero. Área consolidada que incluye el sub-ámbito 1.1 de 1.287 m² de suelo no consolidado. En este sub-ámbito se proponen 6 viviendas protegidas, en una única unidad de ejecución, de tipología bifamiliar, con una actuación integrada A.I 1. En la normativa particular las referencias que se hacen al plano P4.01 debieran ser al P4.02. El régimen de ejecución punto 3.a referido a los aparcamientos de vehículos en parcela privada cita 5 aparcamientos en parcela privada lindante, sin embargo, no se localiza la citada parcela y aparentemente está fuera del sub-ámbito, debiéndose aclarar este aspecto relacionado con el estándar de aparcamientos.

Ámbito área Z.02. Goikoladea. Área consolidada que incluye el sub-ámbito 2.1 discontinuo de 1.260 m² donde se proponen 4 viviendas y la obtención de parques y jardines, a través de una actuación de dotación AD1. Se detectan contradicciones entre el texto y las correspondientes fichas y planos en cuanto a la tipología de vivienda, y se presentan incoherencias en las superficies de suelo indicadas para el sub-ámbito. No indica las alturas permitidas en la definición geométrica. En la normativa particular las referencias que se hacen al plano P4.01 debieran ser al P4.02. Así mismo, en las condiciones de urbanización se remite al correspondiente programa de actuación urbanizadora indicando que la reurbanización de la parcela pública resultante correrá a cuenta del ayuntamiento.

Ámbito área Z.03 Área Ituribarri. Área consolidada de 22.237 m² de superficie donde se mantienen las características generales del ámbito. Cabe mencionar que no se dice nada específico sobre los 2 inmuebles que figuran en los planos como fuera de ordenación en este ámbito. Se detecta una errata al decir que se adjuntan fichas gráficas, ya que no se adjunta ninguna ficha.

Ámbito área Z.04 Torrelarre. Área consolidada donde se incluyen 2 sub-ámbitos. El sub-ámbito 4.1 cuenta con 2.301 m², propone 8 viviendas de tipología residencial de bajo desarrollo y la obtención de suelo para sistemas locales de aparcamientos a través de una actuación de dotación AD3. El sub-ámbito 4.2 cuenta con 1.050 m² y propone 3 viviendas a través de una actuación de dotación AD4. Se detecta contradicciones en la denominación de la parcela 391 o 691 y en cuanto a tipología de vivienda en el sub-ámbito 4.2 entre el texto y los planos. Se remite su ejecución al correspondiente PAU. Cabe mencionar que en el ámbito Z.04 Torrelarre, en los planos P-4, figuran erratas en la representación gráfica.

Ámbito área Z.05 Errotaldea. Esta área cuenta con el sub-ámbito 5.1 de 1.234 m² de suelo donde se proponen 4 viviendas y la obtención de sistemas generales y locales de espacios libres a través de una actuación de dotación discontinua AD2. Esta actuación de dotación se ubica a ambos lados del lavadero. Respecto a este ámbito cabe mencionar la situación de la parcela urbana 462 que limita al oeste con el suelo no urbanizable y se ubica muy próxima a la carretera A.3012, en una de las entradas al núcleo urbano, junto a la actuación de dotación 2. El plan general permite edificar en la citada parcela (II(b)/1 en tipología a51), pero no queda clara su relación con la actuación de dotación. Se debe explicitar el régimen urbanístico de la parcela 462 y su relación con la AD2 de la que en principio no forma parte.

Ámbito área Z.06 Viaria. Es un área consolidada formada por las carreteras forales que atraviesan la zona urbana del municipio y cuyo objetivo es el calmado del tráfico.

Ámbito área Z.07. Urbanizable no sectorizado. Cuenta con una superficie de 2.553 m² para un desarrollo residencial futuro. No se establece ninguna determinación salvo una superficie de suelo privada residencia de 2.180 m² y su desarrollo se remite a un plan de sectorización.

2. Gestión urbanística.

Las normas particulares B.2, también detallan las condiciones de gestión de cada uno de los ámbitos, la cual está condicionada por la categorización del suelo.

En todos los sub-ámbitos el tipo de actuación es el de dotación, menos en el sub-ámbito 1.1 que se ejecutará mediante actuación integrada. En este sentido, las actuaciones de dotación, conforme al artículo 137 de la Ley del Suelo y Urbanismo, son las dirigidas al levantamiento de

la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Es decir, sólo se pueden dar en esta categoría de suelo, mientras que las actuaciones integradas, conforme al artículo 138, se realizan en suelo urbano no consolidado por la urbanización o urbanizables sectorizados, en terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, conforme a un programa de actuación urbanizadora. En este sentido, si bien todos los sub-ámbitos a ejecutar mediante actuaciones de dotación son categorizados como urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad, a tenor de lo expuesto en el documento D de viabilidad económica del propio PGOU y el grado de urbanización, no parece razonable que el PGOU establezca la ejecución de todos estos sub-ámbitos mediante actuaciones de dotación. Tampoco parece razonable remitir su desarrollo al correspondiente programa de actuación urbanizadora. En este sentido, cabe recordar que los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas, conforme al artículo 152 de la Ley del Suelo, por lo que no es propio de actuaciones de dotación.

Teniendo en cuenta lo anterior y que el propio estudio económico financiero para la A.D 01 y para la A.D 03 establece un presupuesto de ejecución de contrata de la urbanización superior al 5 por ciento del presupuesto de contrata de la edificación, conforme a la legislación vigente, las mencionadas actuaciones de dotación A.D 01 y A.D 03 deben ser consideradas actuaciones integradas. Así mismo, no se debe remitir a un programa de actuación urbanizadora el desarrollo de las actuaciones consideradas actuaciones de dotación y dado que el PGOU ordena pormenorizadamente el suelo urbano se debe especificar el régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

La gestión urbanística incluye el plano P-6 "gestión" donde sólo se observan 4 actuaciones de dotación, una actuación integrada con una unidad de ejecución y se remite a un plan de sectorización el suelo urbanizable. En la leyenda de este plano figuran las actuaciones aisladas, pero estas no tienen reflejo en el contenido del plano. Cabe destacar que en la memoria del PGOU, en el apartado referente a la cuantificación residencial, se indica de manera un tanto confusa la posibilidad de edificar 13 nuevas viviendas supuestamente mediante actuaciones aisladas en correspondencia con la edificabilidad prevista en las normas subsidiarias vigentes y no materializada. Estas nuevas viviendas se relacionan con un número de parcela, sin que el PGOU incluya un plano con indicación de estas parcelas para posibilitar su localización (se incluyeron en el avance). Al respecto hay que señalar, que estas actuaciones aisladas no quedan identificadas en ningún plano, lo cual debe corregirse. Si realmente hay actuaciones aisladas deben representarse en el plano P-6, figurar sus condiciones de edificación en los planos P-5 e indicar el número de viviendas que se prevé realizar y ser tenidas en consideración de cara a la cuantificación residencial.

Por último, y en relación con la gestión hay que indicar que la referencia al artículo 41 del Decreto 105/2008 que se hace en las normas generales B.1 (artículo 1.4.4.3) está derogado y que se detectan algunas incoherencias entre el estudio económico financiero y la ordenanza particular y planos de gestión.

Noveno. Regulación de edificación y uso de las subzonas edificables

El título quinto de las normas generales desarrolla las ordenanzas reguladoras de edificación y sigue el modelo establecido en Norplan. No obstante, se detectan algunas erratas puntuales como la mención errónea a un artículo 1.3.2.4 (página 80) o la mención al artículo 1.5.1.25 en las páginas 83 y 89. Las condiciones de edificación también se establecen en los planos P-5, donde figuran condiciones específicas, edificios fuera de ordenación, edificios catalogados y zonas arqueológicas y de presunción, así como líneas de fachada y alturas. Cabe mencionar que en estos planos se delimitan unas superficies mediante líneas intermitentes grises sin indicar a que corresponden (se corresponden en parte con sub-ámbitos de ordenación y otras parecen ser nuevas edificaciones sin reflejo en las ordenanzas particulares o planos de gestión).

Cabe indicar que se debe justificar el cumplimiento del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El citado decreto en su artículo 6 establece que las condiciones mínimas de habitabilidad son de cumplimiento obligatoria para los instrumentos de planeamiento y sus correspondientes ordenanzas municipales y que se incluirán en su memoria la justificación de que la ordenación pormenorizada en su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones del decreto en los desarrollos residenciales. En este sentido, la condición de salubridad, iluminación y ventilación se tendrá en cuenta en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento y los edificios se planificarán de forma que se garantice un correcto soleamiento.

Por último, en la ordenanza de subzona A.1. asentamientos antiguos, en las cubiertas se permite la instalación generalizada de placas solares, pero ese aspecto debe quedar condicionado al cumplimiento del régimen de protección de los inmuebles protegidos. Así mismo, en las condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación en los edificios catalogados se estará a lo señalado en las normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico.

Décimo. Patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico. Catálogos de protección

El catálogo de protección de elementos se desarrolla en el documento B.3 normas de protección y catálogo de la normativa urbanística y en la documentación gráfica en los planos de "calificación del suelo no urbanizable" P1, "condicionantes superpuestos" P-1A y planos P-5 "edificación."

El Centro de Patrimonio Cultural Vasco mediante informe de fecha 5 de diciembre de 2022 establece con carácter vinculante que: Se deberá actualizar en todo el texto del apartado B.3 de la normativa urbanística las referencias a los bienes "calificados" e "inventariados" propias de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Así mismo, recomienda la inclusión en el catálogo de las fichas correspondientes a los siguientes elementos: 22. Vía Crucis, 30. Iturribarri s/n, 31 Caserón en Iturribarri 22 y 32. Escuela.

El Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava emite un informe, de fecha 1 de febrero de 2023, donde se incide en eliminar las referencias a la derogada Ley 7/1990 y sus antiguas denominaciones y usar las denominaciones de la Ley 6/2019, tanto en la memoria, como en las normas generales. También considera innecesaria las referencias a la Ley 16/1985. Así mismo, también se debe incluir en las normas generales, en el artículo 1.6.5.2, y en relación con el decreto de calificación del Camino de Santiago, la existencia de una modificación incoada mediante resolución de 1 de junio de 2021 (BOPV 11 de junio de 2021) y en el catálogo, en el artículo 3.3.5, la referencia normativa debe ser a la resolución de 26 de mayo de 1997 (BOPV 129, 8 de julio de 1997) y no al 11 de noviembre de 1996. También en el catálogo, en su artículo 6.1, ha de considerarse el Camino de Santiago asimilable a zona arqueológica en base a los artículos 9 y 33.1 del decreto 2/2012 de calificación como conjunto monumental. En el catálogo no figuran fichas de patrimonio arqueológico y tampoco se localiza en ningún plano el patrimonio arqueológico ubicado en suelo no urbanizable, lo cual debe ser subsanado.

Por último, y referente al artículo 71 de las ordenanzas complementarias se debe incluir que el movimiento de tierra-independientemente del tipo de licencia municipal a la que esté sujeta. y que se vaya a llevar a cabo en zona arqueológica, zona de presunción arqueológica o zonas arqueológicas propuestas para su declaración, deberán ser previamente autorizadas por el órgano de la Diputación Foral de Álava competente en materia de patrimonio arqueológico y que en el caso de hallazgos casuales se comunicarán al órgano competente de la diputación.

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Zalduondo, con las siguientes condiciones:

1. Cumplir las determinaciones vinculantes establecidas en la certificación de los acuerdos adoptados en la sesión 4/2022 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que deberán incorporarse al Plan General de Ordenación Urbana de Zalduondo.

2. El PGOU indicará que los nuevos usos, en su desarrollo, garantizarán el tratamiento de las aguas residuales. Así mismo, la nueva conexión de saneamiento hacia la EDAR de Araia se debe recoger en el plano P1 de calificación del suelo no urbanizable como sistema general de infraestructuras y en el plano p1a2 de condicionantes superpuestos e infraestructuras.

3. La normativa general del PGOU no debe tolerar en suelo no urbanizable el aumento en un 25 tanto por ciento de la edificabilidad existente en viviendas no vinculadas a uso agropecuario.

4. Conforme al artículo 14 de la Ley del Suelo y Urbanismo, que indica que el suelo urbanizable debe guardar proporción con las previsiones de crecimiento, se debe justificar esta proporcionalidad con respecto al suelo urbanizable no sectorizado propuesto.

5. Las Actuaciones de Dotación A.D 01 y A.D 03 deben ser consideradas actuaciones integradas. Así mismo, no se debe remitir a un programa de actuación urbanizadora el desarrollo de las actuaciones de dotación y dado que el PGOU ordena pormenorizadamente el suelo urbano se debe especificar el régimen de la ejecución (pública o privada) y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concertación...).

6. Las actuaciones aisladas deben identificarse en los planos P-6, indicar sus condiciones de edificación en los planos P-5 e indicar el número de viviendas que se prevé realizar para ser tenidas en consideración de cara a la cuantificación residencial.

7. Se debe justificar en la memoria que la ordenación pormenorizada en su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

8. Respecto al Patrimonio Histórico-arquitectónico y Arqueológico se cumplirá con los aspectos vinculantes informados por Centro de Patrimonio Cultural Vasco y las observaciones de la Diputación Foral recogidas en la parte sexta del análisis y valoración del presente informe.

9. En el plano condicionantes superpuestos e infraestructuras P1. A.2 se debe corregir la línea de protección de comunicaciones viarias, situándola a 50 metros de la arista exterior de la explanación.

10. El PGOU indicará como un condicionante superpuesto de infraestructura verde la ruta verde Ametzaga-Dolmen de Egilaz recogida en el Plan Territorial Sectorial de Itinerarios Verdes y Vías Ciclistas de Álava.

11. El PGOU debe modificar los artículos 48 (red de telecomunicaciones) y 126 (actos sujetos a licencia) del documento B.4 "ordenanzas complementarias" conforme al informe de la secretaria general de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

12. El documento B.2 normas particulares debe delimitar en un plano el conjunto de los diferentes sub-ámbitos de ordenación que desarrolla.

13. El sub-ámbito 1.1 del área Z.01. Iturbero, debe justificar el cumplimiento del estándar de aparcamientos de vehículos en parcela privada.

14. Se debe explicitar el régimen urbanístico de la parcela 462 del área Z.05 Errotaldea y su relación con la Actuación de Dotación 2.

15. Corregir las contradicciones, imprecisiones y erratas detectadas en planos y textos, así como las referencias a normativas derogadas que han sido mencionadas en el cuerpo del presente informe.

Segundo. Las condiciones señaladas no son sustanciales, por lo que una vez subsanadas se elevará el expediente a la diputación foral, sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Cuarto. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de esta, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, 9 de junio de 2023

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO