

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

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Orden Foral 391/2026, de 4 de agosto de aprobación con condiciones de la 6ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) relativa a los ámbitos ZU.01 y ZU.03 en Zurbano en el municipio de Arratzua-Ubarrundia**

Mediante acuerdo de Pleno de fecha 9 de abril de 2025 se aprobó inicialmente el expediente relativo a la sexta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Arratzua-Ubarrundia relativa a los ámbitos de ordenación pormenorizada ZU.01 y ZU.03 en Zurbano, y se sometió a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios el 16 de abril de 2025 en el BOTHA número 44 y en el periódico Diario de Noticias de Álava, además del tablón de anuncios y de la página web del ayuntamiento.

Durante el periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones. El ayuntamiento, en sesión plenaria del día 22 de abril de 2026, procedió a aprobar provisionalmente el expediente.

Paralelamente a la tramitación del procedimiento urbanístico de la 6ª modificación del PGOU, se tramitó el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, habiéndose formulado informe ambiental estratégico mediante Orden Foral 108/2025, de 2 de abril, de la Diputada Foral de Desarrollo Económico y Sostenibilidad, publicado en el BOTHA número 42 de 11 de abril de 2025.

Mediante la plataforma de planeamiento urbanístico, tuvo entrada el día 13 de julio de 2026 en el registro de la Diputación Foral de Álava (DFA) el expediente de la 6ª modificación del PGOU remitido por el Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia para su aprobación definitiva.

A la vista de la documentación presentada, con fecha 20 de julio de 2026, el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DFA realizó un requerimiento al Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia para la subsanación de las deficiencias detectadas.

El 29 de julio de 2026, el Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia ha presentado el conjunto de la documentación relativa al presente expediente en el registro de la DFA, a través de la plataforma de planeamiento urbanístico, cumpliendo con el requerimiento realizado.

A estos antecedentes, cabe aplicar los siguientes fundamentos:

**Primero. Objeto y ordenación propuesta**

El objeto del presente expediente, de iniciativa particular, es replantear la delimitación de los ámbitos de ordenación pormenorizada ZU.01 y ZU.03 situados en Zurbano con los objetivos de regularizar la situación de la parcela residencial 174-3, dotándole de una conformación urbanística coherente con la legislación urbanística y recuperar el espacio fluvial y puesta en valor del arroyo Gaztua.

El ámbito de la modificación del PGOU afecta a tres parcelas todas ellas situadas en suelo urbano con una calificación global residencial:

- Parcelas 169 y 174 del polígono 3. Están categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización y se sitúan en el ámbito de ordenación pormenorizada (en adelante AOP) ZU.01. Su calificación global corresponde a la Zona A2 residencial de asentamientos antiguos rurales y, en cuanto a la calificación pormenorizada, les corresponde la subzona a.2 residencial de asentamientos antiguos rurales, conformando en particular ambas parcelas la subzona a.2-08.

- Parcela 176 del polígono 3. Está categorizada como suelo urbano no consolidado por la urbanización y se sitúa en el AOP ZU.03 al que corresponde una calificación global de Zona A5 residencial de bajo desarrollo. Su calificación pormenorizada vendrá determinada por el plan especial que la desarrolle, sin perjuicio de lo ya señalado por los planos de calificación pormenorizada del PGOU donde ya se representan una calle, la subzona e.1.2 de comunicaciones viarias, y la subzona f.1.1 de parques y jardines junto al arroyo.

La modificación plantea un ajuste entre los AOPs ZU.01 y ZU.03. Por una parte, se amplía la subzona a.2-08 con una superficie de 437m<sup>2</sup> y, por tanto, la AOP ZU.01, de tal manera que la configuración de la parcela resulta más adecuada con una forma rectangular frente a la configuración irregular anterior.

En los planos se plantean dos parcelas la a.2-31 y la a.2-08. La a.2-31 corresponde a la 169-3 a la que le dota un espacio libre posterior que actualmente pertenece a la parcela 174-3. Por otra parte, se extrae de la parcela 169-3 una superficie de 166 m<sup>2</sup> que permite la ampliación de la subzona f.1.1.02 de parque y jardín junto al arroyo del AOP ZU.03.

Como resultado, la superficie de suelo del AOP ZU-01 pasa de 139.070 a 139.342 m<sup>2</sup> y la superficie de suelo del AOP ZU-03 pasa de 17.662 m<sup>2</sup> a 17.390 m<sup>2</sup>.

Cabe señalar que en el documento figuran las superficies finales 139.341 m<sup>2</sup> y 17.391 m<sup>2</sup>. Se deberán ajustar todas las cifras para que las operaciones aritméticas sean coherentes.

#### **Segundo. Planeamiento municipal**

El Plan General de Ordenación Urbana de Arratzua-Ubarrundia se aprobó definitivamente por la Orden Foral 60 de 16 de febrero de 2018 y entró en vigor tras la publicación de su normativa en el BOTHA número 9 del 24 de enero de 2020. Con fecha 9 de abril de 2025 se ha aprobado su actualización y se ha publicado en el BOTHA número 47, el día 30 de abril de 2025.

#### **Tercero. Análisis de la propuesta**

La modificación justifica su carácter pormenorizado conforme al artículo 1.3.2.5 "Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global" del PGOU, porque no constituye una alteración en las delimitaciones de las zonas y de los AOPs cuando la zona afectada no tenga una variación superior al 10 por ciento de su superficie inicial y no se alteren uno o varios AOPs por encima del 5 por ciento:

- La AOP ZU.01 con una superficie inicial de 139.070 m<sup>2</sup> se amplía en 272 m<sup>2</sup>s (438m<sup>2</sup> de ampliación – 166m<sup>2</sup> de reducción) suponiendo un porcentaje de 0,20 por ciento, variación inferior al 5 por ciento.

- La AOP ZU.03 con una superficie inicial de 17.662 m<sup>2</sup> se reduce en 272 m<sup>2</sup>s (438m<sup>2</sup> de reducción – 166m<sup>2</sup> de ampliación) suponiendo un porcentaje de 0,27 por ciento, variación inferior al 5 por ciento.

- La zona A.2-02 con una superficie inicial de 106.707m<sup>2</sup> se amplía en 272m<sup>2</sup>, por lo que supone un porcentaje de 0.25 por ciento, variación inferior al 10 por ciento.

- La zona A.5-02 con una superficie inicial de 17.395m<sup>2</sup> se reduce en 272m<sup>2</sup>, por lo que supone un porcentaje de 1.56 por ciento, variación inferior al 10 por ciento.

Por lo tanto, se considera correcto que la modificación tenga un carácter pormenorizado.

Tal y como se puede observar en la documentación gráfica, de la situación actual se pasa a dos parcelas la a.2-08 y la a.2-31 que se corresponden con ciertos ajustes a las parcelas catastrales 169-3 y 174-3. En el primer caso, se amplía la parcela existente dotándole de un espacio posterior libre y en el segundo caso, se reduce para permitir la subzona verde posterior. Conforme al artículo 11 de la Ley 2/2006, el suelo urbano es aquel que cuenta, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación

de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes. Actualmente, la parcela catastral 174-3 carece de acceso desde vial público, ya que a la misma se accede desde la parcela 170-3, que, a pesar de ser de la junta administrativa, se trata de una parcela privada, por lo que no cumple con la condición de acceso desde un viario público. El PGOU soluciona esta irregularidad proponiendo una subzona e.1.2 de calle en el AOP ZU-03. Sin embargo, en tanto que no se desarrolle el AOP ZU-03, no se pueden plantear las dos parcelas propuestas a.2-08 y a.2-31, debiéndose configurar tal y como se plantea en el estudio de alternativas como una única parcela, la a.2-08. No obstante, en la norma particular se puede precisar la posibilidad de que la a.2-08 se configure como dos parcelas partiendo de las existentes, una vez desarrollado el AOP ZU-03.

La modificación plantea la ampliación de un sistema local, la zona verde continua junto al arroyo Gaztua, que se valora positivamente.

Con todo ello, se considera que la 6ª modificación del PGOU es coherente y que cumple las determinaciones de la LSU 2/2006 y PGOU de Arratzua-Ubarrundia.

#### **Cuarto. Informe Ambiental Estratégico**

En su apartado 4 relativo a las “conclusiones, condiciones ambientales”, se señalan varias cuestiones a corregir y solicita que se añadan medidas complementarias y adicionales a las contempladas por el promotor, debiéndose incorporar en la modificación del PGOU.

Lo indicado se ha subsanado e incorporado en el documento técnico.

#### **Quinto. Informes sectoriales**

Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 12 de junio de 2025. Informa favorablemente siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles, así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones, de 16 de octubre de 2025. Resulta favorable.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 3 de diciembre de 2025: Respecto al dominio público hidráulico señala que no hay inconveniente. En lo relativo a las nuevas demandas hídricas concluye que no procede la emisión informe.

Informe de la Agencia vasca del agua, URA, de 18 de diciembre de 2025. Señala que no aprecia inconveniente en que se continúe con la tramitación del expediente.

Informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la DFA, de 9 de julio de 2026. Es favorable por plantear un espacio verde público junto al bien cultural “Puente Gaztua 1”

#### **Sexto. Otras consideraciones de la documentación técnica**

Por último, además de lo expuesto del documento urbanístico, se enumeran los siguientes aspectos a corregir que, en muchos casos, son extensibles al conjunto de la documentación afectada: memoria, normativa, resumen ejecutivo, planos, etc.

#### **GENERAL**

— No se ha considerado la modificación 3ª del PGOU, ni la actualización del PGOU. Por lo tanto, se deberá ajustar toda la documentación gráfica y escrita de la modificación, poniendo especial atención a los datos numéricos y a los planos.

## MEMORIA

## — A.5.1. Marco normativo.

- Decreto de estándares urbanísticos: Está derogado el 123/2012, debiéndose sustituir por el 45/2025.

- Ley 4/2015 para la igualdad de Mujeres y Hombres. Se corregirá esta referencia porque se ha integrado en el Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.

- A.5.2. Marco del planeamiento urbanístico. Se dice que se están tramitando las modificaciones puntuales 3ª y 5ª. Sin embargo, en la actualidad están en vigor, de hecho, hay una versión actualizada del PGOU, aspecto que no ha recogido ni adaptado para la redacción del PGOU.

- A.7. Los datos que se aportan no corresponden con las comprobaciones realizadas conforme a catastro:

- Parcela 169-3: Su superficie es de 535,21 m<sup>2</sup> y la edificabilidad por tanto sería 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Difieren de las cifras que aparecen en la modificación de 664 m<sup>2</sup> y 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Parcela 174-3: Su superficie es de 353,94 m<sup>2</sup> frente a los 356 m<sup>2</sup> de la modificación.

- Parcela 176-3: Su superficie es de 5.018 m<sup>2</sup> frente a los 5.020 m<sup>2</sup> de la modificación.

- A.11. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.03. En la tabla de porcentaje de participación de propietarios la superficie modificada de la parcela 3-169 no se corresponde con la señalada en el resto de la documentación.

- A.12. Justificación con el límite de la modificación. A.13 Justificación del cumplimiento de estándares. Se justifica el cómputo del sistema del sistema general de espacios libres, si bien, no procede porque no se trata de una ordenación estructural ni actúa sobre ningún sistema general de este tipo.

- A.14.1. Directrices de Ordenación del Territorio. Se hace referencia al artículo 20 que no procede por tratarse de núcleos rurales.

- A.23. Información pública legal y participación. Se incluirá el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana o la ausencia de las mismas (artículo 68.a de la LSU 2/2006). Asimismo, para completar el documento, se realizará un breve resumen de los informes sectoriales recibidos.

## NORMATIVA

- Artículo 2.1.1.22. AOP ZU.01. IV.2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Se planteará de acuerdo con las alternativas expuestas una única parcela, señalando la posibilidad de realizar dos parcelas una vez dispongan del vial público para su acceso como consecuencia del desarrollo urbanístico del AOP ZU.03. Para ello, se incorporará descripción gráfica de cómo se realizaría, tal y como aparece en los planos de ordenación presentado, posibilitando sus dimensiones, justificadas por las parcelas existentes.

## OTROS

- DOCUMENTO C. Estudio de viabilidad económico-financiera y estudio de sostenibilidad.

- C.2. Estudio de viabilidad. En la segunda tabla las superficies referenciadas son las actuales por lo que se añadirá una segunda tabla con las superficies modificadas.

- C3. Impacto en la hacienda pública municipal. Se señala que en el AOP ZU.03 presupone que no hay aumento del suelo público. Sin embargo, aunque de una manera despreciable se plantea un paseo junto al arroyo, por lo que se corregirá y se recogerá en el documento.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

— En los planos de ordenación se grafiará una única parcela, la a.2-08, tal y como se representa la memoria respecto a la alternativa elegida, en vez de dos parcelas.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen, en base a lo dispuesto en el Decreto Foral 152/2023, del Diputado General, de 30 de junio, por el que se determinan los departamentos de la Diputación Foral de Álava para la legislatura 2023-2027,

**DISPONGO**

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de la 6ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Arratzua-Ubarrundia relativa a los ámbitos de ordenación pormenorizada ZU.01 y ZU.03 en Zurbano, con las condiciones señaladas en los fundamentos primero y sexto de la presente resolución.

Segundo. Las condiciones señaladas no son sustanciales, por lo que una vez subsanadas se elevará el expediente a la DFA, 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 BOTA.

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 notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, 4 de agosto de 2026

*La Diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio*  
**LAURA PÉREZ BORINAGA**