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 463/2026, de 30 de septiembre. Aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 71/2026, de 6 de febrero, que aprobó definitivamente con condiciones y suspendió parcialmente el expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Zuia

Por Orden Foral 71/2026, de 6 de febrero, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Zuia en el suelo no urbanizable del término municipal, así como en el suelo urbano de Jugo, Domaika, Aperregi y Zarate.

La misma Orden Foral 71/2026, dispuso suspender la aprobación definitiva del expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Zuia en el suelo urbano y urbanizable, a excepción del suelo urbano de Jugo, Domaika, Aperregi y Zarate. Así mismo, se dispuso que la suspensión se mantendría hasta la ejecución de mediadas estructurales que subsanen los actuales déficits en el sistema de abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos sea constatada e informada favorablemente tanto por URA-Agencia Vasca del Agua como por la Confederación Hidrográfica del Ebro. La parte suspendida no podrá aprobarse definitivamente en el caso de que la declaración ambiental estratégica pierda su vigencia.

Con fecha 15 de julio de 2026, tuvo entrada en el registro de planeamiento urbanístico de esta diputación el documento de texto refundido que forma parte del expediente.

Analizada la documentación aportada se comprueba que se han solventado los aspectos indicados en la disposición primera de la orden foral mencionada. Cabe mencionar que el condicionante referido al ámbito MU.10 “El Convento” ha sido adaptado a una nueva situación, integrándose en el ámbito MU.03, manteniendo su calificación global como equipamiento comunitario privado y suprimiendo el pretendido uso residencial vivienda.

Por otra parte, se mantiene la situación respecto al sistema de abastecimiento y de disponibilidad de recursos hídricos para Zuia indicada en la disposición segunda.

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. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 71/2026, de 6 de febrero, de aprobación definitiva con condiciones del expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Zuia y mantener la suspensión parcial de la aprobación definitiva del mismo expediente en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable de Zuia, a excepción del suelo urbano de Jugo, Domaika, Aperregi y Zarate”.

Segundo. Depositar el plan general de ordenación urbana en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA, junto con la normativa urbanística y el extracto ambiental.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Vitoria-Gasteiz, 30 septiembre de 2026

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

La aprobación definitiva del expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Zuia, ha sido inscrita en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava el 30 de septiembre de 2026, con número de registro 2026/8.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AYUNTAMIENTO DE ZUIA
ZUIAKO UDALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO B.1:
NORMAS GENERALES

TESTU BATEGINA
B.1 DOKUMENTUA:
ARAU OROKORRAK

Mayo 2026 Maiatza

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 9

CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO 9

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia 9
Artículo 1.1.1.2. Marco legal 9
Artículo 1.1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava 9
Artículo 1.1.1.4. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas 9
Artículo 1.1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan General 10
Artículo 1.1.1.6. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan General 11

TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 13

CAPÍTULO 1.2.1. ÚNICO 13

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística 13
Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística 13
Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del Plan General 15
Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General 16
Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General 16
Artículo 1.2.1.6. Determinaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica 16

TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO 17

CAPÍTULO 1.3.1. USOS DEL SUELO 17

Sección 1ª. Generalidades 17

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo 17
Artículo 1.3.1.2. Uso principal, uso auxiliar, uso servidor y uso asimilado 17
Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística 18

Sección 2ª. Clasificación de los usos del suelo 18

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo 18
Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado: uso característico, uso priorizado y uso compatible 19
Artículo 1.3.1.6. Uso prohibido 19
Artículo 1.3.1.7. Usos públicos 19
Artículo 1.3.1.8. Usos privados o lucrativos 19

Sección 3ª. Contenido del uso de vivienda y uso residencial colectivo 20

Artículo 1.3.1.9. Uso de vivienda. Definición y clases 20
Artículo 1.3.1.10. Uso residencial colectivo 24

Sección 4ª. Contenido del uso industrial 24

Artículo 1.3.1.11. Definición y clases 24
Artículo 1.3.1.12. Categorías del uso industrial 25
Artículo 1.3.1.13. Actividad industrial compatible con la vivienda 25
Artículo 1.3.1.14. Actividad industrial no compatible con la vivienda 26

Sección 5ª. Contenido del uso terciario 26

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases 26

Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario 28

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases 28

Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes 30

Artículo 1.3.1.17. Definición y clases 30

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre *31*

Artículo 1.3.1.18. Definición y clases 31
Artículo 1.3.1.19. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres 32
Artículo 1.3.1.20. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres 33

Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios *33*

Artículo 1.3.1.21. Definición y clases 33

Sección 10ª. Contenido del uso rural *34*

Artículo 1.3.1.22. Definición y clases 34
Artículo 1.3.1.23. Usos de protección ambiental 34
Artículo 1.3.1.24. Usos de ocio y esparcimiento 35
Artículo 1.3.1.25. Usos de explotación de recursos primarios 36
Artículo 1.3.1.26. Infraestructuras en suelo no urbanizable 39
Artículo 1.3.1.27. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable 40

CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL 41

Sección 1ª. Articulación de la calificación global en el Plan General *41*

Artículo 1.3.2.1. Calificación global y zonas. Definición y contenido 41
Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global 42
Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el presente Plan General 44
Artículo 1.3.2.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas 44

Sección 2ª. Definición de las zonas *44*

Artículo 1.3.2.5. Definición de las zonas privadas 44
Artículo 1.3.2.6. Definición de las zonas públicas 45
Artículo 1.3.2.7. Definición de las zonas rurales 46
Artículo 1.3.2.8. Definición de los condicionantes superpuestos 48
Artículo 1.3.2.9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global 51

Sección 3ª. Condiciones particulares de determinadas zonas *52*

Artículo 1.3.2.10. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1) 52
Artículo 1.3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3) 54
Artículo 1.3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I) 54

CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 55

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Definición y contenido 55
Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada 56
Artículo 1.3.3.3. Relación de subzonas existentes en el presente Plan General 58
Artículo 1.3.3.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las subzonas 58
Artículo 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada 59

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 60

CAPÍTULO 1.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 60

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística 60

CAPÍTULO 1.4.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 60

Artículo 1.4.2.1. Formulación del régimen aplicable 60
Artículo 1.4.2.2. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por el Plan General 61
Artículo 1.4.2.3. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por el Plan General 61
Artículo 1.4.2.4. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbanizable no sectorizado 61
Artículo 1.4.2.5. Régimen del desarrollo del planeamiento aplicable en suelo no urbanizable 61
Artículo 1.4.2.6. Planes Especiales 62
Artículo 1.4.2.7. Planes Parciales 63

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 1.4.2.8. Estudios de detalle 63
Artículo 1.4.2.9. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística 64

CAPÍTULO 1.4.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 64

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general 64
Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos 64
Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones aisladas 66
Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones de dotación 68
Artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas 68
Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales 68
Artículo 1.4.3.7. Unidades de ejecución 68

CAPÍTULO 1.4.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN 70

Artículo 1.4.4.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras 70
Artículo 1.4.4.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización 70
Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización 70
Artículo 1.4.4.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales 71

CAPÍTULO 1.4.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR 71

Artículo 1.4.5.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable 71
Artículo 1.4.5.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable 73

CAPÍTULO 1.4.6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES 73

Artículo 1.4.6.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente 73
Artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable 73
Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable 74
Artículo 1.4.6.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento 75
Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada 75
Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable 75
Artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable 76
Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación 77
Artículo 1.4.6.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público 78
Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales 79

CAPÍTULO 1.4.7. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA 80

Artículo 1.4.7.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación 80
Artículo 1.4.7.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media 80
Artículo 1.4.7.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos 80

TÍTULO QUINTO. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS 82

CAPÍTULO 1.5.1. DEFINICIÓN DE FINCA, PARCELA Y EDIFICIO 82

Artículo 1.5.1.1. Finca y parcela 82
Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación 82
Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado 83

CAPÍTULO 1.5.2. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA 83

Artículo 1.5.2.1. Linderos 83
Artículo 1.5.2.2. Dimensiones máxima y mínima de linderos 83
Artículo 1.5.2.3. Parcelas máxima y mínima edificables 83
Artículo 1.5.2.4. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones 84
Artículo 1.5.2.5. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas 84

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.5.3. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 84

Artículo 1.5.3.1. Alineaciones 84
Artículo 1.5.3.2. Referencias altimétricas del terreno 84
Artículo 1.5.3.3. Referencias de la edificación 85
Artículo 1.5.3.4. Separación a linderos 85
Artículo 1.5.3.5. Separación entre edificios 85
Artículo 1.5.3.6. Fondo edificable 85
Artículo 1.5.3.7. Área de movimiento de la edificación 86

CAPÍTULO 1.5.4. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN 86

Artículo 1.5.4.1. Ocupación del suelo por la edificación 86
Artículo 1.5.4.2. Porche uso público en planta baja 86
Artículo 1.5.4.3. Espacio privado abierto no edificable 87
Artículo 1.5.4.4. Espacio libre privado no edificable 87
Artículo 1.5.4.5. Superficie libre de parcela 87

CAPÍTULO 1.5.5. MEDICIÓN DE LAS INTENSIDADES DE LOS USOS: EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE POBLACIÓN 87

Artículo 1.5.5.1. La edificabilidad física 87
Artículo 1.5.5.2. Forma de medir la edificabilidad 88
Artículo 1.5.5.3. La densidad de población o residencial 89

CAPÍTULO 1.5.6. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS 90

Artículo 1.5.6.1. Dimensiones máxima y mínima de la edificación 90
Artículo 1.5.6.2. Cota de origen 90
Artículo 1.5.6.3. Altura del edificio 91
Artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación 92
Artículo 1.5.6.5. Plantas de los edificios 92

CAPÍTULO 1.5.7. PARÁMETROS Y CONDICIONES ADICIONALES DE ESTÉTICA URBANA Y DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN 93

Artículo 1.5.7.1. Ordenanzas municipales complementarias 93
Artículo 1.5.7.2. Altura de planta 93
Artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas 94
Artículo 1.5.7.4. Saliente máximo de cornisas y aleros 95
Artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura 95
Artículo 1.5.7.6. Patios 96
Artículo 1.5.7.7. Salvaguarda de la estética urbana 98
Artículo 1.5.7.8. Vallados 98
Artículo 1.5.7.9. Protección del arbolado 99
Artículo 1.5.7.10. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación 99
Artículo 1.5.7.11. Ámbitos urbanos, áreas y viviendas exentas del cumplimiento del Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales 100

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE 101

CAPÍTULO 1.6.1. CONDICIONES GENERALES 101

Artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación 101
Artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos 103

CAPÍTULO 1.6.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES 105

Artículo 1.6.2.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a2, asentamientos rurales 105
Artículo 1.6.2.2. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a51, edificación abierta de bajo desarrollo 113
Artículo 1.6.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a52, edificación unifamiliar adosada 119
Artículo 1.6.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a61, vivienda unifamiliar aislada 125
Artículo 1.6.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a62, vivienda bifamiliar 132

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.3. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS INDUSTRIALES 139

Artículo 1.6.3.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b1, de industria común..... 139

CAPÍTULO 1.6.4. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS DE USO TERCIARIO Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 145

Artículo 1.6.4.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas c, terciario, y d, de equipamiento comunitario privado..... 145

CAPÍTULO 1.6.5. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PÚBLICAS DE COMUNICACIONES..... 151

Artículo 1.6.5.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas e, de comunicaciones 151

CAPÍTULO 1.6.6. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PÚBLICAS DE ESPACIOS LIBRES..... 152

Artículo 1.6.6.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas f, de espacios libres urbanos 152

CAPÍTULO 1.6.7. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 154

Artículo 1.6.7.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas g, de equipamiento comunitario público..... 154

CAPÍTULO 1.6.8. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 159

Artículo 1.6.8.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas h, de infraestructuras de servicios..... 159

CAPÍTULO 1.6.9. CONDICIONES ADICIONALES COMUNES A TODAS LAS SUBZONAS 160

Artículo 1.6.9.1. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos 160
Artículo 1.6.9.2. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales ... 160

TÍTULO SÉPTIMO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE..... 161

CAPÍTULO 1.7.1. RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 161

Sección 1ª. Requisitos para autorización de usos 161

Artículo 1.7.1.1. Régimen de autorización de usos en suelo no urbanizable 161
Artículo 1.7.1.2. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico..... 162
Artículo 1.7.1.3. Implantación de construcciones ligadas a la actividad agropecuaria 163

Sección 2ª. Condiciones comunes a todos los usos..... 163

Artículo 1.7.1.4. Parámetros comunes a los usos constructivos 163
Artículo 1.7.1.5. Condiciones ambientales y paisajísticas..... 164
Artículo 1.7.1.6. Cierres y vallados 166

Sección 3ª. Condiciones particulares: parámetros urbanísticos y edificatorios..... 166

Artículo 1.7.1.7. Uso de protección ambiental..... 166
Artículo 1.7.1.8. Uso de ocio y esparcimiento 167
Artículo 1.7.1.9. Uso profesionalizado de explotación de recursos primarios agrícolas y ganaderos 169
Artículo 1.7.1.10. Uso no profesionalizado de explotación de recursos primarios agrícolas y ganaderos 172
Artículo 1.7.1.11. Núcleos zoológicos 173
Artículo 1.7.1.12. Uso forestal..... 173
Artículo 1.7.1.13. Uso industrial agrario tipo A y B 175
Artículo 1.7.1.14. Actividades extractivas..... 176
Artículo 1.7.1.15. Vivienda vinculada a una explotación agraria..... 176
Artículo 1.7.1.16. Vivienda no vinculada a una explotación agraria 178
Artículo 1.7.1.17. Infraestructuras en suelo no urbanizable 179
Artículo 1.7.1.18. Resto de equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable 181
Artículo 1.7.1.19. Industrias o almacenamientos peligrosos en suelo no urbanizable..... 182
Artículo 1.7.1.20. Condiciones para la implantación de más de un uso autorizado 183

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 4ª. Condiciones adicionales: condicionantes superpuestos y áreas de protección de infraestructuras generales..... 183

Artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos..... 183
Artículo 1.7.1.22. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales..... 187

CAPÍTULO 1.7.2. RÉGIMEN DE LAS ZONAS RURALES J11 A J61..... 190

Artículo 1.7.2.1. Matriz de usos..... 190
Artículo 1.7.2.2. Regulación de las zonas de Especial Protección J11..... 192
Artículo 1.7.2.3. Regulación de las zonas de Mejora Ambiental J21..... 192
Artículo 1.7.2.4. Regulación de las zonas Forestal J31 y Monte ralo J32..... 193
Artículo 1.7.2.5. Regulación de las zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 y de Paisaje Rural de Transición J42..... 194
Artículo 1.7.2.6. Regulación de las zonas de Pastos montanos y roquedos J51..... 196
Artículo 1.7.2.7. Regulación de las zonas de Protección de aguas superficiales J61..... 197

CAPÍTULO 1.7.3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H) ... 197

Artículo 1.7.3.1. Alcance de la regulación..... 197
Artículo 1.7.3.2. Sistema General de Equipamiento Privado Club de golf Zuia (D1)..... 198

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA..... 199
DISPOSICIÓN DEROGATORIA..... 199
DISPOSICIÓN FINAL..... 199

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

1. El presente **Plan General de Ordenación Urbana** será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del **término municipal de ZUIA**.

2. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 1.1.1.2. Marco legal

1. El marco legal es la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y las disposiciones que las modifican o desarrollan.

2. Cuando posteriormente se aluda genéricamente a la "legislación urbanística" se entenderá el conjunto de los textos citados y resto de normativa urbanística en vigor.

3. Cuando un artículo de estas normas generales se refiere a legislación sectorial que sea modificada posteriormente, la referencia se entenderá a la normativa en vigor en el momento de su aplicación, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

Artículo 1.1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava

1. Este Plan General ha sido realizado siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN).

Por tratarse de un sistema para todo el territorio alavés, podrían existir determinaciones (por ejemplo, clases de suelo, zonas y subzonas, etc.) no utilizadas por no tener cabida en el planeamiento del presente municipio. En los artículos siguientes y los planos de ordenación se precisa tal circunstancia.

Artículo 1.1.1.4. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas

1. El articulado de estas normas urbanísticas se estructura en documentos, títulos, capítulos y, en ocasiones, secciones.

2. La nomenclatura del código de los artículos se compone de cuatro dígitos. El primero se refiere al documento, el segundo al título, el tercero al capítulo y el cuarto al número de orden del artículo dentro del capítulo. Las secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en esta nomenclatura.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan General

1. El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

Documento "A. MEMORIAS".
Documento "B. NORMAS URBANÍSTICAS".
Documento "C. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
Documento "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".
Documento "E. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA".

2. El **Documento A** de MEMORIAS se compone de:

A.1. Memoria informativa, que recoge la descripción, el análisis y diagnóstico del municipio, así como aquellos instrumentos de ordenación y normativas de referencia.
A.2. Memoria descriptivo-justificativa, que recoge la descripción y justificación de las propuestas planteadas y las soluciones asumidas, incorporando la motivación de la ordenación planteada.
A.3. Memoria justificación del cumplimiento de estándares, del crecimiento residencial y, en general, de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.
A.4. Memoria justificativa del cumplimiento de accesibilidad
A.5. Evaluación de impacto lingüístico.
A.6. Evaluación de impacto de género
A.7. Memoria justificación de suficiencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.
A.8. Memoria justificativa de integración del Estudio Ambiental Estratégico.
A.9. Estudio de impacto acústico.
A.10. Memoria del proceso de participación ciudadana.

3. El **Documento B** de NORMAS URBANÍSTICAS se componen de:

B.1. Normas generales, aplicables, en las condiciones que se exponen, en la totalidad del municipio.
B.2. Normas particulares, que definen el régimen urbanístico específico para cada ámbito de ordenación diferenciado.
B.3. Normas de protección del patrimonio cultural, que determinan los elementos construidos o naturales existentes en el municipio que, por su interés artístico, cultural o histórico, ecológico o naturalístico, han de ser preservados y protegidos por el planeamiento municipal.
Se completa con el Anejo I, donde se presentan las fichas de los elementos catalogados.

4. El **Documento C** de PLANOS se compone de:

Los PLANOS DE INFORMACIÓN se componen de:

I-1 "Encuadre provincial y comarcal"
I-2 "Encuadre local, asentamientos de población, plano topográfico y ortofoto año 2016"
I-3 "Calificación global. Estructura general y orgánica del territorio. Zonificación del suelo no urbanizable del planeamiento revisado (NNSS-2007)"
I-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Alineaciones, rasantes y nivelaciones del planeamiento revisado (NNSS-2007)"
I-5 "Grado de desarrollo del planeamiento revisado (NNSS-2007)"
I-6 "Red de Espacios Naturales relevantes"

Los PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA se componen de:

P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación"
P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable"

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección"
P-2.c "Condicionantes superpuestos"
P-3 "Calificación global del suelo urbano y urbanizable"
P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable"
P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable"
P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución"
P-7.a "Infraestructuras de servicios. Red de abastecimiento de agua potable"
P-7.b "Infraestructuras de servicios. Red de saneamiento de aguas residuales y de aguas pluviales"
P-7.c "Infraestructuras de servicios. Red de electricidad y de alumbrado público"
P-7.d "Infraestructuras de servicios. Red de telefonía y de gas"
P-8.a "Zonificación acústica"
P-8.b "Mapas de niveles sonoros. Periodo día (Ld)"
P-8.c "Mapas de niveles sonoros. Periodo tarde (Le)"
P-8.d "Mapas de niveles sonoros. Periodo noche (Ln)"
P-8.e "Mapa estratégico de ruido de la carretera N-622 de la red foral del T.H. de Álava"

Para la elaboración de toda la documentación gráfica se ha utilizado como base la cartografía catastral y planimétrica a escalas 1/5.000, para la serie de planos P-1, P-2.a, P-2.b, P-2.c y P-8.e, y a escala 1/500 para el resto de planos, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

5. El Documento D de ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA incluye un análisis de la viabilidad de la propuesta para el horizonte de ejecución del plan y el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos, una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

6. El Documento E de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA recoge la integración de los aspectos ambientales en el proceso de redacción del planeamiento, así como la previsión sobre los impactos significativos de su aplicación y las determinaciones ambientales que ha de respetar.

Artículo 1.1.1.6. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan General

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad. En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble de acuerdo con lo indicado en el apartado anterior de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico y, una vez consideradas las alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan General, se iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

3. La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación del Plan General se resolverá siguiendo estos criterios:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

a) Las contradicciones entre cualquier determinación del Plan General y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldará a favor de esta última.
b) En el caso de que, eventualmente, no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, será válida la indicación del plano realizado sobre la escala más detallada, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario. En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
c) Las contradicciones entre planos y normas urbanísticas referentes a superficies, etiquetas de calificación y clasificación y otras cuestiones que se definen en planos y se reflejan luego en las normas, se resolverán a favor de los planos y las restantes a favor de las normas urbanísticas, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
d) Las determinaciones de la calificación global y la pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas normas generales.
e) Cuando se trate de la medida de los diferentes ámbitos, prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente sobre la especificada en el Plan General y en los planos que lo desarrollan. La medición o interpretación que se realice sobre el contenido gráfico de los planos normativos del Plan General d en soporte digital tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

4. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del Plan General, 1.3.2.9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global y 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.2.1. ÚNICO

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo la ordenación urbanística del Plan General se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En estas normas urbanísticas son enumeradas las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística

1. El **ámbito de ordenación pormenorizada** (**AOP**) define un ámbito del municipio que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general o ha de serlo en desarrollo del mismo a través del planeamiento pormenorizado. Cada AOP puede estar formado por una o varias zonas privadas y/o públicas.

En los AOP se incluyen los Sistemas Generales sitos en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico.

2. En el presente Plan General se definen los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada (AOP), grafiados en la serie de planos P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación":

a) AOPs en suelo urbano y urbanizable:

Ametzaga Zuia

AM.01 – NÚCLEO DE AMETZAGA DE ZUIA (Artículo 2.1.1.1)

Aperregi

AP.01 – NÚCLEO DE APERREGI (Artículo 2.1.1.2)

Aretxaga

AR.01 – BARRIO DE ARETXAGA (Artículo 2.1.9.21)

Bitoriano

BI.01 – NÚCLEO DE BITORIANO (Artículo 2.1.3.1)
BI.02 – SUELO URBANIZABLE BITORIANO SUROESTE (Artículo 2.2.1.1)

Domaikia

DO.01 – NÚCLEO DE DOMAIKIA (Artículo 2.1.4.1)

Gillerna

GI.01 – NÚCLEO DE GILLERNA (Artículo 2.1.5.1)
GI.02 – SUELO URBANIZABLE GILLERNA NORTE (Artículo 2.2.2.1)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Jugo

JU.01 – NÚCLEO DE JUGO (Artículo 2.1.6.1)

Lukiano

LU.01 – NÚCLEO DE LUKIANO (Artículo 2.1.7.1)

Markina

MA.01 – NÚCLEO DE MARKINA (Artículo 2.1.8.1)

Murgia

MU.01 – ÁREA CENTRAL (Artículo 2.1.9.1)
MU.02 – ÁREA SAN MARTÍN (Artículo 2.1.9.2)
MU.03 – TEJIDO EN BAJA DENSIDAD (Artículo 2.1.9.3)
MU.04 – NORESTE SAUR-1 BIGILLANO (Artículo 2.1.9.4)
MU.05 – INDUSTRIAL MURGIA (Artículo 2.1.9.5)
MU.06 – EL RAL DE MURGIA (Artículo 2.1.9.6)
MU.07 – BAIA ESTE (Artículo 2.1.9.7)
MU.08 – SUROESTE SAUR-2 (Artículo 2.1.9.8)
MU.09 – CALLE M-1 (Artículo 2.1.9.9)
MU.10 – DEHESA DE MURGIA (Artículo 2.1.9.10)
MU.11 – UGALDE 1 (Artículo 2.1.9.11)
MU.12 – UGALDE 2 (Artículo 2.1.9.12)
MU.13 – SAN MARTÍN (Artículo 2.1.9.13)
MU.14 – EL MOLINO (Artículo 2.1.9.14)
MU.15 – VILLA JESUSA (Artículo 2.1.9.15)
MU.16 – LARRAIN (Artículo 2.1.9.16)
MU.17 – EL FRONTÓN (Artículo 2.1.9.17)
MU.18 – GAZITURRI (Artículo 2.1.9.18)
MU.19 – JUGATXI (Artículo 2.1.9.19)
MU.20 – ALDAIA (Artículo 2.1.9.20)

Polígono industrial Islarra

IS.01 –POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA (Artículo 2.1.10.1)

Sarria

SA.01 – NÚCLEO DE SARRIA (Artículo 2.1.11.1)
SA.02 – LARRABIZKAL (Artículo 2.1.11.2)

Zárate

ZA.01 – NÚCLEO DE ZARATE (Artículo 2.1.12.1)

b) AOPs en suelo no urbanizable:

SNU.01: CLUB DE GOLF ZUIA (Artículo 2.3.1.1)

3. El **ámbito de intervención estructural** (**AIE**) define un ámbito integrado por los sistemas generales u otras zonas de carácter estructural y/o supramunicipal que no serán ejecutados a través del planeamiento urbanístico. Se determinan los siguientes AIEs:

AIE.01: PARQUE EÓLICO DE KOLOMETA (Artículo 2.4.1.1)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del Plan General

1. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) De la documentación gráfica:

a.1) La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable) contenida en el plano P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación". También lo es la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) con sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

a.2) La delimitación de los ámbitos de ordenación pormenorizada (AOP) contenida en el plano P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

a.3) La zonificación y calificación global contenidas en los planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable", P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección", P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-3 "Calificación global del suelo urbano y urbanizable".

a.4) El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural de protección especial y de protección media.

a.5) La delimitación de los ámbitos de ejecución mencionados en el subpunto a.1) anterior, recogidos en el plano P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

a.6) Las determinaciones de ordenación directiva definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

b.1) La normativa del "DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES", con las excepciones contenidas en su articulado o en los del "DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES", en las que se autoriza su modificación y/o aplicación modificada a través del planeamiento de desarrollo correspondiente.

b.2) Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) del "DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES".

Con las salvedades y tolerancias indicadas en el artículo 1.3.2.9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global de estas normas generales, su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación del Plan General, debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística vigente.

2. Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada de estas normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado y, su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, la primera elaboración del plan de desarrollo correspondiente o la formulación de la modificación del Plan General o del planeamiento de desarrollo pertinente (un Plan Especial o un Plan Parcial).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General

1. Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global y 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada, se entiende por modificación del Plan General toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente. A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

2. Cualquier modificación que se presente a su tramitación se deberá justificar desde el punto de vista del interés público.

3. Toda modificación guardará relación con el motivo que la justifica, no pudiéndose incluir en el expediente otras alteraciones no relacionadas con dicho motivo o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General

1. Se entiende por revisión, total o parcial, del Plan General a la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

2. De otra parte, constituirán circunstancias que aconsejan la revisión del Plan General:

a) El agotamiento del cincuenta (50) por ciento de la capacidad residencial o industrial totales previstas por este Plan General
b) La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.
c) La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.
d) La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.
e) El cambio de orientación de la política urbana municipal.

Artículo 1.2.1.6. Determinaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica

1. De conformidad con la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General (Orden Foral 66/2025, de 7 de marzo, BOTHA nº31 del lunes, 17 de marzo de 2025) el Capítulo VII "Medidas de Integración Ambiental" y el Capítulo VIII "Programa de Supervisión e Indicadores" del Estudio Ambiental Estratégico forman parte de la normativa del Plan General.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1.3.1. USOS DEL SUELO

Sección 1ª. Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo

1. Los usos del suelo son la concreción espacial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Artículo 1.3.1.2. Uso principal, uso auxiliar, uso servidor y uso asimilado

1. El desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba frecuentemente a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí para lo que se establecen las siguientes definiciones.

2. Se denomina uso principal al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

3. Se denomina uso auxiliar a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles o, al menos, convenientes para el correcto funcionamiento del uso principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, unas veces como uso auxiliar u otras como uso principal. Se incluyen también entre los usos auxiliares las actividades de servicio o los usos servidores necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Podrían denominarse como las "instalaciones de los edificios" tales como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

4. Son usos asimilados a un uso principal de referencia, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos son semejantes, por lo que pueden autorizarse en las mismas condiciones. Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

a) Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes, que regulan el contenido de los usos, o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.
b) Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.
c) Ser acordado por el Ayuntamiento, previo informe técnico en el que se demuestre, de manera indubitada, que se dan las circunstancias señaladas en el primer párrafo de este punto. Este acuerdo será de aplicación en todo el municipio, sin perjuicio de que puedan establecerse diferentes asimilaciones en las diversas zonas y subzonas en función de los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística

1. La sistematización reseñada posteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá explicitar los usos no previstos en aquélla como usos asimilados conforme al artículo anterior.

2. Cuando tal equiparación no sea posible por ausencia de referencia, el ayuntamiento reformará la clasificación de los usos tramitándola como modificación de planeamiento general.

Sección 2ª. Clasificación de los usos del suelo

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, se clasifican en los siguientes tipos:

a) Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

i. Usos autorizados.
ii. Usos prohibidos.

b) Según el régimen de propiedad.

i. Usos públicos.
ii. Usos de la Administración Pública.
iii. Usos privados.

c) Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación.

i. Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.
ii. Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.

d) Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles (en las secciones siguientes se desagregan los usos en los subniveles pertinentes):

i. Vivienda y residencial colectivo.
ii. Industrial.
iii. Terciario.
iv. Equipamiento comunitario.
v. Comunicaciones y transportes.
vi. Recreo y esparcimiento al aire libre.
vii. Infraestructuras de servicios.
viii. Usos rurales.

En las secciones siguientes los anteriores usos se desagregan en los subniveles pertinentes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado: uso característico, uso priorizado y uso compatible

1. Uso autorizado es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas. Sin necesidad de especificación, se consideran también autorizados los usos auxiliares y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o en un edificio, se denomina uso característico al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante, o por tener prioridad en el orden de preferencias establecido por el planeamiento. En el supuesto de que éste señale el uso característico de forma genérica o sin desagregar, los usos concretos de los subniveles inferiores que cumplan los requisitos exigidos por aquél tendrán todos ellos el carácter de uso característico.

3. Se denominan usos compatibles todos los demás usos autorizados por el planeamiento en un ámbito espacial o en un edificio, con las condiciones que para cada uno de ellos se establecen.

4. La normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio) podrá incentivar uno o varios usos priorizados que el planeamiento considera más convenientes para lograr una ordenación idónea, asignándoles parámetros o condiciones más favorables.

Artículo 1.3.1.6. Uso prohibido

1. Genéricamente, son usos prohibidos aquéllos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística y 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

Artículo 1.3.1.7. Usos públicos

1. Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivadas de la vida social, desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a sistemas generales y en las subzonas de sistemas locales.

2. Los usos que, participando de las características anteriores, hayan sido objeto de concesión administrativa se considerarán igualmente públicos a todos los efectos.

Artículo 1.3.1.8. Usos privados o lucrativos

1. Todos los usos que no estén contenidos en la definición de usos públicos del artículo anterior tendrán la consideración de usos privados o lucrativos, y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. También tendrán la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que, según el planeamiento, no han de constituir sistemas generales o locales.

Sección 3ª. Contenido del uso de vivienda y uso residencial colectivo

Artículo 1.3.1.9. Uso de vivienda. Definición y clases

1. Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

2. El uso de vivienda se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Vivienda de protección pública.
   i. Vivienda de protección social.
   ii. Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.

b) Vivienda libre.

3. A su vez, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a) Tipo A: vivienda unifamiliar aislada.
b) Tipo B: vivienda bifamiliar.
   i. Tipo B.1: bifamiliar con accesos principales independientes.
   ii. Tipo B.2: bifamiliar con acceso principal y zaguán común.

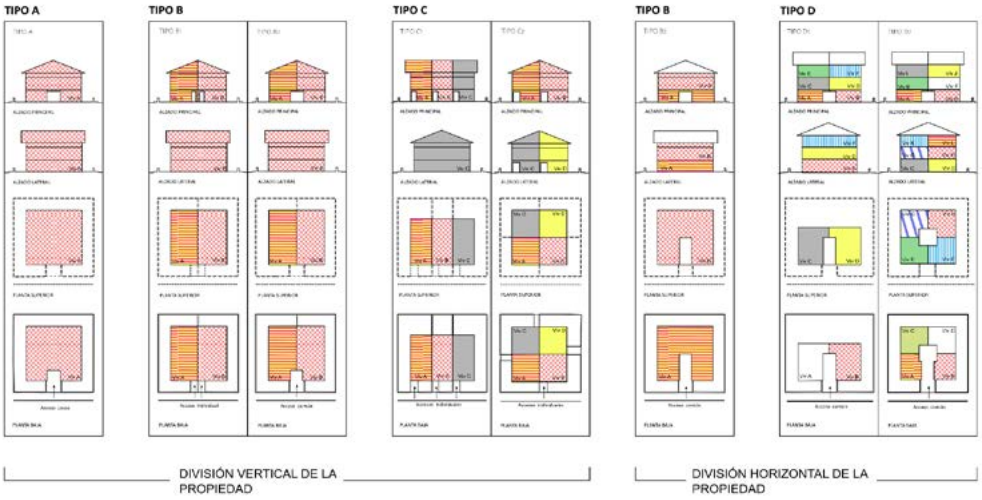
c) Tipo C: vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.
   i. Tipo C.1: unifamiliar adosada en hilera.
   ii. Tipo C.2: unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.

d) Tipo D: vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.
   i. Tipo D.1: plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo.
   ii. Tipo D.2: plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

En la siguiente página puede observarse un esquema general de los tipos edificatorios arriba descritos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

4. La **vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A)** es aquélla que se sitúa ocupando un edificio completo, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.
2) Como caso especial, la vivienda que ocupa un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

1) En una parcela independiente para cada edificio.
2) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

5. La **vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B)** es aquélla que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas. Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) **Vivienda bifamiliar con accesos principales independientes (tipo B.1)**: es aquélla que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas, por lo que ninguna de las dependencias de éstas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta y, si estuviere integrado por varios elementos o cuerpos volumétricos, la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estratagema de unir por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) dos edificios que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.
2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada vivienda.
2) En una parcela independiente para cada edificio.
3) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

b) **Vivienda bifamiliar con acceso principal y zaguán común (tipo B.2):** es aquélla que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación vertical u horizontal de dos viviendas, por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará generalmente desde elementos comunes situados en el propio edificio. Responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo.

Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.
2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada edificio.
2) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

6. La **vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C)** es aquélla que se sitúa en un edificio constituido a base de realizar la agrupación de más de dos viviendas unifamiliares. La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio y de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le serán de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado "a" del punto 5 anterior. Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) La **vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1)** es aquélla que se sitúa en un edificio en el que las viviendas se adosan una a continuación de la otra a través de paredes medianeras no consecutivas conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

   A su vez, en ella se pueden dar estas dos modalidades:

   1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.
   2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b) La **vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2)** es aquélla que se sitúa en un edificio en el que las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

En ambos casos, las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada vivienda.
2) En una parcela independiente para cada edificio.
3) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

7. La **vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar (tipo D)** se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas.

La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde el exterior de edificio.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) La **vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1),** que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres (3) a dieciséis (16) viviendas. Además, no podrá sobrepasar las cuatro (4) plantas sobre rasante.
b) La **vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2),** que es toda aquélla que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

En ambos casos, las viviendas admiten estas ubicaciones:

1) En una parcela independiente para cada edificio.
2) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

8. Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones e infraestructuras de servicios, aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.), txokos, casetas de aperos o similares, etc.

9. Se consideran usos asimilados al uso de vivienda, las pensiones o residencias hasta un total de dieciocho (18) camas en total, las oficinas (incluidas las de la Administración Pública) y los despachos profesionales, el comercio al por menor del tipo de prestación de servicios al público, tales como peluquerías y similares, y los establecimientos de agroturismo y de turismo rural.

Artículo 1.3.1.10. Uso residencial colectivo

1. Se entiende por uso residencial colectivo el destinado a proporcionar alojamiento a colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de uso privado, en edificios o establecimientos con capacidad para 12 personas o más, como conventos u otro tipo de comunidades. Se excluyen los servicios sociales residenciales de carácter dotacional.

Sección 4ª. Contenido del uso industrial

Artículo 1.3.1.11. Definición y clases

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente, se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. El uso industrial se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Industrias manufactureras.
   a.1) De transformación.
   a.2) Agrarias y forestales.
b) Centros de investigación.
c) Artesanía y productos artísticos.
d) Talleres.
   d.1) Talleres de reparación de electrodomésticos.
   d.2) Talleres de reparación de vehículos electromecánicas o chapa y pintura.
   d.3) Talleres de oficios de la construcción.
e) Almacenes y comercio mayorista.
   e.1) Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.
   e.2) Resto de almacenes y comercio mayorista.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Las industrias manufactureras de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias ni forestales (semilleros, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, etc.). Las industrias agrarias y forestales son las de producción o transformación de productos agrarios o forestales, como instalaciones ganaderas intensivas con estabulación permanente, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, serrerías y similares que se ubican generalmente en suelo urbano industrial, salvo los casos que se regulan en los usos rurales.

4. Los centros de investigación comprenden los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de tipo, salvo que, por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

5. El uso de artesanía y productos artísticos abarca las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

6. El uso de talleres engloba la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.

7. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

8. Se consideran usos auxiliares del uso industrial las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y al desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, la vivienda (exclusiva de guarda, vigilante, encargado o propietario), los almacenes de servicio o de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, las infraestructuras de servicios, la depuración propia de los residuos generados, y cualquier otro preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

Artículo 1.3.1.12. Categorías del uso industrial

1. El uso industrial se divide en estas categorías:

a) Categoría 1ª: actividad industrial compatible con la vivienda.
b) Categoría 2ª: actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.3.1.13. Actividad industrial compatible con la vivienda

1. Comprenden los pequeños talleres e industrias con escasa potencia instalada, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario (actividades artesanales, reparación de pequeños electrodomésticos, pequeños talleres, etc.). Se incluyen aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a un kilovatio cada uno.

2. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo permitidos, según su situación, son los indicados a continuación:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Potencia media (en KW/m²)	0,03
Potencia total máxima (en KW)	5
Nivel sonoro exterior máximo de día (en dBA)	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche (en dBA)	0
Nivel sonoro interior máximo de día (en dBA)	55
Nivel sonoro interior máximo de noche (en dBA)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en funcionamiento)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en arranque)	0
Emisión máxima de polvo en (Kg/h)	1,5

3. El período diurno se considera desde las ocho (8) horas de la mañana hasta las veintidós (22) horas de la noche, y el nocturno el complementario. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.

4. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de un metro y medio (1,5 m.) de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial, así como en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de tres (3) decibelios A sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas. La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

Artículo 1.3.1.14. Actividad industrial no compatible con la vivienda

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas, esto es, la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2. Se permite sólo en las zonas privadas cuya calificación global les asigne como uso característico el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

3. Se permite, en casos excepcionales, cuando la normativa particular de la zona lo indique expresamente.

Sección 5ª. Contenido del uso terciario

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases

1. Se denomina uso terciario a aquél que engloba las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, excluidos los equipamientos comunitarios.

2. El uso terciario se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Oficinas.
b) Comercio al por menor.
   b.1) Comercio en general.
   b.2) Grandes superficies comerciales.
c) Residencial público.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

c.1) Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
c.2) Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.
c.3) Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
c.4) Campings y otros tipos de hospedaje de corta duración.
c.4.1) Campings y áreas de acampada.
c.4.2) Áreas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito.
c.4.3) Colonias de vacaciones.
c.4.4) Refugios de montaña.
c.5) Casas rurales y agroturismos.
c.6) Otros establecimientos turísticos.

d) Hostelería.
d.1) Restaurantes y bares.
d.2) Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

3. Las oficinas engloban aquellas actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.

4. El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo, así como la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

Las grandes superficies comerciales son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

5. Se entiende por uso residencial público el destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes del edificio o establecimiento donde se desarrolla

6. Los hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles se caracterizan por ser de titularidad única y gestión conjunta, estar sujetos a regulación sectorial específica cada uno de ellos y tener determinados servicios comunes. Los apartamentos turísticos en bloque ocupan un edificio completo, con explotación conjunta y se regulan en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

7. Las viviendas y habitaciones particulares para uso turístico es el uso que se da a las viviendas particulares cuando no se utilizan como tales de forma estable, sino que se destinan al alquiler con fuerte rotación en sus inquilinos, estancias cortas y uso generalmente turístico. Se regula en el Decreto 101/2018 de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Son diferentes de los apartamentos turísticos del apartado anterior.

8. Los campings, áreas de acampada y áreas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito son espacios delimitados y acondicionados para su ocupación temporal con albergues (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se regulan en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.

9. Se consideran usos auxiliares del uso terciario los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio, y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de los usos terciarios.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario a aquél que engloba las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad.

2. El uso de equipamiento comunitario se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Docente.
- a.1) Enseñanza primaria y secundaria.
- a.2) Enseñanza superior.
- a.3) Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b) Recreativo y cultural.
- b.1) Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.
- b.2) Espectáculos.
  - b.2.1) Teatros y cinematógrafos.
  - b.2.2) Salas de baile, discotecas y actividades similares.
  - b.2.3) Feriales y similares.
  - b.2.4) Plazas de toros.
  - b.2.5) Otros.
- b.3) Palacios de congresos.
- b.4) Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.
- b.5) Juegos recreativos y de azar.
- b.6) Otros.

c) Deportivo.
- c.1) Estadios y polideportivos.
  - c.1.1) Estadios, campos de fútbol, etc.
  - c.1.2) Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.
- c.2) Campos de golf.
- c.3) Hípica y picaderos.
- c.4) Otras instalaciones.

d) Sanidad.
- d.1) Actividades sanitarias.
  - d.1.1) Actividades hospitalarias.
  - d.1.2) Actividades médicas y odontológicas.
  - d.1.3) Otras actividades sanitarias.
- d.2) Actividades veterinarias.

e) Servicios sociales.
- e.1) Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
- e.2) Servicios sociales sin alojamiento.

f) Religioso.

g) Institucional.

h) Servicios públicos.
- h.1) Defensa, seguridad y protección civil.
- h.2) Correos y telecomunicaciones.
- h.3) Servicios urbanos.
  - h.3.1) Mercados de abastos.
  - h.3.2) Mataderos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

h.3.3) Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.
h.3.4) Cocheras de autobuses públicos y similares.
h.3.5) Otros servicios urbanos.

i) Otros equipamientos.

3. El uso docente comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

4. El uso recreativo y cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento, el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

5. El uso deportivo lo constituyen las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

6. La sanidad comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.

7. Los servicios sociales comprenden la prestación de asistencia, no específicamente sanitaria, a las personas mediante los servicios sociales.

En concreto, el uso de alojamientos dotacionales corresponde al de la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. La edificación de los alojamientos dotacionales estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

8. El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos. Se incluyen los usos residenciales colectivos destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero les unen vínculos de carácter religioso.

9. El uso institucional corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

10. La defensa, seguridad y protección civil engloba las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

11. Los servicios públicos abarcan las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.) y los cementerios.

12. Se consideran usos auxiliares del uso de equipamiento comunitario las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes

Artículo 1.3.1.17. Definición y clases

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes a las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de éstos.

2. El uso de comunicaciones y transportes se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Vial rodado.
   - a.1) Carreteras.
   - a.2) Vías municipales.
     - a.2.1) Calzadas y aceras.
     - a.2.2) Aparcamientos anexos o subterráneos
     - a.2.3) Espacios de protección o residuales.
   - a.3) Aparcamientos.
     - a.3.1) Al aire libre no anexos a la vialidad.
     - a.3.2) En edificación.
   - a.4) Estaciones y áreas de servicio.
   - a.5) Actividades anexas.
     - a.5.1) Estaciones de autobuses.
     - a.5.2) Centro de transporte por carreteras.
   - a.6) Caminos rurales.

b) Peatonales y/o de bicicletas.
   - b.1) Calles y paseos peatonales.
   - b.2) Calles peatonales con tolerancia.
   - b.3) De bicicletas.
   - b.4) Itinerarios verdes.

c) Por ferrocarril.
d) Aéreos.
e) Centros de transporte intermodal.

3. Dentro del uso de carretera se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria, y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación y explotación de la misma.

4. Como usos auxiliares de los centros de transporte por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes, y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

5. Los usos auxiliares de las estaciones de autobuses comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios, y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la estación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. El uso de transporte por ferrocarril comprende las estaciones de viajeros, siendo usos auxiliares del mismo las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales, y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

7. Los caminos rurales son las vías que, no estando integradas en la red de carreteras de rango superior, sirven de acceso a las explotaciones agrarias y las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio rural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad.

8. El viario peatonal comprende calles y paseos en el medio urbano e itinerarios verdes en el medio rural. Son de uso preferentemente peatonal, con o sin tolerancia al paso de bicicletas o vehículos a motor.

9. Además de lo señalado, en todas las categorías se considera uso compatible las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m2 de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros.

Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre

Artículo 1.3.1.18. Definición y clases

1. El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, la contemplación de la naturaleza, etc. No se incluye en este uso ninguno de los edificios que tengan la consideración de equipamiento comunitario.

2. El uso de recreo y expansión al aire libre se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.
   - a.1) Parques urbanos.
   - a.2) Zonas verdes.
   - a.3) Áreas de juego y recreo de niños.
   - a.4) Áreas peatonales.
   - a.5) Huertos de ocio.

b) Recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano.
   - b.1) Recreo extensivo.
   - b.2) Pequeñas áreas de recreo.
   - b.3) Huertos de ocio.
   - b.4) Actividades cinegéticas y piscícolas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. El uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano se desarrolla en suelo urbano. Está constituido fundamentalmente por jardines, zonas verdes y arboladas, y áreas no ajardinadas o pavimentadas con materiales duros destinadas al esparcimiento y recreo de la población, a facilitar la relación social en la ciudad, y/o al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad. Se incluyen también zonas menos antropizadas como riberas y taludes o espacios de borde con vegetación natural o restituida. En su conjunto configuran el ambiente preciso para la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

En general, se consideran usos auxiliares del uso general de espacios libres los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas, y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

Se considera uso compatible las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m^2 de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros.

4. Los huertos de ocio son complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeña dimensión y con una serie de infraestructuras comunes, incluidos los usos complementarios y edificios auxiliares al servicio exclusivamente de los usuarios de los huertos. Pueden desarrollarse tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

5. Las pequeñas áreas de recreo en el medio natural comprenden las áreas recreativas de titularidad pública y abiertas con pequeñas infraestructuras de carácter permanente que facilitan la estancia, como mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, puntos de recogida de residuos, pequeños aparcamientos, etc.

6. El uso de recreo extensivo se desarrolla en suelo no urbanizable. Se entiende al uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no quiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Incluye la práctica de escalada incluyendo la apertura y fijación de vías, y prácticas de deportes de navegación aérea como el ala delta o parapente, incluso el deporte vinculado al medio acuático.

Son usos complementarios del recreo extensivo los senderos, vías verdes y ciclovías de uso preferentemente peatonal.

7. Las actividades cinegéticas y piscícolas comprenden la práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación que las regula. En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

Artículo 1.3.1.19. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres

1. Además de lo señalado en el artículo anterior, en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. —siempre que las construcciones no superen una superficie total de diez (10) metros cuadrados y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio (2,50)—, y sus zonas de servicio (mesas y sillas).
c) Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, en ambos casos de servicio al propio espacio libre.
d) Aparcamientos públicos subterráneos.

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el cinco (5) por ciento de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo "d", que podrá alcanzar el total de la misma.

Artículo 1.3.1.20. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.18. Definición y clases, en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos "a", "b" y "d" del punto 1 del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el cinco (5) por ciento de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo "d" del punto 1 del artículo anterior, que podrá alcanzar el total de la misma.

3. En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo "d" del punto 1 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y/o las disposiciones reglamentarias que lo desarrollen o modifiquen.

Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios

Artículo 1.3.1.21. Definición y clases

1. Se denomina uso de infraestructuras de servicios a aquél que engloba las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y telecomunicaciones.

2. El uso de infraestructuras de servicios se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Abastecimiento de agua.
b) Saneamiento de agua.
c) Producción y suministro de energía.
   c.1) Producción de energía, incluidas instalaciones de creación de energías renovables.
   c.2) Estaciones y subestaciones de distribución, centros de transformación, y redes de distribución.
d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.
   d.1) Transporte subterráneo.
   d.2) Central neumática de residuos sólidos urbanos (RSU).
   d.3) Tratamiento de residuos sólidos urbanos
   d.4) Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

d.5) Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).
d.6) Tratamiento de lodos y depuradoras.
d.7) Otros tratamientos.

e) Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.
e.1) Producción, transportes y distribución de gas.
e.2) Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones.
g) Áreas de aparcamiento.

3. Se incluyen como usos auxiliares del uso de infraestructuras de servicios las oficinas, aparcamientos, y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso para dichos fines.

4. El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

Sección 10ª. Contenido del uso rural

Artículo 1.3.1.22. Definición y clases

1. Son usos rurales aquellos propios o admitidos en suelo no urbanizable. Comprenden usos exclusivos de esta clase de suelo o cualquiera de los anteriores que sea admisible en suelo no urbanizable, conforme a la clasificación siguiente:

a) Usos de protección ambiental.
b) Usos de ocio y esparcimiento.
c) Usos relacionados con la explotación de recursos primarios.
d) Infraestructuras.
e) Otros usos edificatorios.

Artículo 1.3.1.23. Usos de protección ambiental

1. Son aquéllos que tienen como fin, bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuada. Corresponden con el uso general nº1 de las Directrices de Ordenación del Territorio. Incluyen la conservación, la mejora ambiental y las actividades científicas y/o culturales sin nuevas construcciones conforme a las definiciones siguientes.

a) **Conservación**.

Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) **Mejora ambiental**.

Tratamientos capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

c) **Actividades científico-culturales**.

Actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio que no impliquen construcciones.

Artículo 1.3.1.24. Usos de ocio y esparcimiento

1. Son aquéllos que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural desde la perspectiva del ocio, turismo y esparcimiento natural. Corresponden con el uso general nº2 de las Directrices de Ordenación del Territorio. Incluyen una serie de usos variados de recreo, residencial público o equipamiento relacionados con el ocio y esparcimiento en el medio natural que se estructuran a efectos de su regulación en el Plan General del siguiente modo:

a) **Recreo extensivo**, conforme a la definición del artículo 1.3.1.18. Definición y clases de la Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

b) **Pequeñas áreas de recreo en el medio natural**, conforme a la definición del artículo 1.3.1.18. Definición y clases de la Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

c) **Alojamientos en el medio rural**.

Se trata de determinados usos definidos en el artículo 1.3.1.15. Definición y clases de la Sección 5ª. Contenido del uso terciario destinados a un alojamiento temporal que por su naturaleza deben emplazarse en determinados casos en el medio rural, como el turismo de acampada, otros campamentos turísticos, campamentos que faciliten albergue a contingentes particulares (campamentos juveniles, los albergues y colonias de vacaciones escolares u otros similares), refugios de montaña u otros. Se incluyen los usos complementarios, como servicios, comedores, almacenes, etc.
No se incluyen en este grupo los agroturismos que se regulan en el artículo 1.3.1.27. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable, ni tampoco los usos hosteleros de bares y restaurantes cuando tienen la condición de uso principal.

d) **Equipamientos propios del suelo no urbanizable**.

Corresponde a los equipamientos comunitarios definidos en el artículo 1.3.1.16. Definición y clases de la Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario que están ligadas al ocio y esparcimiento, y deban estar ubicados en suelo no urbanizable por su naturaleza, funcionalidad o características como campos de golf, instalaciones de hípica, actividades ligadas a la circulación de vehículos, centros de interpretación del medio, etc.

e) **Huertos de ocio**, conforme a la definición del artículo 1.3.1.18. Definición y clases de la Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

f) **Actividades cinegéticas y piscícolas**, conforme a la definición del artículo 1.3.1.18. Definición y clases de la Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.1.25. Usos de explotación de recursos primarios

1. Corresponde con el uso general nº3 de las Directrices de Ordenación Territorial. Se distingue a efectos de su regulación los siguientes:

a) **Agricultura**.

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío.
Incluye las siguientes construcciones:

i. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas. Comprenden:
   - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
   - Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
   - Playas de recogida de productos agrícolas.
   - Obras e infraestructuras de regadío.
   - Otras dirigidas a finalidades similares.

ii. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola. Comprenden:
   - Producción artesanal de conservas vegetales, mermeladas y confituras.
   - Lagares de elaboración de sidra y aceite.
   - Bodegas.
   - Otras dirigidas a la misma finalidad.

iii. Actividades complementarias de la actividad principal agrícola realizadas en la propia explotación:
   - Transformación y venta directa de los productos de la explotación.
   - Degustación de los productos obtenidos en la propia explotación.
   - Talleres artesanales de productos típicos.
   - Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y del medio rural (hípicas rurales, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.).

No se incluye como actividad complementaria la vivienda agraria ni agroturismo que se regulan de manera independiente, tampoco las actividades del último punto anterior que se desarrollen al margen de la actividad principal, en cuyo caso se regulan en los usos de ocio y esparcimiento u otros.

b) **Invernaderos y viveros**.

Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas o de conjuntos de naves unidas una a continuación de otra formando batería. Los sistemas de cultivo pueden ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.
Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) **Ganadería**.

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo y la cría de todo tipo de ganado con destino a la producción de alimentos (carne, leche, huevos, etc.), lana, piel u otros productos ganaderos, o con el objeto de obtener un fin lucrativo de sus producciones (incluyendo los animales selectos, semen o embriones).
Se incluyen las actividades vinculadas a las explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo (estabulación esporádica o temporal), y las actividades ganaderas especiales entre las que se encuentran las actividades apícolas y colmenares, las granjas cinegéticas, la acuicultura y piscifactorías, y explotaciones ganaderas alternativas que no tienen cabida en los otros grupos.
No incluye las explotaciones ganaderas con estabulación permanente de carácter intensivo que se regulan como industrias agrarias, en concordancia con las Directrices de Ordenación Territorial.
Incluyen las siguientes construcciones:

i. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas. Comprenden:
   - Establos.
   - Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
   - Estercoleros y depósitos de purines.
   - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
   - Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas granos, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica).
   - Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).
   - Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o trasterminante).
   - Abrevaderos y comederos (construcciones sencillas dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado agua, piensos y forrajes complementarios para su alimentación).
   - Otras dirigidas a la misma finalidad.

ii. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera. Comprenden:
   - Queserías y demás productos lácteos.
   - Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados.
   - Envasados de la miel y otros productos ganaderos.
   - Otras dirigidas a la misma finalidad.

iii. Actividades complementarias de la actividad principal ganadera realizadas en la propia explotación, similares a las señaladas para la agricultura.

d) **Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable**.

Se consideran como tales los establecimientos y/o instalaciones cuyas actividades estén sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, autorizándose aquellos cuya actividad principal justifique la necesidad de ubicación en suelo rural, desestimando aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales y otras asimilables). Sin perjuicio de lo referido en la normativa sectorial, a efectos de su regulación se distinguen:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Centros de estudio o recuperación de fauna autóctona, que se asimilan en su regulación al uso de protección ambiental por tener una finalidad científica.
ii. Otros núcleos zoológicos en suelo no urbanizable, como parques zoológicos, perreras, residencias o albergues de animales, escuelas de adiestramiento y similares

e) **Uso forestal**.

Incluye la selvicultura, explotaciones forestales y otras prácticas forestales, y la acuicultura vegetal. Comprende la plantación o siembra de especies vegetales, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con un fin productor. Se consideran incluidas en el uso todas las actividades que tienen por objeto la mejora o aprovechamiento de terrenos forestales, las instalaciones necesarias para el manejo de las masas, así como las construcciones ligadas a la explotación forestal como las instalaciones forestales de primera transformación, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial. Incluye también la ejecución de pistas forestales y aquellas actuaciones encaminadas a actuar de cortafuegos.
Incluye las siguientes construcciones:

- Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Parques o depósitos de apilado de madera y pequeños aserraderos de superficie menor a 2.000 m2s.
- Casas forestales: construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para personal dedicado al cuidado de estas masas.
- Infraestructura para las operaciones de saca (pistas y vías de saca, apartaderos –cargaderos, etc.)
- Instalaciones de vigilancia contra incendio.
- Áreas y fajas cortafuegos.
- Instalaciones para la acuicultura.

f) **Industrias agrarias y forestales**.

Corresponden con las industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.
Se distinguen las siguientes:

i. **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo A**: incluyen las construcciones estrictamente destinadas a producción o transformación que, por motivos funcionales, de incompatibilidad con los usos del suelo urbano industrial, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria, entre las que se incluyen las siguientes:
   - Instalaciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente.
   - Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.
   - Industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera de superficie superior a 2.000 m2s, y aquellas con transformaciones adicionales como impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación y otros, etc.
   - Industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo B**: incluyen las construcciones abiertas al público en las que se vincula la producción y transformación de los productos agrarios con las visitas, venta y difusión de sus productos que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria como bodegas, almazaras abiertas al público o instalaciones similares.

g) **Actividades extractivas** y sus construcciones.

Comprende aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos geológicos (minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones de dragado, pozos, a cielo abierto o en el subsuelo), así como auxiliares vinculadas directamente a estas.
Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y el primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos geológicos.

2. Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

3. Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

Artículo 1.3.1.26. Infraestructuras en suelo no urbanizable

1. Corresponde con el uso general nº4 de las Directrices de Ordenación Territorial. Incluyen algunas de las vías de comunicación referidas en el Artículo 1.3.1.17. Definición y clases de la Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes e infraestructuras referidas en el Artículo 1.3.1.21. Definición y clases de la Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios, explícitas a efectos de su regulación en suelo no urbanizable:

a) **Vías de comunicaciones y transporte**: incluyen autopistas, autovías, carreteras, vías ciclistas, ferrocarriles y aquellas instalaciones complementarias vinculadas a ellas definidas en el Artículo 1.3.1.17. Definición y clases de la Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes.

b) **Caminos rurales e itinerarios verdes**: definidos en el Artículo 1.3.1.17. Definición y clases de la Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes.

c) **Líneas de tendido aéreo**: incluyen redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

d) **Líneas subterráneas**: incluyen redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados: agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas, así como las instalaciones complementarias.

e) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A**, que incluyen:

- Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 vehículos).
- Embalses o grandes depósitos de agua, plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie superior a 100 m^2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Centrales productoras de energía eléctrica y estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m^2.
- Centrales de captación o producción de gas.
- Plantas de tratamiento de residuos sólidos.
- Otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

f) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B**, que incluyen:

- Pequeñas superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (menos de 50 plazas).
- Torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, faros, radiofaros y otras instalaciones de similar impacto.
- Aerogeneradores y otras instalaciones de energía renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares).
- Plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie inferior a 100 m^2.
- Puntos limpios o garbigunes.
- Otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico.

g) **Escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos** no referidos en los apartados anteriores:

Incluyen los lugares destinados al tratamiento de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales, los rellenos de rocas y tierras provenientes de obra civil (depósitos de sobrantes), escombreras y similares.

Artículo 1.3.1.27. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable

1. Corresponde con el uso general nº5 de las Directrices de Ordenación Territorial. Incluyen diversos usos edificatorios definidos en artículos anteriores, explícitas a efectos de su regulación en suelo no urbanizable:

a) **Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria**.

Edificios destinados a una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agraria para residencia de la persona agricultora previa demostración de su necesidad, conforme a los parámetros del Artículo 1.7.1.15. Vivienda vinculada a una explotación agraria. Incluye como uso complementario el uso de agroturismo vinculado a la explotación agraria, con las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

b) **Vivienda aislada no vinculada a explotación agraria**.

Edificios destinados a las viviendas que no están vinculadas a una explotación agraria conforme al apartado anterior.

c) **Industrias o almacenamientos peligrosos**.

Edificios destinados a usos industriales de almacenamiento y desarrollo de sustancias y productos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. No se incluyen las industrias agrarias del Artículo 1.3.1.25. Usos de explotación de recursos primarios.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) **Otros equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social**.

Incluye aquellos equipamientos comunitarios públicos o privados definidos en el Artículo 1.3.1.16. Definición y clases de la Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario y no regulados en el Artículo 1.3.1.24. Usos de ocio y esparcimiento, que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Sección 1ª. Articulación de la calificación global en el Plan General

Artículo 1.3.2.1. Calificación global y zonas. Definición y contenido

1. La zona es el ámbito definido por el plan que engloba un conjunto de terrenos homogéneos por su morfología y por tener una misma utilización predominante. Esta utilización predominante no impide que dentro de una misma zona pueda haber distintos usos privados o públicos pero cada zona dentro del plan constituye un espacio urbano o rural diferenciado, con características urbanísticas o paisajísticas parecidas y utilización del suelo similar.

Así, el nivel de desagregación y la interrelación entre las distintas zonas definidas por el plan, constituye la estructura orgánica y territorial global del término municipal, que forma parte de la ordenación estructural del plan.

2. Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos grandes grupos de zonas:

a) Zonas públicas y dotacionales. Corresponde a las zonas E, F, G, H e I, carentes de aprovechamiento lucrativo, destinadas a dar soporte a dotaciones públicas de carácter general.
b) Zonas predominantemente privadas. Corresponde a las zonas A, B, C, D y, ocasionalmente, las zonas H. En ellas se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable.
c) Zonas rurales en suelo no urbanizable, sean públicas o privadas.

3. Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1, párrafo "c", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo), que constituye la componente gráfica de aquélla, plasmada en los planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable" y P-3 "Calificación global del suelo urbano y urbanizable".

4. En este sentido, la calificación global establece para cada zona del suelo urbano y urbanizable, así como para los sistemas generales del suelo no urbanizable, estas determinaciones:

a) El carácter de la zona como privada (con usos lucrativos privados) o como pública (carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general).
b) La definición del uso característico —y, en su caso, el priorizado— y la del resto de los usos autorizados o compatibles.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

c) En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.
d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de vivienda, si bien en suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de la edificabilidad podrá ser libre o tener carácter orientativo.
e) Opcionalmente, los tipos edificatorios.
f) Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios, regulado de modo directo.
g) Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios, regulada de modo directo.

Las determinaciones "a" y "b" referentes al uso característico y al carácter público o predominantemente privado de las zonas se regulan en los artículos siguientes de este capítulo y pueden concretarse más en la ordenación estructural de cada ámbito de ordenación pormenorizado (AOP).

El resto de determinaciones se definen para cada zona en la norma particular de cada AOP, bien directamente, bien indirectamente a través de las subzonas de ordenación pormenorizada o bien estableciendo determinadas subzonas con carácter vinculante para la futura ordenación pormenorizada cuando ésta no se contiene en el Plan General. Las determinaciones e), f) y g) no son obligatorias y tienen rango de ordenación pormenorizada.

5. Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a) Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.
b) La superficie mínima de la parcela, y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.
c) Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este capítulo y en el Título Séptimo. "Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo no urbanizable".

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global

1. El Plan General distingue las siguientes zonas de uso global:

Zonas Privadas:

A. Zonas residenciales.
B. Zonas industriales.
C. Zonas de uso terciario.
D. Sistema General de equipamiento comunitario privado.

Zonas Públicas:

E. Zonas de comunicaciones.
E1. Sistema General de comunicaciones viarias: carreteras, caminos y calles.
E1a. Sistema General de comunicaciones viarias: carreteras y calles
E1b. Sistema General de comunicaciones viarias: caminos
E2. Sistema General de comunicaciones peatonales.
E3. Otros Sistemas Generales de comunicación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

F. Sistema General de espacios libres.
G. Sistema General público de equipamiento comunitario.
H. Sistema General de infraestructuras de servicios.
I. Sistema General de dominio público hidráulico.

Zonas Rurales:

J11. Zona de especial protección.
J21. Zona de mejora ambiental.
J31. Zona forestal.
J32. Zona de monte ralo.
J41. Zona agroganadera de alto valor estratégico.
J42. Zona agroganadera paisaje rural de transición.
J51. Zona de pastos montanos y roquedos.
J61. Zona de protección de aguas superficiales.

2. Adicionalmente, la calificación global se ve complementada con las determinaciones de aplicación derivadas de los siguientes condicionantes superpuestos:

Condicionantes Superpuestos de Riesgos Naturales y Cambio Climático (S1):

S11. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
S12. Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos
S13. Áreas inundables
S14. Suelos contaminados

Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde (S2):

S21. Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000
S22. Corredores ecológicos
S23. Hábitats de interés comunitario
S24. Áreas de protección de flora y fauna
S25. Otros espacios de interés natural

Condicionantes Superpuestos de Protección Patrimonial (S3):

S31. Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial
S32. Zonas arqueológicas y de presunción

Otros Condicionantes Superpuestos (S4):

S41. Montes de Utilidad Pública
S42. Paisajes Singulares y Sobresalientes
S43. Rutas e Itinerarios

Su descripción y regulación queda recogida en el artículo 1.6.9.1. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos para el suelo urbano y urbanizable, y el artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos para el suelo no urbanizable.

3. De la misma manera se complementa con las determinaciones de las áreas de protección de infraestructuras generales. Su descripción y regulación queda recogida en el 1.6.9.2. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales para el suelo urbano y urbanizable, y 1.7.1.22. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de protección de las infraestructuras generales para el suelo no urbanizable.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el presente Plan General

1. En el presente Plan General existen los siguientes tipos de zonas:

- Zonas privadas: A, B, D
- Zonas públicas: E, F, G, H, I
- Zonas rurales: J11, J21, J31, J32, J41, J42, J51, J61.

Artículo 1.3.2.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas se configura a través de:

a) El régimen de edificación y uso, aplicable con carácter general a los diferentes tipos de zonas, contenido en el artículo siguiente.
b) Las determinaciones de ordenación estructural o global establecidas para cada zona de suelo urbano y urbanizable en la norma particular del AOP correspondiente.
c) Las determinaciones para cada zona rural del suelo no urbanizable, se configura a través de las ordenanzas reguladoras, aplicables con carácter general a los diferentes tipos de zonas, contenidas en el Título Séptimo. "Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo no urbanizable".

Sección 2ª. Definición de las zonas

Artículo 1.3.2.5. Definición de las zonas privadas

A. Zonas Residenciales

Son tejidos homogéneos con uso predominante residencial privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando asentamientos antiguos urbanos, rurales, de ensanche, de edificación abierta, de bajo desarrollo o de vivienda uni o bifamiliar.

Pueden incluir dotaciones que no tienen carácter estructurante u otros usos no residenciales según se establezca en la ordenación pormenorizada.

B. Zonas Industriales

Son tejidos homogéneos con uso predominante industrial privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas industriales comunes, de industria especial o parques tecnológicos.

Puede incluir dotaciones que no tienen carácter estructurante u otros usos no industriales según se establezca en la ordenación pormenorizada.

C. Zonas de Usos Terciarios

Son tejidos homogéneos con uso predominante terciario privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas terciarias genéricas, comerciales, de hostelería, oficinas o residencial público.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Puede incluir dotaciones que no tienen carácter estructurante u otros usos no terciarios según se establezca en la ordenación pormenorizada.

D. Sistema General de Equipamiento Comunitario Privado

Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario de carácter privado definidas como sistema general. El uso como equipamiento de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando uso docente, cultural, recreativo, deportivo, sanitario, servicios sociales, servicios públicos o religioso.

Artículo 1.3.2.6. Definición de las zonas públicas

E1. Sistema General de Comunicaciones Viarias: Carreteras, Caminos y Calles

Son aquellas zonas destinadas a comunicación mixta, rodada o peatonal y transporte urbano e interurbano, definidas como sistema general.

Para los suelos urbanos y urbanizables, el uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando vías municipales de la red foral carreteras, en función de su titularidad. Para los suelos no urbanizables, se distinguen en el plano de calificación las carreteras y los caminos.

Se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las comunicaciones y autorizados por la legislación sectorial aplicable, y en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes.

E2. Sistema General de Comunicaciones Peatonales

Son aquellas zonas destinadas a comunicación predominantemente peatonal o ciclista, con o sin tolerancia de vehículos a motor, definidas por el plan como sistema general.

Para los suelos urbanos y urbanizables, el uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas exclusivamente peatonales, peatonales con tolerancia o ciclables.

E3. Otros Sistemas Generales de Comunicación

Son aquellas zonas destinadas a comunicación y transporte ferroviario o aeroportuario definidas por el plan como sistema general.

Se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las comunicaciones y autorizados por la legislación sectorial aplicable y en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes.

F. Sistema General de Espacios Libres

Son las zonas, definidas por el plan como sistema general, de arbolado extensivo y urbanización ligera, destinadas al recreo de carácter urbano y esparcimiento al aire libre o al recreo de carácter extraurbano donde predominan las actividades de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes. El uso y carácter específico de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP.

Puede incluir dotaciones que no tienen carácter estructurante.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

G. Sistema General de Equipamiento Comunitario Público

Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario público definidas por el plan como sistema general. El uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP con la misma diferenciación que los equipamientos privados, incluyendo además el institucional.

H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios

Son las zonas que se destinan a las infraestructuras de servicios específicos. Tienen carácter público, salvo que se señale lo contrario en el AOP o que su titularidad actual sea privada y no se señale en el plan mecanismo de obtención. El uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando abastecimiento, saneamiento, producción y suministro de energía eléctrica, tratamiento de residuos u otras infraestructuras.

Responden a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

I. Sistema General de dominio público hidráulico

Son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos, y los vasos de los embalses. Tienen todas ellas carácter de sistema general.

Se definen en el artículo 1.3.2.12. "Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico" y en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 1.3.2.7. Definición de las zonas rurales

1. Sólo aparecen en suelo no urbanizable y quedan representadas en la serie de planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable".

2. Corresponden a los objetivos y determinaciones de la ordenación territorial y sectorial. La categorización de las zonas rurales se realiza tomando en cuenta no sólo la situación actual, sino también la vocación de uso del suelo y su evolución deseable hacia una mayor calidad ambiental. Por ello las zonas con mayor protección reciben una delimitación extensa, evitando la coexistencia en su interior o aledaños de otras zonas con mayor tolerancia de usos y actividades que pudieran afectar a los valores que, en cada caso, se pretende proteger.

3. Se definen las siguientes:

J11. Zona de especial protección

Son aquellas zonas, no incluidas en las zonas I (Sistema General de dominio público hidráulico) y J61 (Zonas de protección de aguas superficiales), a las que el Plan General otorga mayor nivel de protección. Comprenden los espacios ocupados por bosques autóctonos y otros hábitats naturales en buen estado de conservación o de especial interés desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente.

El criterio general será la conservación de los ecosistemas, limitar la intervención antrópica considerando la situación preexistente y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento impulsarlo de forma sostenible asegurando la renovación del recurso utilizado.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

J21. Zona de mejora ambiental

Son aquellas zonas delimitadas por estar ubicadas en el interior o junto a zonas de mayor valor, o bien con unas características singulares, en las que se considera beneficioso su evolución a mayores grados de calidad (véase bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas singulares o de especial protección, o dentro de las mismas). Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística en función de los objetivos del plan general.

J31. Zona forestal

Son aquellos terrenos no incluidos en categorías anteriores que, preferentemente de monte y ocupados por masas forestales, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña.

J32. Zona de monte ralo

Son zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores, cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal. Se incluyen también terrenos no roturados, degradados, que se corresponden con zonas de pasto/matorral o arbolado en monte bravo que ocupan los cerros entre cultivos o las partes bajas de las laderas.

J41. Zona agroganadera de alto valor estratégico

Comprende los terrenos de mayor capacidad agrológica no incluidos en las categorías J11. Zona de especial protección y J61. Zona de protección de aguas superficiales, y aquéllos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. Corresponde con las zonas agroganaderas de alto valor estratégico recogidas en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, y cuya delimitación queda ajustada y, en su caso, ampliada a la realidad y escala municipal.

J42. Zona agroganadera paisaje rural de transición

Agrupa los terrenos agrarios no recogidos en la categoría J41. Zona agroganadera de alto valor estratégico por tener menor capacidad productiva u otros condicionantes con mayores pendientes, etc. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.

J51. Zona de pastos montanos y roquedos

Se trata de ámbitos no incluidos en zona de especial protección (J11) que el plan general delimita para sostener la cabaña ganadera y los especiales valores ecológicos de flora y fauna asociados a los roquedos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Comprende aquellos céspedes rasos y densos de mayor calidad, en entornos de especial protección situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados. También incluye los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas.

J61. Zona de protección de aguas superficiales

Comprende los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico y la de retiro mínimo recogidas en el apartado F.1 del PTS de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV, considerándose específicamente 50 m. para las zonas húmedas definidas por el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

4. Si un suceso, natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 1.3.2.8. Definición de los condicionantes superpuestos

1. Se complementa la ordenación con una serie de condicionantes superpuestos que limitan o condicionan el régimen de usos establecido. Es decir, en aquellos suelos que se encuentren afectados por alguno de los condicionantes superpuestos indicados, a los usos admisibles según categorización se le aplicarán las condiciones establecidas en el mismo, que podrán derivar en la admisibilidad del propio uso, en sus parámetros edificatorios, en la imposición de condiciones estéticas, etc.

2. Se determinan los siguientes:

S1. De Riesgos Naturales y Cambio Climático

S11. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

Se corresponden con aquellas áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un grado de vulnerabilidad alta o muy alta a la contaminación de estos recursos, conforme al "Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos" del Gobierno Vasco.

S12. Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos

Incluye una amplia gama de riesgos tanto por materiales geológicos como por procesos de deslizamiento, subsidencia, colapso, dinámica de aguas superficiales y otros, en particular la erosión.

En referencia al riesgo de erosión, comprenden las áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del modelo de erosión del PTS Agroforestal (Documento D. ANEXOS).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

S13. Áreas inundables

Aquellas áreas que presentan por su localización, relieve y características topográficas, riesgos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos. Corresponden a las extensiones de las avenidas de período de retorno de 10, 100 y 500 años según la cartografía de peligrosidad del Gobierno Vasco.

S14. Suelos contaminados

Se corresponden con los suelos recogidos en el inventario de la CAPV, que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

S2. De Infraestructura Verde

S21. Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000

Se incluye la relación de espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000 definidos en la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi. Se determinan en el municipio los siguientes:

- Zona de Especial Conservación Gorbeia (ES2110009) y Parque Natural de Gorbeia.
- Zona de Especial Conservación Río Baias (ES2110006).
- Zona de Especial Conservación Robledales-isla de Urkabustaiz (ES2110003).

S22. Corredores ecológicos

Comprenden las siguientes zonas incluidas en la Red de Corredores Ecológicos del Gobierno Vasco y de la Estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística de la Diputación Foral de Álava:

- Red Corredores del Gobierno Vasco:
  - Áreas de enlace, son áreas con vegetación boscosa de origen natural, que ejercen un espacio de descanso en el recorrido entre espacios núcleo: Montes de Oro.
  - Corredores de enlace, son bandas de anchura variable que conectan los espacios núcleo: corredor regional Gorbeia-Robledal isla de Urkabustaiz y corredor suprarregional Arkamo- Gibijo-Arrastaria-Gorbeia.
  - Tramos fluviales de especial interés conector: río Baia.
- Conectores ecológicos y paisajísticos de la Estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística del T.H. Álava de la Diputación Foral de Álava.

S23. Hábitats de interés comunitario

Se corresponden con aquellos ecosistemas del municipio cuya distribución natural es muy reducida o ha disminuido considerablemente en el territorio, así como otros destacados y representativos de los hábitats naturales europeos (Directiva Hábitats 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo).

S24. Áreas de protección de flora y fauna

Se han delimitado las siguientes zonas de protección de flora y fauna del municipio:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Áreas de Interés Especial de las siguientes especies faunísticas catalogadas por el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas: Visón europeo - *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761), Nutria – *Lutra lutra* (Linnaeus, 1758), Avión zapador – *Riparia riparia* (Linnaeus, 1758), Lamprehuela - *Cobitis calderoni* (Bacescu, 1962) y Zaparda - *Squalius pyrenaicus* (Genther, 1868). Se corresponden con enclaves para las especies relativamente pequeños y bien delimitados que se caracterizan por su elevada importancia para su conservación y/o muestren una fragilidad acusada ante posibles perturbaciones. Por tanto, tienen una mayor sensibilidad que las zonas de distribución preferente y los puntos sensibles distorsionados.
- Áreas de conservación y las Áreas de recuperación de las siguientes especies de flora incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas: *Prunus lusitanica, Utricularia australis* y *Thelypteris palustris*.
- Áreas de Gestión de las Aves Necrófagas de interés comunitario: corresponden con los espacios definidos por la presencia de las especies necrófagas de interés comunitario, diferenciándose las Áreas de Interés Especial, donde la abundancia y diversidad de estas aves se considera fundamental para el mantenimiento a largo plazo de las poblaciones, y las Zonas de protección para la alimentación, delimitadas conforme a Real Decreto 1632/2011, 14 de noviembre, por el que se regula la alimentación de determinadas especies de fauna silvestre.
- Zonas de Protección en la Comunidad Autónoma del País Vasco en aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

S25. Otros espacios de interés natural

Está integrado por aquellos espacios naturales de relevancia que, sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Se determinan en el municipio los siguientes:

- Espacios incluidos en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV y recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT): Macizo de Gorbeia (cod14), Montes de Oro (cod59), Robledales de fondo de Valle en Zuia (cod58) y Sierras de Badaya y Arrato (cod65).

S3. De Protección Patrimonial

S31. Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial

Comprende las construcciones, asentamientos, elementos y sus entornos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el Ayuntamiento debido a su valor histórico, etnográfico o patrimonial.

S32. Zonas arqueológicas y de presunción

Constituyen las zonas delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogadas por el Ayuntamiento debido a su valor arqueológico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

S4. Otros

S41. Montes de Utilidad Pública

Aquellos incluidos en el Catálogo de los Montes de Utilidad Pública, registro de carácter administrativo en el que se incluyen todos los montes declarados de utilidad pública, a todos los cuales será aplicable el régimen jurídico de los montes demaniales por razones de servicio público.

S42. Paisajes Singulares y Sobresalientes

Aquellos paisajes incluidos en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la DFA, documento que identifica y delimita todos los paisajes considerados sobresalientes o singulares por la calidad de su patrimonio natural, cultural o, más frecuentemente, por la combinación de ambos.

S43. Rutas e itinerarios

Comprenden las sendas, vías verdes e itinerarios turísticos incluidos o que atraviesan el municipio.

Artículo 1.3.2.9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global

1. No constituye alteración del presente plan general los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de los AOP que se produzcan en estos casos:

a) La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre cualquier definición gráfica del presente plan.
b) La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.
c) En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites, mediante el planeamiento de desarrollo, a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente plan derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso.
d) En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:
    i. Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al diez (10) por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a una o varias AOP, tal límite se reducirá al cinco (5) por ciento.
    ii. Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en la delimitación de éstas.
    iii. En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

iv. La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada. No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad ponderada media.

v. Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

vi. La adaptación al parcelario preexistente solo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del presente plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

2. En referencia a las zonas rurales del suelo no urbanizable, además se considerará que se produce un cambio automático de zonificación sin necesidad de tramitar modificación de planeamiento general cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites legales establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que dicho cambio se efectúe con una precisión tal que no requiera su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

Sección 3ª. Condiciones particulares de determinadas zonas

Artículo 1.3.2.10. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1)

1. En las zonas E1, correspondientes a carreteras de la red foral, se aplican las siguientes definiciones y condiciones.

2. Tramo urbano.

Son aquéllos cuyas características encajan en la definición del artículo 122 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras: "Aquellos tramos de las carreteras que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico". Y concretando la definición realizada por el Plan Integral de Carreteras de Álava: "Se considera que para la delimitación de los tramos urbanos debe existir suelo calificado como urbano o urbanizable en ambas márgenes simultáneamente".

Se indican en la memoria y se ordenan en la serie de planos P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

3. Travesía.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes, según la referencia del artículo anterior.

Se indican en la memoria y se ordenan en la serie de planos P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Zona de dominio público.

Se define en el artículo 38 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de dominio público se califica en el plan general como Sistema General de carreteras, excepto los casos que motivadamente se señalan en la serie de planos P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable". Salvo los tramos incluidos o adscritos a algún ámbito, el resto se obtendrá por expropiación.

5. Zona de servidumbre.

Se define en el artículo 39 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En suelo no urbanizable la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas. En los tramos urbanos la zona de servidumbre se ajusta a las determinaciones del Plan Integral de Carreteras de Álava y se grafía en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En particular no se podrán ejecutar vallados nuevos.

Cuando por razones urbanísticas se considera necesario obtener la titularidad pública de la zona de servidumbre o parte de ella se señala en planos la obligación de cesión.

6. Línea de edificación.

Se define en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En suelo no urbanizable y suelo urbanizable, la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a cien (100) metros en variantes o carreteras de circunvalación, y a veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha del carril exterior de la carretera.

En suelo urbano, la línea límite de edificación se representa gráficamente en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable", de la siguiente manera:

a) Fuera de los tramos urbanos y travesías, se situará a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima.
b) Dentro de los tramos urbanos y travesías, se situará, conforme a las determinaciones del órgano competente de la Diputación Foral, a una distancia inferior a la fijada en el párrafo anterior, de acuerdo a lo establecido en el Plan Integral de Carreteras de Álava.

Entre la carretera y la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción de edificios, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 1.3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3)

1. En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones aeroportuarias, se aplica la legislación sectorial del Estado en materia aeroportuaria, según lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

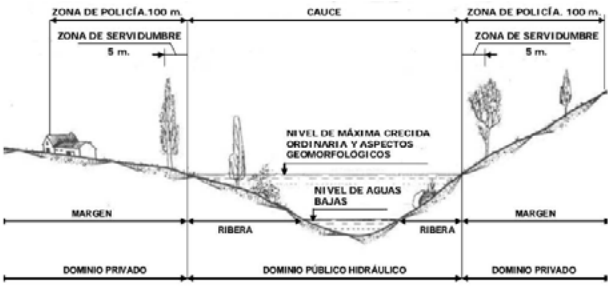
2. En aquellas zonas del municipio que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

Artículo 1.3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I)

1. En las zonas I, correspondientes al Sistema General de Dominio Público Hidráulico, se aplica el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, las medidas no estructurales de carácter normativo previstas en el Plan Hidrológico y las siguientes condiciones.

2. Sistema General de Dominio Público Hidráulico.

Incluye los cauces continuos y discontinuos, los lechos de lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos, sus riberas y el espacio ocupado por la máxima crecida ordinaria.



3. Zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico.

Es una franja de cinco (5) metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es la protección del ecosistema y del Dominio Público Hidráulico.

4. Zona de policía.

Es una franja de cien (100) metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es el control administrativo de determinadas actuaciones.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. Las zonas I se han señalado en la serie de planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable", P-3 "Calificación global del suelo urbano y urbanizable" y P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable" como Sistema General del Dominio Público Hidráulico, indicando en cada caso el eje del cauce sea continuo o discontinuo.

Cuando el dominio público no está deslindado, no se señala su superficie, sino únicamente su eje aproximado o lámina de aguas bajas y se define la zona I de Dominio Público Hidráulico conforme a los apartados anteriores.

6. Las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización del organismo de cuenca.

En la serie de planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" se contemplan las zonas de protección de aguas superficiales y los retiros mínimos de la edificación y la urbanización, respectivamente, conforme a los puntos del apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Definición y contenido

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

2. La subzona es el ámbito continuo definido por el planeamiento más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

3. Dentro del concepto de calificación pormenorizada se incluye el de subzonificación, que constituye la componente gráfica de aquélla. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General, la subzonificación queda plasmada en la serie de planos P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable".

4. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a) Subzonas públicas.
b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística.

5. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona estas determinaciones:

a) El carácter de la subzona como privada (con usos lucrativos privados) o como pública (carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

b) La definición del uso característico y/o priorizado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.
c) Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.
d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas que pueden construirse en una subzona, una parcela o un edificio residencial.
e) El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.
f) Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del sistema local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.
g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

g.1) Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.
g.2) La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación.
g.3) Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.
g.4) Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse, con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada uno de ellos.
g.5) La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.
g.6) Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos.

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada

1. El Plan General sistematiza la calificación pormenorizada con los siguientes tipos de subzonas:

Zonas Privadas:

a. Subzonas residenciales.
b. Subzonas industriales.
c. Subzonas de uso terciario.
d. Subzonas de equipamiento comunitario.

Zonas Públicas:

e. Subzonas de comunicaciones.
f. Subzonas de espacios libres.
g. Subzonas de equipamiento comunitario.
h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

2. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a los siguientes grupos:

a. Subzonas residenciales
a1. Asentamientos antiguos urbanos
a2. Asentamientos rurales
a3. Ensanche

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

a4. Edificación abierta
a5. Edificación de bajo desarrollo
a51. Abierta de bajo desarrollo
a52. Unifamiliar adosada
a6. Vivienda aislada
a61. Unifamiliar
a62. Bifamiliar

b. Subzonas industriales
b1. Genérica o común
b2. Industria especial
b3. Parque tecnológico

c. Subzonas de usos terciarios
c1. Genérico o común
c2. Comerciales
c3. Hostelería
c4. Oficinas
c5. Residencial público

d. Subzonas de equipamiento comunitario privado
d1. Genérico
d2. Docente
d3. Cultural
d4. Recreativo
d5. Deportivo
d6. Sanitario
d7. Servicios Sociales
d8. Servicios Públicos
d9. Religioso

e. Subzonas públicas de comunicaciones
e1. Viarias
e11. Carreteras
e12. Calles
e13. Áreas de aparcamiento
e2. Peatonales y/o de bicicletas
e21. Calles y paseos peatonales
e22. Calles peatonales con tolerancia
e23. Bidegorris o de bicicletas
e3. Ferroviarias

f. Subzonas públicas de espacios libres
f1. Urbanas
f11. Parques y jardines
f12. Áreas de juego y recreo de niños
f13. Plazas y áreas peatonales
f14. Taludes y espacios de borde

g. Subzonas de equipamiento comunitario público
g1. Genérico
g2. Docente
g3. Cultural
g4. Recreativo
g5. Deportivo
g6. Sanitario
g7. Servicios Sociales

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

g8. Servicios Públicos
g9. Religioso
g10. Institucional

h. Subzonas públicas de infraestructuras de servicios

h1. De abastecimiento de agua
h2. De saneamiento de agua
h3. De producción y suministro de energía eléctrica
h4. Otras infraestructuras (Residuos, gas, petrolíferas, telecomunicaciones, etc.)

i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial

3. Las subzonas a, b, c, d y, en su caso, h constituyen las subzonas privadas, mientras que el resto conforma las subzonas públicas. Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (d y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de Sistemas Locales.

4. Cada subzona tiene un código o etiqueta formado por una minúscula y un número que identifica la subzona, un guion y el número de orden de la subzona en el AOP en que está integrada (Por ejemplo, f11-3 indica la tercera subzona de parques y jardines en un AOP determinado), salvo en los casos de las subzonas e12, e13, e21, e22, en las que no se identifica el número de orden.

Artículo 1.3.3.3. Relación de subzonas existentes en el presente Plan General

1. En el presente Plan General existen los siguientes tipos de subzonas:

- Tipo a: a2, a51, a52, a61, a62
- Tipo b: b1
- Tipo c: c5
- Tipo d: d1, d5, d7, d9
- Tipo e: e11, e12, e13, e21, e22
- Tipo f: f11, f12, f13
- Tipo g: g1, g2, g3, g5, g6, g7, g8, g10
- Tipo h: h1, h3, h4
- Tipo i: i

Artículo 1.3.3.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las subzonas

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las subzonas se configura a través de:

a) Las ordenanzas reguladoras, aplicables con carácter general a los diferentes tipos de subzonas, contenidas en el Título Sexto. "Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable".
b) Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en la norma particular del AOP correspondiente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada

1. No constituye alteración del presente instrumento ni del planeamiento de desarrollo correspondiente, el intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

a) La alteración de los usos a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano competente municipal.
b) El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal, y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a) Que, de manera indubitada, se demuestre que la ordenación del presente instrumento o del planeamiento de desarrollo pertinente ha querido la coincidencia de la línea de la subzona con la de la parcela.
b) Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisas para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística vigente.

3. En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en la serie de planos P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. A su vez, este último se subdivide en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Ambas categorías están también grafiadas en el plano mencionado, si bien el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada tienen la misma representación. La categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a) El suelo urbanizable en ejecución es el clasificado como suelo urbanizable por el planeamiento anterior, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el Plan General, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
b) El suelo urbanizable sectorizado es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por el Plan General. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el propio Plan General o mediante el planeamiento de desarrollo.
c) El suelo urbanizable no sectorizado es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que, al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural, precisará para su desarrollo de la previa redacción de un plan de sectorización.

CAPÍTULO 1.4.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.4.2.1. Formulación del régimen aplicable

1. Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada delimitados en los suelos urbanos y urbanizables se definen, de manera específica, en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, incluida en el DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.4.2.2. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por el Plan General

1. Los ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados pormenorizadamente por el Plan General se considerarán ámbitos de ejecución directa del mismo.

Tal consideración no excluye, para la totalidad o parte de cada uno, la formulación de:

a) Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.
b) Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.
c) Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos o adscritos a ámbitos de ejecución.

2. Al margen de lo anterior, si el Ayuntamiento así lo considera conveniente, se podrán redactar planes especiales en suelo urbano sin necesidad de ajustarse a los límites de los ámbitos de ordenación pormenorizada (AOPs), con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente, pero sin alterar la estructural.

No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada, no será necesaria la modificación del Plan General, aunque modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

Artículo 1.4.2.3. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por el Plan General

1. En los ámbitos de ordenación pormenorizada no ordenados pormenorizadamente por el Plan General, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo —plan parcial o plan especial—, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

Artículo 1.4.2.4. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbanizable no sectorizado

1. Para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado será condición previa e indispensable la tramitación de un plan de sectorización a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los dos artículos anteriores, según se incorpore o no en dicho plan la ordenación pormenorizada.

Artículo 1.4.2.5. Régimen del desarrollo del planeamiento aplicable en suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) En los ámbitos de intervención estructural se formulará un plan especial, salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o cuando el presente Plan General establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.
b) También será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en las que concurran las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.
c) Cuando así lo considere oportuno la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

2. Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el Plan General no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

Artículo 1.4.2.6. Planes Especiales

1. Condiciones y criterios de ordenación.

Los planes especiales que se formulen en desarrollo del Plan General deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la legislación urbanística.

Además, deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización. Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

2. Planes de iniciativa particular.

Además, en tanto no entre en vigor el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, los de iniciativa particular deberán cumplimentar, los requisitos siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en referencia a:
    i. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
    ii. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
    iii. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

d) La relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A estos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

e) La definición, en su caso, de las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en lo referente al realojo de los residentes.

Artículo 1.4.2.7. Planes Parciales

1. Condiciones y criterios de ordenación.

Los planes parciales que se formulen en desarrollo del Plan General deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la legislación urbanística.

Además, deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización. Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

2. Planes de iniciativa particular.

Será de aplicación lo dispuesto para planes especiales de iniciativa particular en el artículo anterior.

Artículo 1.4.2.8. Estudios de detalle

1. Además de los estudios de detalle de formulación obligatoria o voluntaria contemplados en el Plan General, se podrán formular otros estudios de detalle dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

2. Contenido.

Además del contenido propio de este instrumento de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en el Plan General o su planeamiento de desarrollo, los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que haya de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.4.2.9. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística

1. En desarrollo del Plan General, y para regular aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización que no incidan en las condiciones básicas de uso y edificación, podrán formularse uno o varios proyectos de Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Dichas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del término municipal y tendrán el alcance y contenido establecido en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

CAPÍTULO 1.4.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el Plan General, así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el citado instrumento.

2. En los ámbitos de ordenación pormenorizada en los que en sus normas particulares correspondientes se establezca la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general, y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.

3. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en el Plan General, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos

1. De acuerdo con la legislación urbanística, se distinguen las actuaciones de ejecución siguientes:

a) Actuaciones aisladas: descritas en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

   Son aquéllas que tienen por exclusivo objeto la promoción de la edificación de las parcelas y de los solares y, en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en el artículo 195 de la citada ley.

   Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a) y 136 de la citada ley, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) Actuaciones de dotación: descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Son aquéllas que se producen en parcelas o solares urbanos en los que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística previsto por el nuevo planeamiento.

Se despliegan sobre suelo urbano no consolidado, si bien se aplican exclusivamente sobre solares y parcelas considerados individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional, tienen el grado de urbanización exigido a las actuaciones integradas.

c) Actuaciones integradas**:** descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y artículo 42 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Tienen tal consideración aquéllas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales, y están destinadas a producir uno o más solares mediante la previa o simultánea implantación de los correspondientes servicios e infraestructuras urbanísticas e incorporación de las dotaciones públicas preceptivas.

Por definición, se despliegan sobre suelo urbano no consolidado por la urbanización y suelo urbanizable sectorizado, en terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas. Cada una de ellas comprenderá, al menos, una unidad de ejecución y se desarrollarán mediante un único programa de actuación urbanizadora.

d) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: descritas en el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Son aquéllas dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que pueden ejecutarse directamente, y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Este tipo de actuaciones tienen por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas. También tienen por objeto la ejecución de sistemas locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas, o no se inscriban dentro de la carga de cesión gratuita exigible a las actuaciones de dotación y a las actuaciones aisladas.

e) Actuaciones de rehabilitación y regeneración: se delimitan en orden al artículo 50.2.h) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y el artículo 24.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Tienen por objeto la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y/o tejidos urbanos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Se desarrollan en suelo urbano consolidado, pudiendo incluir unidades de suelo urbano no consolidado.

La rehabilitación y regeneración urbana podrá llevarse a cabo mediante aplicación directa de la ordenación pormenorizada del Plan General, mediante un plan especial para la rehabilitación y la regeneración urbana enmarcado en el artículo 71 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, o mediante un sistema mixto de los entre los dos anteriores.

2. Las actuaciones descritas, al tener plasmación espacial, precisan la definición de ámbitos que se delimitan del siguiente modo en el Plan General:

a) Ámbitos de las actuaciones aisladas: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes sitas en el suelo urbano consolidado.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

En el Plan General se representan en color gris en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos y, por tanto, de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, queda recogida en la normativa particular de cada AOP o bien se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

b) Ámbitos de las actuaciones de dotación: comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

En el Plan General se representan en color gris en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones aisladas, tal y como queda recogido en el apartado anterior. Con carácter específico podrán representarse individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" aquellas actuaciones de dotación expresamente definidas por el Plan General. Se identifican como "AD.XX", siendo "XX" su numeración correlativa.

c) Ámbitos de las actuaciones integradas: comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el Plan General se representan individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución". Se identifican como "AI.XX", siendo XX su numeración correlativa, y, en su caso, incluyen la delimitación de las Unidades de Ejecución y los Sistemas Generales que las integran.

d) Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales**:** comprenden los terrenos privados, objeto de este tipo de actuaciones.

En el Plan General se representan individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución". Se identifican como "AEDP.XX", siendo "XX" su numeración correlativa.

e) Ámbitos de las actuaciones de rehabilitación y regeneración:

En el Plan General se representan individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución". Se identifican como "AR.XX", siendo "XX" su numeración correlativa. Posteriormente, mediante acuerdo municipal pueden delimitarse nuevos ámbitos y dividirse o modificarse los existentes por el mismo procedimiento empleado para las unidades de ejecución.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones aisladas

1. En los terrenos que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar, previa o simultáneamente a la presentación del proyecto de edificación y obtención de la preceptiva licencia, requerirán la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La aprobación del proyecto de reparcelación o de normalización de fincas y las concesiones de licencia, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

Quedan excluidas del proceso de cesión y de complemento de la urbanización:

a) Obras menores.
b) Obras de edificaciones destinadas a usos auxiliares o servidores del principal (garajes, leñeras, piscinas, pistas de juego, pérgolas, porches o similares).
c) Obras de rehabilitación que tengan como objeto actuaciones tendentes a la adecuación estructural y funcional de las edificaciones y sus espacios libres privados, exclusivamente motivadas por razones de seguridad, salubridad y estéticas, por razones funcionales (accesibilidad y renovación de instalaciones) o por razones de mejora en la eficiencia energética.
d) Ampliaciones u otras obras similares cuyo presupuesto de ejecución por contrata sea menor que el importe de los trabajos de complemento de la urbanización, salvo que se trate de actuaciones acumulativas en el periodo de vigencia del Plan General que superen dicho importe.
e) Proyectos de parcelación, salvo cuando una de las parcelas resultantes contenga una edificación. A la parcela resultante que contenga edificación sí que se le requerirá la cesión de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público y su urbanización.

3. Será precisa la regularización de fincas, bien para resolver una estructura parcelaria inadecuada, bien para materializar las cesiones establecidas en la documentación gráfica, en los siguientes casos:

a) Ámbitos representados individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" y/o especificados en el DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES. Se identifican como "RF.XX", siendo "XX" su numeración correlativa.
b) Ámbitos en circunstancias análogas, aunque no se señale en la documentación gráfica ni se especifique en la normativa particular.

La regularización de fincas se realizará mediante los procedimientos de reparcelación o normalización de fincas previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, 25 de agosto). Se iniciará por acuerdo expreso del ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, en el que se señalará el ámbito de regularización, que será el indicado en el Plan General, pudiendo ser modificado por el ayuntamiento de manera motivada en el acuerdo de inicio de la regularización. Cuando la regularización se inste de parte y no esté recogida en el Plan General, el ayuntamiento la podrá denegar de manera justificada si el perjuicio a terceros es mayor que el beneficio de la regularización.

4. Cuando sea exigible el proceso de reparcelación o normalización de fincas se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél. Tampoco se podrá edificar hasta que se acredite la regularización de fincas.

La regularización de fincas no conlleva cesión de aprovechamiento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones de dotación

1. En estos terrenos, como paso previo al proceso de complemento de la urbanización y de edificación, deberá liberarse la carga dotacional. A este respecto se atenderá a lo recogido la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y/o las disposiciones reglamentarias que lo desarrollen o modifiquen, en referencia a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y los estándares urbanísticos mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

2. Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las actuaciones integradas requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada definida y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. En estos terrenos, como paso previo al proceso de edificación, deberá liberarse la carga dotacional. A este respecto se atenderá a lo recogido la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y/o las disposiciones reglamentarias que lo desarrollen o modifiquen, en referencia a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y los estándares urbanísticos mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

3. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente plan de sectorización.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

1. Por no estar los correspondientes suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a las demás actuaciones, se actuará siempre por expropiación y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrá ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Artículo 1.4.3.7. Unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución son los ámbitos en los que quedan divididas las actuaciones integradas con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance, contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

En el presente Plan General están delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución". Se identifican como "UE.XX", siendo "XX" su numeración correlativa.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Delimitación. El perímetro de la unidad de ejecución lindante con subzonas públicas ya obtenidas de equipamiento, espacios libres o comunicaciones incluye todos los terrenos correspondientes a dichas subzonas que permanezcan de titularidad privada por estar pendientes de obtención. Este criterio se aplicará incluso en los casos en que la delimitación gráfica, por error o imprecisión cartográfica, catastral o de titularidad los haya excluido.

En la reparcelación, previa acreditación de la titularidad, se procederá a la redelimitación de la unidad, incluyendo los restos de titularidad privada, hasta un máximo del cinco (5) por ciento de la superficie del ámbito y sin modificar el aprovechamiento, para lo cual no será necesario modificar el Plan General. En los casos en que la variación sea superior al cinco (5) por ciento se redelimitará mediante modificación puntual del Plan General.

3. Queda permitido que las unidades de ejecución no agoten o materialicen la edificabilidad urbanística atribuida por el Plan General, circunstancia que deberá ser constada durante el preceptivo proyecto de reparcelación (PR). Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La conformidad por unanimidad de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.
b) El proyecto de reparcelación precisará la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística original, particularizando la distribución de la edificabilidad urbanística por parcela, de tal manera que quede indudable constancia de aquellas parcelas que no agoten la edificabilidad urbanística atribuida por el Plan General. Esta circunstancia en ningún caso generará derecho indemnizatorio alguno ni objeto de compensación o transferencia.
c) En ningún caso la edificabilidad física asignada a la unidad de ejecución será inferior a la mínima legalmente establecida, es decir, la resultante de la aplicación del índice de 0,25 m2t/m2s.
d) En ningún caso la edificabilidad urbanística por parcela podrá ser superior a los resultantes de los parámetros atribuidos por la ordenación urbanística original.
e) Exclusivamente en los suelos urbanos no consolidados, las cesiones y reservas de estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos, responderán a los siguientes:

    e.1) Se materializará íntegramente las cesiones señaladas en la ordenación pormenorizada del Plan General (serie de planos P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable") y/o el planeamiento de desarrollo, con independencia de la edificabilidad urbanística a materializar definida en el proyecto de reparcelación.
    e.2) El resto de cesiones se compensarán, en su caso, conforme al artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas proporcionalmente a la edificabilidad urbanística a materializar definida en el proyecto de reparcelación, en los casos en que dependan de ella.

f) En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas proporcionalmente a la edificabilidad urbanística a materializar definida en el proyecto de reparcelación.

En el caso de que, con posterioridad, se desee agotar o materializar la edificabilidad urbanística pendiente atribuida por el Plan General, se requiere la redacción de un documento complementario al proyecto de reparcelación donde se precisará:

a) Aquellas parcelas que deseen materializar la edificabilidad urbanística pendiente atribuida por el Plan General.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Justificación de la compensación conforme al artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas de las cesiones y reservas de estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos, y de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística proporcionalmente a la edificabilidad urbanística a materializar.

CAPÍTULO 1.4.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.4.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. A este respecto, en cada ámbito de ordenación pormenorizada se recogerán las condiciones establecidas particulares, contenida en el DOCUMENTO B.2. NORMAS PARTICULARES de estas normas urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

Artículo 1.4.4.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan que ejecutan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los sistemas generales y locales, afectando, si fuese necesario, a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá, en todo caso, a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización serán las especificadas por la normativa sectorial y las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir, en cada caso, las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3. La red de saneamiento será separativo en todo el municipio. Los proyectos de urbanización contemplarán red saneamiento separativo en todos los tramos, incluso en los casos en que ambos ramales deban confluir al final en el saneamiento unitario existente. En los proyectos de edificación se contemplará la separación de pluviales y fecales, aunque el saneamiento existente sea unitivo.

4. Los proyectos de urbanización de sectores de suelo urbanizable y áreas de suelo urbano no consolidado por la urbanización incluirán a cargo del desarrollo del ámbito todas las cuestiones incluidas en las normas particulares de cada AOP, así como las conexiones exteriores y el refuerzo de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito, incluso aunque no se mencionen en las normas particulares del AOP.

5. Cuando el refuerzo del apartado anterior se realice sobre tuberías de abastecimiento, colectores de saneamiento, sistemas de depuración y/u otras infraestructuras ya existentes que dan servicio al suelo consolidado y los nuevos ámbitos de desarrollo, se garantizará como mínimo el servicio existente en suelo urbano consolidado y el mínimo legal exigible en los ámbitos que se desarrollan, siguiendo los criterios municipales específicos para cada actuación en concreto.

Artículo 1.4.4.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas, si las hubiere.

2. A tal efecto, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras se deberán cumplimentar los requisitos documentales y procedimentales que las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

CAPÍTULO 1.4.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 1.4.5.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable

1. En los terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan la consideración de solar, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, como garantía de la ejecución de las obras de urbanización. La autorización de la cancelación de esta fianza no se llevará a cabo hasta que se proceda a la completa ejecución de la urbanización y a su efectiva recepción sin observaciones por parte del ayuntamiento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. En suelo urbano no consolidado en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de que adquieran la condición de solar), en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, si concurren los requisitos del punto 4.

3. En el suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que los terrenos tengan la condición de solar. Sin embargo, en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, en aquellos terrenos podrá solicitarse licencia de edificación si concurren los requisitos del punto 4.

4. Requisitos de edificación y urbanización simultáneas en suelo urbano no consolidado y urbanizable en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación si fuese necesario y de urbanización.
ii. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
iii. Que se constituya fianza por la cuantía de las obras de urbanización pendientes de ejecución.
iv. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración por parte del ayuntamiento, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, de la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización e impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1 y4 del presente artículo.

7. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en el presente Plan General o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

   Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Artículo 1.4.5.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en el artículo 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en los artículos 4.2 y 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el Plan General a la obligatoriedad de la formulación de un plan especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirán únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4. En todos aquellos casos en los que en el Plan General se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

CAPÍTULO 1.4.6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

Artículo 1.4.6.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

1. El régimen de la edificación existente regulado en el Plan General tiene en cuenta lo establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. En este capítulo se establece, con carácter general, el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, sin perjuicio de que la norma particular de los diversos ámbitos de ordenación pormenorizada pueda regular situaciones particulares.

3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del patrimonio histórico-arquitectónico y, en consecuencia, de los edificios y demás elementos catalogados queda incluido en el DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN CULTURAL.

Artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Estos elementos están identificados en la serie de planos P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable", y en la normativa particular de cada AOP.

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes. Se permite el mantenimiento de habitabilidad salubridad y seguridad, y se prohíbe la modernización, consolidación, aumento de volumen y mejora en construcciones.

3. Cuando en un edificio, construcción o instalación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la parte calificada como fuera de ordenación, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un sistema general en proyecto perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se definen como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los fuera de ordenación y los situados en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A (DPA): aquéllos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden, al menos, en dos (2) el número máximo de plantas permitido sobre rasante.
b) Grado B (DPB): aquéllos que, incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada, no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento de grado A.

3. En los disconformes con el planeamiento de grado A se permiten realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, y aquellas actuaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad universal, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta (50) por ciento del coste de reposición del edificio. Se prohíbe el aumento del número de viviendas y el cambio de uso.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la fracción que sobresalga de la alineación máxima establecida, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de disconforme con el planeamiento y sujeta al que le corresponda de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. La norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada establecerá las condiciones aplicables a los disconformes con el planeamiento de grado B.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En su defecto, se entenderá que estos edificios podrán ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, podrán autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

5. En todo caso, tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B (DPB):

a) Todas las edificaciones y construcciones existentes, como muros o vallados, que están dentro del flujo preferente de los ríos, para las que no se señala en normas o planos una disconformidad mayor, puesto que las actuaciones de reedificación son contradictorias con el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
b) Todas las edificaciones y construcciones existentes que están entre la carretera (E1) y la línea límite de edificación definida en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, salvo que se establezca en planos un grado de disconformidad mayor y sin perjuicio de lo recogido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 1.4.6.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

1. En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector) exigido en el presente Plan General, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes sólo podrán efectuarse las obras señaladas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, dichos edificios quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

1. Los usos prohibidos por el Plan General o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, tendrán la consideración de usos fuera de ordenación y en ellos se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable, sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y a la salubridad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. El resto de usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas. En ellos quedará prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales vacíos o sin actividad.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas. Igualmente se permiten realizar cambios de uso y situar nuevos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en ámbitos de ordenación pormenorizada pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en el Plan General.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE) por un período superior a doce (12) meses. Asimismo, se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

Artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable

1. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones **fuera de ordenación** en suelo no urbanizable:

a) Aquéllos en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
b) Los que situados en las zonas J11, J21, J51 y J61, alberguen usos no autorizados por la calificación global.
c) Los que situados en las zonas J31, J32, J41 y J42 alberguen usos no autorizados por la calificación global y no tengan la consideración de usos preexistentes tolerados.
d) Aquellos en que se den las circunstancias señaladas en el artículo 31.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Los usos situados en edificios, construcciones o instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma. En estos no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. En caso de producirse, dicha transmisión supondrá automáticamente el cese de la actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

2. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones **disconformes con el planeamiento** en suelo no urbanizable los que, situados en las zonas J31, J32, J41 y J42, alberguen usos no autorizados por la calificación global y tengan la consideración de usos preexistentes tolerados.

En ellos se permitirán las intervenciones constructivas de restauración, conservación, ornato y consolidación que permitan el correcto mantenimiento de la actividad en ellos ejercida.

En los edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el uso hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto. En estos no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de las edificaciones.

3. Únicamente, a efectos de lo dispuesto en los dos puntos anteriores, tienen la consideración de usos preexistentes tolerados los que a continuación se citan:

a) Vivienda con licencia municipal.
b) Hostelería con licencia municipal, como las actividades reguladas en el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos u otras.
c) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando las salas de baile, discotecas y actividades similares, juegos recreativos y de azar, y aquellos otros que, por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural, la corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles.

4. El resto de los edificios, construcciones o instalaciones con licencia municipal no calificados ni como fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento según los puntos anteriores tendrán la consideración de «edificaciones preexistentes» o «instalaciones preexistentes» consolidados por la ordenación.

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Además, se autoriza su rehabilitación en los términos señalados en el artículo 1.7.1.15. Vivienda vinculada a una explotación agraria o artículo 1.7.1.16. Vivienda no vinculada a una explotación agraria.

5. En todo caso, y a los efectos de este artículo, se considerará el cese de actividad cuando ésta sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.
b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del cincuenta (50) por ciento del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones, el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Artículo 1.4.6.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público las siguientes:

a) Solares:
   a.1) Podrán vallados en la forma establecida en el artículo 1.5.7.8. Vallados.
   a.2) Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.
   a.3) Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b) Urbanizaciones:
   b.1) El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
   b.2) En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c) Construcciones:
   c.1) Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.
   c.2) Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
   c.3) Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas, así como su régimen de utilización.
   c.4) Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.
   c.5) Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
   c.6) La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c.7) Las edificaciones que no alberguen ningún tipo de uso deberán mantenerse cerradas en lo que se refiere a huecos de puertas o ventanas, cubierta y fachadas, de forma que se impida el acceso a la misma de personas o animales.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. El contenido de este artículo podrá ser complementado y, en su caso, modificado por una ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales

1. Excepcionalmente, el ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado por la urbanización, en el urbanizable y en el destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Además de los requisitos establecidos en el mencionado artículo, para que se puedan autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes aspectos:

a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.
b) Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.
c) Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto, no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.
d) Los usos u obras no dificultarán, en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a la protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a dos (2) metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público (constatado ante notario e inscrito en el Registro de la Propiedad) el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/u obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, correrán por cuenta del autorizado.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.4.7. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Artículo 1.4.7.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación

1. La edificabilidad urbanística media de cada una de las unidades de ejecución que se delimitan en un mismo AOP, no diferirá en más de un cinco (5) por ciento de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate, conforme al artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Cuando la distribución equitativa de beneficios y cargas exija en alguna unidad de ejecución mayor edificabilidad por ser superiores las cargas, se justifica este extremo en las normas particulares del AOP correspondiente.

Artículo 1.4.7.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media

1. La edificabilidad ponderada de un ámbito territorial se define en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos sistemas generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. La edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial se define en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Artículo 1.4.7.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos

1. Los criterios de ponderación de usos para el cálculo de la edificabilidad media en ámbitos de ordenación pormenorizada y unidades de ejecución en todos los ámbitos del Plan General, excepto aquellos en los que se especifican otras condiciones en su ordenación pormenorizada, son las siguientes:

a) La edificabilidad en cada ámbito (área, sector o subzona) será la resultante de las determinaciones establecidas en el Plan General.
b) En los ámbitos en los que sólo exista un uso, la edificabilidad media se entenderá referida a dicho uso, por lo que no será necesario establecer coeficientes de ponderación.
c) En los ámbitos en los que existan varios usos, la edificabilidad media se calculará mediante la ponderación de los distintos usos lucrativos privados de acuerdo con los siguientes coeficientes de ponderación:

USOS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
Uso Vivienda Protección	0,60
Uso Vivienda Tasada	0,75
Uso Vivienda Libre Bloque (tipologías D)	1
Uso Vivienda Libre Adosada (tipologías C)	1,5
Uso Vivienda Uni o Bifamiliar (tipologías A y B)	2
Uso Terciario	0,5
Uso Industrial	0,35
Uso Garaje VTM	0,1
Uso Garaje Libre	0,2

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) Siempre que se justifique que los coeficientes asignados no se adecúan a la realidad económica-urbanística de un ámbito de desarrollo específico, se procederá a su adecuación, pormenorización y/o actualización a dicha realidad en los documentos a promover a los efectos.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO QUINTO. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

CAPÍTULO 1.5.1. DEFINICIÓN DE FINCA, PARCELA Y EDIFICIO

Artículo 1.5.1.1. Finca y parcela

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario, o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente.

3. La formación de fincas y parcelas, y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y en la presente normativa.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

1. A efectos de aplicación del Plan General, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizado para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o, en general, para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

En este sentido, el edificio de vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), descrita en el punto 6 del artículo 1.3.1.9. Uso de vivienda. Definición y clases del presente documento, tendría el carácter de edificio único.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado aquél que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes, tales como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que, a efectos urbanísticos, no se puedan considerar como edificios aislados, aun cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

CAPÍTULO 1.5.2. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 1.5.2.1. Linderos

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente, y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, todos ellos tendrán la consideración de lindero frontal.

Artículo 1.5.2.2. Dimensiones máxima y mínima de linderos

1. Las dimensiones máxima y mínima de linderos son las establecidas por el Plan General —o por los planes que lo desarrollen— para uno o varios linderos de parcela, de tal forma que no podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 1.5.2.3. Parcelas máxima y mínima edificables

1. La parcela mínima edificable es la superficie establecida por el presente Plan General —o por los planes que lo desarrollen— para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. La parcela máxima edificable es la superficie establecida por el presente Plan General —o por los planes que lo desarrollen— para cualquier tipo de suelo, de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.2.4. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones

1. Las parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (o, simplemente, parcela máxima y parcela mínima) son las establecidas por el planeamiento e indica, respectivamente, las superficies máxima y mínima que debe y puede poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

Toda nueva parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 1.5.2.5. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

1. La segregación de fincas en que existiera alguna edificación deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

CAPÍTULO 1.5.3. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 1.5.3.1. Alineaciones

1. La alineación es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. Corresponde a las líneas que separan las subzonas privadas (a, b, c y d) de las públicas (e, f, g, h, i).

Con carácter particular, la alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) es la línea que limita la subzona e.11.

2. Las alineaciones causarán las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas que se urbanizarán por cuenta del propietario, siguiendo las instrucciones y criterios definidos en el presente documento y/o en las ordenanzas de desarrollo. Se exceptúan aquellas delimitadas en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" como actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Artículo 1.5.3.2. Referencias altimétricas del terreno

1. Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El Plan General emplea las siguientes referencias:

a) Rasante: línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
b) Cota natural del terreno: altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Cota de nivelación: sirve como cota ±0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de altura.

Artículo 1.5.3.3. Referencias de la edificación

1. En la regulación del Plan General se emplean las siguientes referencias de la edificación:

a) Cerramiento o vallado: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.
b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas, y de otros elementos ornamentales permitidos por la normativa.
c) Línea de edificación: intersección del plano de fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.
d) Medianería o fachada medianera: plano de fachada que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.
e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que debe o puede llegar, respectivamente, el plano de fachada según la planta de que se trate.

Artículo 1.5.3.4. Separación a linderos

1. La separación o retiro a linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las construcciones o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos, a excepción de las rampas de acceso a garaje descubiertas.

Artículo 1.5.3.5. Separación entre edificios

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus planos de fachada. Se habrá de cumplir tanto si las construcciones están en la misma parcela como si lo están en parcelas adyacentes, pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.5.3.6. Fondo edificable

1. El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación viaria, medida perpendicularmente a ésta.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como fondo máximo o mínimo edificable.

Artículo 1.5.3.7. Área de movimiento de la edificación

1. El área de movimiento de la edificación es el espacio definido gráficamente en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" dentro del cual debe situarse la edificación.

2. Las áreas de movimiento de la edificación podrán modificarse mediante un estudio de detalle en el que se justifique la necesidad. Su aceptación será discrecional por parte del ayuntamiento, sujeta al equilibrio entre los intereses públicos y privados.

CAPÍTULO 1.5.4. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.5.4.1. Ocupación del suelo por la edificación

1. Se entiende por ocupación del suelo la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse por:

a) Regulación directa: mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será ésta la de aplicación.
b) Regulación indirecta:

b.1) De modo complementario o exclusivo, a través de los parámetros de separación a linderos y de fondo edificable.
b.2) Gráficamente, en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.4.2. Porche uso público en planta baja

1. Se define como el espacio de la parcela privada porticado que debe quedar libre en planta baja y enrasado con la calle, cubierto por las plantas alzadas y conformando un porche en el que sólo se admiten los elementos estructurales imprescindibles para el desarrollo de la edificación. Se admite la ocupación del sótano en todos los casos en los que la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" no lo impida.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 1.5.4.3. Espacio privado abierto no edificable

1. Se define como un espacio dispuesto normalmente en la parte delantera de la parcela, entre el área de movimiento de la edificación y la vía pública, cuyo objetivo es preservar una morfología característica de los asentamientos rurales, en los que la edificación a veces se alinea a la parcela y otras se retira un poco del límite de la propiedad, quedando ese espacio privado sin vallar o con un cierre de muy poca entidad, que contribuye a enriquecer el espacio público, facilitar la maniobra de entrada, de manera que el edificio principal tenga presencia en la calle y enriquezca el ambiente urbano.

2. En estos espacios se admite el tratamiento con pavimento diferenciado o ligero desnivel respecto a la calle, así como la delimitación con elementos ornamentales o vegetales de poca altura, como jardineras o similares, pero no se admiten nuevos vallados posteriores a la aprobación del Plan General, ni el recrecido de los existentes.

Artículo 1.5.4.4. Espacio libre privado no edificable

1. Es el espacio privado cerrado en el que se admite el vallado en las condiciones establecidas.

2. También se admiten construcciones auxiliares propias de la zona ajardinada, como piscinas, instalaciones deportivas, invernaderos, garajes, leñeras, cobertizos o similares, en todo caso de una sola planta y de tres (3) metros de altura máxima, en las condiciones señaladas en las ordenanzas de edificación y uso.

Artículo 1.5.4.5. Superficie libre de parcela

1. Es el área en la que no se puede edificar como resultado de aplicar la condición de ocupación.

CAPÍTULO 1.5.5. MEDICIÓN DE LAS INTENSIDADES DE LOS USOS: EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE POBLACIÓN

Artículo 1.5.5.1. La edificabilidad física

1. Se entiende por edificabilidad física la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado. Se divide en bruta y urbanística, cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y la disposición final sexta de la Ley 3/2015, 18 junio, de Vivienda.

Salvo que se especifique lo contrario, las edificabilidades que se mencionan en el Plan General se refieren a edificabilidad sobre rasante. La edificabilidad bajo rasante se deduce en cada caso del perfil de la edificación para cada zona señalado en normas (que en algunos casos prohíben la construcción bajo rasante) y las condiciones específicas de área de movimiento bajo rasante señaladas en planos.

2. La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) A través de las ordenanzas escritas de manera expresa y numérica, de la siguiente manera:

a.1) Edificabilidad absoluta: es la superficie construible permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

a.2) Coeficiente de edificabilidad: superficie construible permitida por el planeamiento en un ámbito determinado por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s). Esta forma de asignar la edificabilidad siempre será una regulación directa.

b) Mediante el señalamiento de los parámetros reguladores de la forma y volumen de la edificación, o remitirse a la consolidación de la edificación existente, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

3. Modalidades de edificabilidad:

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a) Edificabilidad física neta: es aquélla que se aplica directamente sobre la parcela edificable, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público. La parcela edificable es en el caso del suelo urbano y urbanizable el solar.

b) Edificabilidad física global o bruta: es aquélla que se refiere a un ámbito en el que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del citado coeficiente por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular del ámbito de ordenación pormenorizada se especifique otro procedimiento.

4. Desgloses de las edificabilidades físicas. En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a) La edificabilidad total del ámbito.
b) Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante).

El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

5. Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferenciará la edificabilidad física (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (sólo usos privados). Si no se establece tal diferenciación, se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 1.5.5.2. Forma de medir la edificabilidad

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, excepcionados las siguientes superficies:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.
b) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado que computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5. De igual modo lo harán los cuerpos salientes sin cubrir, los entrantes descubiertos (terrazas, solariums o similares) y los vuelos abiertos o descubiertos, definidos en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas.
c) Los patios de manzana.
d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.
e) Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en el que se sitúen.
f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura libre inferior a un metro y medio (1,50 m.).
g) Cualquier cobertizo o superficie cubierta por techo inferior a un metro y medio (1,50) de altura.
h) Los invernaderos de plástico o policarbonato.

2. En el cálculo de la edificabilidad bajo rasante se computará la totalidad de la superficie construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

3. Cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente, siempre y cuando cumplan con el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. Conforme establece el 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 de la CAPV, en los edificios de uso predominantemente residencial los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, no tendrán la consideración a efectos de cómputo de edificabilidad construida computable, ni a efectos urbanísticos, ni a ningún otro efecto hasta un máximo de 10 m2 por vivienda o alojamiento.

Igualmente, del cómputo de superficie construida queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2, así como los huecos de paso libre para el paso de ascensores y elevadores.

Artículo 1.5.5.3. La densidad de población o residencial

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a) Un número de viviendas fijo.
b) Un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.
c) El señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

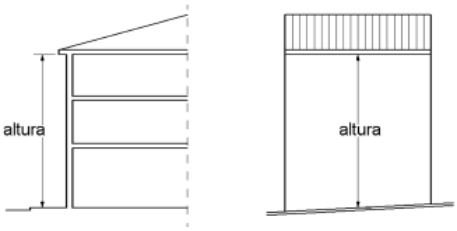
CAPÍTULO 1.5.6. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.5.6.1. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

1. Las dimensiones máximas y mínimas de la edificación son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

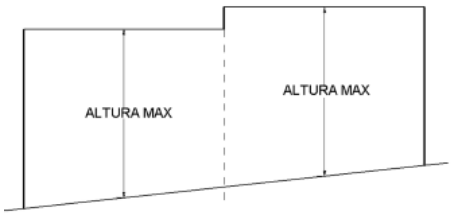
Artículo 1.5.6.2. Cota de origen

1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada plano de fachada en su encuentro con el terreno definitivo. En edificios en esquina se considera el desarrollo completo de las dos fachadas que la forman.



2. Cualquier modificación de la cota de terreno definitivo respecto a la cota de la inicial deberá ser previamente justificada y autorizada por el ayuntamiento.

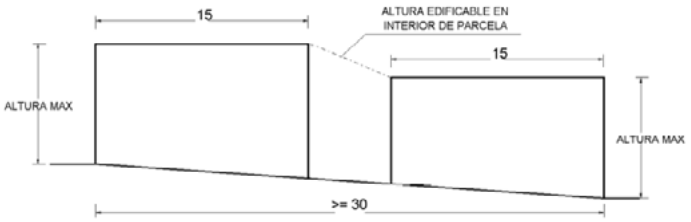
3. Cuando deba escalonarse por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan.



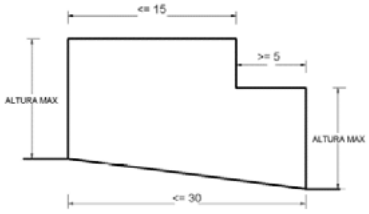
4. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos mayores de treinta (30) m., en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de quince (15) m. en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y quince (15) m. en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



5. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de treinta (30) m., en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se mantendrá siempre un fondo mínimo de cinco (5) m. en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.



Artículo 1.5.6.3. Altura del edificio

1. La altura del edificio es la medición realizada en unidades métricas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos se denominará:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.
b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como altura máxima, altura mínima o altura fija u obligada.

3. Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición —número de plantas y unidades métricas—, ambas habrán de respetarse a la vez.

4. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

5. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o el número de plantas con frente a fachada de una edificación.
b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como número de plantas máximo, número de plantas mínimo o número de plantas fijo u obligado.

3. El perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

- n/m
- n(a)/m
- n(a o b)/m
- n(a y b)/m

La cifra anterior a la barra inclinada ("n") representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y las bajo cubiertas computables, y la posterior ("m") el número de plantas bajo rasante.

Los símbolos (a) y (b) —que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras— señalan la autorización de un ático o una planta bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separados por una "o" se entenderá que su disposición es alternativa. Cuando los mismos se presentan separados por una "y" se entenderá autorizado el ático y, sobre él, la planta bajo cubierta.

En el caso del número de plantas bajo rasante, si no se recoge es que no se permiten y si se indica el símbolo "-" es que el número de plantas bajo rasante es libre.

Por ejemplo, II(b): significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y bajocubierta; o I(a o b)/-: significa que se autoriza un máximo de una baja más un ático o una planta bajocubierta quedando libre el número de plantas bajo rasante.

Artículo 1.5.6.5. Plantas de los edificios

1. La planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen los siguientes tipos de plantas:

a) Sótano: es aquélla en la que más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
b) Semisótano: es aquélla, por debajo de la baja, en la que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen y el plano de techo por encima de dicha cota. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (240) centímetros para la altura libre.

   Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en cualquiera de sus puntos, a una distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Baja: es aquélla en la que más de un cincuenta (50) por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

d) Entreplanta: aquellas que sin rebasar el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Sólo se admiten en las subzonas en las que expresamente se menciona esta posibilidad. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

d.1) El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

d.2) La altura libre deberá tener un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de espacios de uso esporádico, como zonas de almacén, y de doscientos cincuenta (250) centímetros si es de uso habitual, existan puestos de trabajo o acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre mínima de la planta baja hasta la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Ático: última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

CAPÍTULO 1.5.7. PARÁMETROS Y CONDICIONES ADICIONALES DE ESTÉTICA URBANA Y DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.5.7.1. Ordenanzas municipales complementarias

1. Las condiciones adicionales referentes a la estética urbana y al diseño, calidad e higiene de la edificación deberán ser desarrolladas mediante las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales quedan reguladas por el 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 de la CAPV. Aparte de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el referido Decreto, el ayuntamiento, a través de ordenanzas municipales, podrá establecer condiciones de habitabilidad más exigentes, salvo en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de protección pública y las normas de diseño de éstas y de los alojamientos dotacionales.

Artículo 1.5.7.2. Altura de planta

1. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta —o del falso techo o de la cercha, si los hubiere—.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. La altura libre de la planta sótano no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

3. La altura libre exigible para la planta semisótano será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos cuarenta (240) centímetros para la altura libre.

4. El valor de la altura libre del resto de plantas se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación. Por el contrario, se entiende por entrantes o retranqueos aquéllos que no alcanzan dicha línea.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a) Balcón: es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente no superior a cien (100) centímetros de anchura respecto a la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.
b) Terraza: es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.
c) Mirador: es el vano, de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.
d) Galería: es el mirador cuya longitud supera los doscientos cincuenta (250) centímetros.
e) Cuerpo volado cerrado: es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

3. Las dimensiones señaladas en el punto 2 anterior son solamente aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.3.1. Alineaciones. En la edificación separada de sus linderos, las dimensiones serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.3.4. Separación a linderos y 1.5.3.5. Separación entre edificios.

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos (2) metros.

5. La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.7.4. Saliente máximo de cornisas y aleros

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, sobre la línea de fachada al patio de manzana, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular de los ámbitos de ordenación pormenorizada correspondientes.

Artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa podrán admitirse, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.
b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar de una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.
c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

   c.1) La longitud total no superará el quince (15) por ciento de la del faldón en que se encuentren.
   c.2) La longitud de cada una de ellas no superará los dos metros y medio (2,5), y su altura máxima no superará los dos con treinta (2,30) metros, medidos sobre el forjado de piso terminado.
   c.3) Se retranquearán un mínimo de un (1) metro respecto a la línea de fachada.
   c.4) Las pendientes de cubiertas estarán comprendidas entre el veinticinco (25) y el treinta y cinco (35) por ciento.

2. No obstante, respetando el régimen de protección de cada edificación, por encima de la altura máxima total no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
b) Antenas, pararrayos y/o instalaciones similares.
c) Paneles de captación de energía solar y otros sistemas de energías renovable, incluidas pequeñas instalaciones auxiliares, construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, justificando el cumplimiento de su legislación específica y ordenanzas complementarias. Siempre deberán responder a una solución colectiva y deberá de quedar justificada la necesidad técnica de instalarlos fuera de la envolvente de la cubierta.

   En el caso concreto de paneles de captación de energía solar o similares deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.7.6. Patios

1. Patio de manzana.

a) Se denomina patio de manzana al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos, desde la primera planta alta. El patio de manzana cumplirá como mínimo las condiciones de patio de luces.
b) Sus dimensiones se establecen en el Plan General mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable", y/o mediante el señalamiento del fondo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.
c) En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en el plano referido a las condiciones de la edificación.
d) En cualquier caso, los patios que, respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y que en su interior no pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.
e) A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior por el 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 de la CAPV, el patio de manzana al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando se cumplan las siguientes condiciones:

e.1) Dispondrá de una superficie mínima de 225 m^2.
e.2) En él se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado.
e.3) La distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

2. Patio interior o de luces.

a) Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.
b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1) Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente de diseño de las viviendas, conforme al 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 de la CAPV.
b.2) Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
b.3) Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.
b.4) El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
b.5) Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al cuarenta (40) por ciento de la del patio. En este caso, se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b.6) Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de veinte (20) centímetros como máximo.

b.7) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3. Patio abierto a fachada.

a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a un metro y medio (1,5 m.). Para que un patio abierto a fachada tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser menor o igual que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 m.

b) Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1) Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- La anchura o frente de fachada abierta deberá tener como mínimo cuatro (4) metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el veinte (20) por ciento.
- Se separará como mínimo cuatro (4) metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2) Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro hasta cuatro plantas de edificación, y de dieciséis (16) metros de diámetro con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo seis (6) metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura

4. Patio mancomunado.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de un (1) metro.

d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b de este artículo, salvo la b.7).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.7.7. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano desde los lugares que permitan su vista sobre el medio en que se localicen.

Artículo 1.5.7.8. Vallados

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse mediante vallado.

2. Con carácter general se realizarán con las siguientes condiciones constructivas:

a) Con elementos ciegos (muretes o zócalos) de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
b) La parte del vallado que se coloque por encima de los elementos ciegos, deberá contar con un mínimo de superficie diáfana del 25% del total de superficie del vallado que se coloque por encima de la zona ciega. (El % no se calcula sobre la superficie de vallado total incluyendo el zócalo, sino solamente de la parte correspondiente a la zona superior que no incluye el zócalo. En el caso de que no se haga zona ciega, el % a calcular será sobre todo el vallado que se ejecute).
c) Los elementos ciegos podrán ser realizados en mampostería de piedra natural de la zona, aplacados de piedra que simulen el anterior u hormigón visto.
d) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que dañen la imagen urbana.
e) En todos los casos, tanto la tipología de los elementos ciegos como el tipo de vallado a colocar sobre ellos, deberá contar con la aprobación del servicio técnico municipal.

3. En el caso de parcelas industriales por necesidades de la actividad, razones comerciales, necesidad de privacidad o cualesquiera otras razones, en una parcela determinada o como criterio general para todo un sector, se considera la instalación de cerramientos distintos y someter su diseño a criterio municipal, salvo mención expresa en su ordenanza de aplicación, siempre con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse.

4. Los cierres de fincas deberán ser continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de cincuenta (50) centímetros con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.

Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. En el caso de colocar pantallas vegetales, estas no deberán superar la altura máxima permitida para el vallado y se retranquearán un mínimo de cincuenta (50) centímetros respecto al lindero.

6. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbanos o urbanizables mediante cerramientos traslúcidos permanentes, situados en la alineación oficial hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros y fabricados con materiales no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, garantizándose su estabilidad y conservación en buen estado. Podrá exceptuarse dicha obligación en aquellas parcelas cuyos usos provisionales o condiciones naturales así lo aconsejen.

7. Respecto al cerramiento de fincas localizadas en suelo no urbanizable, deberá realizarse con malla y postes, tipo ganadero, y de tipo vegetal hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros, excepto cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad.

8. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad o de permeabilidad ecológica, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a sus propias necesidades.

Artículo 1.5.7.9. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

2. En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

3. Las condiciones de protección del arbolado serán las especificadas por la normativa sectorial y las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

Artículo 1.5.7.10. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales, las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial aplicable en materia de vivienda. A estos efectos se atenderá a lo recogido en el 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 de la CAPV.

2. Además, estas normas urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene al cumplimiento de la ordenanza de edificación, en su caso, y a cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado en el DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.7.11. Ámbitos urbanos, áreas y viviendas exentas del cumplimiento del Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales

1. De conformidad con el artículo 10 (Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño) 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 CAPV, las viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibiliten el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en el propio Decreto 80/2022, están entre los supuestos de exención de citado cumplimiento, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple.

2. En el Plan General se encuentran en los supuestos de exención directa del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, aquellas áreas representadas en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" identificándose como "AEX.XX", siendo "XX" su numeración correlativa.

Se determinan los siguientes ámbitos: No se han considerado supuestos de exención directa.

3. Adicionalmente, para aquellas viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en las subzonas a2 de "asentamientos rurales", a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, podrán solicitar, previa justificación, la exención.

Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

A este respecto, el ayuntamiento, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, podrá resolver que se excepciona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.6.1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Referentes a la parcelación.

a) La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1) En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se consolida la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, salvo definición expresa de lo contrario en la ficha del AOP correspondiente.

A estos efectos, se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta o por quedar incluidos en ámbitos de ordenación o de ejecución diferentes, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2) En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por el Plan General, de forma gráfica o por medio de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3) En los AOPs a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a5 y a6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquel plan no contiene especificaciones en otro sentido.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1) Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona.

b.2) Si el ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurran en las parcelas, mediante un proyecto de reparcelación interior (proyecto de normalización de fincas) o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la ordenanza de cada subzona, será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2. Referentes a la asignación de la edificabilidad.

a) Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por el Plan General que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta (parcela neta o parcela final resultante). En el resto se asignará a cada subzona.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) En cada una de las parcelas ya edificadas y situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se consolida igualmente la edificabilidad materializada, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo 1.5.5. Medición de las intensidades de los usos: edificabilidad y densidad de población.

Si el edificio fuese sustituido, sobre rasante podrá desarrollarse la edificabilidad previamente materializada antes de su sustitución, y bajo rasante aquélla autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente el edificio no dispusiera de ella.

c) Los usos y edificios que no quedan consolidados por la ordenación, que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable, 1.4.6.3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable y, en su caso, 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a) En el suelo urbano consolidado por la urbanización este parámetro se regulará por la norma particular del AOP correspondiente o indirectamente a través de los parámetros establecidos por la ordenanza general de cada subzona.

Con carácter particular, en los edificios preexistentes consolidados por la ordenación pormenorizada se atenderá a lo recogido en el punto 4 referente a las intervenciones de rehabilitación.

b) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado, el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del AOP correspondiente.

4. Referentes a las intervenciones de rehabilitación con aumento del número de viviendas.

En las edificaciones preexistentes consolidados por la ordenación pormenorizada de las subzonas residenciales, tanto residenciales como de otros usos que por sus características tipomorfológicas puedan asemejarse a las primeras, quedan autorizadas las intervenciones de rehabilitación con aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial, bajo las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas en régimen de propiedad horizontal sobre la parcela indivisible no será superior al de las tipologías autorizadas en cada subzona por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) o, en su defecto, por la ordenanza general de cada subzona.
b) Justificar la suficiencia de las redes de infraestructuras para dar servicio a la actuación y con relación a la subzona en la que queda emplazado, quedando incluido como carga de urbanización, en caso de requerirse, la conexión y refuerzo de las mismas.
c) El proyecto incluirá la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio, aunque la intervención sea parcial, conllevando, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.
d) Las dependencias agrícolas y/o ganaderas, si las tuviera, deberán situarse en un edificio independiente, o bien separadas de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbrera.
e) Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

f) Se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas reguladas por el 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 de la CAPV, y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

5. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.
b) En los casos de edificios preexistentes consolidados por la ordenación pormenorizada, cualquier operación de sustitución de los mismos se podrá adecuar a la forma de la edificación regulada (tal y como se ha expuesto en el punto 5.a), o bien a la volumetría y parámetros edificatorios preexistentes, sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.b) anterior. En este último caso, deberá justificarse técnica y/o urbanísticamente la solución adoptada.

   En el caso de ampliaciones, estas últimas deberán adecuarse a la forma de la edificación regulada (tal y como se ha expuesto en el punto 5.a).

6. Referentes a la condición de edificación preexistente.

Se identifica como edificación preexistente a aquella que mantiene una estructura edificada que permita identificarla como tal y reconocer su volumetría original.

7. Referentes a la regulación de la edificación de vivienda.

Los edificios de viviendas y las propias viviendas se regularán conforme a las condiciones establecidas en el 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 CAPV.

Artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos

1. Las subzonas privadas se destinarán de forma predominante a los usos característicos establecidos por la ordenanza general de cada subzona.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará, en todo caso, subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda característicos del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el ayuntamiento podrá regular, mediante una ordenanza urbanística municipal, las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquéllos.

No será posible implantar edificaciones destinadas a usos asimilados, auxiliares y servidores, si aún no se ha implantado el uso principal, salvo que, previa justificación, así se requiera por motivos técnicos y/o de seguridad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en las cuantías mínimas establecidas.

5. Servidumbre de uso público: el planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales, así como a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

Artículo 1.6.2.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a2, asentamientos rurales

1. Ámbito de aplicación (a2)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos que configuran las subzonas a2, se establece como uso priorizado el de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B). Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de estos usos, asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

2. Edificabilidad urbanística (a2)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:
   i. Uso de vivienda priorizado: vivienda bifamiliar (tipo B): 0,40 m²t/m²s.
   ii. Uso de vivienda no priorizado: vivienda unifamiliar aislada (tipo A): 0,35 m²t/m²s.
   iii. Resto de usos autorizados: 0,50 m²t/m²s.
   iv. Edificabilidad total: 0,75 m²t/m²s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

No obstante, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m²t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

i. Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m²t.
ii. Que el edificio, si se destina al uso de vivienda, no posea más de dos (2) unidades.
iii. Que guarde las separaciones a linderos frontal y laterales conforme a la presente ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes (regulación de fincas) para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido para el uso autorizable.

3. Tipología edificatoria (a2)

a) Uso de vivienda priorizado: edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, puntos 5.a) y 5.b).
b) Uso de vivienda no priorizado: edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 4.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

c) Uso de vivienda preexistente: cualquiera de los anteriores y el tipo plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 7.a).
d) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados: edificio aislado.
e) Cualquiera de los descritos anteriormente, pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (a2)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (a2)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso característico y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

a) Vivienda unifamiliar (tipo A): 600 m²s.
b) Vivienda bifamiliar (tipo B): 1.000 m²s.
c) Resto de usos autorizados: 1.000 m²s.

Las superficies máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (a2)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos:

a) Linderos frontales.
   i. Vivienda unifamiliar (tipo A): 20 m.
   ii. Vivienda bifamiliar (tipo B): 20 m.
   iii. Resto de usos autorizados: 20 m.
b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 12 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Fondo edificable (a2)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela (a2)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

b) Salvo mención expresa en la norma particular del AOP, en una parcela podrán situarse varios edificios, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas (a2)

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del AOP, sin perjuicio de lo recogido en el artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

10. Perfil de la edificación (a2)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación y/o de la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza el siguiente perfil de la edificación: II(b)/I.

11. Altura máxima de la edificación (a2)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m.).
b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.
c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.
d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.
e) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación (a2)

a) Salvo mención expresa en la norma particular del AOP, quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento.

En el caso de sustitución de la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

b) En el caso de nueva edificación se regirá mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable". En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso y tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Uso de vivienda unifamiliar (tipo A): 0,50 m²s/m²s.
ii. Uso de vivienda bifamiliar (tipo B): 0,50 m²s/m²s.
iii. Resto de usos autorizados: 0,50 m²s/m²s.
iv. Ocupación total: 0,70 m²s/m²s.

13. Separación de los edificios a linderos (a2)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:

i. La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:
- Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.
- En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de seis (6) metros. En caso contrario, se separará como mínimo cuatro (4) metros del eje de la calle.

ii. En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros.

No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable de la parcela, o la ejecución de cualquier instalación auxiliar que por motivos técnicos o legales así lo requiera —motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia—, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y/o posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:
- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (a2)

a) Los edificios destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.
b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela (a2)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas (a2)

a) Alturas mínimas:
   i. Planta baja: 2,50 m.
   ii. Plantas altas: 2,50 m.
   iii. Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas máximas:
   i. Planta baja: 3,50 m.
   ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

c) Los edificios destinados a almacenes agrícola o similares que sólo posean una sola planta, la altura máxima será de seis (6) metros, medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

17. Salientes y entrantes en fachadas (a2)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:
   i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.
   ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

18. Saliente máximo de cornisas y aleros (a2)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre sesenta (60) y ciento cincuenta (150) centímetros.

19. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (a2)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25%) y el cincuenta (50%) por ciento, al menos en un setenta y cinco (75%) por ciento elementos de cubierta, pudiendo solucionarse el veinticinco (25%) restante justificándose mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.

b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

20. Condiciones estéticas (a2)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio, salvo en edificación existente y previa justificación de la incapacidad técnica para resolverse de otra manera.

21. Condiciones adicionales (a2)

a) Las modificaciones de los edificios residenciales preexistentes, así como de otras edificaciones no principales preexistentes que por sus características tipomorfológicas puedan asimilarse a los primeros, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas en el punto 3 de este artículo, siempre que cumplan lo recogido en el punto 4 del artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

   Solo en estos casos podrán situarse en una parcela varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal sin necesidad de cumplir lo recogido en el punto 8 del presente artículo.

b) Con independencia de lo recogido en el punto 13, podrá construirse una edificación situada en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes, leñeras o similares.
   ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta con la autorización de ambos propietarios. O bien que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.
   iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.
   iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

c) Se permitirán, sin computar edificabilidad:

   i. Elementos muebles de jardín o leñeras realizados con planta máxima de doce metros cuadrados (12 m^2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50). Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.
   ii. Marquesinas tipo tejavanas o cubiertas para vehículos con, como máximo, 3 cerramientos laterales, con planta máxima de treinta metros cuadrados (30 m^2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50).
   iii. Invernaderos de estructura desmontable y recubiertos de material plástico traslúcido, con altura máxima a de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Las instalaciones de material rígido, como por ejemplo el cristal, no tendrán la consideración de invernadero a estos efectos y se regirán por las normas aplicables al resto de las construcciones.
   iv. Instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., que deberán respetar la distancia a lindero frontal.
   v. Instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:
      - Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
- Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

d) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros (a2)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

23. Usos autorizados (a2)

a) Uso característico:

i. Vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases , puntos 5.a) y 5.b).
Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles:

i. Vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 4, en las mismas condiciones que el uso característico.
ii. Almacenes: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad.
iii. Industria compatible con vivienda: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad.
iv. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
v. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
vi. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con otros usos en las condiciones descritas.
vii. Hostelería: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.
viii. Residencial público: los siguientes usos, en edificio exclusivo y en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y compartido en las mismas condiciones que el uso de vivienda:
   - Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
   - Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
   - Casas rurales y agroturismos.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.6.2.2. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a51, edificación abierta de bajo desarrollo

1. Ámbito de aplicación (a51)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

2. Edificabilidad urbanística (a51)

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de los espacios edificables y del perfil de la edificación, plasmados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, se tendrán en cuenta las siguientes:
   i. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 1,20 m²t/m²s.
   ii. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria (a51)

a) Edificio aislado plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 7.a), con un mínimo de tres (3) viviendas y un máximo de dieciséis (16).
b) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (a51)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (a51)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una superficie mínima de 600 m²s.

Las superficies máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (a51)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Linderos frontales:
   i. Vivienda en edificio plurifamiliar (tipo D.1): 25 m.
   ii. Resto de usos autorizados: 20 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 15 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Fondo edificable (a51)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela (a51)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.
b) Salvo mención expresa en la norma particular del AOP, en una parcela podrán situarse varios edificios, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara.

   El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

   La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas (a51)

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del AOP, sin perjuicio de lo recogido en el artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual al número total de viviendas del edificio, sin perjuicio del cumplimiento del estándar de aparcamiento de la legislación urbanística.

10. Perfil de la edificación (a51)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación, y/o de la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza el siguiente perfil de la edificación: III(b)/I.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

11. Altura máxima de la edificación (a51)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en nueve (9) metros.
b) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.
c) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.
d) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación (a51)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado mediante el siguiente valor máximo:
    - En plantas sobre rasante: 0,60 m²s/m²s.
    - En plantas bajo rasante: 0,80 m²s/m²s.

13. Separación de los edificios a linderos (a51)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

   En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:
    - Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
    - Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
    - Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:

   i. Separación o retiro al lindero frontal:
    - Mínimo:
      - Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.
      - En el resto de los casos: 3 m.
    - Máximo: libre

   ii. Resto de linderos:
    - Mínimo: 5 m.
    - Máximo: libre

   No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable de la parcela, o la ejecución de cualquier instalación auxiliar que por motivos técnicos o legales así lo requiera —motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia—, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y/o posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (a51)

a) Los edificios destinados a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.
b) En el caso de que, previa justificación, se autorice algún edificio destinado exclusivamente a usos auxiliares de los principales, también deberá justificarse su separación.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela (a51)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas (a51)

a) Alturas mínimas:
   i. Planta baja: 2,50 m.
   ii. Plantas altas: 2,50 m.
   iii. Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.
b) Alturas máximas:
   i. Planta baja: 3,50 m.
   ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas (a51)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:
   i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.
   ii. En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.
b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.
c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

18. Saliente máximo de cornisas y aleros (a51)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre sesenta (60) y ciento cincuenta (150) centímetros.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

19. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (a51)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25%) y el cincuenta (50%) por ciento, al menos en un setenta y cinco (75%) por ciento elementos de cubierta, pudiendo solucionarse el veinticinco (25%) restante justificándose mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.
b) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos tres (3) metros de la fachada del edificio.
c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

20. Condiciones estéticas (a51)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

21. Condiciones adicionales (a51)

a) Se permitirán, sin computar edificabilidad:
   i. Marquesinas tipo tejavanas o cubiertas para vehículos con, como máximo, 3 cerramientos laterales, con planta máxima de treinta metros cuadrados (30 m2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50).
   ii. Instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., que deberán respetar la distancia a lindero frontal.
   iii. Instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:
      - Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de cinco (5) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
      - Las instalaciones de energías renovables, realizados hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de cinco (5) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
      - Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de cinco (5) metros.

b) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros (a51)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

23. Usos autorizados (a51)

a) Uso característico:

i. Vivienda en edificio aislado plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 7.a).
Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles:

i. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
ii. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
iii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con otros usos en las condiciones descritas.
iv. Hostelería: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.
v. Residencial público: los siguientes usos, en edificio exclusivo y en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y compartido en las mismas condiciones que el uso de vivienda:
   - Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
   - Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.
   - Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
   - Otros establecimientos turísticos, previa justificación de la compatibilidad del uso.
vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en plantas bajo rasante y en planta baja, incluso compartido con cualquiera del resto de usos autorizados.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.6.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a52, edificación unifamiliar adosada

1. Ámbito de aplicación (a52)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

2. Edificabilidad urbanística (a52)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,80 m²t/m²s.
b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria (a52)

a) Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas en hilera (tipo C.1), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 6.a). El conjunto edificado estará formado por un máximo de tres (3) unidades de vivienda.
b) Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 6.b). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda.
c) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
d) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (a52)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (a52)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso característico y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

a) Vivienda en edificio unifamiliar adosadas en hilera (tipo C.1): 250 m²s por vivienda.
b) Vivienda en edificio unifamiliar adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2): 300 m²s por vivienda.
c) Resto de usos autorizados: 600 m²s.

Las superficies máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (a52)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos:

a) Linderos frontales.
   i. Vivienda en edificio unifamiliar adosadas en hilera (tipo C.1): 7 metros por vivienda.
   ii. Vivienda en edificio unifamiliar adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2): 15 metros por vivienda.
   iii. Resto de usos autorizados: 20 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 15 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Fondo edificable (a52)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela (a52)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.
b) Salvo mención expresa en la norma particular del AOP, en una parcela podrán situarse varios edificios, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara.

   El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

   La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas (a52)

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del AOP, sin perjuicio de lo recogido en el artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

10. Perfil de la edificación (a52)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación, y/o de la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza el siguiente perfil de la edificación: II(b)/I.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

11. Altura máxima de la edificación (a52)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m.).
b) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.
c) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.
d) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación (a52)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado mediante el siguiente valor máximo:
    - En plantas sobre rasante: 0,60 m²s/m²s.
    - En plantas bajo rasante: 0,80 m²s/m²s.

13. Separación de los edificios a linderos (a52)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.
b) En su defecto:
    i. Separación o retiro al lindero frontal:
        - Mínimo: 3 m.
        - Máximo: libre
    ii. Resto de linderos:
        - Mínimo: 5 m.
        - Máximo: libre

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (a52)

a) Los edificios destinados a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.
b) En el caso de que, previa justificación, se autorice algún edificio destinado exclusivamente a usos auxiliares de los principales, también deberá justificarse su separación.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela (a52)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas (a52)

a) Alturas mínimas:
    i. Planta baja: 2,50 m.
    ii. Plantas altas: 2,50 m.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja: 3,50 m.
ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas (a52)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:

i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.
ii. En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.
c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

18. Saliente máximo de cornisas y aleros (a52)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre sesenta (60) y ciento cincuenta (150) centímetros.

19. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (a52)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25%) y el cincuenta (50%) por ciento, al menos en un setenta y cinco (75%) por ciento elementos de cubierta, pudiendo solucionarse el veinticinco (25%) restante justificándose mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.
b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

20. Condiciones estéticas (a52)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

21. Condiciones adicionales (a52)

a) Se permitirán, sin computar edificabilidad:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

i. Elementos muebles de jardín o leñeras sin cimentación realizados con planta máxima de doce metros cuadrados (12 m^2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50). Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

ii. Marquesinas tipo tejavanas o cubiertas para vehículos con, como máximo, 3 cerramientos laterales, con planta máxima de treinta metros cuadrados (30 m2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50).

iii. Invernaderos de estructura desmontable y recubiertos de material plástico traslúcido, con altura máxima a de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Las instalaciones de material rígido, como por ejemplo el cristal, no tendrán la consideración de invernadero a estos efectos y se regirán por las normas aplicables al resto de las construcciones.

iv. Instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., que deberán respetar la distancia a lindero frontal.

v. Instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:

- Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
- Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
- Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

b) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros (a52)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

23. Usos autorizados (a52)

a) Uso característico:

i. Vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas en hilera o con un vértice común definidos en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, puntos 6.a) y 6.b).
Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles:

i. Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo.
ii. Oficinas: en edificio exclusivo.
iii. Comercio al por menor: en edificio exclusivo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iv. Hostelería: en edificio exclusivo.

v. Residencial público, en edificio exclusivo:

- Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
- Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.
- Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Otros establecimientos turísticos previa justificación de la compatibilidad del uso.

vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.6.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a61, vivienda unifamiliar aislada

1. Ámbito de aplicación (a61)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

En las subzonas a61 podrán adoptarse las determinaciones de la ordenanza de la subzona a62, y viceversa, salvo que la norma particular del AOP diga expresamente lo contrario.

2. Edificabilidad urbanística (a61)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,40 m²t/m²s.
b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

No obstante, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m²t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

i. Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m²t.
ii. Que guarde las separaciones a linderos frontal y laterales conforme a la presente ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes (regulación de fincas) para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido para el uso autorizable.

3. Tipología edificatoria (a61)

a) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 4.
b) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
c) También se permite en edificio aislado los destinados exclusivamente a usos auxiliares recogidos en el punto 21 de este artículo.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (a61)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (a61)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso característico y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 600 m²s.
b) Resto de usos autorizados: 1.000 m²s.

Las superficies máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (a61)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos.

a) Linderos frontales.
   i. Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 15 m.
   ii. Resto de usos autorizados: 20 m.
b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 12 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Fondo edificable (a61)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela (a61)

a) Salvo mención expresa en la norma particular del AOP, quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento.
b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla (parcela original) en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, en cualquiera de los siguientes supuestos:
   i. Que cada edificio cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara.
   ii. En parcelas superiores a 3.000 m2s, que cada edificio cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara, salvo en lo referente los siguientes:
      - Dimensiones mínimas de linderos frontales: que la dimensión mínima del lindero frontal de la parcela sea, como mínimo, la mitad de la suma de los linderos frontales requeridos para cada edificación como si de una parcela independiente se tratara.
      - Se deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la parcela original.

   El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas (a61)

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del AOP, sin perjuicio de lo recogido en el artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

10. Perfil de la edificación (a61)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación, y/o de la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza el siguiente perfil de la edificación: II(b)/I.

11. Altura máxima de la edificación (a61)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m.)
b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.
c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.
d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.
e) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación (a61)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado mediante el siguiente valor máximo: 0,50 m²s/m²s.

13. Separación de los edificios a linderos (a61)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

   En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:

   - Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
   - Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:

i. Separación o retiro al lindero frontal:
- Mínimo: 3 m.
- Máximo: libre

ii. Resto de linderos:
- Mínimo: 3 m.
- Máximo: libre

No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable de la parcela, o la ejecución de cualquier instalación auxiliar que por motivos técnicos o legales así lo requiera —motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia—, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y/o posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:
- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (a61)

a) Los edificios destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.
b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela (a61)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas (a61)

a) Alturas mínimas:
i. Planta baja: 2,50 m.
ii. Plantas altas: 2,50 m.
iii. Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas máximas:
i. Planta baja: 3,50 m.
ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrante en fachadas (a61)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:
i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

ii. En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

18. Saliente máximo de cornisas y aleros (a61)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre sesenta (60) y ciento cincuenta (150) centímetros.

19. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (a61)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25%) y el cincuenta (50%) por ciento, al menos en un setenta y cinco (75%) por ciento elementos de cubierta, pudiendo solucionarse el veinticinco (25%) restante justificándose mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.
b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

20. Condiciones estéticas (a61)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

21. Condiciones adicionales (a61)

a) Con independencia de lo recogido en el punto 13, podrá construirse una edificación situada en el lindero de la parcela con otra parcela privada, computable como edificabilidad, incluso en los espacios libres privados no edificables, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.
ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta con la autorización de ambos propietarios. O bien que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.
iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.
iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

b) Se permitirán, sin computar edificabilidad:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Elementos muebles de jardín o leñeras realizados con planta máxima de doce metros cuadrados (12 m2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50). Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

ii. Marquesinas tipo tejavanas o cubiertas para vehículos con, como máximo, 3 cerramientos laterales, con planta máxima de treinta metros cuadrados (30 m2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50).

iii. Invernaderos de estructura desmontable y recubiertos de material plástico traslúcido, con altura máxima a de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Las instalaciones de material rígido, como por ejemplo el cristal, no tendrán la consideración de invernadero a estos efectos y se regirán por las normas aplicables al resto de las construcciones.

iv. Instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., que deberán respetar la distancia a lindero frontal.

v. Instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:

- Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
- Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
- Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros (a61)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

23. Usos autorizados (a61)

a) Uso característico:

i. Vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, punto 4.
Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles:

i. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.

ii. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

iii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja compartido con otros usos en las condiciones descritas.

iv. Hostelería: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

v. Residencial público: los siguientes usos, en edificio exclusivo y en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y compartido en las mismas condiciones que el uso de vivienda:

- Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
- Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Otros establecimientos turísticos: previa justificación de la compatibilidad del uso.

vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en plantas bajo rasante y en planta baja, incluso compartido con cualquiera del resto de usos autorizados.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.6.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a62, vivienda bifamiliar

1. Ámbito de aplicación (a62)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

En las subzonas a62 podrán adoptarse las determinaciones de la ordenanza de la subzona a61, y viceversa, salvo que la norma particular del AOP diga expresamente lo contrario.

2. Edificabilidad urbanística (a62)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,40 m²t/m²s.
b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

No obstante, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m²t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

i. Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m²t.
ii. Que guarde las separaciones al lindero frontal y a los linderos laterales conforme a las determinaciones de la presente ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes (regulación de fincas) para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido para el uso autorizable.

3. Tipología edificatoria (a62)

a) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, puntos 5.a) y 5.b).
b) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
c) También se permite en edificio aislado los destinados exclusivamente a usos auxiliares recogidos en el punto 21 de este artículo.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (a62)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (a62)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso característico y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 1.000 m²s.
b) Resto de usos autorizados: 1.000 m²s.

Las superficies máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (a62)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos.

a) Linderos frontales:
   i. Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 20 m.
   ii. Resto de usos autorizados: 20 m.
b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Fondo edificable (a62)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela (a62)

a) Salvo mención expresa en la norma particular del AOP, quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento.
b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla (parcela original) en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, en cualquiera de los siguientes supuestos:
   i. Que cada edificio cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara.
   ii. En parcelas superiores a 3.000 m2s, que cada edificio cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza, como si de una parcela independiente se tratara, salvo en lo referente los siguientes:
      - Dimensiones mínimas de linderos frontales: que la dimensión mínima del lindero frontal de la parcela sea, como mínimo, la mitad de la suma de los linderos frontales requeridos para cada edificación como si de una parcela independiente se tratara.
      - Se deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la parcela original.

   El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas (a62)

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del AOP, sin perjuicio de lo recogido en el artículo 1.6.1.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

10. Perfil de la edificación (a62)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación, y/o de la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza el siguiente perfil de la edificación: II(b)/I.

11. Altura máxima de la edificación (a62)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m.)
b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.
c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.
d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.
e) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación (a62)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado mediante el siguiente valor máximo: 0,50 m²s/m²s.

13. Separación de los edificios a linderos (a62)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

   En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:

   - Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
   - Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:

i. Separación o retiro al lindero frontal:
- Mínimo: 3 m.
- Máximo: libre

ii. Resto de linderos:
- Mínimo: 3 m.
- Máximo: libre

No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable de la parcela, o la ejecución de cualquier instalación auxiliar que por motivos técnicos o legales así lo requiera —motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia—, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y/o posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:
- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (a62)

a) Los edificios destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.
b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela (a62)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas (a62)

a) Alturas mínimas:
i. Planta baja: 2,50 m.
ii. Plantas altas: 2,50 m.
iii. Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas máximas:
i. Planta baja: 3,50 m.
ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas (a62)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:
i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

ii. En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

18. Saliente máximo de cornisas y aleros (a62)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre sesenta (60) y ciento cincuenta (150) centímetros.

19. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (a62)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25%) y el cincuenta (50%) por ciento, al menos en un setenta y cinco (75%) por ciento elementos de cubierta, pudiendo solucionarse el veinticinco (25%) restante justificándose mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.
b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

20. Condiciones estéticas (a62)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

21. Condiciones adicionales (a62)

a) Con independencia de lo recogido en el punto 13, podrá construirse una edificación situada en el lindero de la parcela con otra parcela privada, computable como edificabilidad, incluso en los espacios libres privados no edificables, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.
ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta con la autorización de ambos propietarios. O bien que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.
iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.
iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

b) Se permitirán, sin computar edificabilidad:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

i. Elementos muebles de jardín o leñeras realizados con planta máxima de doce metros cuadrados (12 m2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50). Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

ii. Marquesinas tipo tejavanas o cubiertas para vehículos con, como máximo, 3 cerramientos laterales, con planta máxima de treinta metros cuadrados (30 m2) y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50).

iii. Invernaderos de estructura desmontable y recubiertos de material plástico traslúcido, con altura máxima a de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Las instalaciones de material rígido, como por ejemplo el cristal, no tendrán la consideración de invernadero a estos efectos y se regirán por las normas aplicables al resto de las construcciones.

iv. Instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., que deberán respetar la distancia a lindero frontal.

v. Instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:

- Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
- Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
- Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

22. Resto de parámetros (a62)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

23. Usos autorizados (a62)

a) Uso característico:

i. Vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.9. Uso de Vivienda. Definición y clases, puntos 5.a) y 5.b).
Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles:

i. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.

ii. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

iii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja compartido con otros usos en las condiciones descritas.

iv. Hostelería: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

v. Residencial público: los siguientes usos, en edificio exclusivo y en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y compartido en las mismas condiciones que el uso de vivienda:

- Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
- Viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Otros establecimientos turísticos: previa justificación de la compatibilidad del uso.

vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en plantas bajo rasante y en planta baja, incluso compartido con cualquiera del resto de usos autorizados.

d) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.3. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS INDUSTRIALES

Artículo 1.6.3.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b1, de industria común

1. Ámbito de aplicación (b1)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

2. Edificabilidad urbanística (b1)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:
   i. Uso industrial: 1,00 m²t/m²s.
   ii. Resto de usos autorizados: 0,70 m²t/m²s.
   iii. Edificabilidad total: 1,00 m²t/m²s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 7, 9 y 10 de este artículo.

3. Tipología edificatoria (b1)

Las edificaciones responderán a los siguientes tipos edificatorios:

a) El destinado al uso principal de industria en edificio aislado.
b) El destinado al uso principal de industria en edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas. No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.
c) El destinado exclusivamente a otros usos no industriales autorizados en edificio aislado.
d) Cualquiera de los descritos anteriormente, pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (b1)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (b1)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

a) En edificio aislado: 500 m²s.
b) En edificio adosado configurando manzanas: 250 m²s.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Las superficies máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (b1)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos:

a) Linderos frontales.
   i. En edificio aislado: 20 m.
   ii. En edificio adosado configurando manzanas: 10 m.
b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Perfil de la edificación (b1)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación, y/o de la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza el siguiente perfil de la edificación: II/-.

8. Altura máxima de la edificación (b1)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares, medida sobre la cota de origen, se fija, en función del uso, en:
   i. Edificios destinado al uso principal industrial: nueve (9) metros.
   ii. Edificios destinados al resto de usos autorizados: siete (7) metros.
b) En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.
c) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares, y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

9. Ocupación del suelo por la edificación (b1)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso y tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:
   i. Uso industrial en edificación aislada: 0,70 m²s/m²s.
   ii. Uso industrial en edificación adosada: 0,80 m²s/m²s.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

iii. Resto de usos autorizados: 0,70 m²s/m²s.
iv. Ocupación máxima: 0,80 m²t/m²s.

10. Separación de los edificios a linderos (b1)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:

i. Separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:
- Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.
- En el resto de los casos, el edificio se separará como mínimo 3 metros.

ii. En el resto de los linderos, en función del tipo edificatorio, este parámetro se fija en los siguientes valores mínimos:
- Edificación aislada: 4 m.
- Edificación adosada: 4 m. en los linderos a los que no esté adosada.

No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable de la parcela, o la ejecución de cualquier instalación auxiliar que por motivos técnicos o legales así lo requiera —motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia—, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y/o posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:
- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

11. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (b1)

a) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de cinco (5) metros.
b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

12. Altura máximas y mínimas de las plantas (b1)

a) Para usos industriales la altura mínima de cada planta será de cuatro (4) metros.
b) Para el resto de usos autorizados la altura mínima de cada planta será de dos metros y medio (2,5).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

13. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (b1)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.
b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter industrial, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera previa justificación técnica.

14. Condiciones estéticas (b1)

a) Fachadas:
   i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique.
   ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados compositivamente.
b) Medianeras:
   i. Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.
c) Cubiertas:
   i. El material de cobertura será de cualquier material acorde con el edificio a proyectar, respetando el entorno en el que se ubica.
d) Elementos anunciadores:
   i. No deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela, pero en ningún caso podrán sobrepasar la alineación de parcela fijada de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública.
   ii. Solo podrá instalarse un elemento anunciador por parcela y su altura máxima será la de la edificación a la que sirva.

15. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria (b1)

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes, pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

Deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de esta ordenanza:

a) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos: los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m2t.
b) Separaciones de la edificación o linderos: las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.
c) Condiciones de espacio libre mancomunado:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

i. El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

ii. Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 m.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 m.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 m.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 m.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 m.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

iii. Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización de plazas de aparcamiento.

iv. El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

16. Condiciones adicionales (b1)

a) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares.

ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.

iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

b) Se permitirán, sin computar edificabilidad las instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:

i. Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

ii. Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.

iii. Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general en el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

17. Resto de parámetros (b1)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

18. Usos autorizados (b1)

a) Uso característico.

i. El uso característico es el industrial en los tipos edificatorios permitidos.
Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

i. Oficinas: en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo, y en edificio exclusivo.
ii. Comercio al por menor: en planta baja con una superficie máxima de 500 m^2.
iii. Restaurante y bares: en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido con el resto de usos autorizados excepto el industrial.
iv. Hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles: en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos autorizados excepto el industrial.
v. Equipamiento comunitario: los siguientes usos, como uso principal en parcela exclusiva, o compartido con los usos de oficina, comercio al por menor, restaurante y bares en las condiciones descritas:
   - Recreativo y cultural.
   - Deportivo.
   - Institucional.
   - Servicios públicos.
vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en plantas bajo rasante y en planta baja, incluso compartido con cualquiera del resto de usos autorizados.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.4. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PRIVADAS DE USO TERCIARIO Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 1.6.4.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas c, terciario, y d, de equipamiento comunitario privado

1. Ámbito de aplicación (c y d)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

2. Edificabilidad urbanística máxima (c y d)

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de los espacios edificables y del perfil de la edificación, plasmados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, se tendrán en cuenta las siguientes:
   i. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:
      - Uso terciario: 1,80 m²t/m²s.
      - Uso de equipamiento comunitario:
        - Uso de equipamiento deportivo, y recreativo y cultural: 0,70 m²t/m²s para parcelas donde el uso sea preferentemente descubierto al aire libre y 1,00 m²t/m²s donde sea bajocubierta.
        - Resto de usos: 2,00 m²t/m²s.
   ii. Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante:
      - Uso terciario: 1,00 m²t/m²s.
      - Uso de equipamiento comunitario: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

3. Tipología edificatoria (c y d)

Las edificaciones responderán a unos tipos edificatorios singularizados y acordes al uso que alberguen.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (c y d)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (c y d)

Este parámetro no se define para estas subzonas siendo, por tanto, libre, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (c y d)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos:

a) Linderos frontales:
   i. Uso terciario: 5 m.
   ii. Uso de equipamiento comunitario deportivo, y recreativo y cultural: 25 m.
   iii. Resto de usos: libre.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 12 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Número de edificios en una parcela (c y d)

En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente AOP o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8. Perfil de la edificación (c y d)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación y/o en la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso, el siguiente perfil de la edificación:
   i. Uso terciario: II(b)/-.
   ii. Uso de equipamiento comunitario deportivo y recreativo:
      - Descubierto al aire libre: I/-.
      - Cubierto: II/-.
   iii. Resto de usos: II(b)/-.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

9. Altura máxima de la edificación (c y d)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m.).
b) En los casos en los que, previa justificación, para determinadas edificaciones destinadas al uso de equipamiento comunitario se requieran por exigencias de la actividad desarrollada mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.
c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.
d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

10. Ocupación del suelo por la edificación (c y d)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso y tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:
   i. Uso terciario: 0,90 m²s/m²s.
   ii. Uso de equipamiento comunitario deportivo, recreativo y cultural:
      - Descubierto al aire libre: 0,30 m²s/m²s.
      - Cubierto: 0,80 m²s/m²s.
   iii. Resto de usos: 1 m²s/m²s.
   iv. Ocupación total: 1 m²s/m²s.

11. Separación de los edificios a linderos (c y d)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

   En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:
      - Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
      - Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
      - Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:
   i. Separación o retiro al lindero frontal:
      - Mínimo: Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero. En el resto de los casos, el edificio se separará, como mínimo, a una distancia similar a la subzona residencial característica en la que se localice.
      - Máximo: libre.
   ii. Resto de linderos:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

- Mínimo: a una distancia similar a la subzona residencial característica en la que se localice, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.
- Máximo: libre.

12. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (c y d)

a) Los edificios destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros. Asimismo, podrán adosarse a las edificaciones existentes, siempre y cuando se dirijan al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.
b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal.

13. Alturas máximas y mínimas de las plantas (c y d)

a) Alturas mínimas:
   i. Planta baja: 3,00 m.
   ii. Plantas altas: 2,60 m.

b) Alturas máximas: las demandadas por el uso correspondiente, con el límite de altura máxima del edificio.

14. Salientes y entrantes en fachadas (c y d)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:
   i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.
   ii. En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, serán libres.

15. Saliente máximo de cornisas y aleros (c y d)

Este parámetro no se define para estas subzonas siendo, por tanto, libre, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

16. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (c y d)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.
b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

17. Condiciones estéticas (c y d)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

18. Condiciones adicionales (c y d)

a) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares.
   ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
   iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.
   iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

b) Se permitirán, sin computar edificabilidad las instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:

   i. Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
   ii. Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
   iii. Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

19. Resto de parámetros (c y d)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

20. Usos autorizados (c y d)

a) Uso característico.
   i. Subzonas c: terciario.
   ii. Subzonas d: equipamiento comunitario privado.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

b) Usos compatibles. Si en la norma particular del AOP correspondiente o en el plan de desarrollo pertinente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable".

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el artículo 1.6.1.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.5. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PÚBLICAS DE COMUNICACIONES

Artículo 1.6.5.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas e, de comunicaciones

1. Ámbito de aplicación (e)

Esta ordenanza regula las condiciones generales de edificación y uso de las subzonas de comunicaciones. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Condiciones generales de edificación (e)

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

3. Resto de parámetros (e)

a) En las zonas de carreteras se estará sujeto a las condiciones establecidas en el artículo 1.3.2.10. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).

b) En todo caso se atenderá a lo recogido en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación. Como normativa sectorial aplicable a estas subzonas cabe destacar expresamente:

- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del T. H. Álava.
- Plan Integral de Carreteras de Álava.
- Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del T. H. Álava.
- Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del T. H. Álava.
- Norma Foral 4/2010, de 8 de marzo, de las Vías Ciclistas del T. H. Álava.
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del T. H. Álava.

4. Usos autorizados (e)

a) Uso característico: comunicaciones y transportes.

b) Usos compatibles:

i. Infraestructuras de servicios que por su naturaleza y características deban emplazarse de modo ineludible en esta zona.

ii. El resto de condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

c) En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.6. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PÚBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 1.6.6.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas f, de espacios libres urbanos

1. Ámbito de aplicación (f)

Esta ordenanza regula las condiciones generales de edificación y uso de las subzonas de espacios libres urbanos. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Condiciones generales de edificación (f)

a) Se estará sujeto a las condiciones establecidas en el artículo 1.3.1.19. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres, y artículo 1.3.1.20. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres.
b) Edificabilidad física máxima: 0,01 m²t/m²s. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.
c) Ocupación máxima del suelo por la edificación: 0,01 m²s/m²s.
d) Parcela mínima edificable: 500 m².
e) Perfil de la edificación: I/-.
f) Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, será de tres metros y medio (3,50).
g) Separación de la edificación a linderos: se establece en cinco (5) metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.
h) Condiciones estéticas: el acabado será consecuente y armonizará con los utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.

3. Condiciones adicionales (f)

En las superficies calificadas en márgenes fluviales, taludes y espacios de borde, prevalecerá el mantenimiento de la vegetación y elementos naturales existentes en el espacio, y la restauración natural en su caso, particularmente en la zona de servidumbre de cauces fluviales. Los proyectos de urbanización deberán contemplar esta protección evitando las ocupaciones y afecciones a la vegetación de ribera en estos ámbitos, que deberá preservarse en su estado natural.

4. Usos autorizados (f)

a) Uso característico: espacios libres de carácter urbano.
b) Usos compatibles:
   i. Se admitirán los señalados en el artículo 1.3.1.19. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres, y artículo 1.3.1.20. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres.
   ii. El resto de condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

c) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.7. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 1.6.7.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas g, de equipamiento comunitario público

1. Ámbito de aplicación (g)

Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.6, ambos inclusive.

2. Edificabilidad física máxima (g)

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de los espacios edificables y del perfil de la edificación, plasmados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, se tendrán en cuenta las siguientes:
   i. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:
      - Uso de equipamiento deportivo, y recreativo y cultural: 0,70 m²t/m²s para parcelas donde el uso sea preferentemente descubierto al aire libre y 1,00 m2t/m2s donde sea bajocubierta.
      - Resto de usos: 2,00 m²t/m²s.
   ii. Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

3. Tipología edificatoria (g)

Las edificaciones responderán a unos tipos edificatorios singularizados y acordes al uso que alberguen.

4. Parcelas máxima y mínima edificables (g)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (g)

Este parámetro no se define para estas subzonas siendo, por tanto, libre, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos (g)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos:

a) Linderos frontales.
   i. Uso de equipamiento comunitario deportivo, y recreativo y cultural: 25 m.
   ii. Resto de usos: libre.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.
c) Se deberá poder inscribir un círculo de 12 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la misma.

Las dimensiones máximas serán libres, salvo mención expresa en la norma particular del AOP y/o en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución".

7. Número de edificios en una parcela (g)

En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente AOP o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

8. Perfil de la edificación (g)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través de la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.6.4. Perfil de la edificación y/o en la norma particular del AOP correspondiente.
b) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso, el siguiente perfil de la edificación:
   i. Uso de equipamiento comunitario deportivo y recreativo:
      - Descubierto al aire libre: I/-.
      - Cubierto: II/-.
   ii. Resto de usos: II(b)/-.

9. Altura máxima de la edificación (g)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m.)
b) En los casos en los que, previa justificación, para determinadas edificaciones destinadas al uso de equipamiento comunitario se requieran por exigencias de la actividad desarrollada mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.
c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

10. Ocupación del suelo por la edificación (g)

a) Se regirán mediante las líneas de fachada obligatoria o mediante la definición gráfica de los espacios edificables, indicados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".
b) En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso y tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:

i. Uso de equipamiento comunitario deportivo, recreativo y cultural:
- Descubierto al aire libre: 0,30 m²s/m²s.
- Cubierto: 0,80 m²s/m²s.

ii. Resto de usos: 1 m²s/m²s.
iii. Ocupación total: 1 m²s/m²s.

11. Separación de los edificios a linderos (g)

a) Este parámetro vendrá fijado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada y/o en la norma particular del AOP correspondiente.

En el caso de que las alineaciones de fachada lo permitan gráficamente, para que una edificación pueda adosarse a los linderos laterales y/o posteriores se debe producir alguna de estas circunstancias:
- Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

b) En su defecto:

i. Separación o retiro al lindero frontal:
- Mínimo: Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero. En el resto de los casos, el edificio se separará, como mínimo, a una distancia similar a la subzona residencial característica en la que se localice.
- Máximo: libre.

ii. Resto de linderos:
- Mínimo: a una distancia similar a la subzona residencial característica en la que se localice, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.
- Máximo: libre.

12. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela (g)

a) Los edificios destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros. Asimismo, podrán adosarse a las edificaciones existentes, siempre y cuando se dirijan al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.
b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

13. Alturas máximas y mínimas de las plantas (g)

a) Alturas mínimas:
   i. Planta baja: 3,00 m.
   ii. Plantas altas: 2,60 m.

b) Alturas máximas: las demandadas por el uso correspondiente, con el límite de altura máxima del edificio.

14. Salientes y entrantes en fachadas (g)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el artículo 1.5.7.3. Salientes y entrantes de fachadas, con estas excepciones:
   i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.
   ii. En el resto de las calles y espacios libes, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, serán libres.

15. Saliente máximo de cornisas y aleros (g)

Este parámetro no se define para estas subzonas siendo, por tanto, libre, salvo mención expresa en la norma particular del AOP.

16. Cubiertas y construcciones permitidas por encima de la altura (g)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.
b) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.7.5. Construcciones por encima de la altura. En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

17. Condiciones estéticas (g)

a) El acabado de las fachadas y material de cobertura será consecuente y armonizará con los tradicionales utilizados en el entorno, debiéndose justificar tal circunstancia.
b) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

18. Condiciones adicionales (g)

a) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
   i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares.
   ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.
iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

b) Se permitirán, sin computar edificabilidad las instalaciones de servicios y técnicas que den servicio a los usos autorizados y que no se dispongan en edificación, con las siguientes consideraciones:

i. Las instalaciones de gas, combustibles líquidos y sólidos respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
ii. Las instalaciones de energías renovables con altura máxima inferior al cierre de la parcela respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), y si es superior, hasta una altura máxima admisible de dos metros y medio (2,50), respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros. Su estructura deberá ser materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.
iii. Los depósitos de los sistemas de captación de agua de lluvia enterrados respetarán una distancia mínima libre a linderos de un metro y medio (1,50 m.), en caso contrario respetarán una distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros.

c) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

19. Resto de parámetros (g)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general y, con carácter particular, a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.7.

20. Usos autorizados (g)

a) Uso característico: equipamiento comunitario público.
b) Usos compatibles. Si en la norma particular del AOP correspondiente o en el plan de desarrollo pertinente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable".
c) En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.8. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 1.6.8.1. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas h, de infraestructuras de servicios

1. Ámbito de aplicación (h)

Esta ordenanza regula las condiciones generales de edificación y uso de las subzonas de infraestructuras de servicios. No obstante, la documentación gráfica y la norma particular del AOP podrán establecer determinaciones que la modifiquen. También será de aplicación en aquellos AOPs ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Condiciones generales de edificación (h)

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

3. Usos autorizados (h)

a) Uso característico: infraestructuras de servicios.
b) Usos compatibles. Si en la norma particular del AOP correspondiente o en el plan de desarrollo pertinente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable".
c) En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.6.9. CONDICIONES ADICIONALES COMUNES A TODAS LAS SUBZONAS

Artículo 1.6.9.1. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos

1. Todos ellos quedan grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

Los condicionantes y limitaciones adicionales para estos ámbitos se remite a las recogidas en el Artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos.

Artículo 1.6.9.2. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales

1. Todos ellas quedan grafiados en la serie de planos P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección.

Los condicionantes y limitaciones adicionales para estos ámbitos se remite a las recogidas en el Artículo 1.7.1.22. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SÉPTIMO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.7.1. RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Requisitos para autorización de usos

Artículo 1.7.1.1. Régimen de autorización de usos en suelo no urbanizable

1. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a) Que se cite como autorizado en la regulación de la zona recogida en el CAPÍTULO 1.7.2. RÉGIMEN DE LAS ZONAS RURALES J11 A J61.
b) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el "Anexo II a las Normas de aplicación: Ordenación del Medio Físico" de las Directrices de Ordenación del Territorio, así como aquellas contenidas en el Plan Territorial Parcial de Álava Central
c) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativas sectoriales, cuando sea aplicable.
d) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas con condicionantes superpuestos en el artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos.
e) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de protección de las infraestructuras generales en el artículo 1.7.1.22. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales.
f) Que haya obtenido la declaración de interés público, en los casos requeridos.
g) Que no esté incluido en el punto 3 del presente artículo ni en el artículo 1.7.1.2. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.
h) Que incluya las medidas impuestas por la evaluación ambiental, en los casos en los que éstas sean exigibles.

2. Requieren declaración de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, los edificios, construcciones e instalaciones destinados a los siguientes usos:

a) Usos de ocio y esparcimiento: Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
b) Usos de explotación de recursos primarios: Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.
c) Infraestructuras en suelo no urbanizable:
   i. Estaciones de suministro de carburante.
   ii. Líneas de tendido aéreo distintas de los Sistemas Generales.
   iii. Líneas subterráneas distintas de los Sistemas Generales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B distintas de los Sistemas Generales.
e) Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable: otros equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social.
f) Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, precise establecerse en el medio rural.

3. Requieren siempre la formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico con carácter previo a su autorización:

a) Usos de ocio y esparcimiento: Alojamientos en el medio rural destinados al turismo de acampada.
b) Actividades extractivas.
c) Infraestructuras en suelo no urbanizable:
   i. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
   ii. Escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos (no incluidos dentro de las Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A y no lineal tipo B), exceptuando los rellenos de tierras y rocas naturales destinados a la valorización de materiales naturales, la restauración y el acondicionamiento ambiental y/o agrario de un terreno.
d) Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable: Industrias o almacenamientos peligrosos.
e) Los incluidos en el artículo 1.7.1.2. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico, y, en particular, cualquier actuación que requiriendo declaración de interés público precise además declaración individualizada de impacto ambiental o afecte a una superficie de suelo superior a 5.000 m2s.

Artículo 1.7.1.2. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global del Plan General, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, mediante alguno de estos procedimientos:

a) A través de la formulación de un plan territorial sectorial, si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.
b) A través de la formulación de un plan especial de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora, siempre y cuando no tengan carácter de sistema general.

2. Si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades tienen carácter de sistema general, se formulará la pertinente modificación del Plan General.

3. El Plan General será de aplicación complementaria al planeamiento territorial en aquellos aspectos que no resulten contradictorios y de aplicación plena para la redacción de los Planes Especiales previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

4. Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en el Plan General y de su régimen de edificación y usos.

Artículo 1.7.1.3. Implantación de construcciones ligadas a la actividad agropecuaria

1. Para la implantación de nuevas construcciones ligadas a la actividad agropecuaria (agrícola y ganadera) se exigirá la previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura a fin de acreditar que sus titulares son las y los agricultores, y que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

No se podrán dedicar a otro uso que aquél para el que fueron concebidas. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia.

2. Cuando se solicite la licencia municipal de obras de una edificación, el/la titular de la explotación presentará en el ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste que la explotación que justifica la nueva edificación está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava, el titular de la misma, el número de UTA y las construcciones de que consta.
b) En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.
c) En el caso de edificios de viviendas familiares, además de lo anterior, la autorización preceptiva.

3. Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

4. Las nuevas edificaciones procurarán ajustarse, en cuanto a su volumetría y configuración general, a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes.

Sección 2ª. Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 1.7.1.4. Parámetros comunes a los usos constructivos

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las carreteras:

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del T. H. de Álava (BOTHA nº 78 de 9 de julio de 1990).
ii. De los cierres: veinticinco (25) metros en autopistas y autovías, y ocho (8) metros en el resto de carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Respecto a los caminos rurales:

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del T. H. de Álava.

ii. De los cierres: un metro y medio (1,5 m.) desde la arista exterior de la explanación.

c) Respecto a los itinerarios verdes:

i. De los cierres: dos (2) metros desde la arista exterior de la explanación.

d) Respecto a los ríos, arroyos y embalses:

i. En las márgenes consideradas, según la componente urbanística, como «márgenes en ámbito rural», los usos constructivos respetarán obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de:

- Cincuenta (50) metros para los embalses, lagos y lagunas.
- Treinta (30) metros para los tramos de ríos con cuenca afluente 10<C≤100 Km2 (tramos de niveles I y II).
- Quince (15) metros para los arroyos con cuenca afluente 1<C<10 Km² (tramos de nivel 0).
- Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km² (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y posteriores modificaciones.

ii. Además, de forma complementaria a las limitaciones generales establecidas en el punto anterior, guardarán obligatoriamente una distancia de cien (100) metros:

- Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.
- Los usos que, considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados igualmente a un terreno concreto.

Nota: estos retiros se medirán desde la línea de deslinde de cauce público y no desde el eje.

2. Las menciones que se hacen a «edificaciones preexistentes» o «instalaciones preexistentes» se entenderán referidas a aquéllas que estén ajustadas a la legalidad o sobre las que no proceda ejercer acción disciplinaria alguna, cumpliendo lo recogido en el artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 1.7.1.5. Condiciones ambientales y paisajísticas

1. En referencia a las nuevas construcciones y edificaciones:

a) Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a los tipos arquitectónicos tradicionales de la comarca cumpliendo con los requisitos exigidos por la presente normativa.
b) Los espacios libres de edificación y urbanización, ni ocupados por usos del sector primario, quedarán naturalizados con especies autóctonas propias del dominio bioclimático.
c) Se prohíben las fachadas medianeras salvo justificación pertinente.
d) Se integrará la nueva edificación en el contexto agrícola o natural mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre ellos a través de arbolado, la continuidad de los caminos y/o similares.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para mejorar su permeabilidad ecológica se deberá justificar la plantación de setos e hileras arbóreas y arbustivas de vegetación autóctona, en función de la orientación y la disponibilidad de espacio, en los bordes y márgenes de parcelas de cultivos, y bordes de caminos, intentando formar retículas interconectadas. Asimismo, en el caso de contar con canales de drenaje y/o drenajes de torrentes que surcan las zonas agrícolas, se justificará también la restauración de sus márgenes con vegetación arbustiva o arbórea adecuada.

e) Para la implantación de todo tipo de antenas e infraestructuras similares, se procurará minimizar su impacto visual, bien mediante su ubicación o mediante la implantación de soluciones de mimetización, considerando siempre su viabilidad técnica y económica, y preservando el derecho de despliegue de los operadores y el óptimo servicio a los usuarios.
f) Los nuevos tendidos de suministro eléctrico o de telecomunicaciones deberán soterrarse siempre que resulte posible.
g) Garantizará a su costa la suficiencia de servicios, en particular el saneamiento.
h) Como solución adoptada para el saneamiento de aguas residuales se justificará la instalación de sistemas de depuración del agua autónomos, cuando sea imposible la conexión a la red de saneamiento, y la eliminación de los pozos negros.
i) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, el Ayuntamiento.
j) Se procurará y favorecerá la utilización de sistemas de autoconsumo energético.

2. En referencia a las infraestructuras viarias:

a) Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista o con un tratamiento paisajístico adecuado, así como garantizar su mantenimiento.
b) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos, pero siempre con especies del mismo dominio bioclimático, así como garantizar su mantenimiento.
c) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de lo vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo dominio bioclimático que la infraestructura atraviesa, en ningún caso especie s invasoras.
d) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

3. En referencia a sucesos o accidentes naturales o no.

Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. En referencia a descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas para aquéllos, y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5. Otras condiciones:

a) Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.
b) Se justificará la limitación el resplandor luminoso nocturno y minimizar la luz intrusa o molesta de las instalaciones de alumbrado exterior considerando el emplazamiento de la instalación y el ambiente afectado.
c) Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o elemento de la red hidrográfica preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

Artículo 1.7.1.6. Cierres y vallados

1. Las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.7.8. Vallados, justificando siempre la permeabilidad ecológica de los mismos.

Se recomiendo la utilización preferente de setos vivos con plantas autóctonas realizadas con diferentes tamaños y especies, por su efecto estético, dotar de mayor complejidad y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre.

2. Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre liso o malla no electrificada de ciento cincuenta (150) centímetros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos, incorporando retículos y pasos permeables. Para ello, el área mínima de los retículos de las mallas será de trescientos (300) cm2, con una dimensión mínima para sus lados de diez (10) cm., y en la hilera situada a sesenta (60) cm. del borde inferior de la malla, los retículos tendrán al menos una luz de seiscientos (600) cm2, con una dimensión mínima para sus lados de veinte (20) cm.

3. Los usos singulares que requieran medidas especiales para evitar la dispersión de las personas que los usan y/o animales, como centros escolares, cárceles o sanatorios, deberán justificarse estas soluciones especiales en el proyecto técnico.

Sección 3ª. Condiciones particulares: parámetros urbanísticos y edificatorios

Artículo 1.7.1.7. Uso de protección ambiental

1. No se permiten los usos constructivos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.7.1.8. Uso de ocio y esparcimiento

1. En referencia a las actividades destinadas al **uso de recreo extensivo,** no se permiten usos constructivos salvo pequeñas obras de acondicionamiento (pasos sobre arroyos, miradores, etc.) que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.
b) La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996, de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la CAPV.

2. En referencia a las actividades destinadas al **uso de pequeñas áreas de recreo en el medio natural y huertos de ocio**, los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela receptora: libre.
b) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
c) Ocupación máxima: 0,05 m2s/m2s de parcela receptora.

   En el caso de las huertas de ocio, la ocupación máxima será de 12 m2s (caseta de aperos, cobertizo o similar).

d) Perfil de la edificación: I.
e) Altura máxima a cornisa o alero: cuatro (4) metros sobre cota de origen.
f) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

3. En referencia a las actividades destinadas a **alojamientos en el medio rural y equipamientos propios de suelo no urbanizable**, los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela receptora:
   i. Alojamiento en medio rural, excepto los campings y las áreas de acampada: libre.
   ii. Campings y las áreas de acampada: 10.000m2 no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30 por ciento. La parcela será indivisible.
   iii. Equipamientos propios de suelo no urbanizable: libre
b) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
c) Ocupación máxima:
   i. Alojamiento en medio rural: 0,10 m2s/m2s de parcela receptora.
   ii. Equipamientos propios de suelo no urbanizable: 0,20 m2s/m2s de parcela receptora.
d) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: libre.
e) Perfil de la edificación: I.
f) Altura máxima a cornisa o alero: cinco (5) metros sobre cota de origen.
g) Otros condicionantes:
   i. Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.
   ii. En referencia particular a los campings y las áreas de acampada:
      - Cumplirán las condiciones del Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.
      - Ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en su perímetro, con los criterios del artículo 1.7.1.6. Cierres y vallados, salvo en los lindes en los que fuera innecesario, donde deberán integrarse en las características del entorno.
      - La capacidad alojativa máxima de un camping expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues temporales, indistintamente, no superará las 50 parcelas

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un camping en número de plazas, se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.

- Los campings se zonificarán mediante Plan Especial para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios.
- Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
  - Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.
  - La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50 por ciento del total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
  - Cuando en el camping hubiera albergues fijos, éstos serán edificaciones de una planta, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50 por ciento del total del campamento.
  - Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.
  - Los viales interiores del camping se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.
- Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
- Contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la normativa sectorial de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y de telecomunicaciones.

4. En referencia a las actividades destinadas a las **actividades cinegéticas y piscícolas,** se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio. Las regulaciones de la práctica de la caza y la pesca se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación y, en especial, de la Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza y de las órdenes forales anuales de períodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.7.1.9. Uso profesionalizado de explotación de recursos primarios agrícolas y ganaderos

1. **Edificaciones, construcciones e instalaciones agrícolas** (edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas; destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola; y para actividades como complemento a la actividad principal agrícola).

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolidan la edificabilidad preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,70 m^2t/m^2s.

b) Superficie mínima / Unidades de Trabajo Agraria (UTA) vinculada/s:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida las vinculadas a las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,30 Unidades de Trabajo Agraria (UTA).

c) Superficie mínima de parcela receptora: libre, sin perjuicio del cumplimiento del PTS Agroforestal.

d) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolidan la ocupación preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,70 m^2s/m^2s de parcela receptora.

e) Separación mínima a linderos:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

f) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: según legislación sectorial.

g) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: I/-.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

i) Otros condicionantes:

i. La superficie construida de actividades complementarias no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

iii. Las edificaciones, construcciones e instalaciones resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos, quedando autorizadas aquellas instalaciones auxiliares con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados, previa justificación de la necesidad o idoneidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

iv. Adecuación al paisaje y tratamiento arquitectónico: se justificará un tratamiento paisajístico y arquitectónico adecuado y acorde con la arquitectura tradicional del entorno (tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos).

2. **Edificaciones, construcciones e instalaciones ganaderas** (edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas; edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera; y edificaciones, construcciones e instalaciones para actividades como complemento a la actividad principal ganadera).

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolidan la edificabilidad preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,70 m^2t/m^2s.

b) Superficie mínima / Unidades de Trabajo Agraria (UTA) vinculada/s:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida las vinculadas a las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,30 Unidades de Trabajo Agraria (UTA).

c) Superficie mínima de parcela receptora: libre, sin perjuicio del cumplimiento del PTS Agroforestal.

d) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolidan la ocupación preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,70 m^2s/m^2s de parcela receptora.

e) Separación mínima a linderos:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

f) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: según legislación sectorial.

g) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: I/-.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

i) Otros condicionantes:

i. Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi.
ii. La superficie construida de actividades complementarias no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.
iii. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.
iv. Las edificaciones, construcciones e instalaciones resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos, quedando autorizadas aquellas instalaciones auxiliares con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados, previa justificación de la necesidad o idoneidad de su implantación en el suelo no urbanizable.
v. Adecuación al paisaje y tratamiento arquitectónico: se justificará un tratamiento paisajístico y arquitectónico adecuado y acorde con la arquitectura tradicional del entorno (tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos).

3. Actividades destinadas al uso de **invernaderos y viveros**.

a) Superficie mínima de parcela receptora: libre, sin perjuicio del cumplimiento del PTS Agroforestal.
b) Separación mínima a linderos:

i. Instalaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las instalaciones preexistentes.
ii. Nuevas instalaciones: tres (3) metros.

c) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: libre.
d) Ocupación máxima:

i. Instalaciones preexistentes: se consolida la ocupación de las instalaciones preexistentes.
ii. Nuevas instalaciones y/o ampliaciones:
- Parcela receptora < 5.000 m2: 0,20 m2s/m2s de parcela receptora.
- Parcela receptora ≥ 5.000 m2: 1.000 m2s.

e) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: I/-.

f) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos y que recoja las siguientes directrices:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Evitar introducir líneas rectas innecesarias mediante la selección de las dimensiones y disposición adecuadas de los invernaderos.
ii. Incluir en la medida de lo posible especies vegetales y otros elementos que ayuden a integrar los invernaderos en el paisaje.
iii. Evitar localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.
iv. En determinados casos, puede recurrirse a la utilización de pantallas vegetales para disminuir el impacto visual del uso, poniendo especial cuidado en que la pantalla vegetal no acabe por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar (se recomienda su disposición como un seto vivo lineal con vegetación arbustiva y arbórea autóctona).

g) Otros condicionantes:

i. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.
ii. Se resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.

Artículo 1.7.1.10. Uso no profesionalizado de explotación de recursos primarios agrícolas y ganaderos

1. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas del suelo no urbanizable reconocidas para ello, de una nueva edificación por parcela, destinada a la guarda de aperos o pequeñas cuadras de explotaciones no profesionales domésticas o de autoconsumo.

a) Edificabilidad urbanística máxima: 25 m^2t.
b) Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m^2s.
c) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
d) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: según legislación sectorial.
e) Perfil de la edificación: I.
f) Altura máxima a cornisa o alero: cuatro (4) metros sobre cota de origen.
g) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos y que recoja las siguientes directrices:

i. Se construirán con materiales fácilmente desmontables, con un tratamiento arquitectónico acorde el entorno, contando para ello con una cimentación mínima (por razones debidamente justificadas se autorizará su construcción con materiales permanentes).
ii. La implantación no se realizará en las cúspides de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural.
iii. En determinados casos, puede recurrirse a la utilización de pantallas vegetales para disminuir el impacto visual del uso, poniendo especial cuidado en que la pantalla vegetal no acabe por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar (se recomienda su disposición como un seto vivo lineal con vegetación arbustiva y arbórea autóctona).

h) Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir:

i. Su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible.
ii. La adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i) No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y/o abastecimiento eléctrico.
j) La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha condición se acreditará, previamente a la concesión de licencia, mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

2. Su implantación no exigirá dar cumplimiento al artículo 1.7.1.3. Implantación de construcciones ligadas a la actividad agropecuaria.

Artículo 1.7.1.11. Núcleos zoológicos

1. La regulación del uso núcleos zoológicos se ajustará a las determinaciones del Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos.

2. Los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m^2s.
b) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
c) Ocupación máxima: 0,35 m2s/m2s de parcela receptora.
d) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: cien (100) metros.
e) Perfil de la edificación: I.
f) Altura máxima a cornisa o alero: cinco (5) metros sobre cota de origen.

   En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias de la actividad mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

g) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.
h) Otros condicionantes:

   i. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.
   ii. Las edificaciones, construcciones e instalaciones resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos, y específicamente tener previsto un sistema adecuado de eliminación de residuos que evite los riesgos sanitarios y de polución para el entorno, para otros animales y para las personas.
   iii. En referencia a cierres y vallados, el contorno de las instalaciones será diseñado y construido atendiendo a las características específicas de manera que no permitan la salida voluntaria y/o accidental de los especímenes. Los vallados de las instalaciones serán suficientemente consistentes y estarán debidamente fijados para soportar el peso y la presión de los animales.

Artículo 1.7.1.12. Uso forestal

1. La regulación del uso forestal se ajustará a los criterios establecidos por la Administración competente en la materia (Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral de Álava, etc.).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

2. Los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolidan la edificabilidad preexistente.
ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m^2t/m^2s.

b) Superficie mínima / Unidades de Trabajo Agraria (UTA) vinculada/s:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida las vinculadas a las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: 0,30 Unidades de Trabajo Agraria (UTA).

c) Superficie mínima de parcela receptora: libre, sin perjuicio del cumplimiento del PTS Agroforestal.

d) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolidan la ocupación preexistente.
ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m^2s/m^2s de parcela receptora.

e) Separación mínima a linderos:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

f) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: según legislación sectorial.

g) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: I.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

i) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos y que recoja las siguientes directrices:

i. Justificación de la adecuación de las formas, colores y materiales utilizados en las instalaciones e infraestructuras a la escala de percepción del paisaje en el que se aplique el uso.
ii. En su caso, utilización de pantallas vegetales para atenuar el impacto visual de estas construcciones en el paisaje, teniendo cuidado de evitar que la pantalla acabe por convertirse en un reclamo que atraiga la atención sobre aquello que se pretende ocultar, y utilizando las especies vegetales rústicas adecuadas (se recomienda su disposición como un seto vivo lineal con vegetación arbustiva y arbórea autóctona).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

j) Otros condicionantes:

i. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

ii. Las edificaciones, construcciones e instalaciones resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.

3. Se evitarán las grandes extensiones de plantaciones monoespecíficas combinándolas con zonas de regeneración del bosque autóctono respetando de forma efectiva los ejemplares autóctonos y, en todo caso, las franjas de protección de arroyos.

4. Quedan prohibidas las plantaciones de especies de género de los Eucaliptos (*Eucalyptus sp.*) y aquellas otras especies introducidas que puede ocasionar serios efectos ambientales negativos en el medio.

5. El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal.

Artículo 1.7.1.13. Uso industrial agrario tipo A y B

1. Los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la edificabilidad preexistente.

ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,50 m^2t/m^2s.

b) Superficie mínima de parcela receptora:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la parcela que acoge las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: libre.

c) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la ocupación preexistente.

ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m^2s/m^2s de parcela receptora.

d) Separación mínima a linderos:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

e) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: según legislación sectorial.

f) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: I/-.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

g) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, para las edificaciones industriales se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

h) Otros condicionantes:

i. Las industrias agrarias de tipo A que desarrollen actividades ganaderas intensivas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi.

ii. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

iii. Se resolverán adecuadamente las necesidades de servicios básicos, quedando autorizadas aquellas instalaciones auxiliares con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados, previa justificación de la necesidad o idoneidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

iv. Dotación de aparcamientos: cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos. El cómputo de aparcamientos se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (DB SI). A estas se añadirán las de los vehículos pesados destinados al trasiego de mercancía.

v. Adecuación al paisaje y tratamiento arquitectónico: se justificará un tratamiento paisajístico y arquitectónico adecuado y acorde con la arquitectura tradicional del entorno (tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos).

Artículo 1.7.1.14. Actividades extractivas

1. Se atenderá a los parámetros que se señalen en el planeamiento territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En ausencia de dichos parámetros se utilizarán los referidos para los equipamientos propios de suelo no urbanizable.

2. Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos, quedando programado de forma que los trabajos de rehabilitación se lleven tan adelantados como sea posible a medida que se efectúe la actividad.

Artículo 1.7.1.15. Vivienda vinculada a una explotación agraria

1. Se incluyen las edificaciones destinadas al uso de vivienda ligadas a una explotación agropecuaria para residencia del agricultor o ganadero y su familia, previa demostración de su necesidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. El otorgamiento de licencias de edificación de vivienda vinculada a explotación agropecuaria sólo será admisible cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica.

A estos efectos, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, deberá obtenerse la autorización del órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

3. En referencia a la vinculación a la explotación agropecuaria se atenderá a lo recogido en el artículo 31.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

4. Los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Tipología:

i. Edificio aislado destinado al uso de vivienda unifamiliar aislada (tipo A).
ii. Edificio destinado al uso de vivienda unifamiliar aislada adosada al conjunto agrario edificado.

b) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la edificabilidad preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,20 m2t/m2s.

c) Superficie mínima en propiedad de la explotación: conforme al PTS Agroforestal.
d) Superficie mínima de parcela receptora:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la parcela que acoge las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: 1.500 m2s.

e) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la ocupación preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,20 m2s/m2s de parcela receptora.

f) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
g) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: II.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

i) Usos compatibles:

i. Comercio al por menor como uso complementario: en planta baja de edificio de vivienda.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. Agroturismo en el medio rural como uso complementario, regulado mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

5. En el caso de rehabilitación y reconstrucción de un caserío existente a efectos de la implantación de viviendas vinculadas a una explotación agraria, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Únicamente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro (4) viviendas en cada edificación de tipo caserío, exigiendo como mínimo 90 m²t útiles por vivienda y que se justifique la disponibilidad de los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite.
b) Edificabilidad urbanística máxima: se permitirá su ampliación con un máximo del veinticinco (25) por ciento de su superficie total construida. En todo caso se deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.
c) La restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo.
d) Las dependencias agrícolas y/o ganaderas deberán situarse en un edificio independiente, o bien separadas de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbrera.
e) En el caso de reconstrucción del caserío, los establos deberán situarse obligatoriamente en edificio independiente y separado.
f) Usos compatibles, siempre y cuando se justifique la disponibilidad de los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite.

   i. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda y compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
   ii. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda y compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
   iii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda y compartido con otros usos en las condiciones descritas.
   iv. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.
   v. Alojamiento turístico en el medio rural regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural: compartido en las mismas condiciones que el uso de vivienda.

Artículo 1.7.1.16. Vivienda no vinculada a una explotación agraria

1. Se incluyen las edificaciones preexistentes destinadas al uso de vivienda no vinculada a una explotación agraria.

2. Únicamente se permite la reconstrucción de caseríos y que además mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

3. Las edificaciones preexistentes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Únicamente se permitirá la división horizontal de caseríos, posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro (4) viviendas en cada edificación de tipo caserío, exigiendo como mínimo 90 m²t útiles por vivienda y que se justifique la disponibilidad de los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite.
b) La obra de reconstrucción de caseríos, en todo caso, deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.
c) La restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo.
d) En el caso de incorporarse usos agrícolas y/o ganaderos, deberán situarse en un edificio independiente o bien separados de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbrera.
e) En el caso de reconstrucción, los usos ganaderos deberán situarse obligatoriamente en edificio independiente y separado.
f) Usos compatibles en los caseríos existentes, siempre y cuando se justifique la disponibilidad de los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite.

    i. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda y compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
    ii. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda y compartido con el resto de usos en las condiciones descritas.
    iii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda y compartido con otros usos en las condiciones descritas.
    iv. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.
    v. Alojamiento turístico en el medio rural regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural: compartido en las mismas condiciones que el uso de vivienda.

Artículo 1.7.1.17. Infraestructuras en suelo no urbanizable

1. En referencia a las actividades destinadas a estaciones de suministro de carburante, centro de transporte por carreteras o similares, los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

    i. Edificaciones preexistentes: se consolida la edificabilidad preexistente.
    ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,20 m^2t/m^2s.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Superficie mínima de parcela receptora: libre.
c) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la ocupación preexistente.
ii. Nuevas edificaciones y ampliaciones: 0,20 m^2s/m^2s de parcela receptora.

d) Separación mínima a linderos:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

e) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: libre.
f) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: I.

g) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

h) Otros condicionantes:

i. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.
ii. Las edificaciones, construcciones e instalaciones resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.
iii. Adecuación al paisaje y tratamiento arquitectónico: se justificará un tratamiento paisajístico y arquitectónico adecuado y acorde con la arquitectura tradicional del entorno.

2. En referencia a las actividades destinadas a instalaciones de energías renovables, los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima: 0,05 m2t/m2s.
b) Superficie mínima de parcela receptora: libre
c) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
d) Ocupación máxima: 0,70 m2s/m2s de parcela receptora, incluyendo tanto las edificaciones como las instalaciones.
e) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: libre.
f) Perfil de la edificación: I.
g) Altura máxima de la instalación, a cornisa o alero: cinco (5) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

h) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

3. En referencia a acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.

a) Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones previstas en la normativa vigente.
b) Dichas intervenciones deberán contar dentro de su proyecto o bien mediante una memoria, en todo caso, una justificación de la resolución de la recogida y canalización de las aguas, y la adecuación ambiental de la propuesta.
c) En todo caso, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, hubiese sido destruida.

4. Líneas de tendido aéreo:

a) Siempre y cuando se garantice su viabilidad técnica y económica, y preservando el derecho de despliegue de los operadores y el óptimo servicio a los usuarios, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones a la hora de seleccionar la mejor alternativa para su implantación:

   i. En zonas de relieve accidentado se evitará con carácter general la instalación de los soportes de las líneas aéreas que sobrepasen los cierres visuales del paisaje, desde cualquiera de sus posibles puntos visuales.
   ii. En general, el recorrido de las instalaciones seguirá las cotas topográficas del relieve y se adaptará a la geomorfología del terreno.
   iii. Preferentemente, seguirán un recorrido paralelo y a corta distancia de las vías de comunicación existentes, carreteras, ferrocarril, etc., evitando abrir nuevos trazados en el territorio.
   iv. El diseño de los soportes tendrá en cuenta la minimización del impacto paisajístico como un factor determinante, adaptándose al terreno y reduciendo la necesidad de explanaciones y movimientos de tierra.

b) Las líneas de tendido eléctrico que discurran por ámbitos incluidos en cualquiera de las figuras de protección de la naturaleza o por los corredores ecológicos tendrán que incorporar, además de la normativa vigente sobre seguridad, los dispositivos necesarios para la protección de las aves.

   En todo caso se atenderá a lo recogido por el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

5. Para el resto de usos de comunicaciones e infraestructuras se atenderá a los parámetros que se señalen en el planeamiento territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En todo caso se aplicarán parámetros análogos a los anteriores en función de su impacto y efectos.

Artículo 1.7.1.18. Resto de equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable

1. Los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la ocupación preexistente.
ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m²s/m²s de parcela receptora.

b) Separación mínima a linderos:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la separación a linderos de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

c) Separación mínima al límite del suelo urbano y urbanizable: libre.
d) Perfil de la edificación:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida el perfil de la edificación de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: I/-.

e) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Edificaciones preexistentes: se consolida la altura máxima a cornisa o alero de las edificaciones preexistentes.
ii. Nuevas edificaciones: cinco (5) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del uso mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

f) Otros condicionantes:

i. La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. Dicha vinculación urbanística se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.
ii. Se resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos, quedando autorizadas aquellas instalaciones auxiliares con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados, previa justificación de la necesidad o idoneidad de su implantación en el suelo no urbanizable.
iii. Adecuación al paisaje y tratamiento arquitectónico: se justificará un tratamiento paisajístico y arquitectónico adecuado y acorde con la arquitectura tradicional del entorno (tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos).

Artículo 1.7.1.19. Industrias o almacenamientos peligrosos en suelo no urbanizable

1. Se atenderá a los parámetros que se señalen en el planeamiento territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En ausencia de dichos parámetros se aplicarán parámetros análogos a los artículos anteriores en función de su impacto y efectos.

2. Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Artículo 1.7.1.20. Condiciones para la implantación de más de un uso autorizado

1. En referencia a la solicitud, dentro de una misma parcela, de la implantación de actividades que alberguen varios de los usos autorizados:

a) Se considerarán usos compatibles todos los permitidos dentro de una misma zona.
b) Los parámetros edificatorios máximos a aplicar serán los del uso más restrictivo o exigente.
c) El número máximo de UTA exigible será el correspondiente al del uso más restrictivo o exigente.

Sección 4ª. Condiciones adicionales: condicionantes superpuestos y áreas de protección de infraestructuras generales

Artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos

1. Todos ellos quedan grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos". Se recogen los condicionantes y limitaciones adicionales para estos ámbitos:

S1. De Riesgos Naturales y Cambio Climático

S11. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

Serán de aplicación las siguientes limitaciones y directrices a justificar en los planes y proyectos que se desarrollen en estas áreas:

a) Se prohíbe la implantación de aquellos usos emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas, salvo que se acredite ante el órgano competente en materia de autorización de actividades y el órgano competente en velar por la calidad de las aguas, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias, garantías técnicas de la inocuidad para las aguas subterráneas.

   En todo caso se prohíben las escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos, por tratarse de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo.

b) En el desarrollo de actividades agrarias deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias.
c) En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiéndose las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.
d) En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
e) Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.
f) En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

g) Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades o cavernas, se realizarán catas que permitan la adopción de medidas protectoras.

S12. Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos

Serán de aplicación las siguientes limitaciones y directrices a justificar en los planes y proyectos que se desarrollen en estas áreas:

a) Se prohíbe cualquier tipo de vivienda en suelo no urbanizable.
b) Los planes o proyectos que sobre estas áreas desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo, incluirán los siguientes aspectos:
   i. Garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.
   ii. Justificar la conservación de la cubierta arbórea y arbustiva existente, o como, medida correctora y compensatoria, la introducción y extensión de la misma como elemento de protección frente a fenómenos erosivos.

S13. Áreas inundables

Serán de aplicación las siguientes limitaciones y directrices a justificar en los planes y proyectos que se desarrollen en estas áreas:

a) Se prohíbe cualquier tipo de vivienda en suelo no urbanizable.
b) Se garantizará la libre circulación del agua evitando la interrupción y el cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevendrán los daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas, de acuerdo con lo establecido en los planes hidrológicos y el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
c) Específicamente serán de aplicación las determinaciones del epígrafe E.2.- Normativa específica sobre protección contra inundaciones del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
d) Con carácter particular se habrá de considerar las siguientes determinaciones:
   i. Dentro de la zona de flujo preferente y la avenida de 100 años queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo, nuevas edificaciones y áreas de acampada, aparcamiento de vehículos y modificación de la capacidad de desagüe.
   ii. Los nuevos usos edificatorios se situarán a cota no inundable para avenida de 500 años en los términos del apartado E.2.5 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

S14. Suelos contaminados

Será de aplicación sobre los mismos la Ley 4/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

S2. De Infraestructura Verde

S21. Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000

Los criterios ambientales y la regulación de usos serán los establecidos por sus respectivas figuras de protección específicas de carácter supramunicipal. Se determinan en el municipio los siguientes:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Zona de Especial Conservación Gorbeia (ES2110009) y Parque Natural de Gorbeia: Decreto 227/1994, de 21 de junio, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del área de Gorbeia; Decreto 228/1994, de 21 de junio, por el que se declara parque natural el área de Gorbeia; Decreto 40/2016, de 8 de marzo, por el que se designa Gorbeia (ES2110009) zona especial de conservación; y Acuerdo 276/2018, del Consejo de Gobierno Foral de 29 de mayo, de aprobación carácter definitivo del II plan rector de uso y gestión y el documento de directrices y actuaciones de gestión para el parque natural y zona especial de conservación Gorbeia (ES2110009).
- Zona de Especial Conservación Río Baias (ES2110006): Decreto 35/2015, de 17 de marzo, por el que se designan zonas especiales de conservación cinco ríos del Territorio Histórico de Álava; y Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las zonas especiales de conservación y zonas de especial protección para las aves vinculadas al medio hídrico.
- Zona de Especial Conservación Robledales-isla de Urkabustaiz (ES2110003): Decreto 74/2015, de 19 de mayo, por el que se designa zona especial de conservación el lugar robledales isla de Urkabustaiz (ES2110003); y Acuerdo 301/2015, del Consejo de Diputados de 9 de junio, que aprueba definitivamente las directrices y medidas de Gestión para la conservación favorable y para evitar el deterioro de hábitats y alteraciones sobre las especies del LIC ES2110003-robledales isla de Urkabustaiz.

S22. Corredores ecológicos

Serán de aplicación las siguientes limitaciones y directrices a justificar en los planes y proyectos que se desarrollen en estas áreas:

a) En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para la regulación de los corredores ecológicos por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados siguientes.
b) Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo emplazados en corredores ecológicos, deberán incluir la redacción de una Anejo de Conectividad Ecológica en el que se justificará los siguientes:
   i. Evaluación de las afecciones sobre las características físicas y funcionales del corredor ecológico.
   ii. Medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en la conectividad y permeabilidad del corredor ecológico.

S23. Hábitats de interés comunitario

En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para su regulación por el órgano competente en la materia, los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan hábitats de interés comunitario, deberán incluir un Anejo de Integración y Restauración Ambiental justificando la afección a la condición del hábitat.

S24. Áreas de protección de flora y fauna

Serán de aplicación las siguientes limitaciones y directrices a justificar en los planes y proyectos que se desarrollen en estas áreas:

a) Áreas de Interés Especial de especies faunísticas catalogadas por el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas: están sujetas a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal aplicable a cada especie.
b) Áreas de conservación y las Áreas de recuperación de especies de flora incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas: están sujetas a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal aplicable.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Áreas de Gestión de las Aves Necrófagas de interés comunitario: están sujetas a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal.
d) Zonas de Protección en la Comunidad Autónoma del País Vasco en aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión: están sujetas a la regulación específica de carácter supramunicipal.

S25. Otros espacios de interés natural

Están sujetos a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal aplicable al espacio. En su defecto, se considerarán las limitaciones adicionales recogidas en el apartado S22 "Corredores ecológicos" pero justificando la condición de su valor ambiental.

S3. De Protección Patrimonial

S31. Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial

Previo a cualquier actuación constructiva se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en la ficha individualizada del ámbito o edificio del Anexo I "Fichas del Catálogo" y en el Capítulo 3.1.3 "Régimen de protección", ambos del DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

S32. Zonas arqueológicas y de presunción

Previo a cualquier actuación constructiva se estará a lo dispuesto en los artículos 33, 65 y 66.4 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo 3.1.3 "Régimen de protección" del DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

En todo caso, en las zonas arqueológicas y de presunción, antes de la realización de cualquier actuación que implique movimiento de tierras se presentará, ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

S4. Otros

S41. Montes de Utilidad Pública

Los usos autorizables estarán sujetos a lo establecido en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

S42. Paisajes Singulares y Sobresalientes

Serán de aplicación las siguientes limitaciones y directrices a justificar en los planes y proyectos que se desarrollen en estas áreas:

a) En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para la regulación de los paisajes singulares y sobresalientes por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados siguientes.
b) Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo dentro de estos paisajes deberán incluir la redacción de un Anejo de Integración Paisajística en el que se justificará los siguientes:
   i Evaluación de las afecciones sobre los elementos que configuran el paisaje, así como también sobre las funciones y servicios que éste ofrece.
   ii. Medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje acordes al entorno, de integración y minimización de impactos negativos.

S43. Rutas e Itinerarios

En tanto en cuanto no se aprueben medidas concretas de planificación, gestión y conservación específicas para su regulación, se seguirán las siguientes directrices:

a) Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.
   i. En desarrollo del artículo 29 de la citada norma, la zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre (sita a dos (2) metros de la línea de dominio público) y exteriormente por dos líneas equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de seis (6) metros desde el eje de la vía.
   ii. En las zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.
b) Adicionalmente:
   i. Cualquier uso constructivo situado a menos de diez (10) metros de la ruta o itinerario naturalístico deberá presentar en su proyecto la justificación de afecciones.
   ii. Se estará a lo establecido por el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

Artículo 1.7.1.22. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales

1. Todos ellas quedan grafiados en la serie de planos P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección. Se recogen los condicionantes y limitaciones adicionales para estos ámbitos:

Áreas de protección de cauces fluviales

Está formada por el conjunto de zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, servidumbre y policía, según lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y sus modificaciones posteriores.

Las actuaciones que queden ubicadas sobre estas áreas de protección deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca correspondiente. Su regulación queda remitida al artículo 1.3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Áreas de protección de las comunicaciones viarias

Están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como por las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales —superpuestas a las primeras—, según lo establecido en los artículos 38, 39, 40, 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava, tal y como se recoge en el artículo 1.3.2.10. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).

En las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas que el órgano competente pueda otorgar.

Zona de servidumbre acústica de las carreteras de la Red Foral de Álava

Corresponde con la Zonas de Servidumbre Acústica de las carreteras de la Red Foral de Álava aprobadas mediante el Acuerdo 571/2024, de 8 de octubre, del Consejo de Gobierno Foral (sustituyendo a la Orden Foral 193/2018, de 16 de febrero). Comprende una franja del territorio vinculada a una infraestructura del transporte que representa el potencial máximo de su impacto acústico y que está destinada a favorecer la compatibilidad del funcionamiento de las infraestructuras con los usos del suelo.

Cualquier actuación o futuro desarrollo definido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, que se lleve a cabo sobre estas zonas deberán cumplir los requisitos y determinaciones recogidas por el propio Decreto.

Áreas de protección de los caminos rurales

Están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como por la línea de límite de edificación —superpuestas a las primeras—, según lo establecido en los artículos 13, 14, 15, 16 y 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

En estas zonas y líneas límite de edificación rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada normativa, sin perjuicio de las autorizaciones previstas que el órgano competente pueda otorgar.

Áreas de protección de la red de itinerarios verdes

Están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 26, 27, 28 y 29 de la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava.

Limitaciones para estos ámbitos:

a) Se estará a lo dispuesto en la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava y en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.
b) En desarrollo del artículo 29 de la citada norma, la zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de seis (6) metros desde las citadas aristas.
c) En las zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Áreas de protección de las servidumbres aeronáuticas

Una parte del término municipal se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria, tal y como quedan grafiadas en la serie de planos P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección". Las limitaciones para estos ámbitos quedan remitidas al artículo 1.3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3).

En todo caso, las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan al municipio, determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo viario o vía férrea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

Áreas de protección de líneas de alta tensión

El alcance de las áreas de afección y servidumbres de las líneas eléctricas queda regulado por el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Zonas de captación de agua para abastecimiento

Corresponden con las captaciones de abastecimiento urbano del Registro de Zonas Protegidas con presencia en la CAPV recogidas en respuesta al artículo 24.a) del Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica, y su zona de salvaguarda.

Será de aplicación el artículo 48 del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, en el que se aprueban los planes hidrológicos de la CAPV.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.7.2. RÉGIMEN DE LAS ZONAS RURALES J11 A J61

Artículo 1.7.2.1. Matriz de usos

1. Los usos autorizados en cada zona son los indicados en la matriz siguiente y resto de artículos de este capítulo.

2. La regulación de usos se representará de la siguiente forma:

1	Uso CARACTERÍSTICO
2	Uso COMPATIBLE
3	Uso PROHIBIDO

3. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a los usos característicos y compatibles:

- Para la interpretación de las usos característicos y compatibles se habrá de considerar las determinaciones y condicionantes recogidos en el articulado que desarrolla la matriz.
- Se debe dar cumplimiento a las limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos.
- Se atenderá a las prohibiciones, condicionantes y usos admisibles de las figuras de protección específicas que establece la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi, como Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG) de espacios protegidos, planes de gestión de espacios declarados Zona Especial de Conservación (ZEC) y/o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) o figuras similares.
- En los usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Y se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones respecto a los usos prohibidos:

- Quedan prohibidos los usos referidos salvo que se admitan expresamente por las figuras de protección específicas que establece la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi, como Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG) de espacios protegidos, planes de gestión de espacios declarados Zona Especial de Conservación (ZEC) y/o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) o figuras similares.
- Los centros de estudio y recuperación de fauna autóctona se admiten en todas las categorías.

4. Con carácter particular, en las zonas J61 de protección de aguas superficiales, los usos admitidos y compatibles dependen además de la zona inmediatamente contigua a la zona J61 que se analiza.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

USOS	ESPECIAL PROTECCIÓN (artículo 1.7.2.2)	MEJORA AMBIENTAL (artículo 1.7.2.3)	FORESTAL (artículo 1.7.2.4)	MONTE RALO (artículo 1.7.2.4)	AGROGANADERA ALTO VALOR ESTRATÉGICO (artículo 1.7.2.5)	AGROGANADERA RURAL DE TRANSICIÓN (artículo 1.7.2.5)	PASTOS MONTANOS Y ROQUEDOS (artículo 1.7.2.6)	AGUAS SUPERFICIALES (artículo 1.7.2.7)
	J11	**J21**	**J31**	**J32**	**J41**	**J42**	**J51**	**J61**
PROTECCIÓN AMBIENTAL (artículo 1.3.1.23)								
Protección ambiental	1	1	2	2	2	2	1	1
OCIO Y ESPARCIMIENTO (artículo 1.3.1.24)								
Recreo extensivo	2	2	2	2	2	2	2	-
Pequeñas áreas de recreo en el medio natural	2	3	2	2	2	2	3	-
Alojamientos en el medio rural	3	3	2	2	3	2	3	-
Equipamientos propios del suelo no urbanizable	3	3	3	2	3	2	3	-
Huertos de ocio	3	3	3	3	3	2	3	-
Actividades cinegéticas y piscícolas	2	2	2	2	2	2	2	2
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS (artículo 1.3.1.25)								
Prácticas agrícolas	3	3	3	3	1	1	3	-
Construcciones para agricultura y actividades complementarias	3	3	3	3	2	2	3	3
Invernaderos y viveros	3	3	3	3	2	2	3	3
Prácticas ganaderas extensivas	2	2	2	2	2	2	1	-
Construcciones para la ganadería y actividades complementarias	3	3	3	3	2	2	3	3
Núcleos zoológicos	3	3	3	2	3	2	3	-
Prácticas forestales	3	3	1	1	3	3	3	-
Construcciones para las actividades forestales y complementarias	3	3	2	2	3	3	3	3
Industrias agrarias tipo A	3	3	3	3	3	2	3	3
Industrias agrarias tipo B	3	3	3	3	3	2	3	3
Actividades extractivas	3	3	3	3	3	3	3	-
INFRAESTRUCTURAS (artículo 1.3.1.26)								
Vías de comunicaciones y transporte	3	3	3	3	2	2	3	-
Caminos rurales e itinerarios verdes	2	2	2	2	2	2	2	-
Líneas de tendido aéreo	2	2	2	2	2	2	3	-
Líneas subterráneas	2	2	2	2	2	2	3	-
Instalaciones técnicas tipo A	3	3	3	3	2	2	3	-
Instalaciones técnicas tipo B	3	2	2	2	2	2	2	-
Escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos	3	3	3	3	3	2	3	-
OTROS USOS EDIFICATORIOS (artículo 1.3.1.27)								
Vivienda vinculada a la explotación agraria	3	3	3	3	2	2	3	3
Vivienda no vinculada a explotación agraria	3	3	3	3	3	3	3	3
Industrias o almacenamientos peligrosos	3	3	3	3	3	3	3	3
Otros equipamientos comunitarios	3	3	3	2	2	2	3	-

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 1.7.2.2. Regulación de las zonas de Especial Protección J11

Uso característico: Usos de protección ambiental

Se propiciarán las actividades de conservación y de mejora ambiental de los ecosistemas y de la biodiversidad.

Usos autorizados:

a) Usos de ocio y esparcimiento:
   i. Uso público de recreo extensivo, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo, siempre que se garantice que no se altera la fisiografía natural del medio.
   ii. Pequeñas áreas de recreo en el medio natural, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo, siempre que se garantice que no se altera la fisiografía natural del medio.
   iii. Alojamientos en el medio rural: refugios de montaña u otros similares en edificaciones existentes.
   iv. Actividades cinegéticas y piscícolas.

b) Usos de explotación de recursos primarios:
   i. Actividades ganaderas extensivas y colmenares, autorizándose los usos constructivos destinados a refugios y bordas, abrevaderos y comederos, y otros similares dirigidos a estas finalidades, siempre que se justifique su compatibilidad con el desarrollo de las formaciones vegetales naturales.

c) Infraestructuras, siempre y cuando quede expresamente justificado que no se compromete la continuidad ecológica y biodiversidad del espacio:
   i. Líneas de tendido aéreo.
   ii. Líneas subterráneas.
   iii. Comunicaciones y transportes: caminos rurales e itinerarios verdes, sin variación significativa de los perfiles transversales y longitudinales del medio.

Usos prohibidos: los restantes.

Artículo 1.7.2.3. Regulación de las zonas de Mejora Ambiental J21

Uso característico: Usos de protección ambiental.

Se propiciarán las actividades que conduzcan hacia la regeneración de los espacios y mejora de la prestación de servicios ecosistémicos de soporte y regulación por su valor natural. Con carácter específico, se determinan las siguientes actuaciones según zonas:

- Zonas J21-01: se promoverán actuaciones destinadas a fortalecer la conectividad ecológica de los espacios y mitigar los efectos de la fragmentación territorial producida por los asentamientos humanos y las infraestructuras grises.
- Zonas J21-02: se promoverán actuaciones destinadas a implementar bandas naturales de mitigación como barrera acústica, de calidad de aire y mejora paisajística, frente a la afección de la infraestructura viaria. En estas zonas se deberán complementar las prácticas agrícolas sin usos edificatorios existentes, con la implementación de medidas para mejorar la calidad ambiental de estos espacios de periferia de los núcleos de Murgia, Ametzaga Zuia y Sarria.
- Zonas J21-03: se promoverán actuaciones destinadas a promover la evolución de los espacios hacia mayores grados de calidad ambiental del ecosistema.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Usos autorizados:

a) Usos de ocio y esparcimiento:
   i. Uso público de recreo extensivo, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   ii. Actividades cinegéticas y piscícolas.

b) Usos de explotación de recursos primarios:
   i. Actividades ganaderas extensivas y colmenares, autorizándose los usos constructivos destinados a refugios y bordas, abrevaderos y comederos, y otros similares dirigidos a estas finalidades, siempre que se justifique su compatibilidad con el desarrollo de formaciones vegetales naturales.

c) Infraestructuras, siempre y cuando quede expresamente justificado que no se compromete la continuidad ecológica y biodiversidad del espacio:
   i. Líneas de tendido aéreo.
   ii. Líneas subterráneas.
   iii. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
   iv. Comunicaciones y transportes: caminos rurales e itinerarios verdes.

Usos prohibidos: los restantes.

Artículo 1.7.2.4. Regulación de las zonas Forestal J31 y Monte ralo J32

Zonas J31 – Forestal

Uso característico: Prácticas forestales.

Se propiciará el uso forestal de forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas y sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. Se atenderá al planeamiento sectorial forestal.

Usos autorizados:

a) Usos de protección ambiental.
b) Usos de ocio y esparcimiento:
   i. Uso público de recreo extensivo, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo, siempre que se garantice que no se altera la fisiografía natural del medio.
   ii. Pequeñas áreas de recreo en el medio natural, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo, siempre que se garantice que no se altera la fisiografía natural del medio.
   iii. Alojamientos en el medio rural: refugios de montaña u otros similares en edificaciones existentes.
   iv. Actividades cinegéticas y piscícolas.

c) Uso de explotación de recursos primarios:
   i. Actividades ganaderas extensivas, semiintensiva y actividades ganaderas especiales, autorizándose los usos constructivos destinados a refugios y bordas, abrevaderos y comederos, y otros similares a justificar dirigidos a estas finalidades.
   ii. Uso forestal.

d) Infraestructuras:
   i. Líneas de tendido aéreo.
   ii. Líneas subterráneas.
   iii. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iv. Comunicaciones y transportes: caminos rurales e itinerarios verdes.

Usos prohibidos: los restantes y aquellos usos constructivos autorizados que queden emplazados en puntos culminares con amplias cuencas visuales.

Zonas J32 – Monte ralo

Uso característico: Prácticas forestales.

Se propiciará el mismo uso que para las Zonas J31 – Forestal, si bien se atenderá a lo recogido en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

Usos autorizados:

a) Usos de protección ambiental.
b) Usos de ocio y esparcimiento:
   i. Uso público de recreo extensivo, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   ii. Pequeñas áreas de recreo en el medio natural, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   iii. Alojamientos en el medio rural: refugios de montaña u otros similares en edificaciones existentes, y para el resto de alojamientos previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   iv. Equipamientos propios del suelo no urbanizable, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   v. Actividades cinegéticas y piscícolas.
c) Uso de explotación de recursos primarios:
   i. Actividades ganaderas extensivas, semiintensiva y actividades ganaderas especiales, autorizándose los usos constructivos destinados a refugios y bordas, abrevaderos y comederos, y otros similares a justificar dirigidos a estas finalidades.
   ii. Uso forestal.
d) Infraestructuras:
   i. Líneas de tendido aéreo.
   ii. Líneas subterráneas.
   iii. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
   iv. Comunicaciones y transportes: caminos rurales e itinerarios verdes.
e) Otros edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Usos prohibidos: los restantes y aquellos usos constructivos autorizados que queden emplazados en puntos culminares con amplias cuencas visuales. Quedan expresamente prohibidas las áreas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito.

Artículo 1.7.2.5. Regulación de las zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 y de Paisaje Rural de Transición J42

Zonas J41 – Agroganadero de alto valor estratégico

Serán considerados como Suelos de Alto Valor Agrológico a los efectos de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Uso característico: Prácticas agrícolas.

Se propiciarán las prácticas agrícolas que supongan un incremento en la calidad de la explotación agrícola, la gestión sostenible de los suelos y el fomento de sistemas de producción que protejan los servicios ecosistémicos del medio. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ella.

Usos autorizados:

a) Usos de protección ambiental.
b) Usos de ocio y esparcimiento:
   i. Uso público de recreo extensivo, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   ii. Pequeñas áreas de recreo en el medio natural, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
   iii. Actividades cinegéticas y piscícolas.
c) Uso de explotación de recursos primarios:
   i. Agricultura.
   ii. Invernaderos y viveros.
   iii. Ganadería.
   iv. Actividades como complemento a la actividad principal agraria.
   v. Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria. Incluye el uso de agroturismo vinculado a la explotación agraria, con las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.
d) Infraestructuras:
   i. Líneas de tendido aéreo.
   ii. Líneas subterráneas.
   iii. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A: plantas depuradoras de superficie superior a 100 m2.
   iv. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
   v. Comunicaciones y transportes.
e) Otros edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Usos prohibidos: los restantes y aquellos autorizados que supongan la eliminación de rodales o ejemplares aislados relevantes de vegetación forestal autóctona. Quedan expresamente prohibidas nuevas plantaciones forestales y las áreas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito.

Zonas J42 – Agroganadero de paisaje rural de transición

Uso característico: Prácticas agrícolas.

Se propiciarán las prácticas agrícolas que supongan un incremento en la calidad de la explotación agrícola, la gestión sostenible de los suelos y el fomento de sistemas de producción que protejan los servicios ecosistémicos del medio.

Usos autorizados:

a) Usos de protección ambiental.
b) Usos de ocio y esparcimiento:
   i. Recreo extensivo.
   ii. Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

iii. Alojamientos en el medio rural.
iv. Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
v. Huertos de ocio en suelo no urbanizable.
vi. Actividades cinegéticas y piscícolas.

c) Uso de explotación de recursos primarios:
i. Agricultura.
ii. Invernaderos y viveros.
iii. Ganadería.
iv. Actividades como complemento a la actividad principal agraria.
vi. Industrias agrarias.
vii. Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria. Incluye el uso de agroturismo vinculado a la explotación agraria, con las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

d) Infraestructuras:
i. Líneas de tendido aéreo.
ii. Líneas subterráneas.
iii. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
iv. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
v. Rellenos, escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos no referidos en los apartados anteriores.
vi. Comunicaciones y transportes.

e) Otros edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Usos prohibidos: los restantes y aquellos autorizados que supongan la eliminación de rodales o ejemplares aislados relevantes de vegetación forestal autóctona. Quedan expresamente prohibidas nuevas plantaciones forestales salvo aquellas que resulten de la aplicación de medidas para la mejora de la calidad y complejidad de los agrosistemas, y las áreas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito.

Artículo 1.7.2.6. Regulación de las zonas de Pastos montanos y roquedos J51

Uso característico: Usos de protección ambiental y prácticas ganaderas extensivas

Se propiciarán las actividades de conservación y de mejora ambiental, y la actividad ganadera sostenible como mecanismo de protección de estas áreas.

Usos autorizados:

a) Usos de ocio y esparcimiento:
i. Uso público de recreo extensivo, previa regulación a través de un planeamiento de desarrollo.
ii. Actividades cinegéticas y piscícolas.

b) Uso de explotación de recursos primarios: actividades ganaderas extensivas y colmenares, sin usos constructivos.

c) Infraestructuras:
i. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
ii. Comunicaciones y transportes: itinerarios verdes.

Usos prohibidos: los restantes y aquellos usos constructivos autorizados que queden emplazados en puntos culminares con amplias cuencas visuales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 1.7.2.7. Regulación de las zonas de Protección de aguas superficiales J61

Uso característico: Usos de protección ambiental

Se propiciarán las actividades que favorezcan la conservación de la calidad de las aguas, la ocupación o alteración de los cauces, zonas húmedas y riberas, y suprimir o amortiguar los daños derivados de riesgos naturales.

Se recomienda la redacción de un Plan Especial al objeto de promover la restauración de la dinámica y morfología de los espacios fluviales y humedales, y la mejora de su estado ecológico, en el que se propiciarán las actividades de mejora ambiental con intervenciones para la recuperación de su espacio y morfología natural, y la restitución de la vegetación.

Usos autorizados:

La autorización de usos viene condicionada por la naturaleza de la zona inmediatamente contigua a la banda de protección de los márgenes de los ríos y arroyos y de la franja de protección de las zonas húmedas, que conforman las zonas J61, y por las determinaciones de las normativas del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, y del PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

Usos prohibidos: los recogidos como en la matriz de usos.

CAPÍTULO 1.7.3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H)

Artículo 1.7.3.1. Alcance de la regulación

1. En el término municipal existen o se planean varios sistemas generales situados en suelo no urbanizable incluidos en los siguientes supuestos:

a) Tienen un Plan Especial aprobado que los regula y el Plan General incorpora como planeamiento recogido en el presente capítulo y establece, en su caso, los criterios para su modificación.
b) Por su tamaño, importancia o impacto merecen una delimitación y regulación específica que se contiene en planos de ordenación y el presente capítulo.

2. Existen o se planean otros sistemas generales, como carreteras, caminos estructurantes, infraestructuras u otros, que no necesitan de regulación específica por estar sujetos a una regulación sectorial suficiente.

3. El régimen de usos, construcciones e instalaciones autorizables están limitados en todo caso por el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En cuanto a las condiciones de autorización, declaración de interés social o necesidad de planeamiento previo, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 1.7.1. Régimen común del suelo no urbanizable.

4. En los artículos siguientes se especifica el régimen de aplicación particularizado para cada uno de los presentes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.7.3.2. Sistema General de Equipamiento Privado Club de golf Zuia (D1)

Su regulación queda recogida en el SNU.01 - CLUB DE GOLF ZUIA (Artículo 2.3.1.1).

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1. El planeamiento en trámite y sin aprobación inicial a la entrada en vigor del Plan General se ajustará a las determinaciones que este plan establezca.

2. Los planes de ordenación pormenorizada y resto de instrumentos de ordenación y ejecución que no cuenten con aprobación provisional a la entrada en vigor de este Plan General, a elección del Ayuntamiento, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones según lo que disponga este Plan General, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de las Normas Subsidiarias derogadas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Con carácter general, este Plan General sustituye y deroga al documento de Normas Subsidiarias, así como las modificaciones habidas hasta la fecha, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas.

2. Asimismo, queda derogado el planeamiento de desarrollo u otras figuras redactadas y aprobadas en desarrollo del planeamiento general en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con la nueva ordenación planteada y todo ello, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas.

Se exceptúa de la derogación aquellos documentos expresamente indicados en la normativa general o particular de este Plan General.

DISPOSICIÓN FINAL

1. La presente normativa entrará en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del texto del Plan General de Ordenación Urbana y del articulado del mismo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Mayo 2026 Maiatza

EL EQUIPO DIRECTOR

El Arquitecto

Iñaki Pedreira Ruiz de Arcaute

El Ingeniero de C.C. y P.

Sergio Fdez. Oleaga

El Biólogo
Diplomado en Urbanismo
Máster en Ecología Urbana e
Infraestructura Verde

Unai Fdez. de Mendia
Glez. de Matauco

El Ingeniero Industrial

Edorta Núñez Santibáñez

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AYUNTAMIENTO DE ZUIA
ZUIAKO UDALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO B.2:
NORMAS PARTICULARES

TESTU BATEGINA
B.2 DOKUMENTUA:
ARAU BEREZIAK

Mayo 2026 Maiatza

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO 5

AMETZAGA DE ZUIA (CAPÍTULO 2.1.1) SUSPENDIDO 7
AM.01 – NÚCLEO DE AMETZAGA DE ZUIA (Artículo 2.1.1.1) 9

APERREGI (CAPÍTULO 2.1.2) 17
AP.01 – NÚCLEO DE APERREGI (Artículo 2.1.2.1) 19

BITORIANO (CAPÍTULO 2.1.3) SUSPENDIDO 25
BI.01 – NÚCLEO DE BITORIANO (Artículo 2.1.3.1) 27

DOMAIKIA (CAPÍTULO 2.1.4) 35
DO.01 – NÚCLEO DE DOMAIKIA (Artículo 2.1.4.1) 37

GILLERNA (CAPÍTULO 2.1.5) SUSPENDIDO 43
GI.01 – NÚCLEO DE GILLERNA (Artículo 2.1.5.1) 45

JUGO (CAPÍTULO 2.1.6) 51
JU.01 – NÚCLEO DE JUGO (Artículo 2.1.6.1) 53

LUKIANO (CAPÍTULO 2.1.7) SUSPENDIDO 61
LU.01 – NÚCLEO DE LUKIANO (Artículo 2.1.7.1) 63

MARKINA (CAPÍTULO 2.1.8) SUSPENDIDO 67
MA.01 – NÚCLEO DE MARKINA (Artículo 2.1.8.1) 69

MURGIA (CAPÍTULO 2.1.9) SUSPENDIDO 73
MU.01 – ÁREA CENTRAL (Artículo 2.1.9.1) 75
MU.02 – ÁREA SAN MARTÍN (Artículo 2.1.9.2) 81
MU.03 – TEJIDO EN BAJA DENSIDAD (Artículo 2.1.9.3) 85
MU.04 – NORESTE SAUR-1 BIGILLANO (Artículo 2.1.9.4) 95
MU.05 – INDUSTRIAL MURGIA (Artículo 2.1.9.5) 99
MU.06 – EL RAL DE MURGIA (Artículo 2.1.9.6) 103
MU.07 – BAIA ESTE (Artículo 2.1.9.7) 107
MU.08 – SUROESTE SAUR-2 (Artículo 2.1.9.8) 111
MU.09 – CALLE M-1 (Artículo 2.1.9.9) 115
MU.10 – DEHESA DE MURGIA (Artículo 2.1.9.10) 119
MU.11 – UGALDE 1 (Artículo 2.1.9.11) 123
MU.12 – UGALDE 2 (Artículo 2.1.9.12) 127
MU.13 – SAN MARTÍN (Artículo 2.1.9.13) 131
MU.14 – EL MOLINO (Artículo 2.1.9.14) 135
MU.15 – VILLA JESUSA (Artículo 2.1.9.15) 139
MU.16 – LARRAIN (Artículo 2.1.9.16) 143
MU.17 – EL FRONTÓN (Artículo 2.1.9.17) 147
MU.18 – GAZITURRI (Artículo 2.1.9.18) 151
MU.19 – JUGATXI (Artículo 2.1.9.19) 155
MU.20 – ALDAIA (Artículo 2.1.9.20) 159
AR.01 – BARRIO DE ARETXAGA (Artículo 2.1.9.21) 163

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA (CAPÍTULO 2.1.10) **SUSPENDIDO** 167

IS.01 – POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA (Artículo 2.1.10.1) 169

SARRIA (CAPÍTULO 2.1.11) **SUSPENDIDO** 173

SA.01 – NÚCLEO DE SARRIA (Artículo 2.1.11.1) 175
SA.02 – LARRABIZKAL (Artículo 2.1.11.2) 189

ZARATE (CAPÍTULO 2.1.12) 193

ZA.01 – NÚCLEO DE ZARATE (Artículo 2.1.12.1) 195

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE 199

BITORIANO (CAPÍTULO 2.2.1) **SUSPENDIDO** 201

BI.02 – BITORIANO SUROESTE (Artículo 2.2.1.1) 203

GILLERNA (CAPÍTULO 2.2.2) **SUSPENDIDO** 207

GI.02 – GILLERNA NORTE (Artículo 2.2.2.1) 209

TÍTULO TERCERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO NO URBANIZABLE 213

SNU.01 - CLUB DE GOLF ZUIA (Artículo 2.3.1.1) 215

TÍTULO CUARTO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL 217

AIE.01 – PARQUE EÓLICO DE KOLOMETA (Artículo 2.4.1.1) 219

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AMETZAGA DE ZUIA (CAPÍTULO 2.1.1) SUSPENDIDO

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

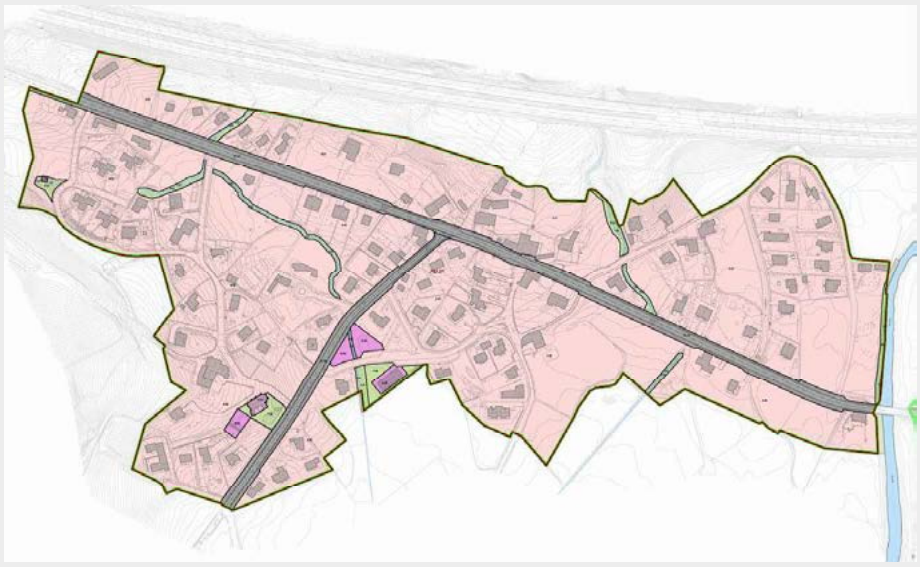
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AM.01 – NÚCLEO DE AMETZAGA DE ZUIA (Artículo 2.1.1.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (AM.01)		
DENOMINACIÓN	AM.01 – NÚCLEO DE AMETZAGA DE ZUIA	
SUPERFICIE	294.699 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial de carácter urbano en torno a las carreteras A-3600 y A-4418, que lo atraviesan de Este a Oeste y de Norte a Sur, respectivamente; y flanqueado, en el límite Norte, por la carretera N-622 y, en el límite Este, por el río Baia. - Definición de la delimitación del suelo urbano con criterios urbanísticos y ambientales. - Considerando la idiosincrasia y morfología del núcleo urbano, se promueve un incremento del aprovechamiento del suelo y densidad, modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes, y permitiendo una mayor optimización de las infraestructuras y de la red de comunicaciones existente. - Definición de las tipologías, secciones y alineaciones viarias bajo criterios de funcionalidad, accesibilidad, eficiencia, y viabilidad de gestión y ejecución. Mejora de las intersecciones de las calles con las carreteras forales. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica (río Baia y arroyo Betizube) y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (AM.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01/03	Residencial	116	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia de San Andrés	-				art 1.3.2.5
	E1-01	A-3600 y C/Carretera General	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	A-4418 y C/Carretera Gillerna					
	F-01/02	ZV arroyos	-				art 1.3.2.6
	F-03	ZV río Baia					
	F-04	Esp. libre iglesia					
	F-05	Esp. libre sala concejo					
	G-01	Servicios públicos	-				art 1.3.2.6
	G-02	Servicios públicos					
	G-03/04	Deportivo					
	G-05	Genérico					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E1-01 y 02, F-01/05, G-01/05					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por expropiación (AEDP.01), y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas y de las actuaciones integradas (AI.02 y AI.03) que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-3600 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera General). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - E1-02: Por expropiación (AEDP.02a y 02b) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4418 que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Gillerna). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - F-01/05: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AM.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a6 y a52: antiguo SUR-3 con una edificabilidad máxima de 0,40 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: AI.01, AI.02 y AI.03

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.01

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06, AEDP.07 y AEDP.08

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	CONDICIONES PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a6-01	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	100	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	FO.1
	a6-02						Subzona a6-02
	a6-03	-	4				AI.02
	a6-04	-	2				AI.03
	a6-05	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5				RF.01
	a6-06	-	6				AI.01
	a52-01	-	Punto 9, art 1.6.2.3	100	Punto 23, art 1.6.2.3	art 1.6.2.3	Subzona a52-01
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e11-02	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	e11-02						AEDP.02
	e12						AEDP.01 AEDP.02 AEDP.05 AEDP.06 AEDP.07 AEDP.08 FO.2
	e13						-
	e21						-
	e22						AEDP-03 AEDP-04
f	f11-01/06	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	AEDP.01 AEDP.02
	f12-01						-
	f13-01/02						-
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
	g5-01						Subzona g5-01
	g8-01/02						Subzona g8-01
h	h3-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1		art 1.6.8.1	Subzona h3-01 AEDP.03 FO.1

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Genérica para las Subzonas a6	Tipología edificatoria - Además de las autorizadas en las subzonas a61 y a62, se autoriza el tipo edificatorio de edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda, manteniendo siempre una forma cuadrangular y una longitud de fachada máxima de 20 m. Para ello, se requiere que la parcela tenga una superficie mínima de 500 m2s por vivienda, contar con 2 frentes a vía pública y unos linderos frontales de 15 m. por vivienda; debiendo cumplir el resto de parámetros de las subzonas a6.
Subzonas a6-02	Tipología edificatoria - Además de las recogidas en el punto 3 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, quedan autorizados en las edificaciones preexistentes el tipo plurifamiliar (tipo D.1). Intervenciones en las edificaciones preexistentes - Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Número de edificios en una parcela - Siempre que contengan edificaciones preexistentes, en una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal sin necesidad de dar cumplimiento al punto 8 de los artículos 1.6.2.4 o 1.6.2.5. En todo caso dicha circunstancia deberá justificarse en el proyecto de edificación o, en su caso, en el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela.
Subzona a52-01	Edificabilidad Edificabilidad máxima s/r: 0,40 m²t/m²s Edificabilidad máxima b/r: punto 2 art 1.6.2.3 Tipología edificatoria Únicamente quedan autorizadas: a) Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). b) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado. Parcela mínima a efectos de parcelaciones Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas: a) Vivienda en edificio unifamiliar adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2): 500 m2s por vivienda. b) Resto de usos autorizados: 1.000 m²s.
Subzonas g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g5-01	Usos compatibles: - Equipamiento público recreativo y cultural. - Infraestructuras de servicios. - Espacios libres urbanos.
Subzona g8-01	Usos compatibles: equipamiento público cultural.
Subzona h3-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 104-6 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (h3-01) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.03 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.2	- Parcela afectada: 88-1 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.05 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de la parcela catastral 63-1, y parcialmente las parcelas catastrales 2497-1 (1.127,52 m2s) y 2498-1 (404,69 m2s), por carecer las dos últimas de frente a vía de uso público al quedar separadas de su parcela original por las subzonas f11-01 e i-01. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares. - Otras consideraciones: se recomienda la redacción de un plan especial con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada, pero sin alterar la estructural.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-3600 (e11 y f11 o e12) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12), en este último caso en el suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.01a= e12 / Parcela afectada: 52-1 (Sup: 22,42 m2s); y f11 / Parcela afectada: 52-1 (Sup: 62,05 m2s) y 53-1 (Sup: 35,85 m2s) • AEDP.01b= e12 / Parcelas afectadas: 2417-1 (Sup: 0,78 m2s), 2418-1 (Sup: 0,77 m2s), 2419-1 (Sup: 0,76 m2s) y 2420-1 (Sup: 0,94 m2s); y f11 / Parcelas afectadas: 2417-1 (Sup: 6,25 m2s), 2418-1 (Sup: 5,31 m2s), 2419-1 (Sup: 3,85 m2s) y 2420-1 (Sup: 2,51 m2s) • AEDP.01c= e12 / Parcelas afectadas: 59-1 (Sup: 0,66 m2s) y 60-1 (Sup: 0,66 m2s); y f11 / Parcelas afectadas: 59-1 (Sup: 3,96 m2s) y 60-1 (Sup: 1,41 m2s) • AEDP.01d= e12 / Parcela afectada: 105-6 (Sup: 11,61 m2s) • AEDP.01e= e12 / Parcela afectada: 88-1 (Sup: 28,17 m2s) • AEDP.01f= e12 / Parcelas afectadas: 90-1 (Sup: 2,18 m2s) y 1046-1 (Sup: 1,98 m2s); y f11 / Parcelas afectadas: 90-1 (Sup: 16,34 m2s) y 1046-1 (Sup: 12,34 m2s)
AEDP.02	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4418 (e11 y f11 o e12) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.02a= e11 / Parcela afectada: 96-1 (16,47 m2s); e12 / Parcela afectada: 96-1 (31,89 m2s); y f11 / Parcela afectada: 96-1 (70,07 m2s) • AEDP.02b= e12 / Parcela afectada: 107-1 (4,75 m2s); y f11 / Parcela afectada: 107-1 (30,61 m2s)
AEDP.03	- Objeto: dotar y adecuar un espacio para infraestructuras (h3 y e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • e22 / Parcela afectada: 104-6 (Sup: 22,57 m2s) • h3-01 / Parcela afectada: 104-6 (Sup: 49,13 m2s)
AEDP.04	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 105-6 (Sup: 17,38 m2s)
AEDP.05	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 88-1 (Sup: 98,61 m2s)
AEDP.06	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcelas afectadas: 78A-6 (Sup: 163,40 m2s), 78B-6 (Sup: 8,38 m2s) y 130-6 (Sup: 9,57 m2s)
AEDP.07	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 131-6 (Sup: 20,23 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP. 08	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 134B-6 (Sup: 48,87 m2s)

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.01	- Superficie: 3.630 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a6-06 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 1.326 m2t (incluidos 404 m2t existentes). - Edificabilidad máxima b/r: 1.650 m2t. - Número máximo de viviendas: 6 (incluida 1 vivienda existente). - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 544,44 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 184,48 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 13 plazas. • Arbolado: 6 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.02	- Superficie: 2.611 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-01 (31,32 m2s). - Subzonas: a6-03, e12 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 923 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 1.150 m2t. - Número máximo de viviendas: 4. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 387,01 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 184,48 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 13 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área. Previo a la concesión de licencia se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.03	- Superficie: 994 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-01 (155,97 m2s). - Subzonas: a6-04, e12, e22 y f11-05. - Edificabilidad máxima s/r: 375 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 190 m2t. - Número máximo de viviendas: 2. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 136,22 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 75 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 5 plazas. • Arbolado: 2 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área. Previo a la concesión de licencia se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del río Baia y el arroyo Betizube los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

APERREGI (CAPÍTULO 2.1.2)

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

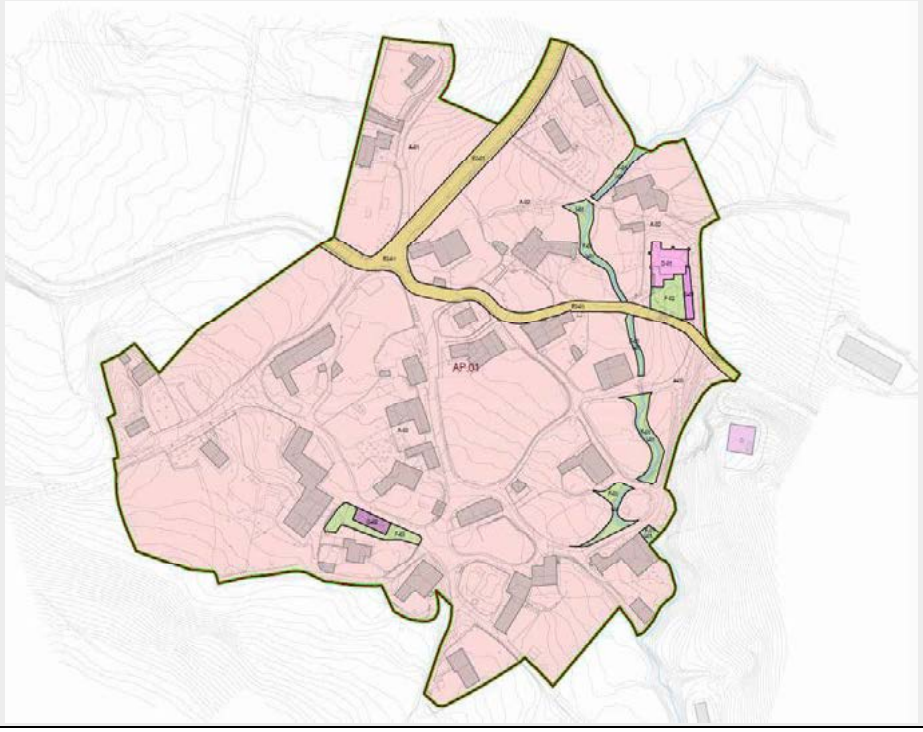
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AP.01 – NÚCLEO DE APERREGI (Artículo 2.1.2.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (AP.01)		
DENOMINACIÓN	AP.01 – NÚCLEO DE APERREGI	
SUPERFICIE	85.871 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial de carácter rural conformado por un caserío con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) independientes entre sí, con distribución concentrada entre la red viaria. - Mantenimiento de la arquitectura tradicional (con el predominio de la mampostería en la construcción) compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria, que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia que permita la convivencia de los distintos modos de transporte existentes en la localidad. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica (arroyo Askartza) y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (AP.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01/03	Residencial	37	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia de San Esteban	-				art 1.3.2.5
	E2-01	Acceso desde A-4417, y conexión Ctra. Lukiano-Aperregi-Domaikia	-				art 1.3.2.6
	F-01	ZV arroyo	-				art 1.3.2.6
	F-02	Espacio libre iglesia					
	F-03	Espacio libre sala concejo					
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
	G-02	Deportivo					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E2-01, F-01/03, G-01 y 02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E2-01: Por expropiación (AEDP.02) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Mendiko y C/Amezola). - F-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AP.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: AI.01 y AI.02.

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: -

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06 y AEDP.07.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	CONDICIONES PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	FO.1
	a2-02	-	4				AI.01
	a2-03	-	4				AI.02
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e21	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	FO.1
	e22						AEDP.01 AEDP.02 AEDP.03 AEDP.04 AEDP.05 AEDP.06 AEDP.07
f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
	f12-01/02						-
	f13-01/02						-
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
	g5-01						Subzona g5-01
	g8-01						-

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzonas g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g5-01	Usos compatibles: - Equipamiento público recreativo y cultural. - Infraestructuras de servicios. - Espacios libres urbanos.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 1281-1 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e21) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 671A-1 (Sup: 109,16 m2s)
AEDP.02	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1301-1 (Sup: 43,60 m2s)
AEDP.03	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1278-1 (Sup: 21,07 m2s)
AEDP.04	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1280-1 (Sup: 35,12 m2s)
AEDP.05	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1291-1 (Sup: 72,45 m2s)
AEDP.06	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1291-1 (Sup: 55,90 m2s)
AEDP.07	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 632-1 (Sup: 184,51 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.01	- Superficie: 2.675 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a2-02 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 1.100 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 1.035 m2t. - Número máximo de viviendas: 4. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 401,24 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 220,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 15 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.02	- Superficie: 2.596 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a2-02 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 1.100 m2t - Edificabilidad máxima b/r: 1.100 m2t. - Número máximo de viviendas: 4. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 389,42 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 220,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 15 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto conforme al referido artículo. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Askartza los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 5 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

BITORIANO (CAPÍTULO 2.1.3) SUSPENDIDO

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

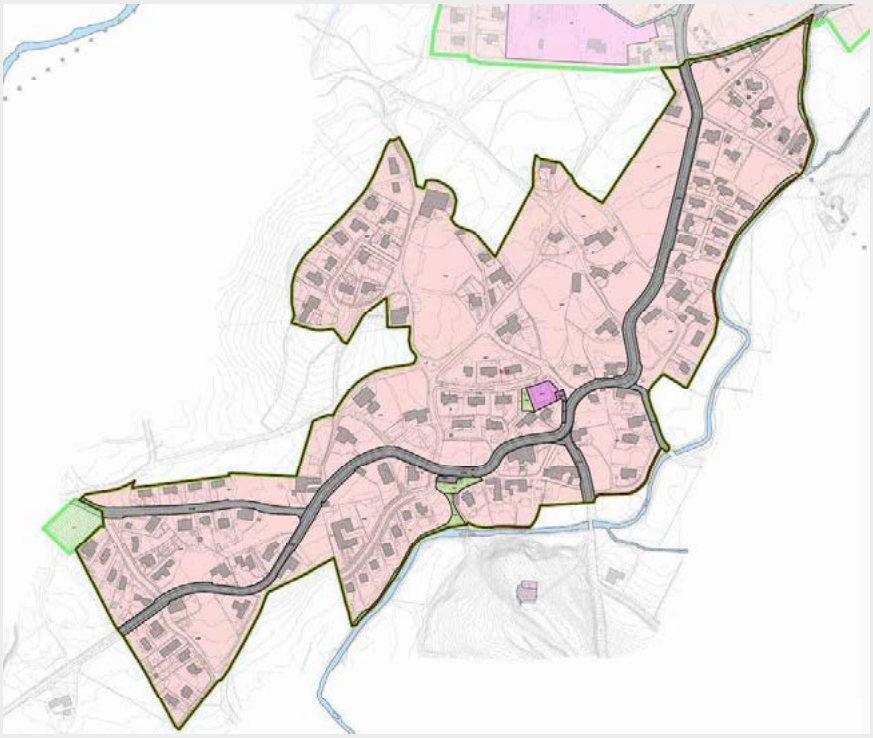
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

BI.01 – NÚCLEO DE BITORIANO (Artículo 2.1.3.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (BI.01)		
DENOMINACIÓN	BI.01 – NÚCLEO DE BITORIANO	
SUPERFICIE	341.925 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial de carácter urbano en torno a la carretera A-4415, que lo atraviesa de Norte a Suroeste, y flanqueado, en el límite Este y Sur, por el río Ugalde. - Definición de la delimitación del suelo urbano con criterios urbanísticos y ambientales. - Considerando la idiosincrasia y morfología del núcleo urbano, se promueve consolidar la trama urbana con un mayor aprovechamiento del suelo e incremento de densidad, modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes, permitiendo una mayor optimización de las infraestructuras y de la red de comunicaciones existente. - Definición de las tipologías, secciones y alineaciones viarias bajo criterios de funcionalidad, accesibilidad, eficiencia, y viabilidad de gestión y ejecución. Mejora de las intersecciones de las calles con la carretera foral. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (BI.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01/06	Residencial	91	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	E1-01	A-4415 y C/Herriko Bidea	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	C/Ibaibide - Añureta					art 1.3.2.6
	E1-03	C/Mimintza (Ctra. Jugo)	-				
	E1-04	A-4416 y C/Orobide	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-05	C/Zubiegi (Ctra. Gillerna)	-				art 1.3.2.6
	F-01	ZV río Ugalde	-				art 1.3.2.6
	F-02	Espacio libre polideportivo					
	F-03	Espacio libre sala concejo					
	G-01	Deportivo	-				art 1.3.2.6
	G-02	Genérico					
	G-03	Deportivo					
	G-04	Genérico					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01/05, F-01/03, G-01/04					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por expropiación (AEDP.01) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4415 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Herriko Bidea). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E1-02: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Ibaibide – Añureta). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA en su conexión con la E1-01. - E1-04: Por expropiación (AEDP.02) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4416 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Orobide). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E1-05: Por expropiación (AEDP.09) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Zubiegi). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA en su conexión con la E1-01. - F-01: Por expropiación (AEDP.06) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (BI.01)	
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (BI.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a6: antiguo SUR-3 con una edificabilidad máxima de 0,40 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Se determinan los siguientes: RF.01, RF.02, RF.03 y RF.04.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06, AEDP.07, AEDP.08, AEDP.09 y AEDP.10.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a6-01	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	100	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	FO.4 FO.5
a	a6-02						Subzona a6-02 FO.1 FO.2 FO.3 FO.6
a	a6-03						Subzona a6-03
a	a6-04						RF.02
a	a6-05						RF.01
a	a6-06						RF.03
a	a6-07						RF.04
e	e11-01	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	AEDP.01
e	e11-02						AEDP.02
e	e12						FO.1 FO.2 FO.3 FO.4 FO.5 FO.6 AEDP.01 AEDP.02 AEDP.03 AEDP.05 AEDP.09 AEDP.10
e	e21						-
e	e22						AEDP.04 AEDP.07 AEDP.08
f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	AEDP.06
f	f11-02						FO.3 AEDP.01
f	f11-03						AEDP.02
f	f11-04/06						-
f	f12-01						-
f	f13-01/02						-
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
g	g5-01						Subzona g5-01
g	g8-01/02						Subzona g8-01

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (BI.01)	
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Genérica para las Subzonas a6	Tipología edificatoria - Además de las autorizadas en las subzonas a61 y a62, se autoriza el tipo edificatorio de edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda, manteniendo siempre una forma cuadrangular y una longitud de fachada máxima de 20 m. Para ello, se requiere que la parcela tenga una superficie mínima de 500 m2s por vivienda, contar con 2 frentes a vía pública y unos linderos frontales de 15 m. por vivienda; debiendo cumplir el resto de parámetros de las subzonas a6.
Subzonas a6-02	Tipología edificatoria - Además de las recogidas en el punto 3 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, quedan autorizados en las edificaciones preexistentes el tipo plurifamiliar (tipo D.1). Intervenciones en las edificaciones preexistentes - Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Número de edificios en una parcela - Siempre que contengan edificaciones preexistentes, en una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal sin necesidad de dar cumplimiento al punto 8 de los artículos 1.6.2.4 o 1.6.2.5. En todo caso dicha circunstancia deberá justificarse en el proyecto de edificación o, en su caso, en el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela.
Subzona a6-03	Se atenderá a las determinaciones del Convenio Urbanístico de la parcela 82 polígono 2.
Subzonas g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g5-01	Usos compatibles: - Equipamiento público recreativo y cultural. - Infraestructuras de servicios. - Espacios libres urbanos.
Subzona g8-01	Usos compatibles: equipamiento público cultural.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 128-2 (edificación 2) - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.2	- Parcela afectada: 128-2 (edificación 1) - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.3	- Parcela afectada: 128-2 (edificación 1) - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12 y f11-02) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.01 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.4	- Parcela afectada: 174-2 (edificación 2) - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.5	- Parcela afectada: 235-2 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.6	- Parcela afectada: 148-2 (parcialmente edificación 1) - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 130-2 y 129-2, por carecer la primera de ellas de condiciones mínimas de edificación. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.02	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 123-2 y 124-2, por carecer la primera de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.03	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 167-2 y 166-2, por carecer la primera de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.04	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 188A-2 (parcialmente) y 1125-2, por carecer la primera de ellas de condiciones mínimas de edificación. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares. - Previo a la concesión de licencia se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4415 (e11 y f11 o e12) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12), en este último caso en el suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.01a= e12 / Parcela afectada: 1280-2 (Sup: 23,89 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 1280-2 (Sup: 35,47 m2s) • AEDP.01b= e11 / Parcela afectada: 101-2 (Sup: 318,72 m2s); e12 / Parcela afectada: 101-2 (Sup: 5,53 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 101-2 (Sup: 252,24 m2s) • AEDP.01c= e11 / Parcela afectada: 129-2 (Sup: 3,61 m2s); e12 / Parcela afectada: 129-2 (Sup: 0,04 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 129-2 (Sup: 84,19 m2s) • AEDP.01d= e12 / Parcela afectada: 128-2 (Sup: 0,62 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 128-2 (Sup: 73,81 m2s) • AEDP.01e= e12 / Parcela afectada: 169-2 (Sup: 0,52 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 169-2 (Sup: 26,04 m2s) • AEDP.01f= e11 / Parcela afectada: 174-2 (Sup: 0,44 m2s) • AEDP.01g= f11-02 / Parcela afectada: 179-2 (Sup: 43,01 m2s) • AEDP.01h= e12 / Parcelas afectadas: 194-2 (Sup: 6,24 m2s) y 195-2 (Sup: 17,86 m2s) • AEDP.01i= e12 / Parcela afectada: 179-2 (Sup: 93,65 m2s) • AEDP.01j= e12 / Parcela afectada: 193-2 (Sup: 16,66 m2s) • AEDP.01k= e12 / Parcela afectada: 182-2 (Sup: 12,36 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 182-2 (Sup: 38,96 m2s) • AEDP.01l= e12 / Parcela afectada: 187-2 (Sup: 21,64 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 187-2 (Sup: 49,27 m2s) • AEDP.01m= e12 / Parcela afectada: 191-2 (Sup: 19,04 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 191-2 (Sup: 77,91 m2s) • AEDP.01n= e12 / Parcelas afectadas: 1251-2 (Sup: 58,71 m2s) y 1250-2 (Sup: 9,23 m2s) • AEDP.01ñ= e12 / Parcela afectada: 1251-2 (Sup: 6,23 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 1251-2 (Sup: 35,72 m2s) • AEDP.01o= e12 / Parcela afectada: 209-2 (Sup: 0,03 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 209-2 (Sup: 19,52 m2s) • AEDP.01p= e12 / Parcela afectada: 224-2 (Sup: 11,21 m2s); y f11-02 / Parcela afectada: 224-2 (Sup: 55,26 m2s)
AEDP.02	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4416 (e11 y f11 o e12) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12), en este último caso en el suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.02a= e12 / Parcela afectada: 197-2 (Sup: 9,80 m2s) • AEDP.02b= e12 / Parcela afectada: 197-2 (Sup: 4,78 m2s) • AEDP.02c= e12 / Parcela afectada: 201-2 (Sup: 1,94 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 201-2 (Sup: 3,69 m2s) • AEDP.02d= e12 / Parcela afectada: 200-2 (Sup: 13,46 m2s); y f11-01 / Parcela afectada: 200-2 (Sup: 8,15 m2s) • AEDP.02e= e12 / Parcela afectada: 200-2 (Sup: 9,51 m2s); y f11-01 / Parcela afectada: 200-2 (Sup: 8,34 m2s) • AEDP.02f= e11 / Parcela afectada: 198-2 (Sup: 41,05 m2s); e12 / Parcela afectada: 198-2 (Sup: 32,38 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 198-2 (Sup: 86,81 m2s) • AEDP.02g= e11 / Parcela afectada: 175-2 (Sup: 0,66 m2s)
AEDP.03	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 255-2 (Sup: 63,90 m2s)
AEDP.04	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 263-2 (Sup: 89,74 m2s)
AEDP.05	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.05a= e12 / Parcela afectada: 131-2 (Sup: 13,93 m2s) • AEDP.05b= e12 / Parcela afectada: 131-2 (Sup: 7,72 m2s)
AEDP.06	- Objeto: obtención de zonas verdes en la delimitación del suelo urbano y margen del río Ugalde afectando a parcela en suelo no urbanizable (f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: f11-01 / Parcelas afectadas: 199-2 (Sup: 50,98 m2s) y 200-2 (Sup: 104,66 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.07	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.07a= e22 / Parcela afectada: 200-2 (Sup: 103,80 m2s) • AEDP.07b= e22 / Parcela afectada: 199-2 (Sup: 6,03 m2s)
AEDP.08	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 193-2 (Sup: 46,45 m2s) y 194-2 (Sup: 9,40 m2s)
AEDP.09	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcelas afectadas: 1250-2 (Sup: 36,99 m2s) y 1251-2 (Sup: 0,30 m2s)
AEDP.10	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcelas afectadas: 209-2 (Sup: 208,39 m2s) y 279-2 (Sup: 61,19 m2s)

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DOMAIKIA (CAPÍTULO 2.1.4)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

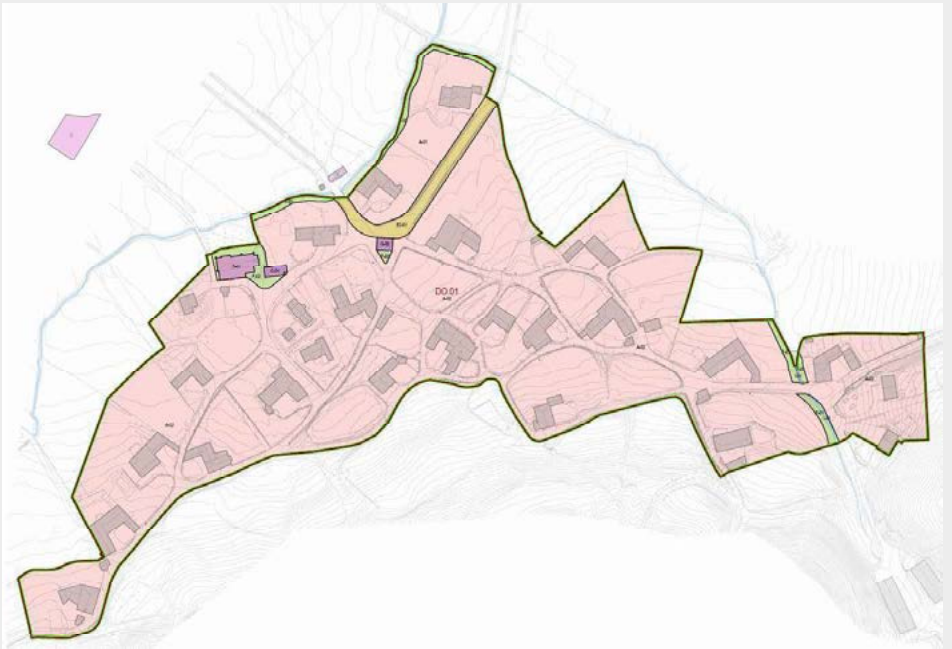
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DO.01 – NÚCLEO DE DOMAIKIA (Artículo 2.1.4.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (DO.01)		
DENOMINACIÓN	DO.01 – NÚCLEO DE DOMAIKIA	
SUPERFICIE	87.707 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial de carácter rural conformado por un caserío algo disperso con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) independientes entre sí y relacionadas por la red viaria que las delimitan. - Mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria, que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia que permita la convivencia de los distintos modos de transporte existentes en la localidad. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica (arroyos Errotigan y Orakide) y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (DO.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01/02	Residencial	19	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia de San Bartolomé	-				art 1.3.2.5
	E2-01	Conexión Ctra. Aperregi y Nª Sra. de Oro, y calle desde A-4414 (c/Badaya)	-				art 1.3.2.6
	F-01	ZV arroyos	-				art 1.3.2.6
	F-02	Espacio libre iglesia					
	F-03	Espacio libre sala concejo					
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
	G-02	Genérico					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E2-01, F-01/03, G-01 y 02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E2-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Badaya). - F-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (DO.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN.
Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: -

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06, AEDP.07, AEDP.08, AEDP.09, AEDP.10 y AEDP.11.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	FO.1 FO.2 DPA.1
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e21	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	e22						FO.1 FO.2 AEDP.01 AEDP.02 AEDP.03 AEDP.04 AEDP.05 AEDP.06 AEDP.07 AEDP.08 AEDP.09 AEDP.10 AEDP.11
f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
g	g1-01/02	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzonas g1-01 y 02

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzonas g1-01 y 02	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 1347-1 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e22) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.2	- Parcela afectada: 1374-1 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e22) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Disconforme con el planeamiento DPA-1	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 1342-1 - La edificación existente sobresale de la línea máxima de fachada definida en el plano P-5. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1348-1 (Sup: 28,65 m2s)
AEDP.02	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1345-1 (Sup: 3,76 m2s)
AEDP.03	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1350-1 (Sup: 12,55 m2s)
AEDP.04	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 1350-1 (Sup: 33,21 m2s) y 1351-1 (Sup: 0,98 m2s)
AEDP.05	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1447-1 (Sup: 10,51 m2s)
AEDP.06	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1357-1 (Sup: 27,12 m2s)
AEDP.07	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 1557-1 (75,46 m2s) y 1558-1 (37,68 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.08	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1369-1 (Sup: 3,11 m2s)
AEDP.09	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1369-1 (Sup: 64,02 m2s)
AEDP.10	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1372-1 (Sup: 22,43 m2s)
AEDP.11	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 1372-1 (Sup: 31,99 m2s)

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Errotigan los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV), y de 5 m. para el arroyo Orakide.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

GILLERNA (CAPÍTULO 2.1.5) SUSPENDIDO

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

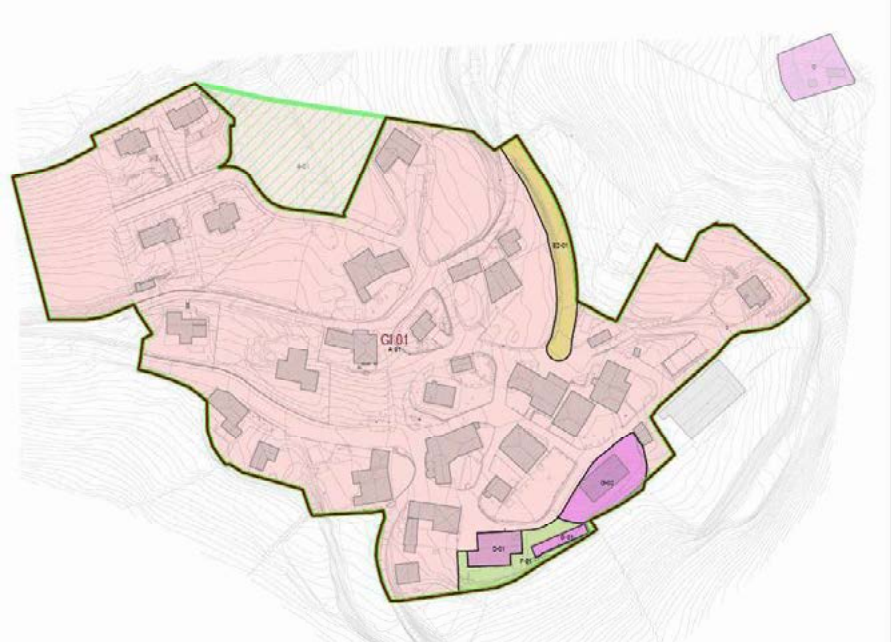
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

GI.01 – NÚCLEO DE GILLERNA (Artículo 2.1.5.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (GI.01)		
DENOMINACIÓN	GI.01 – NÚCLEO DE GILLERNA	
SUPERFICIE	50.189 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial de carácter rural conformado por un caserío concentrado, estando sus unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) relacionadas por la red viaria que las delimitan. - Mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria, que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia que permita la convivencia de los distintos modos de transporte existentes en la localidad. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (GI.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial	11	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia parroquial de Santiago Apóstol	-				art 1.3.2.5
	E2-01	Acceso desde A-4418 (c/Gustinza)	-				art 1.3.2.6
	F-01	Espacio libre equipamientos	-				art 1.3.2.6
	G-01	Deportivo	-				art 1.3.2.6
	G-02	Genérico					
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E2-01, F-01, G-01 y 02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E2-01: Por expropiación (AEDP.10) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Gustinza).					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (GI.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.01.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06, AEDP.07, AEDP.08, AEDP.09 y AEDP.10.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	DPA.1
	a2-02						RF.01
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e22	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	AEDP.01 AEDP.02 AEDP.03 AEDP.04 AEDP.05 AEDP.06 AEDP.07 AEDP.08 AEDP.09 AEDP.10
f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
	f13-01/02						
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
	g5-01						-

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzona g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Disconforme con el planeamiento DPA-1	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 156-1 - La edificación existente sobresale de la línea máxima de fachada definida en el plano P-5. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 141-1 y 2398B-1, por carecer la primera de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 146-1 (Sup: 13,18 m2s)
AEDP.02	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 149-1 (Sup: 16,70 m2s)
AEDP.03	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 2348-1 (Sup: 91,17 m2s)
AEDP.04	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 150-1 (Sup: 1,61 m2s)
AEDP.05	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 137-1 (Sup: 60,43 m2s)
AEDP.06	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 138-1 (Sup: 61,48 m2s)
AEDP.07	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 138-1 (Sup: 61,48 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.08	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 134-1 (Sup: 39,77 m2s) y 135-1 (Sup: 71,84 m2s)
AEDP.09	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 2346-1 (Sup: 60,93 m2s)
AEDP.10	- Objeto: completar vía pública afectando a parcela en suelo no urbanizable (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 2342-1 (Sup: 203,23 m2s) y 2341-1 (Sup: 9,70 m2s)

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

JUGO (CAPÍTULO 2.1.6)

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

JU.01 – NÚCLEO DE JUGO (Artículo 2.1.6.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (JU.01)		
DENOMINACIÓN	JU.01 – NÚCLEO DE JUGO	
SUPERFICIE	99.143 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Completar la trama urbana y consolidación del tejido residencial de carácter rural conformado por un caserío atravesado por la A-4413, que lo fracciona en dos partes, con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) independientes y aisladas unas de otras, cosidas por caminos/calles paralelas a la carretera y otros secundarios, de corto recorrido, que atraviesan a los primeros. - Mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria, que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia que permita la convivencia de los distintos modos de transporte existentes en la localidad. - Ordenación de la carretera foral A-4413 a su paso por la localidad, pks 21+220 - 21+661, conforme al Plan Integral de Carreteras de Álava (2016-2027) y a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (JU.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01/03	Residencial	28	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia San Martín	-				art 1.3.2.5
	E1-01	A-4413 y C/Travesía Ajarte	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E2-01	C/Fuente de Iturragate (Ctra. carretera Jugo-Bitoriano)	-				art 1.3.2.6
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
	G-02	Servicios Públicos					
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E1-01 y E2-01, G-01 y 02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por expropiación (AEDP.01), y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas y de las actuaciones integradas (AI.01 y AI.02) que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4413 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Travesía Ajarte). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E2-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Fuente de Iturragate).					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (JU.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: AI.01, AI.02, AI.03, AI.04 y AI.05.

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.01 y RF.02.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04 y AEDP.05.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO: % Edif. uso compatibles	CONDICIONES DE USO: Resto parámetros	COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	-
a	a2-02		2				AI.01
a	a2-03	-	5				AI.02
a	a2-04	-	5				AI.03
a	a2-05	-	5				AI.04
a	a2-06	-	4				AI.05
a	a2-07	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1				RF.01
a	a2-08						RF.02
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1	art 1.6.4.1	-	Punto 2, art 1.6.4.1
e	e11-01	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	AEDP.01
e	e12						FO.1 AEDP.01 AEDP.03 AEDP.04
e	e21						-
e	e22						FO.1 AEDP.01 AEDP.02
f	f11-01/03	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	AEDP.01 AEDP.05
f	f13-01						-
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
g	g8-01/02						-

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia del sistema depurador y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzona g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 239-1 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12 y e22) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 2481-2 y 289-1 - Nº de parcelas resultantes: 1
RF.02	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 2482-2 y 289-1 - Nº de parcelas resultantes: 1

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4413 (e11 y f11 o e12) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12), en este último caso en el suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.01a= e11 / Parcela afectada: 203-1 (Sup: 24,87 m2s); e12 / Parcela afectada: 203-1 (Sup: 26,19 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 203-1 (Sup: 29,01 m2s) • AEDP.01b= e11 / Parcelas afectadas: 212-1 (Sup: 133,12 m2s) y 213-1 (Sup: 3,47 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 213-1 (Sup: 34,75 m2s) • AEDP.01c= f11-03 / Parcela afectada: 197-1 (Sup: 2,79 m2s) • AEDP.01d= e22 / Parcela afectada: 238-1 (Sup: 28,40 m2s); y f11-03 / Parcela afectada 238-1 (Sup: 18,30 m2s) • AEDP.01e= e11 / Parcela afectada: 237-1 (Sup: 72,52 m2s); e12 / Parcela afectada: 237-1 (Sup: 0,40 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 237-1 (Sup: 60,28 m2s) • AEDP.01f= e22 / Parcela afectada: 238-1 (Sup: 28,76 m2s); y f11-03 / Parcela afectada 238-1 (Sup: 33,03 m2s) • AEDP.01g= e11 / Parcela afectada: 240-1 (Sup: 0,52 m2s); e12 / Parcela afectada: 240-1 (Sup: 14,99 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 240-1 (Sup: 11,04 m2s) • AEDP.01h= e12 / Parcela afectada: 253-1 (Sup: 23,95 m2s) • AEDP.01i= e11 / Parcela afectada: 241-1 (Sup: 6,36 m2s); e12 / Parcela afectada: 241-1 (Sup: 30,19 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 241-1 (Sup: 29,90 m2s) • AEDP.01j= e12 / Parcela afectada: 241-1 (Sup: 83,19 m2s) • AEDP.01k= e11 / Parcela afectada: 2401-1 (Sup: 2,24 m2s); e12 / Parcelas afectadas: 253-1 (Sup: 4,63 m2s) y 2401-1 (Sup: 32,15 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 2401-1 (Sup: 76,05 m2s)
AEDP.02	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública y zonas verdes afectando íntegramente a parcela privada (e22 y f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 238-1 (Sup: 58,76 m2s); y f11-03 / Parcela afectada: 238-1 (Sup: 75,56 m2s)
AEDP.03	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 253-1 (Sup: 36,73 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.04	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e12) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 241-1 (Sup: 16,62 m2s)
AEDP.05	- Objeto: obtención de zonas verdes en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: f11-02 / Parcela afectada: 241-1 (Sup: 102,22 m2s)

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.01	- Superficie: 1.457 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1 (194,68 m2s) - Subzonas: a2-02, e12, e22 y f11-03. - Edificabilidad máxima s/r: 575 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 575 m2t. - Número máximo de viviendas: 2. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 189,31 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 114,97 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 8 plazas. • Arbolado: 2 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.02	- Superficie: 3.248 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1 (109,64 m2s) - Subzonas: a2-03, e12, e22 y f11-03. - Edificabilidad máxima s/r: 1.340 m2t - Edificabilidad máxima b/r: 1.340 m2t. - Número máximo de viviendas: 5. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 470,74 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 268,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 19 plazas. • Arbolado: 5 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales. En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.03	- Superficie: 3.253 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a2-04 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 1.370 m2t - Edificabilidad máxima b/r: 1.370 m2t. - Número máximo de viviendas: 5. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 487,94 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 274,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 19 plazas. • Arbolado: 5 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales. En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.04	- Superficie: 3.532 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a2-05, e22 y f11-02. - Edificabilidad máxima s/r: 1.350 m2t - Edificabilidad máxima b/r: 1.350 m2t. - Número máximo de viviendas: 5. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 529,80 m². Se materializan 180,34 m2 en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 270,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 19 plazas. • Arbolado: 5 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales. En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.05	- Superficie: 2.545 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a2-06 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 1.000 m2t - Edificabilidad máxima b/r: 1.000 m2t. - Número máximo de viviendas: 4. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 381,82 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 200,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 14 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

LUKIANO (CAPÍTULO 2.1.7) SUSPENDIDO

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

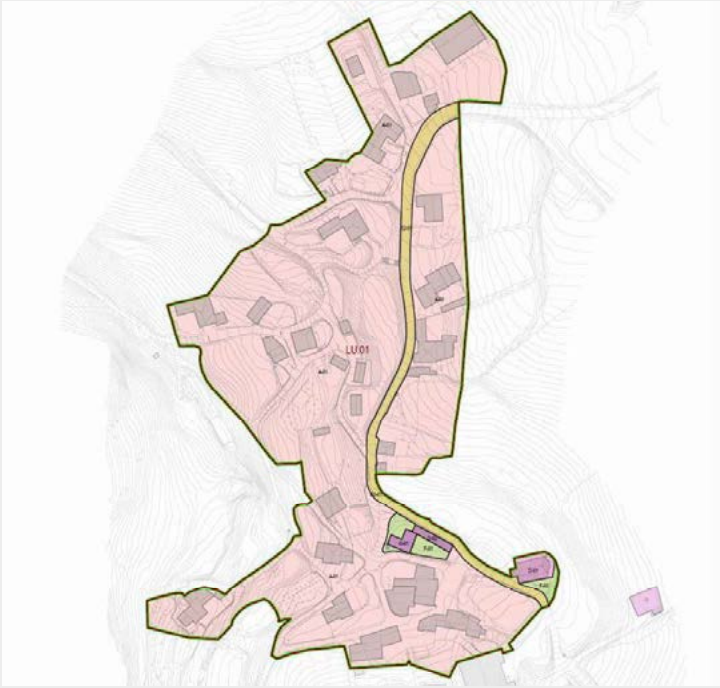
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

LU.01 – NÚCLEO DE LUKIANO (Artículo 2.1.7.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (LU.01)		
DENOMINACIÓN	LU.01 – NÚCLEO DE LUKIANO	
SUPERFICIE	53.106 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial de carácter rural conformado por un caserío con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) independientes entre sí, sitos sobre laderas de un cerro que mira al levante, distribuidos a través de la red viaria en dirección preferente norte-sur. - Mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria, que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia que permita la convivencia de los distintos modos de transporte existentes en la localidad. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (LU.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01/02	Residencial	18	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia San Juan Bautista	-				art 1.3.2.5
	E2-01	C/San Juan	-				art 1.3.2.6
	F-01	Espacio libre equipamientos	-				art 1.3.2.6
	F-02	Espacio libre iglesia					
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
	G-02	Deportivo					
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E2-01, F-01 y 02, G-01 y 02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E2-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/San Juan).					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LU.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: -

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02 y AEDP.03.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	-
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e21	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	e22						AEDP.01 AEDP.02 AEDP.03
f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
	f13-01						
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
	g5-01						Subzona g5-01
	g8-01						Subzona g8-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzonas g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g5-01	Usos compatibles: - Equipamiento público recreativo y cultural. - Infraestructuras de servicios. - Espacios libres urbanos.
Subzona g8-01	Usos compatibles: equipamiento público cultural.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 159-1 (Sup: 29,97 m2s)
AEDP.02	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 191-1 (Sup: 11,04 m2s)
AEDP.03	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 191-1 (Sup: 15,38 m2s)

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MARKINA (CAPÍTULO 2.1.8) SUSPENDIDO

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

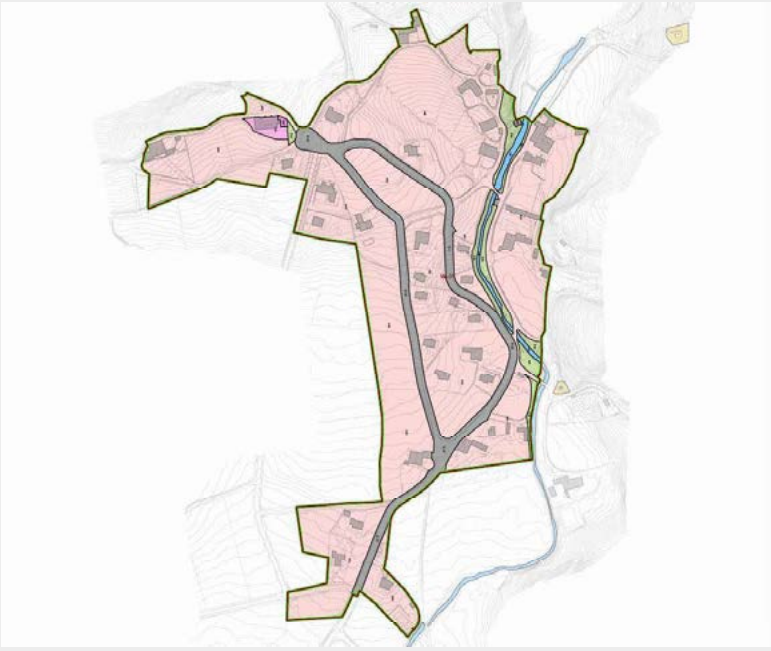
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MA.01 – NÚCLEO DE MARKINA (Artículo 2.1.8.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MA.01)		
DENOMINACIÓN	MA.01 – NÚCLEO DE MARKINA	
SUPERFICIE	160.384 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial con importantes vacíos internos, ubicado en las faldas de macizo de Gorbeia y atravesado de Norte a Sur por el río Ugalde, en el que se diferencian dos tipologías. Una de carácter rural conformada por un caserío con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada); y otra de implantación más reciente ocupada por viviendas unifamiliares aisladas. - En las zonas con tipologías de carácter rural, se procura el mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. Asimismo, en estas zonas, se proyecta el mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria que dan forma a los espacios públicos, con la reconsideración de las alineaciones viarias siguiendo una configuración más tradicional en condiciones óptimas de seguridad y accesibilidad. - En las zonas de concepción reciente, se mantienen las pautas de ordenación edificatorias y viarias del planeamiento precedente. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MA.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01/04	Residencial	38	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia de San Juan	-				art 1.3.2.5
	E1-01	C/Sarria, Río Ugalde, San Juan, Berretin y Torresagasti	-				art 1.3.2.6
	F-01	ZV río Ugalde	-				art 1.3.2.6
	F-02	Espacio libre iglesia					
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
	G-02	Servicios públicos					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E1-01, F-01 y 02, G-01 y 02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/ Sarria, Río Ugalde, San Juan, Berretin y Torresagasti). - F-01: Por expropiación (AEDP.02) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MA.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.01 y RF.02.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01 y AEDP.02.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	-
	a2-02						RF.01
	a2-03						RF.02
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e12	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	e13						-
	e21						AEDP.01
	e22						AEDP.01
f	f11-01/03	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	AEDP.01 AEDP.02
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
	g8-01/02						Subzona g8-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzona g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g8-02	Usos compatibles: equipamiento público cultural.

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 1054-4 y 234-4, por carecer la segunda de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.1.
RF.02	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 649-4 y 369-4, por carecer la segunda de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.1.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: obtención de espacios públicos en la c/Alday y cruce con calle peatonal (e21, e22 y f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e21 / Parcela afectada: 327-4 (Sup: 14,51 m2s); e22 / Parcela afectada: 327-4 (Sup: 31,28 m2s); f11-03 / Parcela afectada: 327-4 (Sup: 234,40 m2s)
AEDP.02	- Objeto: obtención de zonas verdes en la margen del río Ugalde (f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: f11-01 / Parcela afectada: 652-4 (Sup: 360,26 m2s)

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MURGIA (CAPÍTULO 2.1.9) SUSPENDIDO

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

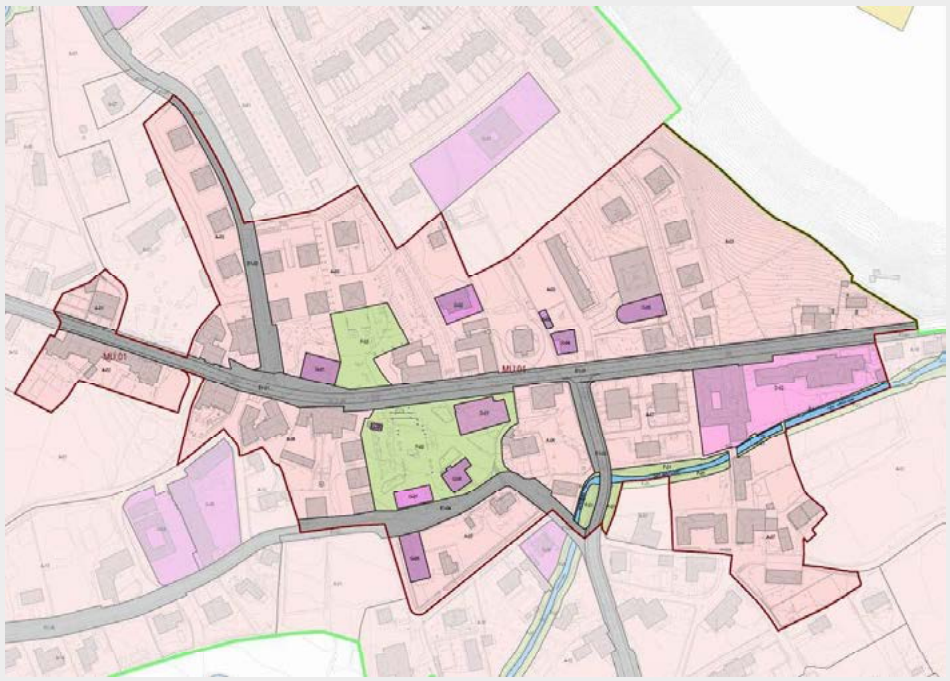
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.01 – ÁREA CENTRAL (Artículo 2.1.9.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.01)		
DENOMINACIÓN	MU.01 – ÁREA CENTRAL	
SUPERFICIE	114.666 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Regulación del tejido residencial de mayor desarrollo y densidad, sito en el área central del núcleo urbano de Murgia, a ambos lados de la calle Domingo Sautu, en el que se concentran algunos de los principales elementos estructurantes de la localidad como son la Plaza del Ayuntamiento o la Plaza del Campo de la Cruz, y equipamientos como el Ayuntamiento y la Sala de Concejo. - Homogenización en el área de la morfología edificatoria mediante tipologías de mayor densidad, predominando las edificaciones plurifamiliares en edificación compacta abierta. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica (arroyo Goba/Gaziturri) y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01/09	Residencial	33	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia San Miguel Arcángel	-				art 1.3.2.5
	D-02	Servicios sociales					
	E1-01	A-3600 y C/ Domingo Sautu	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	C/San Martín					art 1.3.2.6
	E1-03	A-4413 y C/Carretera Gillerna					art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-04	C/Añureta					art 1.3.2.6
	F-01	ZV arroyo Goba	-				art 1.3.2.6
	F-02	Plaza del Ayuntamiento					
	F-03	Plaza Campo de la Cruz					
	G-01	Ayuntamiento	-				art 1.3.2.6
	G-02	Sala Concejo					
	G-03	Multiusos					
	G-04	Casa Oregi					
	G-05	Servicios sociales					
	G-06	Oficina de turismo					
	G-07	Deportivo					
	G-08	Bea Murgia etxea					
	G-09	Frontón					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01/02, E1-01/04, F-01/03, G-01/09					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-3600 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Domingo Sautu). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - E1-03: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4413 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Domaikia). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - E1-02 y 04: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/San Martín y C/Añureta). - F-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.01)	
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Red viaria: se han definido zonas peatonales, permitiéndose exclusivamente el acceso de vehículos de residentes y de servicios públicos.
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a51-01 y a51-03, y a52-01: antiguo SUR-1, cuya edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística corresponde con la ejecutada.
- Subzonas a51-02: antiguo SUR-2, con una edificabilidad máxima de 0,40 m2c/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.06.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a51-01	Punto 2, art 1.6.2.2	Punto 9, art 1.6.2.2	100	Punto 23, art 1.6.2.2	art 1.6.2.2	DPA.1 DPA.2 DPA.3 FO.10 FO.11
	a51-02						DPA.4
	a51-03						RF.06
	a52-01	Punto 2, art 1.6.2.3	Punto 9, art 1.6.2.3	100	Punto 23, art 1.6.2.3	art 1.6.2.3	-
d	d7-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	Subzona d7-01
	d9-01						-
e	e11-01/02	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	e12						-
	e13						-
	e21						FO.10 FO.11
	e22						-
f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
	f12-01						-
	f13-01/02						-
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	-
	g3-01/03						Subzonas g3
	g5-01/02						Subzona g5-02
	g7-01						Subzona g7-01
	g8-01						-
	g10-01						Subzona g10-01
h	h3-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1		art 1.6.8.1	Subzona h3-01

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.01)	
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzona d7-01	Usos compatibles: - Equipamiento privado religioso, docente, recreativo y cultural. - Terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzonas g3	Usos compatibles: equipamiento público docente, recreativo y servicios públicos
Subzona g5-02	Usos compatibles: - Equipamiento público docente, recreativo y cultural. - Terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 20% de la edificabilidad total materializada. En instalaciones deportivas no cubiertas se considerará la superficie de suelo efectivamente destinada a la práctica deportiva.
Subzona g10-02	Usos compatibles: equipamiento público cultural, docente, recreativo y servicios públicos.
Subzona h3-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.10	- Parcela afectada: 19-2 (edificación2). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e21) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.11	- Parcela afectada: 21-2. - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e21) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Disconforme con el planeamiento DPA-1	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 19-2 (edificación3). - La edificación existente sobresale de las líneas de fachada definidas en el plano P-5, en coherencia con las actuaciones proyectadas en la parcela y la presencia del bien inmueble protegido. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.
Disconforme con el planeamiento DPA-2	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 20-2 (edificación2). - La edificación existente sobresale de las líneas de fachada definidas en el plano P-5, en coherencia con las actuaciones proyectadas en la parcela inferior y la presencia del bien inmueble protegido. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.
Disconforme con el planeamiento DPA-3	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 13-1 - La edificación excede en 2 el nº máximo de plantas sobre rasante autorizado en la subzona. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Disconforme con el planeamiento DPA-4	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 40-7 (edificación2). - La edificación 2 no cumple la separación de los edificios a linderos para la subzona. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la regularización de las parcelas 29, 30 y 301 al objeto de resolver una estructura parcelaria inadecuada (parcelas mínimas y dimensiones de linderos) a los fines proyectados. - Nº de parcelas resultantes: • Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 250 m2s. • Dimensiones mínimas de linderos: ○ Lindero frontal: 15 m. ○ Las dimensiones del resto de los linderos serán libres. ○ Se deberá poder inscribir un círculo de 7,5 m. de diámetro en cualquier zona de su interior.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Goba/Gaziturri los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.02 – ÁREA SAN MARTÍN (Artículo 2.1.9.2)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.02)		
DENOMINACIÓN	MU.02 – ÁREA SAN MARTÍN (VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA)	
SUPERFICIE	16.400 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Regulación del tejido residencial consolidado en torno a la calle San Martín, caracterizado por una tipología de vivienda de tipo unifamiliar adosada en hilera.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.02)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial	0	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	E1-01	C/San Martín	-				art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.02)	
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos: a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística: - Subzonas a52-01: antiguo SUR-1, cuya edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística corresponde con la ejecutada. b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: - c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: - d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
					% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	a	a52-01	Punto 2, art 1.6.2.3	Punto 9, art 1.6.2.3	100	Punto 23, art 1.6.2.3	art 1.6.2.3	-
	e	e12	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
		f13-01						-

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

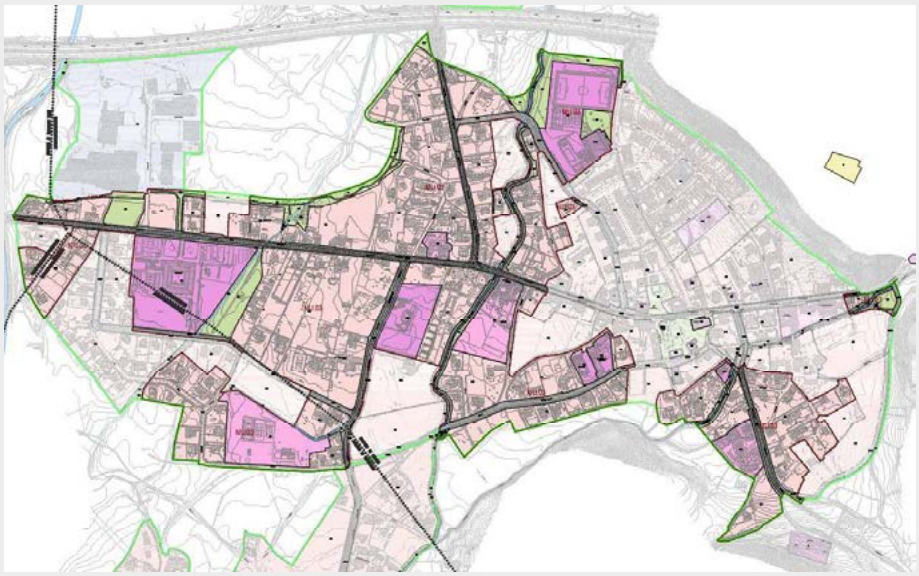
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.03 – TEJIDO EN BAJA DENSIDAD (Artículo 2.1.9.3)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.03)		
DENOMINACIÓN	MU.03 – TEJIDO EN BAJA DENSIDAD	
SUPERFICIE	535.491 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Regulación del tejido residencial de menor densidad del núcleo de Murgia, en su mayor parte ocupado por viviendas unifamiliares aisladas y vivienda bifamiliares. Se exceptúa de esta delimitación a las zonas de suelo urbano no consolidado por la urbanización remitidas para su ordenación a planeamiento de desarrollo y de aquellas ya existentes cuya regulación queda remitida a su instrumento de ordenación vigente. - Se proyecta un incremento del aprovechamiento del suelo y densidad (tamaño mínimo de parcela), modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes, y permitiendo una mayor optimización de las infraestructuras y de la red de comunicaciones existente. - Ordenación y jerarquización de la trama viaria que se ha de completar bajo criterios de funcionalidad, accesibilidad, eficiencia, y viabilidad de gestión y ejecución. Se incorpora una mejora de las intersecciones de las calles con las carreteras forales y se mantiene la propuesta de conexión de la C/San Martín y la C/Carretera Sarria (A-4414) - Conservación, integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica (arroyo Ugarte y Goba/Gaziturri) y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos conectores y de transición con el medio natural, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.03)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01/18	Residencial	56	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Deportivo (RAL)	-				art 1.3.2.5
	D-02	Servicios sociales					
	D-03	Servicios sociales					
	D-04	Genérico (El Convento)					
	E1-01	A-3600 y C/ Domingo Sautu	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	A-4414 y C/Carretera Sarria					art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-03	C/San Martín-Nuevo vial					art 1.3.2.6
	E1-04	Enlace vial de periferia SE					art 1.3.2.6
	E1-05	A-4413 y C/Carretera Gillerna					art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-06	C/Añureta					art 1.3.2.6
	E1-07	A-4415 y C/Carretera Bitoriano					art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-08	C/M-1 y Otxondo					art 1.3.2.6
	F-01	ZV arroyo Goba	-				art 1.3.2.6
	F-02	ZV rio Ugalde					
	F-03	ZV transición y conector natural					
	F-04	ZV A-4414					
	F-05	ZV equip. deportivo					
	F-06	ZV arroyo/regata					
	G-01	Docente	-				art 1.3.2.6
	G-02	Docente					
	G-03	Deportivo					
	G-04	Servicios públicos					
	G-05	Docente					
	G-06	Genérico (antiguo centro salud)					
	G-07	Servicios públicos					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.03)		
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01/04, E1-01/08, F-01/06, G-01/07
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por expropiación (AEDP.08) y alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-3600 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Domingo Sautu). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - E1-02: Por expropiación (AEDP.11) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4414 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Sarria). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E1- 03: Por expropiación (AEDP.13) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/San Martín y nuevo vial en su continuación). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA en su conexión con la E1-02. - E1-05: Por expropiación (AEDP.21) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4413 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Domaikia). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E1-06: Por expropiación (AEDP.19) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Añureta). - E1-07: Por expropiación (AEDP.10) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4415 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Bitoriano). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E1-08: Por expropiación (AEDP.07) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/M-1 y C/Otxondo). - F-01/06: Por expropiación (AEDP.01, 02 y 14), y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES		Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Red viaria: se han definido zonas peatonales, permitiéndose exclusivamente el acceso de vehículos de residentes y de servicios públicos.
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN		Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL		- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.03)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a51-01: antiguo SUR-1, cuya edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística corresponde con la ejecutada.
- Subzonas a6-01, a6-02, a6-05, a6-06, a6-07, a6-08, a51-02 y a52-01: antiguo SUR-3, con una edificabilidad máxima de 0,40 m2c/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas a6-03, a6-04 y a6-09: antiguo SUR-2, con una edificabilidad máxima de 0,40 m2c/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.03, RF.04, RF.05, RF.07 y RF.08.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06, AEDP.07, AEDP.08, AEDP.09, AEDP.10, AEDP.11, AEDP.12, AEDP.13, AEDP.14, AEDP.15, AEDP.16, AEDP.17, AEDP.18, AEDP.19, AEDP.20, AEDP.21, AEDP.22 y AEDP.23.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a6-01	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	100	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	FO.2 FO.3
	a6-02						Subzona a6-02
	a6-03						FO.9
	a6-04						Subzona a6-04 FO.6
	a6-05						Subzona a6-05 RF.03
	a6-06						Subzona a6-06 RF.04
	a6-07						RF.05
	a6-08	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5				RF.07
	a6-09						RF.08
	a51-01	-	Punto 9, art 1.6.2.2	100	Punto 23, art 1.6.2.2	art 1.6.2.2	Subzona a51-01
	a52-01	-	Punto 9, art 1.6.2.3	100	Punto 23, art 1.6.2.3	art 1.6.2.3	Subzonas a52-01
d	d1-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	Subzona d1-01 FO.7 FO.8
	d5-01						Subzona d5-01
	d7-01/02						Subzonas d7
e	e11-01/04	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	AEDP.10 AEDP.11 AEDP.21
	e12						AEDP.04 AEDP.07 AEDP.08 AEDP.10 AEDP.11 AEDP.13 AEDP.15 AEDP.16 AEDP.17 AEDP.18 AEDP.19 AEDP.20 AEDP.21 AEDP.22 FO.2 FO.3 FO.4 FO.5 FO.7 FO.8 FO.9
	e13						AEDP.01
	e21						-

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.03)							
		e22					FO.6 AEDP.03 AEDP.05 AEDP.06 AEDP.09 AEDP.12 AEDP.22 AEDP.23
	f	f11-01/13	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1	art 1.6.6.1	AEDP.02 AEDP.10 AEDP.14 FO.5 Subzona f11-04
		f12-01					-
		f13-01					-
	g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1	art 1.6.7.1	-
		g2-01/03					Subzonas g2
		g5-01					Subzona g5-01
		g8-01/02					Subzona g8-02
	h	h4-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1	art 1.6.8.1	Subzona h4-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	<u>Edificios preexistentes</u> - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Genérica para las Subzonas a6	<u>Tipología edificatoria</u> - Además de las autorizadas en las subzonas a61 y a62, se autoriza el tipo edificatorio de edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda, manteniendo siempre una forma cuadrangular y una longitud de fachada máxima de 20 m. Para ello, se requiere, a efectos de edificación y de parcelación, que la parcela tenga una superficie mínima de 400 m2s por vivienda, contar con 2 frentes a vía pública y unos linderos frontales de 15 m. por vivienda; debiendo cumplir el resto de parámetros de las subzonas a6.
Subzonas a6-02, a6-04, a6-05 y a6-06	<u>Tipología edificatoria</u> - Además de las recogidas en el punto 3 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, quedan autorizados en las edificaciones preexistentes el tipo plurifamiliar (tipo D.1). <u>Intervenciones en las edificaciones preexistentes</u> - Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. <u>Número de edificios en una parcela</u> - Siempre que contengan edificaciones preexistentes, en una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal sin necesidad de dar cumplimiento al punto 8 de los artículos 1.6.2.4 o 1.6.2.5. En todo caso dicha circunstancia deberá justificarse en el proyecto de edificación o, en su caso, en el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Subzonas a51	Edificabilidad Edificabilidad máxima s/r: 0,40 m²t/m²s Edificabilidad máxima b/r: punto 2 art 1.6.2.2 Perfil de la edificación Perfil de la edificación: III/I. Ocupación del suelo por la edificación Ocupación máxima del suelo por la edificación: 0,50 m²s/m²s.
Subzona a52-01	Edificabilidad Edificabilidad máxima s/r: 0,40 m²t/m²s Edificabilidad máxima b/r: punto 2 art 1.6.2.3 Tipología edificatoria Quedan autorizadas: a) Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas en hilera (tipo C.1). b) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado. Parcela mínima a efectos de parcelaciones Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas: a) Vivienda en edificio unifamiliar adosadas en hilera (tipo C.1): 400 m2s por vivienda. b) Resto de usos autorizados: 1.000 m²s.
Subzona d1-01	Usos compatibles: - Terciario destinado a oficinas, comercio y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona d5-01	Usos compatibles: - Equipamiento privado docente, recreativo y cultural. - Terciario destinado a oficinas, comercio y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzonas d7	Usos compatibles: - Equipamiento privado docente, recreativo y cultural. - Terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona f11-04	Usos compatibles: uso de comunicaciones peatonales y/o de bicicletas, sin restricciones, para la mejora de la conexión peatonal con la Carretera de Sarria (A-4414).
Subzonas g2	Usos compatibles: equipamiento público deportivo y cultural.
Subzona g5	Usos compatibles: - Equipamiento público docente, recreativo y cultural. - Terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 20% de la edificabilidad total materializada. En instalaciones deportivas no cubiertas se considerará la superficie de suelo efectivamente destinada a la práctica deportiva.
Subzona g8-02	Usos compatibles: equipamiento público cultural.
Subzona h4-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.2	- Parcela afectada: 67-7 (edificación2). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.3	- Parcela afectada: 66-7 (edificación3). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.13 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.4	- Parcela afectada: 66-7 (edificación3). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.13 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.5	- Parcela afectada: 52-7 (edificación3). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12 y f11) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.14 y 15 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.6	- Parcela afectada: 57A-7 (edificación2). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e22) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.7	- Parcela afectada: 31-2 (edificación 2). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.8	- Parcela afectada: 31-2 (unidad 4 de la edificación 1). - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Fuera de ordenación FO.9	- Parcela afectada: 68-7 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e12) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.16 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.03	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 57-6 y 611-6, por carecer la primera (que contiene la edificación1) de frente a vía de uso público. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.04	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 632-6 y 25-6, por carecer la primera (que contiene la edificación1) de frente a vía de uso público. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares. - Otras condiciones: las parcelas resultantes únicamente podrán disponer de un único acceso desde la carretera A-3600.
RF.05	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 44-2 y parcialmente 1258-2, por carecer la primera de ellas de condiciones mínimas para ser edificada. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.07	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 44-1 y 43-1, por carecer la primera de frente a vía de uso público. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.08	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 280-1 y 281-7, por carecer la segunda de condiciones mínimas para ser edificada. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
AEDP.01	- Objeto: obtención de espacios públicos destinados a aparcamiento (e13) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e13 / Parcelas afectadas: 56-6 (Sup: 701,79 m2s) y 55-6 (Sup: 31,06 m2s)
AEDP.02	- Objeto: obtención de zonas verdes (f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: f11 / Parcela afectada: 56-6 (Sup: 3.694,33 m2s)
AEDP.03	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e22) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 56-6 (Sup: 39,38 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
AEDP.04	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e12) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 56-6 (Sup: 223,92 m2s)
AEDP.05	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e22) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.05a= e22 / Parcela afectada: 37-6 (Sup: 6,19 m2s) • AEDP.05b= e22 / Parcela afectada: 35-6 (Sup: 4,21 m2s)
AEDP.06	- Objeto: completar y conectar la c/M2 (e22). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 68-2 (Sup: 105,83 m2s) y 70-2 (Sup: 258,74 m2s)
AEDP.07	- Objeto: completar la conexión de las calles c/M1 y Otxondo (e12). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcelas afectadas: 68-2 (Sup: 2,68 m2s) y 70-2 (Sup: 2,39 m2s)
AEDP.08	- Objeto: completar el sistema general de la c/Domingo Sautu (e12) en el suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.08a= e12 / Parcela afectada: 56-6 (Sup: 36,48 m2s) • AEDP.08b= e12 / Parcela afectada: 624-6 (Sup: 4,46 m2s) • AEDP.08c= e12 / Parcela afectada: 21-6 (Sup: 0,22 m2s)
AEDP.09	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e22) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.09a= e22 / Parcela afectada: 624-6 (Sup: 3,69 m2s) • AEDP.09b= e22 / Parcela afectada: 21-6 (Sup: 15,57 m2s)
AEDP.10	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-3600 (e11 y f11 o e12). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.10a= e11 / Parcelas afectadas: 1239-2 (Sup: 30,28 m2s), 43-2 (Sup: 54,14 m2s) y 42-2 (Sup: 60,33 m2s); e12 / Parcela afectada: 1239-2 (Sup: 9,16 m2s); y f11 / Parcelas afectadas: 1239-2 (Sup: 76,58 m2s), 43-2 (Sup: 80,48 m2s) y 42-2 (Sup: 158,82 m2s) • AEDP.10b= e11 / Parcela afectada: 77-2 (Sup: 6,22 m2s); e12 / Parcela afectada: 77-2 (Sup: 30,40 m2s); y f11 / Parcela afectada: 77-2 (Sup: 39,25 m2s) • AEDP.10c= e12 / Parcela afectada: 77-2 (Sup: 8,47 m2s); y f11 / Parcela afectada: 77-2 (Sup: 0,55 m2s)
AEDP.11	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4415 (e11) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.11a= e11 / Parcelas afectadas: 63-7 (Sup: 0,49 m2s), 64-7 (Sup: 1,72 m2s) y 65-7 (Sup: 2,99 m2s) • AEDP.11b= e12 / Parcelas afectadas: 5-6 (Sup: 53,91 m2s) y 6-6 (Sup: 33,21 m2s)
AEDP.12	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e12) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 6-6 (Sup: 6,20 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
AEDP. 13 (modif. UE-14 NNSS)	- Objeto: apertura de un nuevo vial para completar la red viaria estructurante del núcleo, como alternativa al paso por las calles Domingo Sautu (A-3600) y Carretera Sarria (A-4414), y acceso al sistema general deportivo (piscinas e instalaciones deportivas). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro del primer cuatrienio de ejecución del PGOU. - Superficie total: 2.561 m2s - Ámbito: e12 / Parcelas afectadas: 67-7 (Sup: 95,07 m2s), 66-7 (Sup: 1081,22 m2s), 65-7 (Sup: 15,42 m2s), 77-7 (Sup: 100,58 m2s) y 13-7 (Sup: 177,59 m2s) - Condicionantes: Para la determinación del trazado final y, por ende, de la ordenación definitiva de las alineaciones viarias, se deberán analizar las diversas alternativas que compatibilicen la resolución de la problemática hidráulica de prevención de inundaciones con la posibilidad, en su caso, de la conservación del puente San Martín (propuesto para ser declarado Monumento/Conjuntos Monumental) y el respeto del medio natural asociado al río Ugalde. La solución adoptada referida al estudio hidráulico deberá coordinarse con las actuaciones del MU.13. El proyecto de ejecución deberá incluir un Anejo Ambiental en el que se definirán las medidas ambientales protectoras; las medidas correctoras y/o compensatorias, incluyendo un Plan de Restauración del ámbito de afección basado en las características ambientales de la zona, en particular lo relativo a la red hidrográfica vegetación, fauna y paisaje; y un Plan de Vigilancia Ambiental. Asimismo, de conformidad con la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General (Orden Foral 66/2025, de 7 de marzo, BOTHA nº31 del lunes, 17 de marzo de 2025), habida cuenta de la afección al río Ugalde y a hábitats de interés comunitario que orla su entorno, previamente a la ejecución de cualquier actuación se deberá consultar expresamente a la dirección de medio natural de la Diputación Foral de Álava, específicamente al Servicio de Patrimonio Natural, para dilucidar si las medidas de integración ambiental que se propongan son suficientes o si procede la implementación de medidas adicionales.
AEDP.14	- Objeto: obtención de zonas verdes (f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: f11 / Parcela afectada: 52-7 (Sup: 342,08 m2s)
AEDP.15	- Objeto: completar la c/Río Ugalde (e12). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 52-7 (Sup: 120,01 m2s)
AEDP.16	- Objeto: completar la c/Río Ugalde (e12). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 68-7 (Sup: 8,93 m2s)
AEDP.17	- Objeto: completar la c/Larrain (e12). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 16-2 (Sup: 29,33 m2s)
AEDP.18	- Objeto: completar la calle conexión calles Larrain y Añureta (e12). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 16-2 (Sup: 293,99 m2s)
AEDP.19	- Objeto: completar la c/Añureta (e12) en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.19a= e12 / Parcela afectada: 16-2 (Sup: 48,33 m2s) • AEDP.19b= e12 / Parcela afectada: 10-2 (Sup: 60,51 m2s)
AEDP.20	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e12) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 22-1 (Sup: 6,09 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
AEDP.21	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4413 (e11) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.21a= e11 / Parcela afectada: 22-1 (Sup: 0,05 m2s) • AEDP.21b= e12 / Parcela afectada: 22-1 (Sup: 23,24 m2s))
AEDP.22	- Objeto: completar la c/El Barrio (e12) en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 33-1 (Sup: 291,90 m2s)
AEDP.23	- Objeto: obtención de la c/Aldaia (e22). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 2402-1 (Sup: 250,01 m2s)

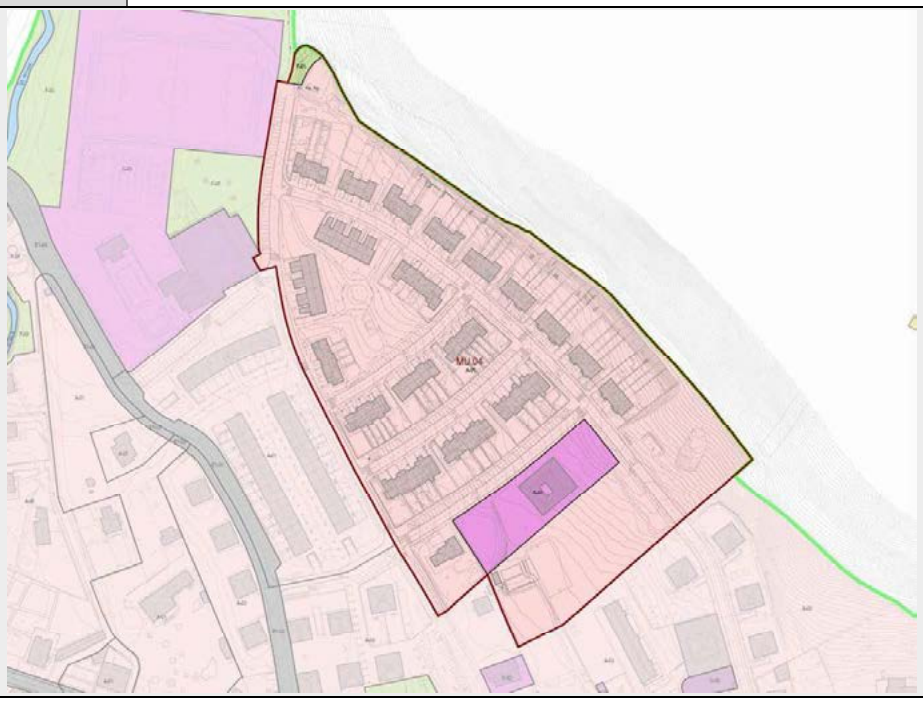
CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes de los arroyos Goba/Gaziturri y Ugarte los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.04 – NORESTE SAUR-1 BIGILLANO (Artículo 2.1.9.4)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.04)		
DENOMINACIÓN	MU.04 – NORESTE SAUR-1 BIGILLANO	
SUPERFICIE	59.176 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ordenación del Área de Suelo Urbano Residencial al Noreste de la localidad de Murgia (SAUR-1 BIGILLANO) con las siguientes determinaciones: En las zonas consolidadas por la edificación, por remisión al Plan Parcial SAUR-1 BIGILLANO con ajustes puntuales en las condiciones de uso para su adaptación a la ordenanza general. En los terrenos vacantes se delimita una actuación de dotación, otorgando un incremento de la edificabilidad y la reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos para garantizar el equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales. - El expediente del Plan Parcial SAUR-1 queda regulado por los siguientes: • Orden foral 406/1998, de 8 de junio, en relación con el expediente de Plan Parcial del Sector SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zuia (BOTHA nº 73 de 29/06/98). • Orden Foral número 172/99, de 3 de noviembre, en relación con el expediente de modificación del Plan Parcial del Sector Residencial 1 de Murgia, municipio de Zuia (BOTHA nº137 22/11/99). • Orden Foral 93/2019, de 12 de abril, aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas 266, 267 y 268 del polígono 7 de la localidad de Murgia. (incluido el Informe Ambiental Estratégico, formulado por Orden Foral 281/2018 del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA nº118 15/10/2018).	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.04)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial	32	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de su remisión al expediente del Plan Parcial SAUR-1.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	G-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL) e Informe Ambiental Estratégico (OF281/2018, BOTHA nº118 15/10/2018)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Las condiciones de ordenación quedan grafiadas en el plano P-4, con las siguientes directrices: - Se ha mantenido la ordenación del expediente del Plan Parcial SAUR-1, salvo en lo referente a la reserva de terrenos destinados de dotaciones públicas de la Actuación de Dotación AD.01.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.04)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a52-01: Plan Parcial SAUR-1.
- Subzonas a51-01: Plan Parcial SAUR-1, correspondiendo a la parcela 268-7 una edificabilidad de 347,95 m2t y a la parcela 311-7 una edificabilidad de 352,83 m2t (AD.01).

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Se determinan los siguientes: -

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a51-01	-	24	100	Punto 23, art 1.6.2.2	art 1.6.2.2	Subzonas a51-01 AD.01
a	a52-01	-	-	100	Punto 23, art 1.6.2.3	-	Subzonas a52-01
e	e12	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
e	e21						AD.01
f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
f	f11-02						Subzona f11-02 AD.01
f	f13-01						Subzona f13-01 AD.01
g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
g	g1-02						Subzona g1-02 AD.01
h	h4-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1		art 1.6.8.1	Subzona h4-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Subzonas a52-01	- La ordenación queda remitida al Plan Parcial SAUR-1, salvo en lo referente a las condiciones de uso y las condiciones adicionales reguladas por la ordenanza general para las subzonas a52.
Subzonas a51-01	- Se garantizará la conservación de todos los ejemplares de árboles maduros de roble y fresno.
Subzona f11-02	Usos autorizados - Uso característico: espacios libres urbanos. - Usos compatibles: Infraestructuras de servicios. Otras condiciones - Se garantizará la conservación de todos los ejemplares de árboles maduros de roble y fresno.
Subzona f13-01	- Se garantizará la conservación de todos los ejemplares de árboles maduros de roble y fresno.
Subzonas g1-01 y 02	Usos autorizados - Uso característico: espacios libres urbanos. - Usos compatibles: • Infraestructuras de servicios. • Aparcamientos • Áreas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito. Otras condiciones - Se garantizará la conservación de todos los ejemplares de árboles maduros de roble y fresno.
Subzona h4-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE DOTACIÓN**	
Actuación Dotación AD.01	- Superficie: 11.028 m2s. - Subzonas: a51-01, e21, f11-02, f13-01 y g1-02. - Edificabilidad máxima s/r: Parcela 268-7: 1.575 m2t. Parcela 311-7: 1.575 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: punto 2 art 1.6.2.2. - Régimen de Ejecución: Actuación de Dotación AD.01 a desarrollar conforme al artículo 1.4.3.4. - Carga dotacional: cesión y ejecución de las subzonas e21, f11-02 y f13-01, y cesión de la subzona g1-02, señaladas en el plano P-4, compensándose el resto conforme al artículo 1.4.3.4. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.05 – INDUSTRIAL MURGIA (Artículo 2.1.9.5)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.05)		
DENOMINACIÓN	MU.05 – INDUSTRIAL MURGIA	
SUPERFICIE	68.356 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Regulación del tejido industrial al noroeste del núcleo urbano de Murgia. - Se proyecta un incremento del aprovechamiento del suelo, modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes.	

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.05)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	B-01	Industrial	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	F-01	ZV rio Baias	-				art 1.3.2.6
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- F-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.05)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Para las subzonas b1: antiguo SUI-1 con una edificabilidad máxima de 0,70 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.01 y RF.02.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
b	b1-01	Punto 2, art 1.6.3.1	-	100	Punto 19, art 1.6.3.1	art 1.6.3.1	-
	b1-02						RF.02
	b1-03						RF.01
e	e12	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
h	h4-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1		art 1.6.8.1	Subzona h4-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**

Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzonas b1	Se deberá justificar, bien en los proyectos de las actividades industriales o bien en los proyectos de obras, la disposición junto a las zonas de servidumbre de la autovía en el límite norte del ámbito, y en la delimitación noroeste colindante con el río Baias, de una banda naturalizada conformado por una mezcla de especies arbóreas y arbustivas autóctonas, dando lugar a formas orgánicas y de distinta opacidad, que permitan mitigar el efecto de las infraestructuras, como barreras visuales, sonoras y de contaminación, y procurar una conectividad ecológica entre el río Baias y el "bosque isla" del Ral de Murgia.
Subzona h4-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 49-6 y 48-6, por carecer la primera de frente a vía de uso público y carecer de condiciones mínimas para ser edificada. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.3.1.
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 53-6, 54-6 y 55-6, por carecer las dos primeras de frente a vía de uso público. - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.3.1

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del río Baia los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.06 – EL RAL DE MURGIA (Artículo 2.1.9.6)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.06)		
DENOMINACIÓN	MU.06 – EL RAL DE MURGIA	
SUPERFICIE	5.417 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Completar la trama urbana y cerrar el tejido residencial del núcleo de Murgia (modificación de la UE-17 del SUR-1 de las NNSS) con una densidad de 40-50 viv./ha. - Dar continuidad al sistema general de espacios libres en su delimitación norte, como parte de la infraestructura verde del núcleo, y zona de transición y amortiguación con el suelo no urbanizable de especial valor ambiental ("bosque isla" del Ral de Murgia).	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.06)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01	Residencial subzonas a51 y a52	18	2.444	2.631	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	F-01	ZV Ral de Murgia	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para dar continuidad al Sistema General de Espacios Libres colindante al "Ral de Murgia", manteniendo la conexión peatonal y las características ambientales existentes.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano)					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se proyectará un único acceso por la actual calle El Ral y su conexión viaria para residentes con el vial paralelo existente al este del ámbito. - Se justificará la tipología y sección viaria, así como la ordenación del tráfico y la dotación de aparcamientos en espacio público. - En todo caso dispondrá de anchura y altura libre suficientes en lo referente al SI 5. Intervención de los bomberos del CTE DB-SI (Aproximación a los edificios).						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos:606,79 m². • Otras dotaciones públicas: 488,80 m². • Aparcamientos: 34 plazas. • Arbolado: 18 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La obtención de los terrenos necesarios y la ejecución de la conexión y acceso desde la c/Domingo Sautu (A-3600). • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.06)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: • Perfil de la edificación: II(b)/I • Separación de los edificios a lindero frontal: el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de seis (6) metros.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.02** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Junto a la aprobación del Plan Especial se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

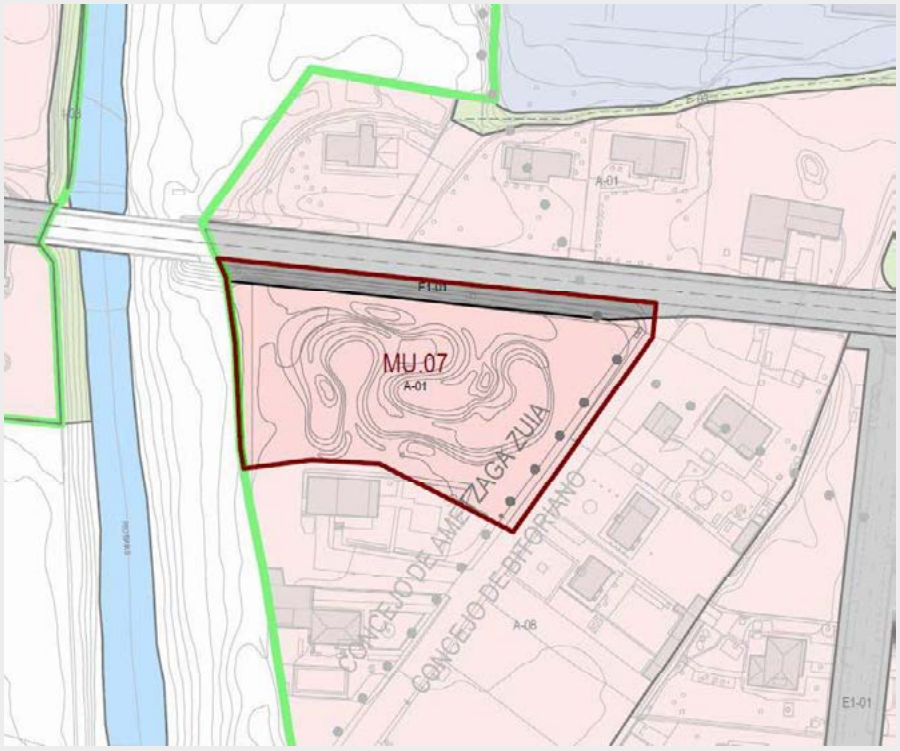
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.07 – BAIA ESTE (Artículo 2.1.9.7)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.07)		
DENOMINACIÓN	MU.07 – BAIA ESTE	
SUPERFICIE	5.097 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Completar la trama urbana y cerrar el tejido residencial del núcleo de Murgia (si bien corresponde al concejo de Ametzaga de Zuia) con una densidad de 20-25 viv./ha. - Dar cumplimiento al Decreto Nº 409/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, de aprobación de la unidad de ejecución de la parcela 55 polígono 2.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.07)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	12	2.880	2.880	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	A-3600	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-3600 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Domingo Sautu). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se dará la continuidad requerida a la Calle Menguiza, proyectada como una vía de coexistencia (peatonales con tolerancia, con tratamiento conjunto de calzada y acera). - Las cesiones de las zonas verdes se realizarán en el límite con el río Baia.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos:673,58 m². • Otras dotaciones públicas: 576,00 m². • Aparcamientos: 40 plazas. • Arbolado: 12 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La obtención de los terrenos necesarios y la ejecución de la conexión y acceso desde la c/Domingo Sautu (A-3600). • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.07)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I. • Tipología edificatoria: ○ Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda y mantendrá siempre una forma cuadrangular. ○ Edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A). ○ Edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B). ○ El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.01** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del río Baia los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

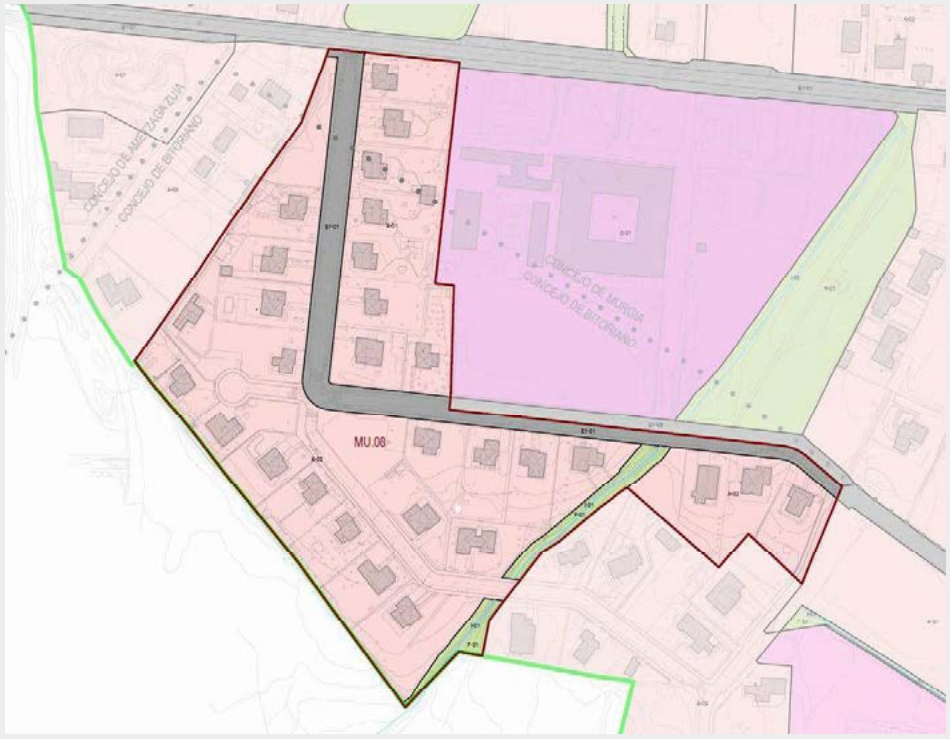
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.08 – SUROESTE SAUR-2 (Artículo 2.1.9.8)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.08)		
DENOMINACIÓN	MU.08 – SUROESTE SAUR-2	
SUPERFICIE	49.577 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ordenación del Área de Suelo Urbano Residencial al Suroeste de la localidad de Murgia por remisión al Plan Parcial SAUR-2 y la adaptación de determinados parámetros a la ordenanza general de las subzonas a6 (edificabilidad mínima, condiciones de uso y autorización de la tipología bifamiliar). - El expediente del Plan Parcial SAUR-2 queda regulado por los siguientes: • Orden Foral número 69/1999, de 23 de febrero, en relación con el expediente de Plan Parcial del Sector SAUR-2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Zuia.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.08)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial	3	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	E1-01	C/M-1-Otxondo-Baias	-				art 1.3.2.6
	F-01	Zona verde arroyo	-				art 1.3.2.6
	I	Ríos y arroyos	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de su remisión al expediente del Plan Parcial SAUR-2.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01 y F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Baias y C/Otxondo). - F-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL). Expediente del Plan Parcial SAUR-2.					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se ha mantenido la ordenación del expediente del Plan Parcial SAUR-2.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.08)	
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos: a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística: - Subzonas a6: cuando se supere la atribuida por la del Plan Parcial SAUR-2. b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: - c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: - d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
					% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	a	a6-01	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	100	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Subzonas a6-01
	e	e12	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
	g	g1-01	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-01
	h	h3-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1		art 1.6.8.1	Subzona h3-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Subzonas a61-01	- La ordenación queda remitida al Plan Parcial SAUR-2, salvo en lo referente a la edificabilidad, número máximo de viviendas y condiciones de uso reguladas por la ordenanza general para las subzonas a6.
Subzona g1-01	Usos compatibles: espacios libres urbanos.
Subzona h3-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.09 – CALLE M-1 (Artículo 2.1.9.9)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.09)		
DENOMINACIÓN	MU.09 – CALLE M-1	
SUPERFICIE	11.061 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Completar la trama urbana, Calle M-1 y Etxeberri. - Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (si bien corresponde al concejo de Bitoriano) con una densidad con una densidad de 15-20 viv./ha. (reconsideración UE-21 del SUR-3 de las NNSS). - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana.	

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.09)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	16	3.840	3.840	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	C/M-1	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	F-01	ZV arroyo	-				art 1.3.2.6
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01 y F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/M-1). - F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano)					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se dará la continuidad requerida a la Calle M-1, como parte de la red estructurante del núcleo, y a la calle Etxeberri, proyectándose ambas como calles de tráfico diferenciado. - Las cesiones de las zonas verdes, en su caso, se realizarán en el límite sur del ámbito junto al elemento de la red hidrográfica, respetándose los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos:1.360,59 m². • Otras dotaciones públicas: 768,80 m². • Aparcamientos: 54 plazas. • Arbolado: 16 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.09)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I. • Tipología edificatoria: ○ Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda y mantendrá siempre una forma cuadrangular. Se requiere que la parcela tenga una superficie mínima de 400 m2s por vivienda. ○ Edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A). ○ Edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B). ○ El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado. - La edificación existente se encuentra Fuera de Ordenación (FO.1).						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.03** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

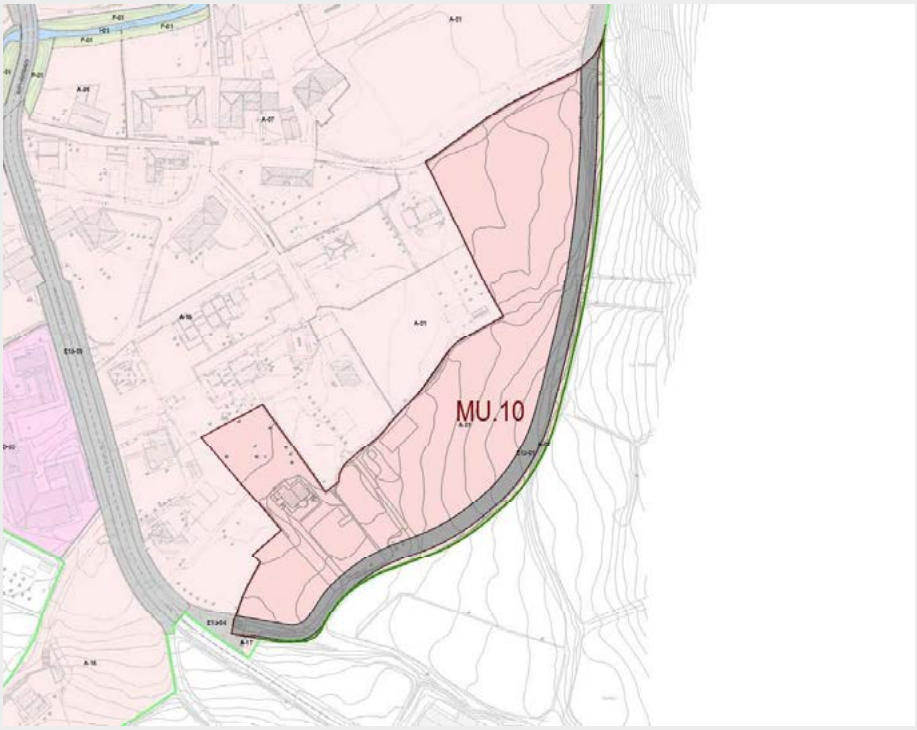
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.10 – DEHESA DE MURGIA (Artículo 2.1.9.10)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.10)		
DENOMINACIÓN	MU.10 – DEHESA DE MURGIA	
SUPERFICIE	20.236 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Se completará la trama urbana y se cerrará el tejido residencial del núcleo de Murgia mediante la reconsideración de las unidades de ejecución UE-13, UE-17 y UE-18, así como mediante la correcta categorización del suelo urbano de la delimitación sureste, todos ellas del SUR-3 de las NNSS. La densidad residencial resultante se situará en el intervalo 15–20 viviendas/ha, garantizando la continuidad morfológica y funcional del núcleo. - Ejecución de un vial periférico que actúe como alternativa de conexión entre las carreteras A-3600 y A-4413, definiendo al mismo tiempo el límite del tejido residencial consolidado y mejorando la accesibilidad perimetral del núcleo. Se establecerá una conexión viaria con la calle Aldaia, coordinada con el desarrollo del ámbito MU.21, asegurando la continuidad de la red viaria local y la correcta integración de ambas áreas.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.10)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	31 (1 vivienda exist)	7.417 (157,27 exist.)	6.688 (95,29 exist.)	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	Vial de periferia Sureste	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3 del PGOU.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Deberán preverse espacios públicos de zonas verdes (f11) en el límite sur y este del ámbito, al otro lado de la red viaria estructurante, como zona de transición y amortiguación con el suelo no urbanizable. - Deberá preverse una comunicación con vialidad de coexistencia (ordenación orientativa plano P-4) y una comunicación peatonal o conexión similar mediante subzonas públicas de espacios libres con el AOP MU.21. - Deberá preverse una comunicación peatonal o conexión similar mediante subzonas públicas de espacios libres con el ámbito MU.21.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 2.586,97 m². • Otras dotaciones públicas: 1.289,54 m². • Aparcamientos: 102 plazas. • Arbolado: 31 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.10)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para todas subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I. • Tipología edificatoria: ○ Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda y mantendrá siempre una forma cuadrangular. ○ Edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A). ○ Edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B). ○ El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado. - Para las subzonas residenciales a6: • Número de edificios en una parcela: conforme al punto 8 de art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, en una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla (parcela original) en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, en cualquiera de los siguientes supuestos: ○ Que cada edificio cumpla los parámetros establecidos en las ordenanzas de las subzonas a6, como si de una parcela independiente se tratara. ○ En parcelas superiores a 2.000 m2s, que cada edificio cumpla los parámetros establecidos en las ordenanzas de las subzonas a6 como si de una parcela independiente se tratara, salvo en lo referente a los siguientes: ▪ Dimensiones mínimas de linderos frontales: que la dimensión mínima del lindero frontal de la parcela sea, como mínimo, la mitad de la suma de los linderos frontales requeridos para cada edificación como si de una parcela independiente se tratara. ▪ Se deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro en cualquier zona del interior de la parcela original. El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple alguna de las condiciones anteriores. La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.13** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Goba/Gaziturri los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.11 – UGALDE 1 (Artículo 2.1.9.11)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.11)		
DENOMINACIÓN	MU.11 – UGALDE 1	
SUPERFICIE	14.314 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-9 del SUR-3 de las NNSS), entre la A-4415 y el río Ugalde, con una densidad de 15-20 viv./ha. - Establecer una relación y coordinación de la ordenación con el ámbito colindante (AOP MU.12), y con el río Ugalde como eje articulador urbano ambiental. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana, y para mitigar el riesgo de inundación.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.11)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	24	5.760	5.700	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	A-4415	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	F-01	ZV río Ugalde	-				art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. No obstante, se requiere la coordinación con el ámbito MU.12.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01 y F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4415 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Bitoriano). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - La ordenación deberá quedar integrada con el ámbito MU.12. - Se requiere la ordenación de una única conexión viaria con la carretera foral, emplazada próxima al límite sur del g2-03 del AOP MU.03 (ordenación orientativa plano P-4). - Se coordinará con el ámbito MU.12, requiriéndose una conexión viaria entre ambos comunicando la carretera foral con la c/Ibaibide (ordenación orientativa P-4). - Las cesiones de las zonas verdes se realizarán en las márgenes del río Ugalde, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - Deberá preverse un itinerario peatonal y ciclable que de acceso a las zonas verdes del río Ugalde, y su continuidad con los ámbitos colindantes.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades, y características del terreno y entorno.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.11)	
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 2.000,99 m². • Otras dotaciones públicas: 1.070,98 m². • Aparcamientos: 75 plazas. • Arbolado: 24 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La ejecución del vial de acceso desde la carretera foral (ordenación orientativa plano P-4). • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.11)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I. • Edificación existente: Podrá integrarse en la ordenación la vivienda existente (Nº viviendas existentes: 1) consolidándose la siguiente edificabilidad materializada: Edificabilidad s/r: 405,11 m2t y b/r: 110,11 m2t (uso residencial tipología subzonas a.6)						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.04** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

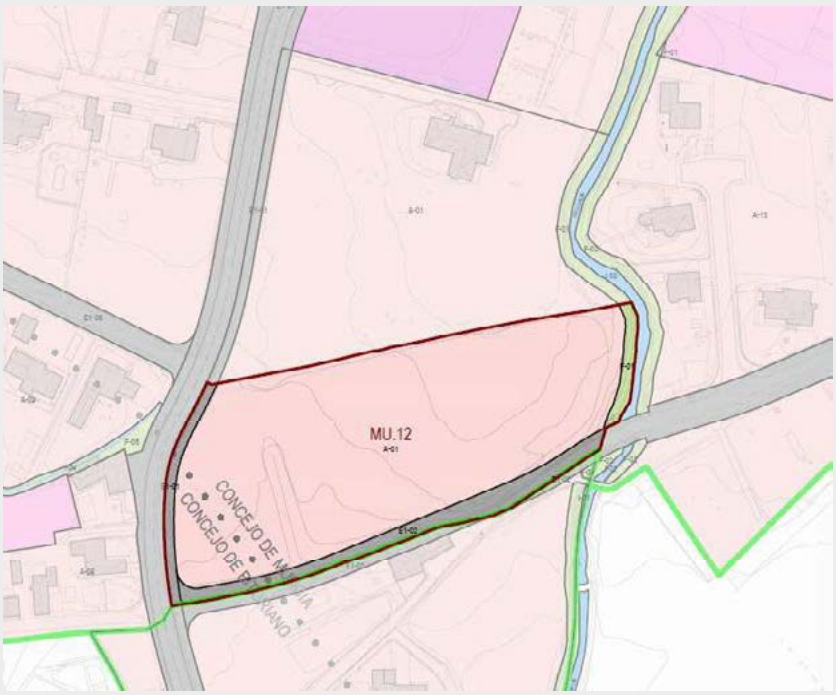
CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente (ZFP) deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que el ámbito de desarrollo quede fuera de la ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.12 – UGALDE 2 (Artículo 2.1.9.12)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.12)		
DENOMINACIÓN	MU.12 – UGALDE 2	
SUPERFICIE	14.213 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-10 del SUR-3 de las NNSS), entre la A-4415, la c/Ibaibide y el río Ugalde, con una densidad de 15-20 viv./ha. - Establecer una relación y coordinación de la ordenación con el ámbito colindante (AOP MU.11), el vial estructurante C/ Añureta – Ibaibide y su conexión con la A-4415, y con el río Ugalde como eje articulador urbano ambiental. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana, y para mitigar el riesgo de inundación.	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.12)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	24	5.760	6.168	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	A-4415	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	C/Ibaibide - Añureta	-				art 1.3.2.6
	F-01	ZV río Ugalde	-				art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. No obstante, se requiere la coordinación con el ámbito MU.11.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01/02 y F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4415 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Carretera Bitoriano). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA - E1-02: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Ibaibide – Añureta). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA en su conexión con la E1-01. - F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - La ordenación deberá quedar integrada con el ámbito MU.11. - Se coordinará con el ámbito MU.11, requiriéndose una conexión viaria entre ambos comunicando la carretera foral con la c/Ibaibide (ordenación orientativa del plano P-4). - Las cesiones de las zonas verdes se realizarán en las márgenes del río Ugalde, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - Deberá preverse un itinerario peatonal y ciclable que de acceso a las zonas verdes del río Ugalde, y su continuidad con los ámbitos colindantes.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades, y características del terreno y entorno.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.12)	
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 1.857,86 m². • Otras dotaciones públicas: 1.152,00 m². • Aparcamientos: 81 plazas. • Arbolado: 24 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La obtención de los terrenos necesarios y la ejecución de la conexión de la c/Ibaibide-Añureta con la A-4415. • La ejecución de la conexión de la c/Ibaibide-Añureta a la altura del puente Añureta. • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.12)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.05** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente (ZFP) deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que el ámbito de desarrollo quede fuera de la ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.13 – SAN MARTÍN (Artículo 2.1.9.13)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.13)		
DENOMINACIÓN	MU.13 – SAN MARTÍN	
SUPERFICIE	7.482 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-15 del SUR-3 de las NNSS), colindantes con el río Ugalde, con una densidad de 25-30 viv./ha. - Establecer una relación y coordinación con la gestión de la Actuación de ejecución de dotación pública de la red de sistemas generales AEDP.13. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana y para mitigar el riesgo de inundación.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.13)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a51, a52 y a6	20	3.300	-	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	F-01	ZV río Ugalde	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	Atendiendo a los condicionantes del emplazamiento, la secuencia del desarrollo urbanístico requiere la ejecución previa de la Actuación de ejecución de dotación pública de la red de sistemas generales AEDP.13. No obstante, mediante Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento podrán establecerse nuevas estrategias de intervención en aras a facilitar la programación y gestión de ambas actuaciones.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro del primer cuatrienio de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se proyectará un único acceso para residentes por la nueva calle correspondiente a la Actuación de ejecución de dotación pública de la red de sistemas generales AEDP.13. - Las cesiones de las zonas verdes se realizarán en las márgenes del río Ugalde, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - Deberá preverse un itinerario peatonal que de acceso a las zonas verdes del río Ugalde, y su continuidad con los ámbitos colindantes.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 995,03 m². • Otras dotaciones públicas: 660,00 m². • Aparcamientos: 46 plazas. • Arbolado: 20 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • El 10% del coste de ejecución de las obras de urbanización de la AEDP.13 (MU.03_E1-03), correspondientes a la conexión y refuerzo viario del acceso al ámbito. • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.13)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: ○ Subzonas a51: III ○ Subzonas a52 y a6: II(b) • Separación de los edificios a lindero frontal: el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de seis (6) metros. - En todo caso, podrá justificarse una ocupación, parcelas y frentes mínimos diferentes a los recogidos en las subzonas de la normativa general en función del uso y tipo edificatorio, considerando las características singulares de la actuación según condicionantes derivados de los análisis y/o estudios hidráulicos.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.06** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente (ZFP) deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que el ámbito de desarrollo quede fuera de la ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

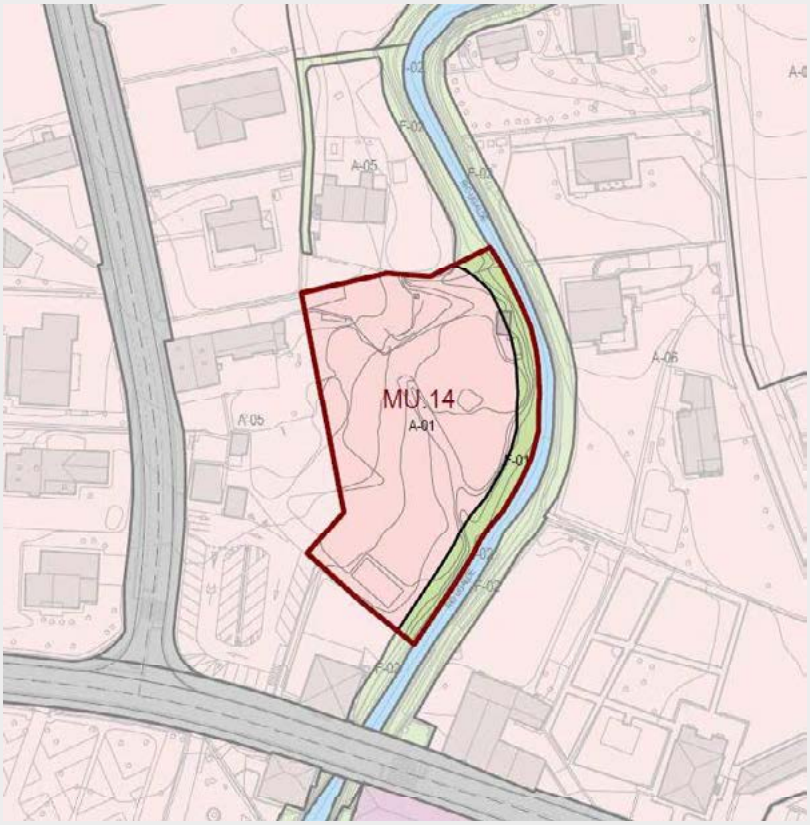
CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Junto a la aprobación del Plan Especial se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.14 – EL MOLINO (Artículo 2.1.9.14)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.14)		
DENOMINACIÓN	MU.14 – EL MOLINO	
SUPERFICIE	3.398 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-16 del SUR-3 de las NNSS), colindantes con el río Ugalde, con una densidad de 25-30 viv./ha. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana y para mitigar el riesgo de inundación.	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.14)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a51, a52 y a6	8	1.496	-	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	F-01	ZV río Ugalde	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3 del PGOU.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se proyectará un único acceso para residentes por la calle El Molino. Se justificará la tipología y sección viaria, así como la ordenación del tráfico. - Las cesiones de las zonas verdes se realizarán en las márgenes del río Ugalde, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - Deberá preverse un itinerario peatonal desde la c/El Molino que de acceso a las zonas verdes del río Ugalde, y su continuidad con los ámbitos colindantes.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 432,59 m². • Otras dotaciones públicas: 299,20 m². • Aparcamientos: 21 plazas. • Arbolado: 8 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.14)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: ○ Subzonas a51: III ○ Subzonas a52 y a6: II(b) • Separación de los edificios a lindero frontal: el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de seis (6) metros. - En todo caso, podrá justificarse una ocupación, parcelas y frentes mínimos diferentes a los recogidos en las subzonas de la normativa general en función del uso y tipo edificatorio, considerando las características singulares de la actuación según condicionantes derivados de los análisis y/o estudios hidráulicos.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.07** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente (ZFP) deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que el ámbito de desarrollo quede fuera de la ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

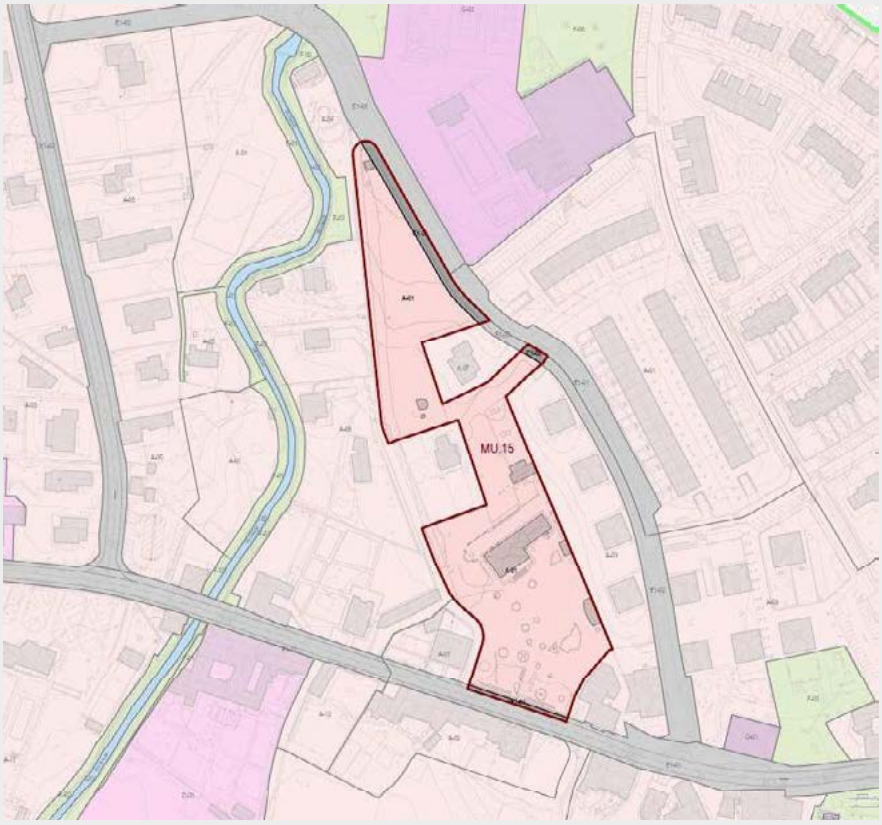
CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.15 – VILLA JESUSA (Artículo 2.1.9.15)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.15)		
DENOMINACIÓN	MU.15 – VILLA JESUSA	
SUPERFICIE	13.429 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Según Convenio Urbanístico de la antigua unidad de ejecución UE-7 de Murgia (BOTHA nº87, lunes, 3 de agosto de 2020)	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.15)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	29	5.187	4.272	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	A-3600	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	C/San Martín	-				art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Según Convenio Urbanístico					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Según Convenio Urbanístico					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01/02					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-3600 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/Domingo Sautu). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - E1-02: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/San Martín).					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3 del PGOU.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Según Convenio Urbanístico. - En todo caso, la cesión de espacios públicos deberá garantizar la conservación de jardín Villa Jesusa.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos del jardín Villa Jesusa. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: según Convenio y, en su defecto, al artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales según Convenio y, en su defecto: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 1.906,41 m². • Otras dotaciones públicas: 1.037,400 m². • Aparcamientos: 73 plazas. • Arbolado: 29 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.15)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial según las determinaciones del Convenio Urbanístico, y los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.08** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

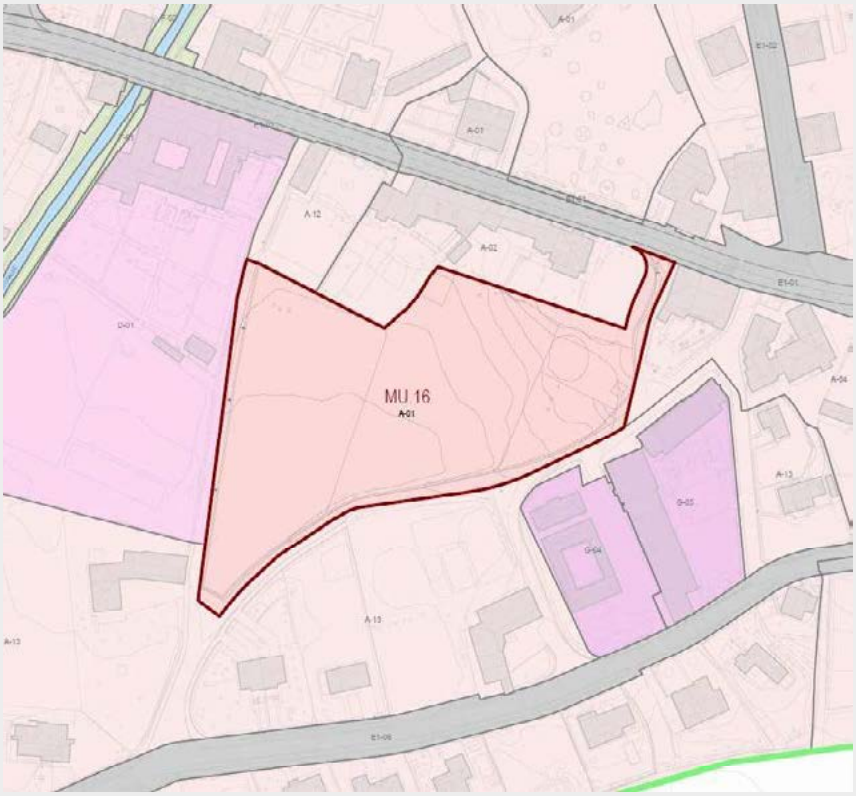
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.16 – LARRAIN (Artículo 2.1.9.16)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.16)		
DENOMINACIÓN	MU.16 – LARRAIN	
SUPERFICIE	12.131 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (modificación antigua UE-12 del SUR-2) con una densidad de 25-30 viv./ha. - Mejora de la conexión de la calle Larrain con el tramo urbano de la carretera foral A-3600 (Calle Domingo Sautu), y adecuación de la sección de la red viaria entre las calles Larrain y El Carmen.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.16)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a51, a52 y a6	32	5.920	4.095	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	-					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se justificará la tipología y sección viaria, así como la ordenación del tráfico y la dotación de aparcamientos en espacio público. - Deberán preverse espacios libres públicos en el límite este del ámbito, en la zona próxima al equipamiento docente, en aras de prever un entorno escolar amable. - Deberá proyectarse un viario de conexión entre las calles c/Carmen y c/Larrain, enlazando en este último a la altura de la calle existente junto al equipamiento g8 (cuartel Guardia Civil). - Las tipologías de viviendas de mayor densidad quedarán ubicadas al norte del ámbito, siguiendo una transición con menores densidades hacia al sur.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 1.819,69 m². • Otras dotaciones públicas: 1.184,00 m². • Aparcamientos: 83 plazas. • Arbolado: 32 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.16)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: ○ Subzonas a51: II(b)/I ○ Subzonas a52 y a6: II(b)/I						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.09** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

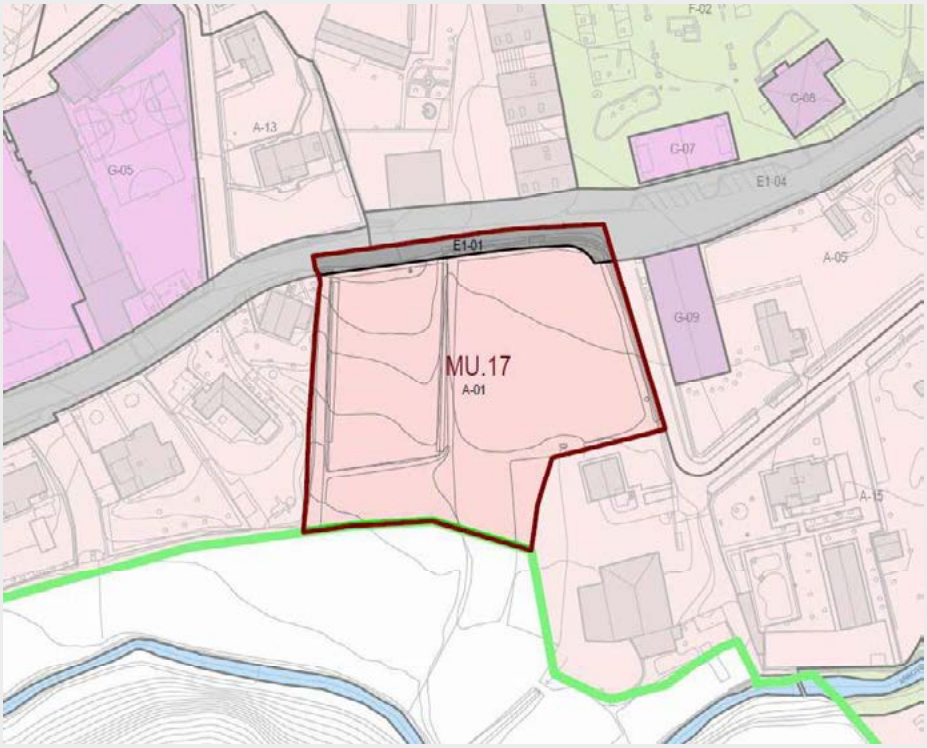
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.17 – EL FRONTÓN (Artículo 2.1.9.17)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.17)		
DENOMINACIÓN	MU.17 – EL FRONTÓN	
SUPERFICIE	5.667 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-03 del SUR-1 de las NNSS) con tipologías edificatorias de mayor densidad. - Adecuación de la sección de la red viaria de las calles Añureta y Campo de la Cruz.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.17)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01	Residencial subzonas a51	30	4.400	2.005	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	C/Añureta	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Añureta).					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano)					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Se justificará la tipología y sección viaria, y la dotación de aparcamientos en espacio público. - Deberán preverse espacios públicos de zonas verdes en el límite sur como zona de transición y amortiguación con el suelo no urbanizable. - Deberá mantenerse la comunicación viaria en el límite oeste del área, así como garantizar el acceso a las parcelas en suelo no urbanizable colindantes.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 789,35 m². • Otras dotaciones públicas: 880,00 m². • Aparcamientos: 62 plazas. • Arbolado: 32 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.17)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.10** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.18 – GAZITURRI (Artículo 2.1.9.18)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.18)		
DENOMINACIÓN	MU.18 – GAZITURRI	
SUPERFICIE	1.865 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-05 del SUR-1 de las NNSS) con tipologías edificatorias de mayor densidad. - Mejora de la conexión de la calle Camino Jugatxi con el tramo urbano de la carretera foral A-4413 (Calle Carretera Domaikia), y adecuación de su sección viaria. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana y para mitigar el riesgo de inundación.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.18)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	12	1.695	-	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	F-01	ZV arroyo Goba	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Las cesiones de las zonas verdes, en su caso, se realizarán en el límite norte con el arroyo Goba, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 254,83 m². • Otras dotaciones públicas: 339,00 m². • Aparcamientos: 24 plazas. • Arbolado: 12 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.18)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - La edificación existente se encuentra Fuera de Ordenación (FO.12).						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.11** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Goba/Gaziturri los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente (ZFP) deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que el ámbito de desarrollo quede fuera de la ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

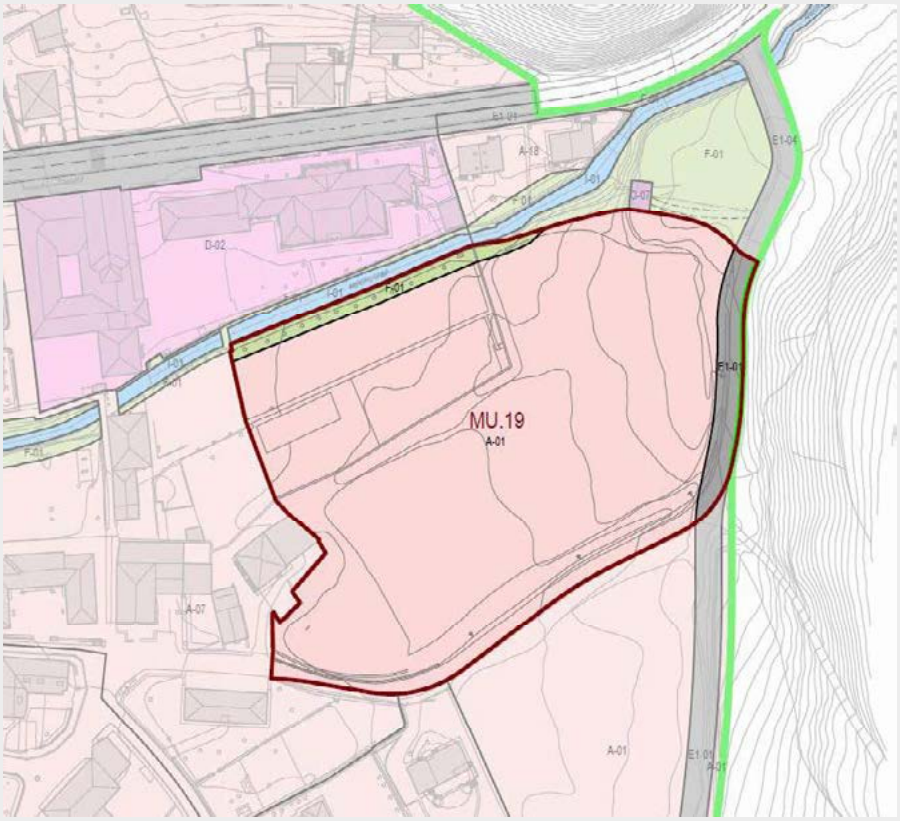
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.19 – JUGATXI (Artículo 2.1.9.19)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.19)		
DENOMINACIÓN	MU.19 – JUGATXI	
SUPERFICIE	15.213 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-11 del SUR-3 de las NNSS) con una densidad de 15-20 viv./ha. - Adecuación de la sección de la red viaria en la c/Camino de Jugatxi. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, como elementos de la infraestructura verde urbana y para mitigar el riesgo de inundación.	



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.19)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	26	6.240	5.134	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	E1-01	C/Camino Jugatxi	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
	F-01	ZV arroyo Goba	-				art 1.3.2.6
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01 y F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Camino Jugatxi). - F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3 del PGOU.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Las cesiones de las zonas verdes se realizarán en las márgenes del arroyo Goba y en los límites con el Molino de Murgia, respetándose, en la medida de lo posible, los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - Deberá preverse un itinerario peatonal que de acceso a las zonas verdes del arroyo y al Molino de Murgia, y su continuidad con los ámbitos colindantes.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 2.122,74 m². • Otras dotaciones públicas: 1.248,00 m². • Aparcamientos: 87 plazas. • Arbolado: 26 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.19)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I. • Tipología edificatoria: ○ Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda y mantendrá siempre una forma cuadrangular. ○ Edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A). ○ Edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B). ○ El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.12** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Goba/Gaziturri los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

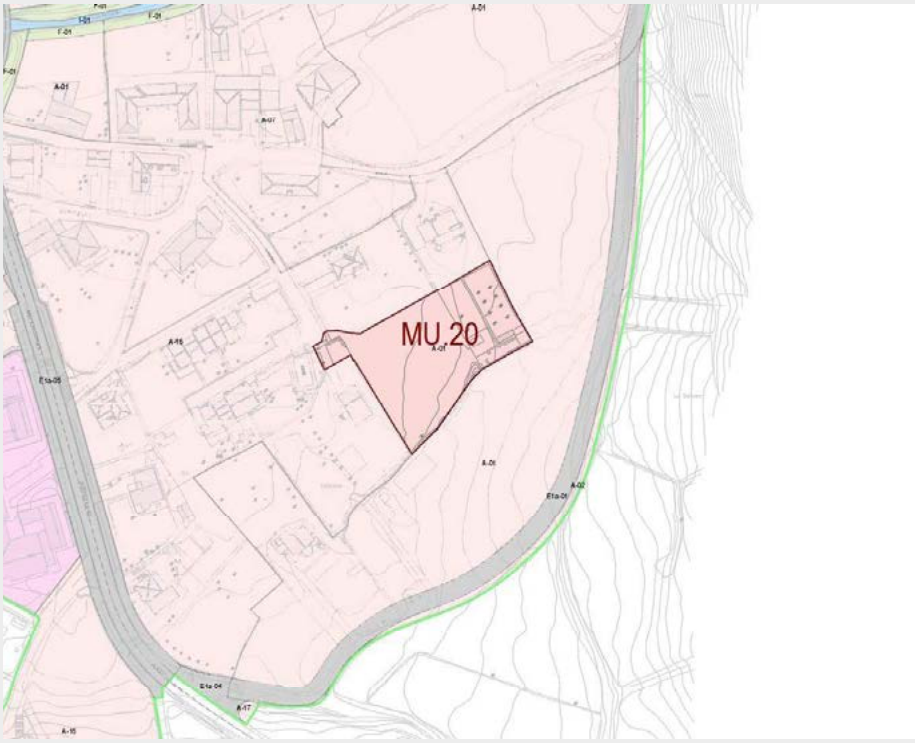
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MU.20 – ALDAIA (Artículo 2.1.9.20)

DESCRIPCIÓN GENERAL (MU.20)		
DENOMINACIÓN	MU.20 – ALDAIA	
SUPERFICIE	3.383 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ocupación de los suelos vacantes dentro del tejido residencial del núcleo de Murgia (reconsideración UE-20 del SUR-3 de las NNSS) con una densidad con una densidad de 15-20 viv./ha. - Mejora de las condiciones de acceso desde la calle Aldaia. - Establecer una conexión viaria con el vial de periferia sureste del MU.10.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (MU.20)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	6	1.200	1.110	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	-					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Deberá preverse una comunicación con vialidad de coexistencia con el ámbito MU.10 (ordenación orientativa plano P-4). - Deberá preverse una comunicación peatonal o conexión similar mediante subzonas públicas de espacios libres con el ámbito MU.10.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 507,38 m². • Otras dotaciones públicas: 240,00 m². • Aparcamientos: 17 plazas. • Arbolado: 6 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (MU.20)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.14** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AR.01 – BARRIO DE ARETXAGA (Artículo 2.1.9.21)

DESCRIPCIÓN GENERAL (AR.01)		
DENOMINACIÓN	AR.01 – BARRIO DE ARETXAGA	
SUPERFICIE	4.486 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación en suelo urbano del barrio de Aretxaga, incluido en el concejo de Murgia. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la morfología espacial y edificatoria de la localidad.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (AR.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial	4	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	-					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AR.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: AI.01

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: -

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	CONDICIONES PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	-
	a2-02	-	3				AI.01
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e21	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	e22						-
f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. La autorización de obras y/o licencias necesarias para la ejecución del ámbito de ordenación quedará supeditada al correcto funcionamiento del saneamiento y depuración de aguas residuales, con la preceptiva autorización de vertido.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.01	- Superficie: 1.948 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a2-02, e21, e22, y f11-01 y 02. - Edificabilidad máxima s/r: 980 m2t (de los cuales 558,63 m2t son existentes) - Edificabilidad máxima b/r: 650 m2t. - Número máximo de viviendas: 4 (incluida 1 vivienda existente). - Condiciones específicas: • Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante para los usos de vivienda: 0,75 m²t/m²s. • Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones para los usos de vivienda: toda parcela nueva, en cualquiera de los usos y tipos edificatorios autorizados, tendrá una superficie mínima de 600 m2s. • Lindero frontal: toda parcela nueva, en cualquiera de los usos y tipos edificatorios autorizados, tendrá un lindero frontal mínimo de 5 m. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 292,212 m². Se materializan 375,20 m2 en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 84,27 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 6 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA (CAPÍTULO 2.1.10) SUSPENDIDO

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IS.01 – POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA (Artículo 2.1.10.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (IS.01)		
DENOMINACIÓN	IS.01 – POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA	
SUPERFICIE	72.850 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Regulación del suelo industrial aislado al oeste del municipio, en su delimitación con el municipio de Urkabustaiz, tras atravesar la autopista AP-68. - Se proyecta un incremento del aprovechamiento del suelo, modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes. - Se mantiene la reserva de suelo para la mejora de la intersección de acceso al polígono con la carretera A-2521.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (IS.01)								
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO							
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO	
				S/R	B/R			
	B-01	Industrial	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5	
	E1-01	A-2521	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10	
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.							
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2							
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.						
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.						
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01						
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-						
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)						
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.						
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - En referencia a la conexión con la carretera foral, se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA.							
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización.							

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (IS.01)	
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos: a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística: - Para las subzonas b1: antiguo SUI-2 con una edificabilidad máxima de 0,70 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial. b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: - c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: - d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: -

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
					% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	b	b1-01	Punto 2, art 1.6.3.1	-	100	Punto 19, art 1.6.3.1	art 1.6.3.1	-
	e	e11-01	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
		e12		-				-
	f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

SARRIA (CAPÍTULO 2.1.11) SUSPENDIDO

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

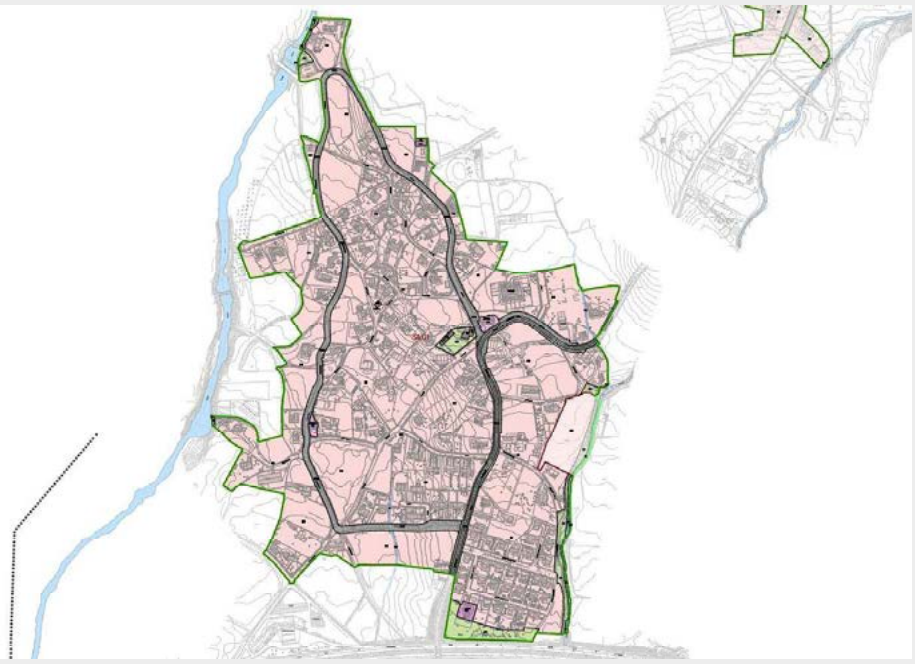
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

SA.01 – NÚCLEO DE SARRIA (Artículo 2.1.11.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (SA.01)		
DENOMINACIÓN	SA.01 – NÚCLEO DE SARRIA	
SUPERFICIE	377.271 m²s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Consolidación del tejido residencial sito a los pies de las laderas del Macizo Gorbeia y colindante con Murgia desde el que se accede por la A-4414, cruzando mediante paso superior la carretera N-622, y que a su vez la delimita por su límite sur, y delimitado también, al oeste, por el rio Baias, al este, por el río Ugalde y, al norte por el Parque Natural del Gorbeia. - Definición de la delimitación del suelo urbano con criterios urbanísticos y ambientales. Asimismo, se proyecta completar la trama urbana ocupando los terrenos vacantes en los intersticios persistentes entre los barrios antiguos (Arriba y Abajo) y los nuevos crecimientos originados en los años 90, y en los suelos vacantes de periferia que siguen la organización viaria. - Considerando la idiosincrasia y morfología del núcleo, se promueve un incremento del aprovechamiento del suelo y densidad, modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes, y permitiendo una mayor optimización de las infraestructuras y de la red de comunicaciones existente. - Definición de las tipologías, secciones y alineaciones viarias bajo criterios de funcionalidad, accesibilidad, eficiencia, y viabilidad de gestión y ejecución. Mejora de las intersecciones de las calles con las carreteras forales. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (SA.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) S/R	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t) B/R	% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
	A-01/06	Residencial	150	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Ermita de la Concepción	-				art 1.3.2.5
	D-02	Iglesia de San Lorenzo					
	E1-01	A-4414 (Ctra. Markina y c/ Elizalde)	-				art 1.3.2.6 y 1.3.2.10
	E1-02	c/Elizalde, Gorbeia Mendi y El Toril					art 1.3.2.6
	F-01	ZV río Baia	-				art 1.3.2.6
	F-02	ZV río Ugalde					
	F-03	Espacio libre sala concejo					
	F-04	ZV protección carretera					
	G-01	Servicios públicos	-				art 1.3.2.6
	G-02	Genérico					
	G-03	Deportivo					
	G-04	Genérico					
	G-05	Docente					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01/02, E1-01/02, F-01/04, G-01/05					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: Por expropiación (AEDP.08) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas y de las actuaciones integradas (AI.11), que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la sección viaria de la carretera foral A-4414 y que también conforma la red viaria estructurante del núcleo (C/ Ctra. Markina y C/Elizalde). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA. - E1-02: Por expropiación (AEDP.02) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas y de las actuaciones integradas (AI.01, AI.02, AI.03, AI.04, AI.05, AI.06, AI.09, AI.10 y AI.11), que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Elizalde, C/Gorbeia Mendi y C/El Toril). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de DFA en su conexión con la E1-01. - F-01 y 02: Por expropiación (AEDP.01) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas, que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Red viaria: se han definido zonas peatonales, permitiéndose exclusivamente el acceso de vehículos de residentes y de servicios públicos.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (SA.01)	
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SA.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a52-01: antiguo SUR-1 (parcela del Palacete de Iturrate), cuya edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística corresponde con la ejecutada.
- Subzonas a6-16: antiguo SUR-5, según Plan Parcial zona Larrabizkal-Sarria (aprobación definitiva el 6 de noviembre de 1991).
- Resto de subzonas a6: antiguo SUR-3 con una edificabilidad máxima de 0,40 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas c: antiguo suelo dotacional con una edificabilidad máxima de 0,70 m2 construidos/m2 de parcela neta.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: AI.01, AI.02, AI.03, AI.04, AI.05, AI.06, AI.07, AI.08, AI.09, AI.10 y AI.11.

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: RF.01 y RF.02.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP). Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06, AEDP.07, AEDP.07 y AEDP.09.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA			EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
					% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	a	a6-01	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	100	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	-
		a6-02						Subzona a6-02
		a6-03	-	4				AI.01
		a6-04	-	4				AI.02
		a6-05	-	11				AI.03
		a6-06	-	6				AI.04
		a6-07	-	2				AI.05
		a6-08	-	2				AI.06
		a6-09	-	8				AI.07
		a6-10	-	3				AI.08
		a6-11	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5				RF.01
		a6-12						RF.02
		a6-13	-	16				AI.09
		a6-14	-	8				AI.10 FO.1
		a6-15	-	12				AI.11
		a6-16	Punto 2, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	Punto 9, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5				-
		a52-01	-	Punto 9, art 1.6.2.3	100	Punto 23, art 1.6.2.3	art 1.6.2.3	Subzona a52-01
	c	c5-01	-	-	Punto 23, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	Subzona c5-01
	d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
		d9-02						-
	e	e11-01		-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	AEDP.08

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SA.01)							
		e12	Punto 2, art 1.6.5.1				AEDP.02 AEDP.04 AEDP.06 AEDP.08 AEDP.07 AEDP.09
		e13					-
		e21					-
		e22					AEDP.03 AEDP.05 FO.1
	f	f11-01/05	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1	art 1.6.6.1	AEDP.01 AEDP.08
		f12-01/02					-
		f13-01/03					-
	g	g1-01/02	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1	art 1.6.7.1	Subzona g1-01
		g5-01					Subzona g5-01
		g8-01					-
	h	h3-01	Punto 2, art 1.6.8.1	-	Punto 4, art 1.6.8.1	art 1.6.8.1	Subzona h3-01
ALINEACIONES Y RASANTES			Plano P-5.				
FUERAS DE ORDENACIÓN			Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.				
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO			Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.				
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN			Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.				
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS			Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.				
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.				

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Genérica para todas las Subzonas	<u>Edificios preexistentes</u> - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Genérica para las Subzonas a6	<u>Tipología edificatoria</u> - Además de las autorizadas en las subzonas a61 y a62, se autoriza el tipo edificatorio de edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda, manteniendo siempre una forma cuadrangular y una longitud de fachada máxima de 20 m. Para ello, se requiere que la parcela tenga una superficie mínima de 500 m2s por vivienda, contar con 2 frentes a vía pública y unos linderos frontales de 15 m. por vivienda; debiendo cumplir el resto de parámetros de las subzonas a6.
Subzonas a6-02	<u>Tipología edificatoria</u> - Además de las recogidas en el punto 3 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, quedan autorizados en las edificaciones preexistentes el tipo plurifamiliar (tipo D.1). <u>Intervenciones en las edificaciones preexistentes</u> - Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. <u>Número de edificios en una parcela</u> - Siempre que contengan edificaciones preexistentes, en una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal sin necesidad de dar cumplimiento al punto 8 de los artículos 1.6.2.4 o 1.6.2.5. En todo caso dicha circunstancia deberá justificarse en el proyecto de edificación o, en su caso, en el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**	
Subzona a52-01	Edificabilidad Edificabilidad máxima s/r: 0,40 m²t/m²s Edificabilidad máxima b/r: punto 2 art 1.6.2.3 Tipología edificatoria Únicamente quedan autorizadas: a) Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas en hilera (tipo C.1). b) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado. Parcela mínima a efectos de parcelaciones Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas: a) Vivienda en edificio unifamiliar adosadas en hilera (tipo C.1): 500 m2s por vivienda. b) Resto de usos autorizados: 1.000 m²s.
Subzona c5-01	Edificabilidad Edificabilidad máxima s/r: 0,40 m²t/m²s Edificabilidad máxima b/r: 0,50 m²t/m²s Parcela mínima a efectos de parcelaciones Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una superficie mínima de 3.000 m²s. Dimensiones mínimas de linderos Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá las siguientes dimensiones mínimas de sus linderos. a) Linderos frontales: 30 m. b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres. c) Se deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro en cualquier zona de su interior. Perfil de la edificación Se autoriza el siguiente perfil de la edificación: II(b)/I. Usos autorizados a) Uso característico: el terciario residencial público en las siguientes modalidades: - Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos. - Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado. - Campings, áreas de acampada y áreas de caravanas. - Colonias de vacaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente. b) Usos compatibles. - Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio Residencial público, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas. - Oficinas: en cualquier planta de edificio Residencial público, en edificio exclusivo y en edificio compartido con el resto de usos en las condiciones descritas. - Comercio al por menor: en planta baja de edificio de Residencial público, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con otros usos en las condiciones descritas. - Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.
Subzonas g1-01	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g5-01	Usos compatibles: - Equipamiento público recreativo y cultural. - Infraestructuras de servicios. - Espacios libres urbanos.
Subzona h3-01	Uso característico: infraestructuras de servicios. Usos compatibles: espacios libres urbanos.

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 152-5. - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e22) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: conforme a las determinaciones de la actuación integrada AI.10.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **REGULARIZACIÓN DE FINCAS**	
RF.01	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 116-5 y 115-5, por carecer la primera de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.
RF.02	- Régimen: Regularización de fincas (punto 3 art. 1.4.3.3). - Se requiere previa a la concesión de licencia, la agrupación de las parcelas catastrales 332-5 y 334-5, por carecer la primera de frente a vía de uso público (condiciones mínimas de edificación). - Nº de parcelas resultantes: una o aquellas que garanticen el cumplimiento del art. 1.6.2.4 o 1.6.2.5 y/o lo recogido en las Condiciones Particulares.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: obtención de espacios públicos destinados a zonas verdes (f11) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: f11 / Parcela afectada: 165-5 (Sup: 161 m2s).
AEDP.02	- Objeto: completar la red viaria estructurante del núcleo - C/Elizalde, C/Gorbeia Mendi y C/El Toril- (e12) en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.02a= e12 / Parcela afectada: 668-4 (Sup: 6,44 m2s) • AEDP.02b= e12 / Parcela afectada: 556-4 (Sup: 37 m2s) • AEDP.02c= e12 / Parcela afectada: 357-5 (Sup: 39,08 m2s) • AEDP.02d= e12 / Parcela afectada: 61-5 (Sup: 97,21 m2s) • AEDP.02e= e12 / Parcela afectada: 353-5 (Sup: 9,53 m2s) • AEDP.02f= e12 / Parcela afectada: 84-5 (Sup: 135,04 m2s) • AEDP.02g= e12 / Parcela afectada: 151A-5 (Sup: 4,63 m2s)
AEDP.03	- Objeto: completar la c/Uzil (e22). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 353-5 (Sup: 18,53 m2s), 483C-5 (Sup: 1,16 m2s), 352-5 (Sup: 54,21 m2s), 351-5 (Sup: 71,57 m2s) y 350A-5 (Sup: 9,06 m2s)
AEDP.04	- Objeto: completar la c/La Peña (e12) en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 78-5 (Sup: 53,40 m2s)
AEDP.05	- Objeto: completar la c/La Inmaculada (e22) en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcela afectada: 86-5 (Sup: 24,54 m2s)
AEDP.06	- Objeto: completar la c/Gorbeia Mendi (e21). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.06a= e12 / Parcela afectada: 151B-5 (Sup: 72,09 m2s) • AEDP.06b= e12 / Parcela afectada: 151A-5 (Sup: 34,25 m2s).
AEDP.07	- Objeto: completar el espacio público entorno a la iglesia con la c/Ctra. Markina (e21). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 668-4 (Sup: 0,50 m2s)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.08	- Objeto: completar el sistema general de carreteras de la A-4414 (e11 y f11 o e12) y el sistema general que también conforma como red viaria estructurante del núcleo (e12). Se atenderá a las determinaciones del Dto. de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: • AEDP.08a= e12 / Parcela afectada: 46-5 (Sup: 0,32 m2s) • AEDP.08b= e12 / Parcela afectada: 668-4 (Sup: 71,68 m2s) • AEDP.08c= e11 / Parcela afectada: 668-4 (Sup: 8,74 m2s) • AEDP.08d= e12 / Parcela afectada: 95-5 (Sup: 5,76 m2s) • AEDP.08e= e11 / Parcelas afectadas: 95-5 (Sup: 51,40 m2s) y 96-5 (Sup: 32,07 m2s) • AEDP.08f= e11 / Parcela afectada: 44-5 (Sup: 38,74 m2s); e12 / Parcela afectada: 44-5 (Sup: 7,31 m2s); y f11-04 / Parcela afectada: 44-5 (Sup: 73 m2s) • AEDP.08g= e12 / Parcelas afectadas: 43-5 (Sup: 20,30 m2s), 42-5 (Sup: 6,58 m2s) y 40-5 (Sup: 8,98 m2s); y f11/ Parcelas afectadas: 43-5 (Sup: 18,35 m2s), 42-5 (Sup: 18,94 m2s) y 40-5 (Sup: 33,55 m2s) • AEDP.08h= e11 / Parcelas afectadas: 33-5 (Sup: 0,05 m2s), 32-5 (Sup: 5,64 m2s) y 31-5 (Sup: 0,85 m2s)
AEDP.09	- Objeto: mejora de la intersección de la calle (e12) con la carretera. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 95-5 (Sup: 0,27 m2s)

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.01	- Superficie: 2.642 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (682,65 m2s) - Subzonas: a6-03 y e12. - Edificabilidad máxima s/r: 810 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 980 m2t. - Número máximo de viviendas: 4 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: conforme al punto 5 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, autorizándose para la tipología en edificio de dos viviendas (tipo B) una parcela mínima de 950 m²s. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 293,89 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 168,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 12 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.02	- Superficie: 2.853 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (449,36 m2s) - Subzonas: a6-04 y e12. - Edificabilidad máxima s/r: 962 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 1.200 m2t. - Número máximo de viviendas: 4 - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 360,56 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 192,30 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 13 plazas. • Arbolado: 4 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.03	- Superficie: 6.704 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (615,30 m2s) - Subzonas: a6-05, e12 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 2.231 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 2.790 m2t. - Número máximo de viviendas: 11 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: conforme al punto 5 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, autorizándose para la tipología en edificio de una vivienda (tipo A) una parcela mínima de 575 m²s. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 913,26 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 446,23 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 31 plazas. • Arbolado: 11 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.04	- Superficie: 3.610 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (335,01 m2s) - Subzonas: a6-06 y e12. - Edificabilidad máxima s/r: 1.260 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 1.635 m2t. - Número máximo de viviendas: 6 - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 491,20 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 252,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 18 plazas. • Arbolado: 6 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.05	- Superficie: 1.327 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (202,33 m2s) - Subzonas: a6-07, e12. - Edificabilidad máxima s/r: 450 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 560 m2t. - Número máximo de viviendas: 2 - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 168,66 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 89,95 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 6 plazas. • Arbolado: 2 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.06	- Superficie: 1.481 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (223,72 m2s) - Subzonas: a6-08, e12 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 492 m2t y Edificabilidad máxima b/r: 615 m2t. - Número máximo de viviendas: 2 - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 188,59 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 98,33 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 7 plazas. • Arbolado: 2 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos y en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.07	- Superficie: 4.417 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a6-09, e12 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 1.520 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 1.982 m2t. - Número máximo de viviendas: 8 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: conforme al punto 5 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, autorizándose para la tipología en edificio de dos viviendas (tipo B) una parcela mínima de 950 m²s. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 662,48 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 304,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 21 plazas. • Arbolado: 8 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.08	- Superficie: 2.066 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: - - Subzonas: a6-10 y e22. - Edificabilidad máxima s/r: 720 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 890 m2t. - Número máximo de viviendas: 3 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: conforme al punto 5 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, autorizándose para la tipología en edificio de una vivienda (tipo A) una parcela mínima de 575 m²s. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 309,87 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 144,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 10 plazas. • Arbolado: 3 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otros condicionantes: Se justificará mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno. Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Con carácter particular se considerará: • Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.
Actuación Integrada AI.09	- Superficie: 11.119 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (763,07 m2s) - Subzonas: a6-13, e12 y f11-05. - Edificabilidad máxima s/r: 3.600 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 3.885 m2t. - Número máximo de viviendas: 16 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: conforme al punto 5 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, autorizándose para la tipología en edificio de dos viviendas (tipo B) una parcela mínima de 950 m²s. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 1.553,40 m². Se materializan 1.160,50 m2 en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 720,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 50 plazas. • Arbolado: 16 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: La ordenación pormenorizada referida a las subzonas públicas f11 de la sección viaria de las calles Ermitako Bidea y Berretin deberá adaptarse al objeto de promover la conservación del arbolado de interés relevante. Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos; o en su defecto su conservación en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-05). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES INTEGRADAS**	
Actuación Integrada AI.10	- Superficie: 5.269 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-02 (356,52 m2s) - Subzonas: a6-14, e12, e22 y f11-03. - Edificabilidad máxima s/r: 1.696 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 2.120 m2t. - Número máximo de viviendas: 8 - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 736,81 m². Se materializan 250,44 m2 en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 339,24 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 24 plazas. • Arbolado: 8 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: En la subzona pública f11 se procederá a su revegetación con ejemplares arbóreos y arbustivos autóctonos de ribera (aliseda y fresneda). Se justificará la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona en los espacios públicos; o en su defecto su conservación en las parcelas privadas. Cuando causas imponderables exijan su eliminación, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición con especies similares a la anterior o especies autóctonas de la zona, en las condiciones y emplazamiento que establezcan los servicios municipales (Por ejemplo: f11-03). En su defecto, dicho coste deberá ser monetizado. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los requeridos como estándares de dotaciones locales. Será de aplicación la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015. Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área. Previo a la concesión de licencia se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU.
Actuación Integrada AI.11	- Superficie: 7.310 m2s. - Superficie destinada a sistemas generales: E1-01 (269,01 m2s) y E1-02 (844,96 m2s) - Subzonas: a6-15, e12, f11-03 y f11-04. - Edificabilidad máxima s/r: 2.340 m2t. - Edificabilidad máxima b/r: 2.920 m2t. - Número máximo de viviendas: 12 - Parcela mínima a efectos de parcelaciones: conforme al punto 5 de los art 1.6.2.4 o 1.6.2.5, autorizándose para la tipología en edificio de dos viviendas (tipo B) una parcela mínima de 950 m²s. - Régimen de Ejecución: Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. - Sistema de Actuación: Concertación. - Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 929,34 m². No se materializan en el ámbito. • Otras dotaciones públicas: 468,00 m². No se materializan en el ámbito. • Aparcamientos: 33 plazas. • Arbolado: 12 árboles. Se materializará la cesión de suelo dotacional señalada en el plano P-4, compensándose el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Otras condiciones: En la subzona pública f11 se procederá a su revegetación con ejemplares arbóreos y arbustivos autóctonos de ribera (aliseda y fresneda). Quedan incluidas en las cargas de urbanización la conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área. Previo a la concesión de licencia se requiere la redacción de un estudio de impacto acústico que permitirá el ajuste detallado del ámbito y su desarrollo, e incluso la implantación de medidas correctoras, atendiendo a la totalidad de fuentes de ruido que le afecten y garantizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica determinados por la normativa de referencia y la zonificación acústica del PGOU.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del río Baia y el arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV).
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica. - Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37 del Decreto 213/2012. - Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme al artículo 45 del Decreto 213/2012.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

SA.02 – LARRABIZKAL (Artículo 2.1.11.2)

DESCRIPCIÓN GENERAL (SA.02)		
DENOMINACIÓN	SA.02 –LARRABIZKAL	
SUPERFICIE	8.910 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Conforme a la resolución de la alegación denominada SAR-04 de la fase de aprobación inicial (ver INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LAS ALEGACIONES de marzo de 2023), se incorpora en la delimitación del suelo urbano una superficie de aproximadamente 8.750 m2s al este del suelo urbano, adoptando el río Ugalde como límite físico del perímetro de crecimiento urbano. - Completar y consolidar la trama urbana residencial del núcleo de Sarria mediante la ordenación de los suelos vacantes incluidos en el perímetro urbano, favoreciendo el cierre del tejido edificado y la configuración de un borde urbano definido y coherente con la estructura del asentamiento - Desarrollar un ámbito residencial de baja densidad, con una intensidad orientativa de entre 15 y 20 viviendas por hectárea, integrada en la morfología urbana existente y compatible con la escala y carácter residencial del núcleo.	

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (SA.02)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial subzonas a52 y a6	12	2.760	3.000	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
	F-01	ZV río Ugalde		Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 PLAN ESPECIAL, por no estar ordenado pormenorizadamente conforme al artículo 1.4.2.3.						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	F-01					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- F-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano). Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - Las cesiones de las zonas verdes, en su caso, se realizarán en el límite norte con el arroyo Goba, procediéndose con su restauración, respetándose, en la medida de lo posible, la vegetación de ribera y ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros. - Se justificará la proyección de sistemas de drenaje sostenible, como superficies y acabados permeables o naturales, apropiados a las necesidades y características del terreno y entorno.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 1.103,03 m². • Otras dotaciones públicas: 552,00 m². • Aparcamientos: 39 plazas. • Arbolado: 12 árboles. Cuando las características de la ordenación proyectada no permitan el cumplimiento de los estándares legalmente previstos, podrá compensarse el resto mediante su monetización conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SA.02)							
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	La determinación de las subzonas, así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Especial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Título Sexto. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el suelo urbano y urbanizable de las Normas Generales, con los siguientes condicionantes: - Para las subzonas residenciales: • Perfil de la edificación: II(b)/I. • Tipología edificatoria: ○ Edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas compacta o con un vértice común (tipo C.2). El conjunto edificado estará formado por un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda y mantendrá siempre una forma cuadrangular. ○ Edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A). ○ Edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B). ○ El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.						
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Plan Especial.						
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Plan Especial. Se delimita una Actuación Integrada **AI.12** a desarrollar en una o varias Unidades de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Plan Especial. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.						

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2. - Para toda nueva edificación en ámbitos desarrollados en las márgenes del arroyo Ugalde los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán de 12 m. (apartado F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV). - Se atenderá a las determinaciones del régimen y limitaciones de usos del suelo del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo quedar adecuadamente reflejadas en el Plan Especial. Con carácter particular se considerará: ▪ Los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente (ZFP) deberán preservarse de usos urbanísticos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial. Por tanto, deberá procurarse que el ámbito de desarrollo quede fuera de la ZFP, de manera que no se vea incrementada la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. ▪ Los usos residenciales se situarán por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y los sótanos y garajes subterráneos se diseñarán estancos disponiendo de vías de evacuación por encima de dicha cota. De igual modo, se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones pudiendo exigirse la realización de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ZARATE (CAPÍTULO 2.1.12)

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ZA.01 – NÚCLEO DE ZARATE (Artículo 2.1.12.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (ZA.01)		
DENOMINACIÓN	ZA.01 – NÚCLEO DE ZARATE	
SUPERFICIE	70.137 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Redelimitación y consolidación del tejido residencial de carácter rural, conformado por un caserío con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) independientes, distribuidos por la red viaria, en dirección sur-norte, por la calle Gorbeia, y este-oeste, por la calle San Pedro. - Mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. Con carácter general, se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, salvo mención expresa en las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada. - Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria, que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia que permita la convivencia de los distintos modos de transporte existentes en la localidad. - Integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes como la red hidrográfica y sus márgenes, y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, conformando la infraestructura verde urbana.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (ZA.01)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01/02	Residencial	23	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.5
	D-01	Iglesia San Pedro	-				art 1.3.2.5
	E2-01	C/Gorbeia	-				art 1.3.2.6
	F-01	ZV arroyo	-				art 1.3.2.6
	F-02	Espacio libre lavadero	-				
	F-03	Espacio libre iglesia	-				
	G-01	Genérico	-				art 1.3.2.6
	G-02	Servicios Públicos					
	G-03	Genérico					
	I	Ríos y arroyos	-	-			art 1.3.2.6 y 1.3.2.12
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Todas las actuaciones se llevarán a cabo dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU, salvo mención expresa en las condiciones particulares.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	D-01, E2-01, F-01/03, G-01/03					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E2-01: Por expropiación (AEDP.01) y por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Gorbeia). - F1-01: Por alineaciones correspondientes con las cesiones obligatorias de las actuaciones aisladas que se urbanizarán por cuenta del propietario. Se requieren para completar la red de espacios verdes del núcleo y como franja de protección ambiental de la red hidrográfica.					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL)					
	CULTURAL	Los ELEMENTOS CATALOGADOS quedan grafiados en el Plano P-5. Su regulación se recoge en el CATALOGO DE PROTECCIÓN del Documento B.3.					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.						
CONDICIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	- Para el cómputo de la cuantificación se atenderá a lo recogido en el artículo 13 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio y/o posterior normativa que la desarrolle.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ZA.01)

CATEGORIZACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Aquellos suelos a los que el planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente existente, que tienen la categoría de NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.
Correspondencia de la edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:
- Subzonas a2: antiguo SUR-4 con una edificabilidad máxima de 0,30 m2 construidos/m2 de parcela bruta inicial.
- Subzonas d: para uso deportivo 0,70 m2, y para educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo 2,00 m2 construidos/m2 de parcela neta.

b) Aquellos suelos delimitados como Actuaciones Integradas (AI) por tratarse de NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN. Se determinan los siguientes: -.

c) Aquellos suelos delimitados como Regularización Fincas (RF), que pasarán a conformarse como URBANO CONSOLIDADO o, en su caso, NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. Se determinan los siguientes: -.

d) Aquellos suelos delimitados como Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP).
Se determinan los siguientes: AEDP.01, AEDP.02, AEDP.03, AEDP.04, AEDP.05, AEDP.06 y AEDP.07.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
				% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
a	a2-01	Punto 2, art 1.6.2.1	Punto 9, art 1.6.2.1	100	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	DPA.1
d	d9-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
e	e22	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	FO.1 AEDP.01 AEDP.02 AEDP.03 AEDP.04 AEDP.05 AEDP.06 AEDP.07
f	f11-01/03	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
g	g1-01/02	Punto 2, art 1.6.7.1	-	Punto 21, art 1.6.7.1		art 1.6.7.1	Subzona g1-02
	g8-01						Subzona g8-01

ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5.
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	Plano P-5, CONDICIONES PARTICULARES y punto 5 del art. 1.4.6.3. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.3.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y CONDICIONES PARTICULARES. Se atenderá a lo recogido en el capítulo 1.4.2.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia del sistema depurador y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **SUBZONAS**

Genérica para todas las Subzonas	Edificios preexistentes - EDIFICABILIDAD: Queda consolidada la edificabilidad materializada que supere la atribuida para cada subzona. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Queda consolidada la ordenación existente salvo mención expresa en las condiciones particulares y en el punto 5 del artículo 1.4.6.3.
Subzona g1-02	Usos compatibles: terciario destinado a oficinas y hostelería, como auxiliares del uso principal, con una edificabilidad máxima del 25% de la edificabilidad total materializada.
Subzona g8-01	Usos compatibles: equipamiento público cultural.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CONDICIONES PARTICULARES: **FUERAS DE ORDENACIÓN** y **DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**	
Fuera de ordenación FO.1	- Parcela afectada: 747-4 - La edificación ocupa parcialmente suelo dotacional (e22) e impide la efectividad de su destino. - Régimen de edificación y de usos: art. 1.4.6.2. - Plazo: según AEDP.04 o, en su defecto, dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.
Disconforme con el planeamiento DPA-1	- Grado de disconformidad grado A - Parcela afectada: 279A-8 - La edificación existente sobresale de la línea máxima de fachada definida en el plano P-5. - Régimen de edificación y de usos: punto 3 art. 1.4.6.3.

CONDICIONES PARTICULARES: **ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**	
AEDP.01	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 280A-8 (Sup: 47,20 m2s)
AEDP.02	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 274-8 (Sup: 30,78 m2s)
AEDP.03	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 274-8 (Sup: 9,64 m2s)
AEDP.04	- Objeto: completar la c/De la Cuesta (e22). - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 747-4 (Sup: 5,29 m2s)
AEDP.05	- Objeto: completar la c/De la Cuesta (e22) en torno a la iglesia. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 215-8 (Sup: 51,49 m2s)
AEDP.06	- Objeto: completar la c/San Pedro(e22) en torno a la iglesia. - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e12 / Parcela afectada: 215-8 (Sup: 53,82 m2s)
AEDP.07	- Objeto: adecuar y/o completar vía pública en suelo con la edificabilidad consolidada y agotada (e22) - Régimen de Ejecución: Actuación de ejecución de dotaciones públicas (art. 1.4.3.6) - Sistema de Actuación: Expropiación. - Plazo: dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU. - Ámbitos: e22 / Parcelas afectadas: 728A-4 (Sup: 11 m2s)

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

BITORIANO (CAPÍTULO 2.2.1) SUSPENDIDO

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

BI.02 – BITORIANO SUROESTE (Artículo 2.2.1.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (BI.02)		
DENOMINACIÓN	BI.02 – BITORIANO SUROESTE	
SUPERFICIE	3.352 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ampliación del tejido residencial y cierre de la trama urbana dentro del marco de un perímetro de crecimiento urbano acorde a la idiosincrasia del núcleo de Bitoriano. - Conservación e integración dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes existentes (ejemplares arbóreos de vegetación autóctona) mediante su calificación dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (BI.02)								
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE							
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO	
				S/R	B/R			
	A-01	Residencial Subzona a6	4	800	1.000	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.	
	E1-01	Vial Camino Bitoriano-Gillerna (C/Zubiegi).	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			art 1.3.2.6	
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.							
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2							
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.						
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.						
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	E1-01						
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	- E1-01: incluido en la actuación integrada a efectos de obtención y ejecución. Se requiere para completar la red viaria estructurante del núcleo (C/Zubiegi).						
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.4. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbanizable)						
	CULTURAL	-						
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - La ordenación pormenorizada referida a la subzona pública f11 de la sección viaria de la calle Camino Gillerna deberá adaptarse al objeto de promover la conservación del arbolado de interés relevante.							
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros.							
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Dotaciones públicas: 320,40 m². Se han proyectado 455,69 m². • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 449,91 m². Se han proyectado 455,69 m². • Equipamientos: 32,04 m². Se han proyectado 134,72 m². • Aparcamiento privado: 11 plazas. • Aparcamiento público: 5 plazas. • Arbolado: 4 árboles. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.							

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (BI.02)								
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
					% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	a	a6-01	- Edif. max. s/r: 800 m²t. - Edif. max. b/r: 1.000 m²t.	4	50	Punto 23, art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	art 1.6.2.4 o 1.6.2.5	-
	d	d1-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
	e	e12 e22	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	f	f11-01/02	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora.							
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.							
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-							
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Programa de Actuación Urbanizadora. Se delimita una Actuación Integrada **AI.01** a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.							
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Programa de Actuación Urbanizadora. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.							
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.							

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

GILLERNA (CAPÍTULO 2.2.2) SUSPENDIDO

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

GI.02 – GILLERNA NORTE (Artículo 2.2.2.1)

DESCRIPCIÓN GENERAL (GI.02)		
DENOMINACIÓN	GI.02 – GILLERNA NORTE	
SUPERFICIE	3.265 m2s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	- Ampliación del tejido residencial y cierre de la trama urbana dentro del marco de un perímetro de crecimiento urbano acorde a la idiosincrasia del núcleo de Gillerna. - Conservación e integración dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes existentes (ejemplares arbóreos de vegetación autóctona) mediante su calificación dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (GI.02)							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE						
CALIFICACIÓN GLOBAL	ZONA	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A-01	Residencial Subzona a2	4	980	1.220	50%	Uso característico: vivienda en los tipos edificatorios autorizados.
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plano P-6 Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el PGOU, conforme al artículo 1.4.2.2						
PLAZOS	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No se considera por no existir ningún ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.					
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO	Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.					
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN	-					
	CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	-					
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL y, con carácter específico, VII.2.4. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbanizable)					
	CULTURAL	-					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Quedan grafiados en el plano P-4, con las siguientes directrices de ordenación: - La ordenación pormenorizada referida a la subzonas públicas f11, e21 y d1 deberá ajustarse al objeto de promover la conservación del arbolado de interés relevante.						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.4.3 y Ordenanza de Urbanización, con las siguientes consideraciones: - Todos los espacios públicos serán urbanizados y se adecuarán al entorno colindante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. - Se justificará, en la medida de lo posible, la conservación de los ejemplares arbóreos maduros de vegetación autóctona. - En las subzonas f11 se deberá plantar, como mínimo, 1 árbol por vivienda. La conservación de los ejemplares maduros de vegetación autóctona podrá ser sustitutoria de los primeros.						
OTRAS CONDICIONES	- Carga dotacional: artículo 1.4.3.5. - Estándares de dotaciones locales: • Dotaciones públicas: 391,70 m². Se han proyectado 511,39 m². • Zonas verdes o Espacios libres públicos: 489,79 m². Se han proyectado 511,39 m². • Equipamientos: 39,17 m². Se han proyectado 116,72 m². • Aparcamiento privado: 14 plazas. • Aparcamiento público: 6 plazas. • Arbolado: 4 árboles. - Quedan incluidas en las cargas de urbanización: • La conexión y ampliación, en su caso, de las infraestructuras y servicios necesarios para dar servicio al área.						

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (GI.02)								
CATEGORIZACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUBZONA		EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	CONDICIONES DE USO		COND. DE EDIFICACIÓN	* COND. PARTICULARES
					% Edif. uso compatibles	Resto parámetros		
	a	a2-01	- Edif. max. s/r: 980 m²t. - Edif. max. b/r: 1.220 m²t.	4	50	Punto 23, art 1.6.2.1	art 1.6.2.1	-
	d	d1-01	Punto 2, art 1.6.4.1	-	Punto 21, art 1.6.4.1		art 1.6.4.1	-
	e	e22	Punto 2, art 1.6.5.1	-	Punto 4, art 1.6.5.1		art 1.6.5.1	-
	f	f11-01	Punto 2, art 1.6.6.1	-	Punto 10, art 1.6.6.1		art 1.6.6.1	-
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora.							
FUERAS DE ORDENACIÓN	Plano P-5. Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.6.2.							
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	-							
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-6 y Programa de Actuación Urbanizadora. Se delimita una Actuación Integrada **AI.01** a desarrollar en una Unidad de Ejecución, conforme al artículo 1.4.3.5. En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.							
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Plano P-7 y Programa de Actuación Urbanizadora. Las actuaciones edificatorias que impliquen la generación de nuevos vertidos de aguas residuales requerirán para su autorización de un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de la red colectora y del sistema depurador, y que dichas aguas residuales van a recibir un tratamiento adecuado.							
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Se atenderá a lo recogido en el artículo 1.4.7.3.							

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	- Planos P-5 y P-2.c, y artículo 1.6.9.1.
ÁREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	- Planos P-5 y P-2.b, y artículo 1.6.9.2.
CONDICIONES DE CALIDAD ACÚSTICA	- Se atenderá a lo recogido en el Estudio de Impacto Acústico del PGOU y la serie de Planos P-8. - Los futuros desarrollos urbanísticos deberán dar cumplimiento al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y consiguiente legislación estatal y autonómica en materia de contaminación acústica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO TERCERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO NO URBANIZABLE

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

SNU.01 - CLUB DE GOLF ZUIA (Artículo 2.3.1.1)

1. Delimitación y descripción.

Corresponde con el club de golf de Zuia, en funcionamiento desde el año 1990, con una superficie de aproximadamente 20,6 Ha. de las cuales algo más de 19,5 Ha. quedan incluidas en el Espacio Natural Protegido Gorbeia (Parque Natural y Zona Especial de Protección). El ámbito total queda delimitado en el plano P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

El Plan General ha delimitado dentro de la zona D1 la superficie del club de golf que queda fuera del Espacio Natural Protegido Gorbeia, categorizándose esta última como zona de Especial Protección J11.

Las edificaciones existentes quedan ubicadas en la zona D1, conformándose por una edificación destinada al club social con aproximadamente 288 m²t y un almacén de 280,02 m²t. El resto del terreno está constituido por campos de golf que incluyen tres balsas artificiales, con presencia de rodales o pequeñas agrupaciones de vegetación natural.

2. Régimen de aplicación

El régimen de aplicación corresponde al Plan Especial de la Zona Deportiva de Altube (septiembre 2001), y al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Protegido Gorbeia.

En su defecto, la zona delimitada como D1 queda remitida a las determinaciones del Artículo 1.7.1.8. Uso de ocio y esparcimiento, referente a los equipamientos propios del suelo no urbanizable definidos en el Artículo 1.3.1.24. Usos de ocio y esparcimiento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO CUARTO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AIE.01 – PARQUE EÓLICO DE KOLOMETA (Artículo 2.4.1.1)

1. Delimitación y descripción.

Comprende el área delimitada en el Plan Territorial de la Energía Eólica de la CAPV como emplazamiento para el Parque Eólico de Kolometa que incluye la localización de dos aerogeneradores. El ámbito total queda delimitado en el plano P-1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

2. Régimen de aplicación

Se atenderá a las determinaciones del Plan Territorial de la Energía Eólica de la CAPV, y aquellas medidas de planificación y gestión específicas que se desarrollen para su regulación.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Mayo 2026 Maiatza

EL EQUIPO DIRECTOR

El Arquitecto

Iñaki Pedreira Ruiz de Arcaute

El Ingeniero de C.C. y P.

Sergio Fdez. Oleaga

El Biólogo
Diplomado en Urbanismo
Máster en Ecología Urbana e
Infraestructura Verde

Unai Fdez. de Mendia
Glez. de Matauco

El Ingeniero Industrial

Edorta Núñez Santibáñez

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AYUNTAMIENTO DE ZUIA
ZUIAKO UDALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

TESTU BATEGINA
B.3 DOKUMENTUA: KULTURA-ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

Mayo 2026 Maiatza

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

TÍTULO ÚNICO 5

CAPÍTULO 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS 5

Artículo 3.1.1.1. Formulación del catálogo 5
Artículo 3.1.1.2. Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado 5
Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados 5

CAPÍTULO 3.1.2. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN 6

Sección 1ª. Patrimonio histórico-arquitectónico 6

Artículo 3.1.2.1. Elementos declarados 6
Artículo 3.1.2.2. Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 6
Artículo 3.1.2.3. Elementos protegidos a nivel municipal 8
Artículo 3.1.2.4. Elementos menores 9

Sección 2ª. Patrimonio arqueológico 10

Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas declaradas 10
Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica 11
Artículo 3.1.2.7. Zonas arqueológicas con propuesta de protección 12

Sección 3ª. Patrimonio naturalístico 13

Artículo 3.1.2.8. Zonas de interés naturalístico 13

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS 13

Sección 1ª. Definiciones y criterios básicos para la aplicación del régimen de protección 13

Artículo 3.1.3.1. Definición de conceptos generales 13
Artículo 3.1.3.2. Definición y alcance de las intervenciones constructivas 14
Artículo 3.1.3.3. Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas 17

Sección 2ª. Régimen de protección de los elementos catalogados 18

Artículo 3.1.3.4. Régimen general de protección de los bienes y elementos protegidos 18
Artículo 3.1.3.5. Régimen específico de protección del patrimonio histórico-arquitectónico 20
Artículo 3.1.3.6. Régimen específico de protección del patrimonio arqueológico 20
Artículo 3.1.3.7. Régimen de protección del patrimonio naturalístico 21
Artículo 3.1.3.8. Modificación del catálogo y del régimen de protección 21

CAPÍTULO 3.1.4. LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN 22

Artículo 3.1.4.1. Limitaciones y vinculaciones 22
Artículo 3.1.4.2. Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección 22
Artículo 3.1.4.3. Indemnizaciones 23

ANEJO I. FICHAS DEL CATÁLOGO 25

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 3.1.1.1. Formulación del catálogo

1. Como documento complementario de las determinaciones del Plan General, y de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se formula el presente catálogo, que contiene la enumeración de los elementos construidos o naturales existentes en el término municipal que, por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

2. Asimismo, se aporta la normativa de protección exigida en el artículo 53.1.e) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, de aplicación en cada elemento catalogado.

Artículo 3.1.1.2. Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado

1. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, el ayuntamiento podrá formular un plan especial de protección del patrimonio catalogado del término municipal con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de operación en ellos.

2. Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y de los espacios catalogados contenidos en el presente título.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados

1. A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de elementos catalogados, se establece la siguiente clasificación:

a) Patrimonio histórico-arquitectónico
   - i. Elementos declarados
   - ii. Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019
   - iii. Elementos protegidos a nivel municipal
   - iv. Elementos menores

b) Patrimonio arqueológico
   - i. Zonas arqueológicas declaradas
   - ii. Zonas de presunción arqueológica
   - iii. Zonas arqueológicas con propuesta de protección

c) Patrimonio naturalístico

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 3.1.2. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Sección 1ª. Patrimonio histórico-arquitectónico

Artículo 3.1.2.1. Elementos declarados

1. En esta categoría se incluyen aquellos bienes inmuebles inscritos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco por reunir unos valores culturales de interés sobresaliente y relevante en el ámbito de la CAPV.

Según lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, también se incluyen en esta categoría aquellos elementos que, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, hubieran sido incluidos en el Registro de Bienes Culturales Calificados (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial) y en el Inventario General de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección media), aquellos otros que hubieran sido declarados de interés cultural con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial) y, por último, aquellas cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones del arte rupestre (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial).

2. En el momento de la aprobación del presente instrumento, el municipio de Zuia cuenta con un único bien inmueble inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural de **protección media**.

Se trata del elemento **«78. Caserío Barrio de Abajo 17»**, situado en la localidad de Bitoriano, el cual fue incluido, mediante la Orden de 26 de diciembre de 1996, de la Consejera de Cultura, en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco como Bien Cultural con la categoría de Monumento (BOPV 15/01/1997).

Se corresponde con la **ficha nº 001** del Anejo I. Fichas del Catálogo y se encuentra grafiado en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

Artículo 3.1.2.2. Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019

1. En esta categoría se incluyen aquellos bienes inmuebles que, tras los análisis de valoración sectorial del patrimonio cultural realizados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente como bienes culturales de **protección especial** o de **protección media** a través de los mecanismos previstos en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora.

2. Su relación, en el momento de la aprobación del presente instrumento, es la siguiente, estando todos ellos propuestos para ser declarados Monumentos / Conjuntos Monumentales:

1. Iglesia de San Andrés (Ametzaga Zuia)	Ficha nº 002
2. Iglesia de San Esteban (Aperregi)	Ficha nº 003
5. Iglesia de San Pedro (Zarate)	Ficha nº 004

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

7. Iglesia de San Julián y Santa Basilisa (Bitoriano)	Ficha nº 005
8. Santuario de Nuestra Señora de Oro (Monte de Ntra. Sra. de Oro*)	Ficha nº 006
9. Iglesia de San Bartolomé (Domaikia)	Ficha nº 007
10. Palacio de Iturrate (Sarria)	Ficha nº 008
12. Iglesia de San Lorenzo (Sarria)	Ficha nº 009
13. Iglesia de Santiago Apóstol (Gillerna)	Ficha nº 010
14. Iglesia de San Martín (Jugo)	Ficha nº 011
16. Casa Consistorial (Murgia)	Ficha nº 012
17. Casa Solariega de los Vea – Murgia (Murgia)	Ficha nº 013
19. Iglesia de San Miguel Arcángel (Murgia)	Ficha nº 014
20. Iglesia de San Juan Bautista y San Juan Evangelista (Markina)	Ficha nº 015
21. Iglesia de San Juan Bautista (Lukiano)	Ficha nº 016
22. Central eléctrica del Gorbea (Sarria) 22-1. Casa de Máquinas (Sarria) 22-2. Canal de conducción (Sarria)	Ficha nº 017
28. Ferrería La Encontrada (Lukiano)	Ficha nº 018
32. Molino de Marquina (Markina)	Ficha nº 019
58. Casa Aperregi 5 (Aperregi)	Ficha nº 020
66. Casa Jugo 1 (Jugo)	Ficha nº 021
71. Caserío Yso (Lukiano)	Ficha nº 022
82. Casa Zarate 20 (Zarate)	Ficha nº 023
83. Casa Zarate 21 (Zarate)	Ficha nº 024
95. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Aperregi)	Ficha nº 025
97. Fuente Aljibe (Bitoriano)	Ficha nº 026
102. Fuente del Campo de la Cruz (Murgia)	Ficha nº 027
103. Cruz del Oñacino (Murgia)	Ficha nº 028
104. Fuente de los Carmelitas (Murgia)	Ficha nº 029
106. Fuente (Sarria)	Ficha nº 030
142. Colegio de los Hnos. de San Vicente de Paúl (Murgia)	Ficha nº 031
143. Colegio del Sagrado Corazón de los Hermanos de San Vicente de Paúl (Murgia)	Ficha nº 032
145. Casa Domingo Sautu 12 (Murgia)	Ficha nº 033
146. Villa Jesusa (Murgia)	Ficha nº 034
147. Casa Domingo Sautu 58 (Murgia)	Ficha nº 035
148. Chalet Arenaza (Murgia)	Ficha nº 036
150. Chalet Beitia (Murgia)	Ficha nº 037
151. Chalet Eguidazu (Murgia)	Ficha nº 038

** Nombre completo: Monte de Nuestra Señora de Oro y Comunidad de Domaikia, Bitoriano y Aperregi.*

Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias
(entre paréntesis figura el nivel de protección individual de cada bien inmueble)

36. Puente Arlobi B (Protección básica) (Sarria)	Ficha nº 039
37. Puente Arlobi A (Protección básica) (Sarria)	Ficha nº 040
38. Puente Arkarai (Protección básica) (Sarria)	Ficha nº 041
39. Puente Aldarro (Protección media) (Sarria)	Ficha nº 042
40. Puente Igas (Protección media) (Sarria)	Ficha nº 043
41. Puente Blanco (Protección media) (Sarria)	Ficha nº 044
42. Puente de Errekalde (Prot. media) (Ametzaga Zuia)	Ficha nº 045
43. Puente Zubiegi (Protección media) (Bitoriano)	Ficha nº 046
44. Puente El Lavadero (Protección básica) (Markina)	Ficha nº 047
45. Puente Landakubei (Protección media) (Sarria)	Ficha nº 048
46. Puente San Martín (Protección media) (Murgia)	Ficha nº 049
47. Puente Añureta (Protección básica) (Murgia)	Ficha nº 050
48. Puente El Barrio (Protección básica) (Murgia)	Ficha nº 051
51. Puente Subida a Oro (Protección media) (Bitoriano)	Ficha nº 052
52. Puente Aspuru (Protección básica) (Bitoriano)	Ficha nº 053
53. Puente Uristi (Protección básica) (Bitoriano)	Ficha nº 054
54. Puente El Molino (Protección media) (Lukiano)	Ficha nº 055
55. Puente La Encontrada (Protección media) (Lukiano)	Ficha nº 056

3. Los bienes relacionados en este artículo quedan grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.1.2.3. Elementos protegidos a nivel municipal

1. En esta categoría se incluyen aquellos bienes inmuebles que, sin estar declarados o propuestos para declarar como bienes culturales de protección especial o de protección media (y quedar excluidos, por tanto, del Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco), cuentan con protección exclusiva a través del presente catálogo por reunir valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal/municipal.

2. Su relación, en el momento de la aprobación del presente instrumento, es la siguiente:

3. Casa Cural 9 (Zárate)	Ficha nº 057
4. Torre de los Zárate (Zárate)	Ficha nº 058
6. Casa Blasonada del Alto (Bitoriano)	Ficha nº 059
11. Ermita de la Inmaculada Concepción (Sarria)	Ficha nº 060
15. Ermita de Santa María de Jugatxi (Jugo)	Ficha nº 061
18. Casa del Patrón (Murgia)	Ficha nº 062
24. Molino de Zárate (Zárate)	Ficha nº 063
25. Molino de Domaikia (Domaikia)	Ficha nº 064
26. Molino de Zubiegi (Bitoriano)	Ficha nº 065
27. Molino de Aperregi (Aperregi)	Ficha nº 066
29. Molino Mendive - familia Apodaka (Sarria)	Ficha nº 067
30. Molino de Murgia (Murgia)	Ficha nº 068
33. Molino de Urkillo (Altube)	Ficha nº 069
34. Casa Gorbea 12 (Sarria)	Ficha nº 070
35. Puente Presabarri (Ziorraga)	Ficha nº 071
56. Caserío Oñate (Altube)	Ficha nº 072
57. Casa Amezaga 17	Ficha nº 073
59. Casa Aperregi 14 (Aperregi)	Ficha nº 074
61. Casa Aperregi 20 (Aperregi)	Ficha nº 075
62. Casa Aperregi s/n (Aperregi)	Ficha nº 076
63. Casa Domaikia 1 (Domaikia)	Ficha nº 077
64. Casa Domaikia 12 (Domaikia)	Ficha nº 078
65. Casa Guillerna 12 (Gillerna)	Ficha nº 079
67. Casa Jugo 18 (Jugo)	Ficha nº 080
68. Casa Jugo 8 (Jugo)	Ficha nº 081
69. Casa Jugo 7 (Jugo)	Ficha nº 082
70. Casa Jugo 10 (Jugo)	Ficha nº 083
72. Casa Lukiano 12 (Lukiano)	Ficha nº 084
73. Casa Lukiano 7 (Lukiano)	Ficha nº 085
74. Caserío Markina 5 (Markina)	Ficha nº 086
75. Casa Murgia 27 (Murgia)	Ficha nº 087
76. Casa Sarria 19 (Sarria)	Ficha nº 088
77. Caserío Sarria 20 (Sarria)	Ficha nº 089
79. Casa del Ral (Bitoriano)	Ficha nº 090
80. Casa Jane 24 (Bitoriano)	Ficha nº 091
81. Casa Bitoriano 32 (Bitoriano)	Ficha nº 092
84. Casa Vea (Zárate)	Ficha nº 093
85. Caserío Sarria 24 (Sarria)	Ficha nº 094
86. Casa Murgia 9 (Murgia)	Ficha nº 095
87. Caserío Markina 1 (Markina)	Ficha nº 096
88. Caserío Gilierna 5 (Gillerna)	Ficha nº 097
89. Puente Urquillo (Ziorraga)	Ficha nº 098
90. Fuente-Abrevadero de Maracaldo (Altube)	Ficha nº 099
91. Molino de Guillerna - Udazabal (Gillerna)	Ficha nº 100
92. Molino de Lukiano (Lukiano)	Ficha nº 101
93. Bolatoki de Lukiano (Lukiano)	Ficha nº 102
94. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Lukiano)	Ficha nº 103
96. Bolatoki de Aperregi (Aperregi)	Ficha nº 104
98. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Bitoriano)	Ficha nº 105
100. Cruz de Término (Bitoriano)	Ficha nº 106
101. Fuente-Abrevadero del Barrio (Murgia)	Ficha nº 107
105. Bolatoki de Sarria (Sarria)	Ficha nº 108
107. Molino de Sarria - Zaro (Sarria)	Ficha nº 109
108. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Markina)	Ficha nº 110
109. Lavadero (Zárate)	Ficha nº 111

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

110. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Jugo)	Ficha nº 112
111. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Domaikia)	Ficha nº 113
112. Casa Domingo Sautu 60 (Murgia)	Ficha nº 114
113. Casa Domingo Sautu 54 (Murgia)	Ficha nº 115
114. Casa Campo de la Cruz 11 (Murgia)	Ficha nº 116
115. Casa Domingo Sautu 17 (Murgia)	Ficha nº 117
116. Caserón de Sautu (Murgia)	Ficha nº 118
117. Casa Camino de Jugatxe 9 (Murgia)	Ficha nº 119
118. Casa Camino de Jugatxe 13 (Murgia)	Ficha nº 120
119. Casa Oregi (Murgia)	Ficha nº 121
120. Casa Domingo Sautu 6 (Murgia)	Ficha nº 122
121. Casa Menguiza 3 (Bitoriano)	Ficha nº 123
122. Casa Iturribide 6 (Bitoriano)	Ficha nº 124
123. Cementerio Municipal de Murgia	Ficha nº 125
123-1. Nichal de la Famillia Preciado-Echevarría (Murgia)	Ficha nº 126
124. Concejo-Escuelas (Bitoriano)	Ficha nº 127
126. Casa Herriko Kalea 64 (Bitoriano)	Ficha nº 128
127. Casa Eskola Enparantza 25 (Bitoriano)	Ficha nº 129
128. Casa Herriko Bidea 7 (Bitoriano)	Ficha nº 130
129. Escuelas de Sarria (Sarria)	Ficha nº 131
130. Casa del Maestro (Sarria)	Ficha nº 132
131. Escuelas de Zárate (Zárate)	Ficha nº 133
132. Casa en Zárate (Zárate)	Ficha nº 134
133. Casa en Zárate (Zárate)	Ficha nº 135
134. Casa Domingo Sautu 21 (Murgia)	Ficha nº 136
135. Casa Domingo Sautu 32 (Murgia)	Ficha nº 137
136. Casa Domingo Sautu 23 (Murgia)	Ficha nº 138
137. Casa Domingo Sautu 20 (Murgia)	Ficha nº 139
138. Casa Domingo Sautu 13 (Murgia)	Ficha nº 140
139. Casa Domingo Sautu 68 (Murgia)	Ficha nº 141
140. Casa Domingo Sautu 42 (Murgia)	Ficha nº 142
141. Chalet Latorre (Murgia)	Ficha nº 143
144. Convento de Carmelitas Descalzas (Murgia)	Ficha nº 144
149. Casa Domingo Sautu 49 (Murgia)	Ficha nº 145
153. Frontón Zuia Jai-Alai (Murgia)	Ficha nº 146
155. Bolatoki de Jugatxi (Jugo)	Ficha nº 147
158. Cementerio de Aperregi (Aperregi)	Ficha nº 148
159. Cementerio de Ametzaga Zuia (Ametzaga Zuia)	Ficha nº 149
160. Cementerio de Bitoriano (Bitoriano)	Ficha nº 150
161. Cementerio de Domaikia (Domaikia)	Ficha nº 151
165. Caserío La Encontrada (Lukiano)	Ficha nº 152
166. Antiguas Escuelas de Ziorraga (Ziorraga)	Ficha nº 153
167. Cementerio de Gillerna (Gillerna)	Ficha nº 154
168. Cementerio de Jugo (Jugo)	Ficha nº 155
169. Cementerio de Lukiano (Lukiano)	Ficha nº 156
170. Cementerio de Markina (Markina)	Ficha nº 157
171. Cementerio de Sarria (Sarria)	Ficha nº 158
172. Cementerio de Zárate (Zárate)	Ficha nº 159
173. Lavadero Juan Duriña (Sarria)	Ficha nº 160

3. Los bienes relacionados en este artículo quedan grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

Artículo 3.1.2.4. Elementos menores

1. En esta categoría se incluyen otras construcciones y elementos de interés ambiental, etnográfico o histórico para los que, sin estar reflejados en los artículos anteriores, su protección se considera igualmente de interés por entenderse, a la luz de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco como elementos cuyo principal valor, más allá de lo puramente estético-formal o histórico, es el soporte o vehículo tangible del patrimonio inmaterial del municipio.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Su relación, en el momento de la aprobación del presente instrumento, es la siguiente:

Zui-4. Fuente-Abrevadero (Ametzaga Zuia)	Ficha nº 161
Zui-12. Crucero del Santuario de Oro (Monte de Ntra. Sra. de Oro*)	Ficha nº 162
Zui-13. Fuente de la bolera (Bitoriano)	Ficha nº 163
Zui-16. Lavadero (Bitoriano)	Ficha nº 164
Zui-24. Fuente-Abrevadero (Domaikia)	Ficha nº 165
Zui-26. Puente del molino (Domaikia)	Ficha nº 166
Zui-27. Abrevadero (Gillerna)	Ficha nº 167
Zui-29. Fuente (Gillerna)	Ficha nº 168
Zui-30. Lavadero (Gillerna)	Ficha nº 169
Zui-33. Cruz de Jugo (Jugo)	Ficha nº 170
Zui-34. Fuente-Abrevadero de Jugatxi (Jugo)	Ficha nº 171
Zui-35. Fuente-Abrevadero-Lavadero (Jugo)	Ficha nº 172
Zui-37. Abrevadero 1 (Lukiano)	Ficha nº 173
Zui-39. Abrevadero 3 (Lukiano)	Ficha nº 174
Zui-44. Fuente-Abrevadero (Lukiano)	Ficha nº 175
Zui-48. Fuente-Abrevadero (Markina)	Ficha nº 176
Zui-55. Fuente de la carretera (Murgia)	Ficha nº 177
Zui-57. Molino de Jugo (Murgia)	Ficha nº 178
Zui-63. Crucero de Sarria (Sarria)	Ficha nº 179
Zui-65. Molino de Ametzaga (Sarria)	Ficha nº 180
Zui-77. Lavadero del Barrio de Abajo (Zárate)	Ficha nº 181
Zui-79. Fuente-Abrevadero (Zárate)	Ficha nº 182
Zui-87. Alfarería de Ametzaga (Ametzaga Zuia)	Ficha nº 183
Zui-90. Calero de Sarria (Sarria)	Ficha nº 184

** Nombre completo: Monte de Nuestra Señora de Oro y Comunidad de Domaikia, Bitoriano y Aperregi.*

3. Con excepción del último elemento (Zui-90), la información detallada de cada uno de los bienes arriba relacionados queda incluida en su correspondiente ficha y, a su vez, se ve complementada con aquella otra disponible en el documento denominado "*Patrimonio arquitectónico en la Cuadrilla de Zuia. Elementos menores*", realizado por D. Victorino Palacios Mendoza y accesible a través del archivo digital del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

4. Los bienes relacionados en este artículo quedan grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

Sección 2ª. Patrimonio arqueológico

Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas declaradas

1. En esta categoría se incluyen aquellas zonas arqueológicas inscritas en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco por reunir unos valores culturales de interés sobresaliente y relevante en el panorama general de la arqueología de la CAPV.

Según lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco también se incluyen en esta categoría aquellas zonas que, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, hubieran sido incluidas en el Registro de Bienes Culturales Calificados (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial) y en el Inventario General de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección media), aquellas otras que hubieran sido declaradas de interés cultural con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1990, de 3 de julio,

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

de Patrimonio Cultural Vasco (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial) y, por último, aquellas cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones del arte rupestre (que pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial).

2. En el momento de la aprobación del presente instrumento, el municipio de Zuia cuenta con las siguientes zonas arqueológicas consideradas como bienes culturales de **protección especial**:

10. Cueva de Lazalday*
66. Túmulo de Gorbea II. También en Zeanuri (nº 31, Túmulo de Gorbeia II**)
67. Dolmen de Gorbea I. También en Zeanuri (nº 29, Túmulo de la Cruz del Gorbea**)

** Declarada de interés cultural con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.*
*** Incluido en el Conjunto Monumental Calificado de las Estaciones Megalíticas del Territorio Histórico de Bizkaia (Decreto 25/2009, de 3 de febrero; BOPV nº 46, 06/03/2009).*

3. Las zonas relacionadas en este artículo quedan grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica

1. En esta categoría se incluyen las zonas de presunción arqueológica definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, según Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Zuia (Álava) (BOPV nº 129, 8 de julio de 1997).

2. Su relación, en el momento de la aprobación del presente instrumento, es la siguiente:

1. Dolmen de Gambidea (E)
3. Asentamiento de Puente Arlobi (E)
4. Asentamiento de Elegor de la Hiedra (E)
5. Asentamiento de Arkarai (E)
6. Asentamiento de Aldarro I (E)
7. Asentamiento de Martín Sancho (E)
8. Asentamiento de Basande (E)
11. Asentamiento de Aislarra (E)
12. Túmulo de Islarra I (E)
13. Túmulo de Islarra II (E)
14. Poblado del Alto de Guillerna o San Fausto (E)
15. Poblado de Jugatxi (E)
18. Campo Tumular de Laurimendi (E)
25. Poblado de Urrechua (E)
26. Iglesia Parroquial San Lorenzo (B)
28. Iglesia Parroquial San Miguel (la vieja) (sin estructuras visibles) (E)
29. Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E)
30. Torre de Aguirre (A)
31. Iglesia de San Julián y Santa Basilisa (B)
35. Iglesia de San Esteban (B)
36. Poblado de Mañarrieta (E)
37. Iglesia de San Martín (B)
38. Ermita de Nuestra Señora de Jugatxi (B)
39. Iglesia Parroquial de San Juan Bautista (B)
40. Torre de los Condes de Lacorzana/Ayala (sin estructuras visibles) (E)
41. Torre de los Zárate (A)
42. Torre de los Zárate (hoy caserío) (A)
43. Iglesia de San Pedro (B)
44. Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E)
45. Ferrería de Igatz (sin estructuras visibles) (E)
46. Iglesia Parroquial San Bartolomé (B)
47. Ferrería de Aldarro (sin estructuras visibles) (E)

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

49. Ermita San Fausto (sin estructuras visibles) (E)
50. Iglesia de Santiago y poblado de Urabiano (sin estructuras visibles) (E)
51. Ermita de Santo Tomás de Urabiano (sin estructuras visibles) (E)
52. Poblado de Urabiano (sin estructuras visibles) (E)
53. Torre de Etxabarri (sin estructuras visibles) (E)
54. Ermita de San Roque (sin estructuras visibles) (E)
55. Ferrería "La Encontrada" (D)
56. Torre de La Encontrada (hoy caserío) (A)
57. Iglesia Parroquial San Juan Bautista (B)
58. Poblado de Monreal (E)
59. Iglesia Parroquial de San Andrés (B)
60. Ermita de la Concepción (sin estructuras visibles) (E)
61. Iglesia de San Antonio (sin estructuras visibles) (E)
62. Templo de Nuestra Señora de Lasarte y poblado (sin estruct. visibles) (E)
63. Torre de Lasarte (sin estructuras visibles)
64. Poblado de Arechaga (E)
65. Iglesia de San Esteban de Arechaga (sin estructuras visibles)

Claves alfabéticas para la delimitación de estos elementos, según Resolución de 26 mayo de 1997:
(A) Área intramuros del edificio.
(B) Área intramuros del edificio +15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
(C) Área que ocupa el elemento +5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
(D) Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.
(E) Área que se especifica en el plano.

3. Las zonas relacionadas en este artículo quedan grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

Artículo 3.1.2.7. Zonas arqueológicas con propuesta de protección

1. En esta categoría se incluyen aquellas zonas arqueológicas que, si bien no han sido objeto de declaración, presentan un interés destacable en el panorama general de la arqueología de Álava, por lo que está previsto abrir el correspondiente expediente para su declaración como bienes culturales.

2. Su relación, en el momento de la aprobación del presente instrumento, es la siguiente:

2. Túmulo Gambidea
9. Cueva de Arraldai
19. Túmulo de Monterredondo
20. Recinto fortificado de Peñas de Oro (incl. nº 34. Santuario de Ntra. Señora de Oro)
32. Ermita de San Miguel (desaparecida)
33. Ermita de Santa Marina (desaparecida)
48. Iglesia Parroquial Santiago Apóstol
68. Caserío de Iso, en Luquiano
69. Menhir y fondo de cabaña de Arlobi
70. Menhir de Pagozarreta
72. Fondo de cabaña de Bibita
73. Ferrería de monte de Arlobi
74. Molino Ametzaga
75. Molino de Urkillo
76. Ermita de Nuestra Señora de La Encontrada
77. Asentamiento de Eskartegui
78. Túmulo de Bidabe
79. Túmulo de Araza

3. Las zonas relacionadas en este artículo quedan grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 3ª. Patrimonio naturalístico

Artículo 3.1.2.8. Zonas de interés naturalístico

1. Comprenden las áreas de mayor valor naturalístico del municipio que conforman los siguientes espacios protegidos:

- Zona de Especial Conservación Gorbea (ES2110009) y Parque Natural de Gorbeia.
- Zona de Especial Conservación Río Baia (ES2110006).
- Zona de Especial Conservación Robledales-isla de Urkabuztaiz (ES2110003).
- Otros espacios de interés natural, que corresponden con aquellos incluidos en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV y recogidos en las DOT, cuya delimitación se ha ajustado a la realidad de la escala municipal: Macizo de Gorbeia, Montes de Oro, Robledales de fondo de Valle en Zuia y Sierras de Badaya y Arrato.

2. Estas zonas quedan grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Sección 1ª. Definiciones y criterios básicos para la aplicación del régimen de protección

Artículo 3.1.3.1. Definición de conceptos generales

1. Volumetría.

Es la distribución de volúmenes de un edificio o conjunto arquitectónico (sólido capaz básico que engloba el edificio, incluyendo los fondos edificados, las alturas de cornisa y las soluciones generales de cubierta, y que asume su configuración jerárquica relativa —edificio principal, cuerpo/s secundario/s, anexos, etc.—).

2. Imagen exterior.

Apariencia del edificio definida por los materiales y el revestimiento que componen las fachadas, la distribución de éstos en sus distintas partes, las soluciones constructivas y ornamentales, el tamaño y la proporción y posición relativa de sus huecos, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, cierre de parcela, etc.

3. Distribución – tipo edificatorio.

Concepto arquitectónico que define los edificios a partir de su esencia funcional-formal, al margen de sus diferencias aparentes y que se fundamenta en elementos básicos de los mismos, como la planta, secciones, piezas de comunicación vertical y horizontal, patios interiores, posición dentro de la parcela y relación entre ellos, además de la relación entre los espacios internos públicos y los privados, etc. Se clasifican mediante la tipología (estudio de los tipos).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Distribución estructural.

Esquema que define en planta y alzado la estructura portante de un edificio, en base a la jerarquía de sus distintos elementos y a sus características materiales.

Artículo 3.1.3.2. Definición y alcance de las intervenciones constructivas

1. Restauración científica.

Es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

La restauración científica, respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción, podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

   i. La restauración de las fachadas internas o externas.
   ii. La restauración de los espacios internos.
   iii. La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
   iv. La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
   v. La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

   i. Muros portantes externos e internos.
   ii. Forjados y bóvedas.
   iii. Escaleras.
   iv. Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

2. Restauración conservadora.

Es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

a) Categoría A: se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

   i. La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

      - La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
      - La restauración de los espacios interiores, siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

   ii. Las indicadas en los puntos b), c) y d) del punto 1 del presente artículo.

b) Categoría B: se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que, no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen, sin embargo, una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

   i. La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

      - La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos, siempre que no se altere la unidad de composición.
      - La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados, siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

   ii. La consolidación y, en su caso, sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

   iii. Las indicadas en los apartados c) y d) del punto 1 del presente artículo.

c) Categoría C: actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluibles en la restauración científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

   i. El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes, tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

   ii. El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, etc.

   iii. El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Conservación y ornato.

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, a dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, a mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables —incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada— y a cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas. Podrán consistir, entre otras, en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas, afectando la modificación a los huecos o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.
c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios, e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior, tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

4. Consolidación.

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y, además, a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

5. Reforma (sólo en casos excepcionales).

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y, además, a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

   i. Muros internos y bóvedas.
   ii. Pilares, forjados y bóvedas.
   iii. Escaleras.
   iv. Cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

6. Las definiciones descritas en los puntos 1 a 5 del presente artículo se basan en aquéllas establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, desarrolladas a su vez por el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 3.1.3.3. Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas

1. La incorporación de sistemas de aislamiento térmico exterior (SATE) sobre fachadas de edificios protegidos no se considera como intervención admisible.

2. En la sustitución de elementos estructurales deteriorados por otros nuevos se deberá utilizar el material original (habitualmente madera). Solo en casos excepcionales de refuerzos puntuales en condiciones extremas y con requerimientos específicos estudiados concretamente se permitirá cambiar a otro material distinto (hormigón o metal), debiéndose asegurar que la nueva intervención sea reversible, que se respete la estructura original, y que se conserve el concepto del sistema constructivo original (sistema flexible y no rígido) y del sistema de transmisión de cargas (consolidación de la función estructural de los elementos existentes: habitualmente muros de carga-mampostería y pórticos de madera). Se recomienda que, previamente a cualquier intervención de este tipo, el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava u órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico informe favorablemente dichas situaciones excepcionales.

3. La sustitución de las carpinterías en edificios protegidos a nivel municipal y en elementos menores deberá efectuarse con el mismo material genérico del original y con diseño similar al original, salvo que el valor cultural del elemento, reconocido por la autoridad de control, determine que se deba recuperar el elemento mediante técnicas y materiales de carpintería tradicional.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Cuando sea exigible el cumplimiento del DB-HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» en edificios protegidos y entornos urbanos de interés patrimonial, se estará a lo establecido en el apartado 4 del punto 2.1 del mismo y se sustituirá la contribución solar mínima para ACS por una instalación alternativa de otras energías renovables, de forma que se preserve el valor cultural de los bienes inmuebles protegidos. Además, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se considera que la instalación de paneles fotovoltaicos y captadores solares térmicos o instalaciones similares de captación de energía solar en cubiertas de inmuebles con protección especial y media y de inmuebles incluidos en conjuntos monumentales afecta a su debida puesta en valor, por lo que, como criterio general, no se autoriza su implantación.
b) El mismo criterio se aplicará en los bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019.
c) Para los bienes inmuebles de protección municipal y elementos menores es posible la implantación de estas instalaciones, previa justificación de que su instalación carece de impacto visual y no altera su carácter o aspecto y, por tanto, respeta la debida puesta en valor de los bienes protegidos.

Sección 2ª. Régimen de protección de los elementos catalogados

Artículo 3.1.3.4. Régimen general de protección de los bienes y elementos protegidos

1. Toda obra o intervención que afecte a cualquier categoría de un bien cultural de **protección especial** se ajustará a los criterios especificados en el régimen de protección señalado en el acto de declaración realizado por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco.

En caso de no contar con dicho régimen de protección particular, se permitirán tan solo aquellas intervenciones destinadas a la conservación y puesta en valor de los bienes, de acuerdo con los criterios recogidos en el artículo 34 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, las intervenciones en bienes inmuebles de protección especial respetarán los criterios específicos, divididos según categorías, establecidos en el artículo 38 de la citada ley.

2. Toda obra o intervención que afecte a cualquier categoría de un bien cultural de **protección media** se ajustará a los criterios especificados en el régimen de protección señalado en el acto de declaración realizado por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco.

En caso de no contar con dicho régimen de protección particular, se podrán permitir modificaciones de adecuación a los nuevos usos siempre y cuando se mantengan sus características formales, estructuras principales, distribuciones y configuraciones espaciales de relevancia. En todo caso se respetarán los criterios recogidos en el artículo 34 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. En el caso de bienes con poco rango de adaptabilidad a nuevos usos, se requerirá un informe favorable previo del Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, las intervenciones en bienes inmuebles de protección media respetarán los criterios específicos, divididos según categorías, establecidos en el artículo 43 de la citada ley.

3. En ningún caso será posible el derribo, ni total ni parcial, de los bienes inmuebles de **protección básica**, tal y como establece el artículo 45.2 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Los bienes culturales catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los bienes.

5. Según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, no podrá procederse al desplazamiento de un bien cultural inmueble protegido salvo, excepcionalmente, por causa de fuerza mayor o interés social. En todo caso, el desplazamiento deberá ser autorizado por la Diputación Foral de Álava.

6. Para la realización de obras o actuaciones que afecten a bienes inmuebles de **protección especial y media** será preceptiva, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, la obtención de la autorización de la Diputación Foral de Álava, según lo estipula el artículo 46.1 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

7. No obstante lo dispuesto en el punto anterior y tal y como se establece en el artículo 46.2 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de los **conjuntos monumentales**, las intervenciones que sobre éstos hayan sido previstas en planes de ordenación territorial y urbana o en los planes especiales de protección del área afectada por la declaración de bien cultural informados favorablemente por el departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco serán autorizadas directamente por los ayuntamientos. Dichas autorizaciones o licencias deberán ser comunicadas en el plazo de diez días a la diputación foral correspondiente, que podrá ordenar la reposición del bien afectado a su estado original en el caso de que aquéllas sean contrarias al régimen de protección aprobado al efecto.

8. Al término de cada intervención realizada en los bienes culturales de **protección especial y media**, a efectos de su verificación y registro, la persona titular del bien deberá presentar la correspondiente memoria de los trabajos realizados en el departamento competente en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral de Álava, tal y como se dispone en el artículo 35.2 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

9. En todo caso se prohíbe la instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales protegidos, según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

10. La declaración de ruina de los bienes inmuebles protegidos se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 51 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

11. Toda obra o intervención que se lleve a cabo en los bienes culturales incluidos en el presente Catálogo de Protección deberá ser previamente autorizada por la Diputación Foral de Álava, según lo dispuesto en los artículos 33, 65 y 66.4 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

12. Toda intervención a realizar en elementos singulares y en aquellos bienes inmuebles que presenten decoraciones pictóricas se llevará a cabo previo informe de asesoría del Servicio de Restauración de la Diputación Foral de Álava.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.1.3.5. Régimen específico de protección del patrimonio histórico-arquitectónico

1. El régimen de protección de los **bienes culturales del patrimonio histórico-arquitectónico** se recoge de modo individualizado en sus respectivas fichas descriptivas, presentes en el Anejo I a las presentes Normas Urbanísticas. En ellas se detallan el nivel de protección, la identificación y localización, la descripción, las fotografías más relevantes, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica, así como los añadidos degradantes y elementos generadores de contaminación visual y acústica que pudieran existir y, en su caso, la delimitación de un entorno de protección.

2. Las definiciones de los diferentes conceptos e intervenciones constructivas permitidas para cada bien, así como su alcance, son las descritas en la Sección 1ª. Definiciones y criterios básicos para la aplicación del régimen de protección del presente capítulo.

Artículo 3.1.3.6. Régimen específico de protección del patrimonio arqueológico

1. El régimen de protección de la zona arqueológica **10. Cueva de Lazalday (protección especial)** es el establecido en el Título VI de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco para los bienes culturales de protección especial.

Por su parte, el régimen de protección de las zonas arqueológicas **66. Túmulo de Gorbea II (protección especial)** y **67. Dolmen de Gorbea I (protección especial)** queda recogido en el Decreto 25/2009, de 3 de febrero (BOPV nº 46, 06/03/2009).

2. A la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a **zonas arqueológicas declaradas,** el promotor o la promotora de las obras deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación previa a la ejecución de dichas obras, a tenor de lo dispuesto en el artículo 66.4 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

No obstante lo anterior, en los bienes inmuebles de protección básica, en los protegidos a nivel municipal, en los elementos menores y en los no catalogados situados en zonas arqueológicas de protección especial o media será de aplicación la normativa urbanística establecida en el presente Plan General y que en función de su situación corresponda, una vez obtenida la autorización indicada en el párrafo anterior.

3. El régimen de protección aplicable en las **zonas de presunción arqueológica** será el especificado en la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Zuia (Álava) (BOPV nº 129 de 8 de julio de 1997).

Asimismo, será de aplicación el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, por el que se establece el régimen de las zonas de presunción arqueológica, y que obliga a la persona propietaria o promotora de las obras que se pretendan realizar en las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos a que aporte, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que pueda tener el proyecto de obras, a menos que la Diputación Foral de Álava no crea necesaria la presentación de dicho estudio, siendo posteriormente competencia de la misma determinar si es o no necesario el proyecto arqueológico y, a la vista de todo ello, otorgar finalmente la autorización previa a la licencia de obras.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada ley, y en el supuesto de que la zona de presunción arqueológica no sea declarada bien de interés cultural de protección especial o media, será de aplicación la normativa urbanística establecida en el Plan General y que en función de su situación corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

4. Hasta que no se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bienes culturales por parte del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a **zonas arqueológicas con propuesta de protección,** el promotor o la promotora de las obras deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación previa a la ejecución de dichas obras, a tenor de lo dispuesto en el artículo 66.4 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

No obstante lo anterior, en los bienes inmuebles de protección básica, en los protegidos a nivel municipal, en los elementos menores y en los no catalogados situados en zonas arqueológicas con propuesta de protección será de aplicación la normativa urbanística establecida en el Plan General y que en función de su situación corresponda, una vez obtenida la autorización indicada en el párrafo anterior.

Artículo 3.1.3.7. Régimen de protección del patrimonio naturalístico

1. En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos, concretamente en la normativa reguladora de los condicionantes superpuestos S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000" y S25 "Otros espacios de interés natural".

Artículo 3.1.3.8. Modificación del catálogo y del régimen de protección

1. El catálogo será modificado automáticamente sin que tenga el carácter de modificación de planeamiento general cuando el órgano competente correspondiente declare e inscriba un nuevo bien cultural en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable a los bienes culturales inscritos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. El régimen de protección será el que se establezca en el acto de la declaración.

2. La modificación de los bienes culturales protegidos a nivel municipal y de los elementos menores requerirá la modificación del presente instrumento. No obstante, si se formula y aprueba el plan especial indicado en el artículo 3.1.1.2. Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado, la alteración del catálogo y del régimen de protección se llevará a cabo mediante la modificación de dicho plan.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 3.1.4. LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1.4.1. Limitaciones y vinculaciones

1. Las limitaciones y vinculaciones impuestas por el régimen de protección establecido en el Capítulo 3.1.3. Régimen de protección de los elementos catalogados se considerarán singulares cuando concurran las siguientes condiciones generales:

a) Que generen lesiones directamente imputables al cumplimiento de determinaciones obligatorias del propio régimen de protección por exceder de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones.
b) Que dichas lesiones se traduzcan en la restricción, no susceptible de equidistribución, de la edificabilidad o del uso de los predios en forma desigual a la que correspondería por la ordenanza general de la subzona en la que el predio se encuentre ubicado; teniendo en cuenta a estos efectos lo establecido en los títulos sexto y séptimo del Plan General.
c) Que el daño alegado sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente.

2. Los propietarios de inmuebles vinculados singularmente por el régimen de protección tendrán derecho al resarcimiento de las lesiones que aleguen y acrediten. Dicho resarcimiento se deberá realizar en los términos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 3.1.4.2. Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección

1. Para la acreditación de estas lesiones deberán tenerse en cuenta las especificaciones y requisitos que a continuación se detallan, en desarrollo y concreción de las condiciones generales enunciadas en el punto 1 del artículo anterior:

a) Respecto de la condición a) sobre causalidad o imputabilidad específica:

   i. No serán tomadas en cuenta las vinculaciones o limitaciones impuestas por la legislación de patrimonio cultural vasco ni las derivadas de otras calificaciones o catalogaciones declaradas por administraciones públicas distintas de la municipal, las cuales se regirán por sus ordenaciones sectoriales propias.
   ii. Tampoco serán computables o acumulables bajo este régimen las restricciones causadas por otras determinaciones de este Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, que seguirán, en su caso, el procedimiento compensatorio común que corresponda.

b) En cuanto a la determinación del efecto restrictivo y a su evaluación económica, a tenor de las condiciones b) y c), la lesión resarcible será, en cada caso, la diferencia entre el valor de referencia aplicable y el que corresponda al predio afectado por causa de la restricción singular una vez efectuadas, si proceden, las siguientes compensaciones:

   i. El incremento efectivo de edificabilidad asignable al inmueble afectado por razón de las dispensas contenidas en el régimen de protección respecto de las de la ordenanza general de la subzona, en cuanto a las condiciones de edificabilidad y usos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. Si la lesión viene causada, en todo o en parte, por la mayor onerosidad del deber de conservación: el importe de las aportaciones públicas a la conservación, mejora o rehabilitación del que se hubiese beneficiado o pudiera beneficiarse el inmueble.

Artículo 3.1.4.3. Indemnizaciones

1. Cuando el alegante de supuesta lesión demuestre fehacientemente la imposibilidad de su compensación equidistributiva, aquélla podrá ser indemnizada en metálico o en cualesquiera otras formas procedentes conforme a derecho. Si el resarcimiento debe hacerse efectivo con cargo a un ámbito de ejecución, precisará su inclusión en el sistema de ejecución correspondiente.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Mayo 2026 Maiatza

EL EQUIPO DIRECTOR

El Arquitecto

Iñaki Pedreira Ruiz de Arcaute

El Ingeniero de C.C. y P.

Sergio Fdez. Oleaga

El Biólogo
Diplomado en Urbanismo
Máster en Ecología Urbana e
Infraestructura Verde

Unai Fdez. de Mendia
Glez. de Matauco

El Ingeniero Industrial

Edorta Núñez Santibáñez

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ANEJO I. FICHAS DEL CATÁLOGO

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

FICHA Nº 001 | Elemento nº 78 29
FICHA Nº 002 | Elemento nº 1 30
FICHA Nº 003 | Elemento nº 2 31
FICHA Nº 004 | Elemento nº 5 32
FICHA Nº 005 | Elemento nº 7 33
FICHA Nº 006 | Elemento nº 8 34
FICHA Nº 007 | Elemento nº 9 35
FICHA Nº 008 | Elemento nº 10 36
FICHA Nº 009 | Elemento nº 12 37
FICHA Nº 010 | Elemento nº 13 38
FICHA Nº 011 | Elemento nº 14 39
FICHA Nº 012 | Elemento nº 16 40
FICHA Nº 013 | Elemento nº 17 41
FICHA Nº 014 | Elemento nº 19 42
FICHA Nº 015 | Elemento nº 20 43
FICHA Nº 016 | Elemento nº 21 44
FICHA Nº 017 | Elemento nº 22 45
FICHA Nº 018 | Elemento nº 28 46
FICHA Nº 019 | Elemento nº 32 47
FICHA Nº 020 | Elemento nº 58 48
FICHA Nº 021 | Elemento nº 66 49
FICHA Nº 022 | Elemento nº 71 50
FICHA Nº 023 | Elemento nº 82 51
FICHA Nº 024 | Elemento nº 83 52
FICHA Nº 025 | Elemento nº 95 53
FICHA Nº 026 | Elemento nº 97 54
FICHA Nº 027 | Elemento nº 102..... 55
FICHA Nº 028 | Elemento nº 103..... 56
FICHA Nº 029 | Elemento nº 104..... 57
FICHA Nº 030 | Elemento nº 106..... 58
FICHA Nº 031 | Elemento nº 142..... 59
FICHA Nº 032 | Elemento nº 143..... 60
FICHA Nº 033 | Elemento nº 145..... 61
FICHA Nº 034 | Elemento nº 146..... 62
FICHA Nº 035 | Elemento nº 147..... 63
FICHA Nº 036 | Elemento nº 148..... 64
FICHA Nº 037 | Elemento nº 150..... 65
FICHA Nº 038 | Elemento nº 151..... 66
FICHA Nº 039 | Elemento nº 36 67
FICHA Nº 040 | Elemento nº 37 68
FICHA Nº 041 | Elemento nº 38 69
FICHA Nº 042 | Elemento nº 39 70
FICHA Nº 043 | Elemento nº 40 71
FICHA Nº 044 | Elemento nº 41 72
FICHA Nº 045 | Elemento nº 42 73
FICHA Nº 046 | Elemento nº 43 74
FICHA Nº 047 | Elemento nº 44 75
FICHA Nº 048 | Elemento nº 45 76
FICHA Nº 049 | Elemento nº 46 77
FICHA Nº 050 | Elemento nº 47 78
FICHA Nº 051 | Elemento nº 48 79
FICHA Nº 052 | Elemento nº 51 80
FICHA Nº 053 | Elemento nº 52 81
FICHA Nº 054 | Elemento nº 53 82
FICHA Nº 055 | Elemento nº 54 83
FICHA Nº 056 | Elemento nº 55 84
FICHA Nº 057 | Elemento nº 3 85
FICHA Nº 058 | Elemento nº 4 86
FICHA Nº 059 | Elemento nº 6 87
FICHA Nº 060 | Elemento nº 11 88
FICHA Nº 061 | Elemento nº 15 89
FICHA Nº 062 | Elemento nº 18 90
FICHA Nº 063 | Elemento nº 24 91
FICHA Nº 064 | Elemento nº 25 92
FICHA Nº 065 | Elemento nº 26 93
FICHA Nº 066 | Elemento nº 27 94
FICHA Nº 067 | Elemento nº 29 95
FICHA Nº 068 | Elemento nº 30 96
FICHA Nº 069 | Elemento nº 33 97
FICHA Nº 070 | Elemento nº 34 98
FICHA Nº 071 | Elemento nº 35 99
FICHA Nº 072 | Elemento nº 56 100
FICHA Nº 073 | Elemento nº 57 101
FICHA Nº 074 | Elemento nº 59 102
FICHA Nº 075 | Elemento nº 61 103
FICHA Nº 076 | Elemento nº 62 104
FICHA Nº 077 | Elemento nº 63 105
FICHA Nº 078 | Elemento nº 64 106
FICHA Nº 079 | Elemento nº 65 107
FICHA Nº 080 | Elemento nº 67 108
FICHA Nº 081 | Elemento nº 68 109
FICHA Nº 082 | Elemento nº 69 110
FICHA Nº 083 | Elemento nº 70 111
FICHA Nº 084 | Elemento nº 72 112
FICHA Nº 085 | Elemento nº 73 113
FICHA Nº 086 | Elemento nº 74 114
FICHA Nº 087 | Elemento nº 75 115
FICHA Nº 088 | Elemento nº 76 116
FICHA Nº 089 | Elemento nº 77 117
FICHA Nº 090 | Elemento nº 79 118
FICHA Nº 091 | Elemento nº 80 119
FICHA Nº 092 | Elemento nº 81 120
FICHA Nº 093 | Elemento nº 84 121
FICHA Nº 094 | Elemento nº 85 122
FICHA Nº 095 | Elemento nº 86 123
FICHA Nº 096 | Elemento nº 87 124
FICHA Nº 097 | Elemento nº 88 125
FICHA Nº 098 | Elemento nº 89 126
FICHA Nº 099 | Elemento nº 90 127
FICHA Nº 100 | Elemento nº 91 128

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 101 | Elemento nº 92 129
FICHA Nº 102 | Elemento nº 93 130
FICHA Nº 103 | Elemento nº 94 131
FICHA Nº 104 | Elemento nº 96 132
FICHA Nº 105 | Elemento nº 98 133
FICHA Nº 106 | Elemento nº 100..... 134
FICHA Nº 107 | Elemento nº 101..... 135
FICHA Nº 108 | Elemento nº 105..... 136
FICHA Nº 109 | Elemento nº 107..... 137
FICHA Nº 110 | Elemento nº 108..... 138
FICHA Nº 111 | Elemento nº 109..... 139
FICHA Nº 112 | Elemento nº 110..... 140
FICHA Nº 113 | Elemento nº 111..... 141
FICHA Nº 114 | Elemento nº 112..... 142
FICHA Nº 115 | Elemento nº 113..... 143
FICHA Nº 116 | Elemento nº 114..... 144
FICHA Nº 117 | Elemento nº 115..... 145
FICHA Nº 118 | Elemento nº 116..... 146
FICHA Nº 119 | Elemento nº 117..... 147
FICHA Nº 120 | Elemento nº 118..... 148
FICHA Nº 121 | Elemento nº 119..... 149
FICHA Nº 122 | Elemento nº 120..... 150
FICHA Nº 123 | Elemento nº 121..... 151
FICHA Nº 124 | Elemento nº 122..... 152
FICHA Nº 125 | Elemento nº 123..... 153
FICHA Nº 126 | Elemento nº 123-1..... 154
FICHA Nº 127 | Elemento nº 124..... 155
FICHA Nº 128 | Elemento nº 126..... 156
FICHA Nº 129 | Elemento nº 127..... 157
FICHA Nº 130 | Elemento nº 128..... 158
FICHA Nº 131 | Elemento nº 129..... 159
FICHA Nº 132 | Elemento nº 130..... 160
FICHA Nº 133 | Elemento nº 131..... 161
FICHA Nº 134 | Elemento nº 132..... 162
FICHA Nº 135 | Elemento nº 133..... 163
FICHA Nº 136 | Elemento nº 134..... 164
FICHA Nº 137 | Elemento nº 135..... 165
FICHA Nº 138 | Elemento nº 136..... 166
FICHA Nº 139 | Elemento nº 137..... 167
FICHA Nº 140 | Elemento nº 138..... 168
FICHA Nº 141 | Elemento nº 139..... 169
FICHA Nº 142 | Elemento nº 140..... 170
FICHA Nº 143 | Elemento nº 141..... 171
FICHA Nº 144 | Elemento nº 144..... 172
FICHA Nº 145 | Elemento nº 149..... 173
FICHA Nº 146 | Elemento nº 153..... 174
FICHA Nº 147 | Elemento nº 155..... 175
FICHA Nº 148 | Elemento nº 158..... 176
FICHA Nº 149 | Elemento nº 159..... 177
FICHA Nº 150 | Elemento nº 160..... 178
FICHA Nº 151 | Elemento nº 161..... 179
FICHA Nº 152 | Elemento nº 165..... 180
FICHA Nº 153 | Elemento nº 166..... 181
FICHA Nº 154 | Elemento nº 167..... 182
FICHA Nº 155 | Elemento nº 168..... 183
FICHA Nº 156 | Elemento nº 169..... 184
FICHA Nº 157 | Elemento nº 170..... 185
FICHA Nº 158 | Elemento nº 171..... 186
FICHA Nº 159 | Elemento nº 172..... 187
FICHA Nº 160 | Elemento nº 173..... 188
FICHA Nº 161 | Elemento Zui-4..... 189
FICHA Nº 162 | Elemento Zui-12..... 190
FICHA Nº 163 | Elemento Zui-13..... 191
FICHA Nº 164 | Elemento Zui-16..... 192
FICHA Nº 165 | Elemento Zui-24..... 193
FICHA Nº 166 | Elemento Zui-26..... 194
FICHA Nº 167 | Elemento Zui-27..... 195
FICHA Nº 168 | Elemento Zui-29..... 196
FICHA Nº 169 | Elemento Zui-30..... 197
FICHA Nº 170 | Elemento Zui-33..... 198
FICHA Nº 171 | Elemento Zui-34..... 199
FICHA Nº 172 | Elemento Zui-35..... 200
FICHA Nº 173 | Elemento Zui-37..... 201
FICHA Nº 174 | Elemento Zui-39..... 202
FICHA Nº 175 | Elemento Zui-44..... 203
FICHA Nº 176 | Elemento Zui-48..... 204
FICHA Nº 177 | Elemento Zui-55..... 205
FICHA Nº 178 | Elemento Zui-57..... 206
FICHA Nº 179 | Elemento Zui-63..... 207
FICHA Nº 180 | Elemento Zui-65..... 208
FICHA Nº 181 | Elemento Zui-77..... 209
FICHA Nº 182 | Elemento Zui-79..... 210
FICHA Nº 183 | Elemento Zui-87..... 211
FICHA Nº 184 | Elemento Zui-90..... 212

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 001 | Elemento nº 78		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección media		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**78. Caserío Barrio de Abajo 17**	
	Dirección postal	C/ Zubiegi, 9	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 215	
	Estilo y época	Rural. Edad moderna. Siglo XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se trata de una construcción aislada en el sector occidental de Bitoriano. Cronológicamente, se adscribe a la segunda mitad del SXVII y mantiene sus características tipológicas originales, tanto en la fachada principal como en el sistema estructural de madera. Presenta planta rectangular, alzado en dos pisos, con un pequeño secadero bajocubierta y cubierta a dos aguas, con caballete perpendicular a la fachada principal. El alero, de gran vuelo, se apea en recios jabalcones. Lo más destacado es la fachada principal, que se orienta hacia el sur. La planta baja se apareja en mampostería con sillares en los recercos. Aquí encontramos dos interesantes portadas: una, de ingreso a la vivienda, a través de un arco rebajado; y la segunda, de acceso a las cuadras, adintelada sobre ménsulas. A la izquierda de la primera se abre una ventana adintelada, recercada en sillar. La primera planta, retranqueada, presenta fábrica de entramado de madera y ladrillo, abriéndose en ella cuatro vanos adintelados, uno de los cuales es la puerta de acceso al pajar. Los paños centrales nos muestran dos atractivas celosías labradas en piedra con motivos florales que aumentan y singularizan el atractivo de esta fachada. En el lateral izquierdo del caserío se adosa una cabaña abierta, cuya cubierta es la prolongación del tejado de aquél.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 002 | Elemento nº 1		ENTIDAD	AMETZAGA ZUIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**1. Iglesia de San Andrés**	
	Dirección postal	C/ Carretera de Guillerna, 18	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 105	
	Estilo y época	Románico. Postmedieval. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Iglesia construida en el siglo XVI, con algunas edificaciones asociadas a ella de cronología posterior. El templo cuenta con una cabecera ochavada, con la cubierta de bóvedas estrelladas. La portada se encuentra en el lado sur, con arco de medio punto ligeramente apuntado. La espadaña, adosada a la esquina sudoeste de la iglesia es también del siglo XVI, aunque de un momento posterior a la construcción de ésta. En el campanario se abren dos vanos con arco de medio punto, estando decorados en el lado este con bolas. En lo que a patrimonio mueble se refiere cuenta con una pila bautismal con copa lisa sobre columna y base cuadrada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 003 | Elemento nº 2		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**2. Iglesia de San Esteban**	
	Dirección postal	C/ Amezola, 8	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1316	
	Estilo y época	Románico. Siglo XV	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Templo de planta rectangular con bóvedas de crucería y con torre de planta cuadrada en uno de los vértices de su pie. Está formada por dos cuerpos, llevando el superior cuatro huecos de medio punto donde se ubican las correspondientes campanas. Destaca la espadaña exenta en su esquina suroeste. La iglesia lleva anexa en su costado sur, la casa cural, cuya cubierta es prolongación de aquella y entre ambas alcanzan una gran extensión de la misma. El cuerpo sobresaliente de la casa cural dispone, en sus pisos altos, de entramado de madera relleno de adobe y cerámico. En su interior destacan el coro y el retablo mayor, aunque repintados, y la cajonera de la sacristía. Cabe mencionar las pinturas del siglo XIX de las bóvedas y los muros de buena ejecución.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Se recomienda eliminar la leñera anexa a la fachada sur de la iglesia (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 004 | Elemento nº 5		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**5. Iglesia de San Pedro**	
	Dirección postal	C/ San Pedro, 6	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 215	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Iglesia románica de planta rectangular con bóvedas del siglo XVI y con cabecera recta, a la que se le ha añadido construcción a un agua. La espadaña, construida en 1813, se sitúa en la prolongación del muro de la cabecera, en dirección sur, siendo esbelta y estando coronada por el cuerpo que cobija a las campanas, aunque devaluada por posteriores añadidos y repintados. Destacan la ventana románica policromada, el nicho y las claves de las bóvedas. Son también interesantes el conjunto de retablos, la imagen de San Pedro del siglo XV o XVI, actualmente ubicado en la sacristía, y el lienzo de la Inmaculada del siglo XVII. Los muros y bóvedas están pintados.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Se recomienda realizar un estudio del estrato polícromo en caso de intervención sobre muros y bóvedas.
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en la espadaña (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 005 | Elemento nº 7		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**7. Iglesia de San Julián y Santa Basilisa**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.906; Y= 4.754.940	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 2013	
	Estilo y época	Románico. Postmedieval. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Iglesia del s. XVI con planta de salón, cabecera recta y tres tramos de nave cubiertos por bóvedas estrelladas. En el lado sur se abren dos óculos y en el medio un ventanal con arco de medio punto. Esta fábrica presenta aparejo irregular de mampostería parcialmente visible. En la esquina suroeste de la iglesia se observan restos de un edificio anterior (s. XIV-XV), que se puede identificar con una torre. De esta fábrica queda el lado oeste, realizado en mampostería, con lajas y cantos dispuestos en hiladas más o menos regulares y sillarejos en el único esquinal conservado. En el centro del muro se abren una saetera y un ventanal con doble arco, ahora tapiado. Parte del costado sur de la iglesia presenta un pequeño quiebro en la mitad del segundo tramo, rectificado en la parte superior y donde se abre la portada medieval con arco apuntado. En el lado sur de la cabecera se adosa la sacristía (s. XVI-XVII), cubierta por una bóveda estrellada. La torre (s. XVIII-XIX), de planta cuadrada con campanario poligonal y vanos de medio punto, está construida con aparejo irregular de mampostería.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto. - Se recomienda eliminar u ocultar los megáfonos del campanario (añadido degradante). - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 006 | Elemento nº 8		ENTIDAD	MONTE DE NTRA. SRA. DE ORO*
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**8. Santuario de Nuestra Señora de Oro**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 514.073; Y= 4.753.207	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1401	
	Estilo y época	Románico. Edad Media. Siglo XI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Esta construcción es el lugar de culto más destacado del valle de Zuia. El edificio está cimentado sobre la roca de la peña que aflora en el interior, particularmente en el lado derecho. Ha sufrido múltiples transformaciones a lo largo del tiempo y de la primitiva iglesia románica no queda ningún resto, salvo la cabecera y el presbiterio. Debió de estar cubierta de madera, a juzgar por el espesor de sus muros. Tiene bóvedas con terceletes y ligaduras y falsas bóvedas de yeso en la sacristía. Es una edificación de grandes dimensiones dividida en dos partes: iglesia y dependencias para cofrades y peregrinos. La espadaña data de finales del siglo XVI principios del XVII y está construida en línea con la fachada norte. Tiene arcos de medio punto y remate trapezoidal. Se aprecian restos de la primitiva espadaña. Tiene puerta adintelada con dovelas. El retablo mayor es barroco, tiene un cuerpo con tres calles y ático. En el centro se localiza la Virgen de Nuestra Señora de Oro, titular del Santuario y Patrona del Valle. Es una talla del siglo XII, de tipo Andra Mari. Cuenta con pila bautismal postmedieval con copa lisa, sobre fuste cilíndrico y base cuadrada. ** Monte de Nuestra Señora de Oro y Comunidad de Domaikia, Bitoriano y Aperregi.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto. - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 007 | Elemento nº 9		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**9. Iglesia de San Bartolomé**	
	Dirección postal	C/ Badaya, 14	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1341	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se trata de una iglesia construida en el siglo XVI, aunque conserva un nicho-credencia con un ventanal románico cegado del siglo XIII. También posee varias construcciones de fecha posterior asociadas, como la torre adosada al templo, que data de los siglos XVIII-XIX, con vanos de arco de medio punto. El templo del XVI cuenta con una planta de salón con cabecera recta, cubierta por bóvedas estrelladas. La portada se encuentra en el lado sur, con arco de medio punto ligeramente apuntado. En la entrada de la iglesia se han colocado restaurados restos de los medallones de las bóvedas. También cuenta con una pila bautismal con una gran taza troncocónica, sobre fuste cilíndrico, de cronología postmedieval.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en la torre, así como eliminar/disimular los cables de aquél que recorren las fachadas (contaminación visual).
- Se recomienda eliminar el transformador existente al noreste de la iglesia (contaminación visual y acústica).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble. A tal efecto, se considera disconforme con el planeamiento (grado A) la construcción auxiliar situada en la parcela al sur de la del bien protegido, restringiendo las intervenciones en ella permitidas a las establecidas por dicho régimen de disconformidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 008 | Elemento nº 10		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**10. Palacio de Iturrate**	
	Dirección postal	C/ Carretera de Markina, 1	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 566	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Su sobria fachada se organiza mediante un cuerpo central retranqueado y flanqueado por dos cuerpos laterales más altos, a modo de torreones, todos ellos de planta rectangular. En su costado este y en línea se le anexiona otro cuerpo. El cuerpo central se halla horadado copiosamente a través de dieciocho vanos, seis en cada altura, siendo los de la planta noble los de mayor tamaño y prestancia, luciendo entre los dos que ocupan la posición intermedia un gran y bello escudo enmarcado en caja cuadrangular de sillería resaltada. Destrozada en numerosos puntos se halla la corrida imposta de separación de plantas. Los laterales, con cubierta en punta de diamante, constan de planta baja, primera y segunda, esta última de menor altura. Un solo vano se abre en cada de sus plantas (baja: arco carpanel de tres centros; noble: dos cuerpos desiguales con arquitrabe de piedra; superior: dividido en dos zonas iguales mediante friso pétreo labrado). El cuerpo anexionado al lateral este se halla horadado copiosamente. Encima de su ingreso se halla balcón volado cuyo vano sigue trazado similar a los de los torreones en su misma altura. Uno de los huecos muestra forma diferente al resto al obrarse en arco de medio punto y haber contenido balcón volado, hoy derruido, del que restan los mensulones de apoyo de su piso.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 009 | Elemento nº 12		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**12. Iglesia de San Lorenzo**	
	Dirección postal	C/ Elizalde, 24	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 668	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El edificio es de planta rectangular de tres tramos con cabecera recta. Cuenta con bóvedas de arista sobre cornisa moldurada y arcos fajones de medio punto con apeos con placas colgantes. La torre, datada de finales del siglo XVIII, es de planta cuadrada y de tres tramos. Cuenta con dos campanas, una de comienzos del siglo XVII, y una esquila. La iglesia cuenta con pórtico con tres arcos de medio punto, de buenas dovelas, sobre pilares, y con buenas rejas de hierro. Dispone de portada rectangular, de buena sillería, con aguabenditera del siglo XVI. La fábrica es de construcción barroca, pero conservando dos canes medievales. Cabe destacar el retablo mayor neoclásico, dorado, de principios del siglo XIX, así como la pila bautismal, datada en el siglo XVI, el can románico situado en el bajocoro, que es posible que estuviera policromado, y la cruz procesional gótica. La sacristía es de época anterior a la iglesia en general. El recinto ajardinado de la entrada le da atractivo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 010 | Elemento nº 13		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**13. Iglesia de Santiago Apóstol**	
	Dirección postal	C/ Gustinza, 2	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 151	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Iglesia románico tardía, con elementos posteriores del s. XVI. El edificio románico cuenta con una planta de salón, con su cabecera cubierta por una bóveda de cañón y arco del triunfo apuntado. Presenta una imposta interior biselada. La cornisa es biselada, con línea de canes lisos cóncavos al sur y vanos románicos escultóricamente decorados. La reconstrucción de la nave data seguramente del s. XVI, con una bóveda de cañón con arco fajón de medio punto e imposta lisa. El acceso es de medio punto con un dovelaje radial. Esta parte tiene vanos postmedievales. Respecto a los bienes muebles cuenta con una pila lisa con pie cilíndrico y base cuadrada, en cuyos ángulos destacan unos engrosamientos a modo de garras, que podría corresponder al período renacentista.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto. - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 011 | Elemento nº 14		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**14. Iglesia de San Martín**	
	Dirección postal	C/ Travesía Ajarte, 5	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 206	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVI	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se trata de una iglesia cuya cronología predominante es postmedieval, aunque conserva diversos elementos del templo original, es decir, del románico tardío. La obra postmedieval se trata de la ampliación de ese primitivo templo, y corresponde a la cabecera y primer tramo de la nave, además de la elevación de toda la iglesia. La planta es de salón, y las bóvedas de arista. De la obra más antigua conserva el segundo y tercer tramo de la actual iglesia, siendo la planta algo más estrecha que la anterior. Destacan los vanos, románicos, con decoración escultórica. Por último se encuentran una serie de edificaciones asociadas a la iglesia de tipología posterior a la posmedieval.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto. - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 012 | Elemento nº 16		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**16. Casa Consistorial**	
	Dirección postal	C/ Plaza del ayuntamiento, 1	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 1	
	Estilo y época	Rural. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Hoy en día, la Casa Consistorial de Zuia, de características propias de la arquitectura vasca, tiene planta rectangular y tejado a cuatro aguas, balcón corrido de hierro y un gran escudo en la fachada principal con el emblema de Castilla y León (corona, leones). Está compuesta por planta baja y dos pisos. En la esquina izquierda se colocó en el año 1909 el escudo del Ayuntamiento de Zuia, que a su vez es el de la Cuadrilla de Zuia. En ese mismo lugar se localiza una placa de mármol en memoria de don Domingo de Sautu e Isasi, lápida erigida en 1950 en homenaje al ilustre hijo recordando su carácter de fundador de conventos, hospicios, colegios… El edificio alberga, además de las oficinas municipales, las oficinas de la Cuadrilla de Zuia, las oficinas de la Oficina Comarcal Agraria, y en los bajos la Oficina de Información Turística Comarcal y la Biblioteca.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Alto Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario institucional

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga. - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 013 | Elemento nº 17		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**17. Casa Solariega de los Vea - Murgia**	
	Dirección postal	C/ Añureta, 2	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 1	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Dentro del recinto del "Campo de la Cruz" se halla un singular edificio, propiedad del Ayuntamiento y actual Casa de Cultura, que anteriormente fue casa solariega de los señores Vea-Murguía, que al igual que todo el recinto citado, componían los jardines y huertas de dicha casa, propiedad de la mencionada familia. El edificio se encuentra dentro de las casas solariegas, disponiendo de planta cuadrada, fachada simétrica y balcón corrido en su planta noble. Delante de la casa se halla pequeño espacio ajardinado, limitado por estresante verja de hierro forjado, sobre zócalo de piedra, y artística puerta del mismo material, franqueado por dos columnas paralelepípedas cuyo coronamiento se realiza mediante artísticas copas de hierro. Según leemos en inscripción en la puerta de acceso data del año 1885 y presumiblemente corresponda al levantamiento del edificio-vivienda.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Alto Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario cultural

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 014 | Elemento nº 19		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**19. Iglesia de San Miguel Arcángel**	
	Dirección postal	C/ Carretera Domaikia, 1	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 6	
	Estilo y época	Románico. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La fábrica data de comienzos del siglo XIX. El edificio es de planta de cruz latina con cabecera recta, crucero y nave de tres tramos. Cuenta con bóvedas de lunetos y, en el centro del crucero, de arista. Dispone de arcos de medio punto sobre pilastras y vanos rectangulares. La torre es de planta cuadrada, con cuatro campanas, chapitel metálico y esquila. El baquetón medieval probablemente sea procedente de la anterior parroquia. Los restos medievales del anterior templo, ubicado en la ladera del cerro de Santa Cruz, se exponen en la casa-palacio Vea-Murguia, hoy Casa de Cultura, y en la Sala del Concejo de Murguia. Es un exponente muy completo del Neoclásico en cuanto a todos los elementos interiores. Retablo mayor barroco, rococó, de comienzos de la segunda mitad del siglo XVIII. En el coro, pinturas del siglo XIX. Orfebrería mayoritariamente de fines del siglo XIX o principios del XX.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Alto Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 015 | Elemento nº 20		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**20. Iglesia de San Juan Bautista y San Juan Evangelista**	
	Dirección postal	C/ Berretin, 5	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 671	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El edificio es de planta rectangular con cabecera recta y tres tramos con bóvedas de terceletes apeadas en ménsulas, unas cónicas con veneras rehundidas, otras con molduras. Dispone de arcos fajones apuntados y claves con motivos simbólicos. La fábrica es de origen medieval, pero ampliada en los siglos XVI y XVII. La torre, de finales del siglo XVIII, es de planta cuadrada con tres vanos de medio punto en el cuerpo de campanas, donde hay una pequeña ventana con esquila. El pórtico tiene tres arcos de medio punto, con buenas dovelas, apeados en pilares cuadrangulares y rejas de hierro. Dispone de portada con arco apuntado y de buen dovelaje. En el presbiterio hay dos arcos de medio punto, losas sepulcrales y contrafuertes. También en el exterior se pueden observar sencillos canes y fragmentos de cornisa medievales, al igual que dos vanos, uno en la sacristía, abocinados y con arcos de medio punto. Hay otro vano rectangular sustituyendo a otro anterior. Cabe destacar el retablo mayor renacentista, romanista, posiblemente de comienzos del siglo XVII, pintado y dorado, así como las imágenes romanistas. La fase románica ha quedado enmascarada por obras posteriores y las obras del siglo XVI no son de gran calidad, ni tampoco los posteriores añadidos. Es interesante en general el mobiliario, aunque está en mal estado de conservación.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Se recomienda realizar un estudio del estrato pictórico en caso de intervención sobre el mobiliario.
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en torre (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 016 | Elemento nº 21		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**21. Iglesia de San Juan Bautista**	
	Dirección postal	C/ San Juan, 9	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 183	
	Estilo y época	Románico. Siglos XV-XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El edificio es de planta de tres tramos con cabecera ochavada. El primer tramo tiene bóveda de arista y, los restantes, de terceletes apeados en repisas; se conserva parte de la cubierta en madera. Pinturas de mediados del siglo XX en las cubiertas. Contrafuertes. La torre es de dos cuerpos, de la primera mitad del siglo XIX. Cuenta con cuatro arcos de medio punto con tres campanas, una de ellas del siglo XVI. Se conserva, restaurada, la maquinaría del reloj. La fábrica es gótica tardía, del primer tercio del siglo XVII, reformada en los siglos XVIII y XIX. La portada cuenta con arco apuntado y biselado y buenas dovelas. Buenos herrajes en la puerta. La sacristía es barroca, del siglo XVIII. Dispone de bóvedas de arista y arcos rebajados apeados en repisas con placas colgantes. Cabe destacar el retablo mayor, barroco en su arquitectura, de principios de la segunda mitad del siglo XVIII, así como la pila bautismal del filo de los siglos XVI-XVII, el coro y las pinturas murales del siglo XX que, aunque son muy recientes, son un ejemplo interesante y de calidad de esta época, aunque algunos de los elementos, como la pila bautismal y la de agua bendita y el coro, están repintados. También resaltar los dos tramos de bóvedas de madera que conserva el edificio.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Muy alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos interiores referentes al culto.
- Se recomienda realizar un estudio del estrato pictórico en caso de intervención sobre elementos repintados.
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en torre (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 017 | Elemento nº 22		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**22. Central eléctrica del Gorbea**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.941; Y= 4.757.130	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela rústica 346	
	Estilo y época	Edad Contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	También conocida como central eléctrica "La Rueda", este bien inmueble incluye los elementos "22-1. Casa de máquinas" y "22-2. Canal de conducción" bajo el mismo régimen de protección. Fuentes bibliográficas apuntan que, ya a finales del siglo XIX (año 1897), el industrial ACHA de Amurrio había acondicionado un viejo molino en Sarria para la producción de electricidad que alimentase a su fábrica. No es hasta tres años más tarde cuando construye esta central eléctrica junto a la del lugar de Beluntza (Urkabustaiz) para suministrar de fluido eléctrico a su empresa. La electricidad sobrante la vende y la distribuye para el alumbrado de distintos pueblos bajo el título de "Eléctrica del Gorbea". Junto a las ruinas de una antigua construcción de carácter rural se edificó la casa de máquinas que albergaría las turbinas. Se trata de un edificio de dos pisos y zaguán, con cubierta a cuatro aguas de estructura de madera, parcialmente derruida. Los huecos de fachada son amplios y se organizan homogéneamente. Los otros dos edificios anexos quedan invadidos completamente por la vegetación, lo que dificulta la percepción de sus características morfológicas. La captación de aguas se produce mediante a una red de canales y regatas que confluyen en un canal que termina en un depósito de carga. De él parte una tubería de carga que se bifurca en dos antes de entrar en la casa de máquinas. La tubería atraviesa el río sustentada sobre machones de mampostería.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy malo
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de servicios

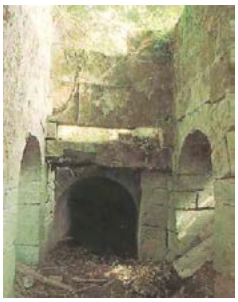
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en fachadas y canal de conducción (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 018 | Elemento nº 28		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**28. Ferrería La Encontrada**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 510.690; Y= 4.752.775	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 2347	
	Estilo y época	Siglo XVIII	



INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La ferrería de La Encontrada formaba parte de un complejo compuesto por una torre, puente y la propia ferrería. Presa desaparecida sobre el río Baias que conserva únicamente los arranques de sus márgenes derecha e izquierda, en fábrica de mampostería y sillería culminada con grandes losas a modo de cumbrera, unidas con mortero y grapas metálicas. Estos arranques marcan una presa de gravedad y planta ovalada. A su margen derecha se aprecia la salida del canal, regulado por dos compuertas con fábrica de mampostería y sillería. Todavía conservan las ranuras o cárceles para encajar las puertas metálicas. El canal corre en dirección N-S con paredes de mampostería y sillarejo. En todo su trazado posee varios aliviaderos. En la zona donde el canal se une a la antepara se levanta un pequeño puente de arco rebajado con rosca de sillares, que salva estas estructuras y da acceso al caserío (antigua Casa torre) y puente. La antepara es de planta quebrada rectangular levantada a base de grandes sillares bien escuadrados, reforzados al exterior con mampostería. En su pavimento inferior se observan las huellas en el muro oeste de un arco de medio punto adovelado con lajas calizas y semicegado. En el interior de la rosca, hacia su mitad, aparece un sillar apoyado sobre dos ménsulas, que posee un orificio central.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Bajo Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de servicios

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 019 | Elemento nº 32		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**32. Molino de Marquina**	
	Dirección postal	C/ Alday, 2	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 298	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa de gravedad ligeramente curva, aprovechando un meandro del río Ugalde, construida en grandes bloques de piedra. En el lado izquierdo, aguas abajo, conserva un contrafuerte triangular. Por su margen derecha se abre una compuerta para la entrada de aguas al canal. Se encuentra cubierta por un puentecillo, en arco de medio punto. A lo largo del recorrido del canal se presentan varios aliviaderos o desagües, que llevan a un cubo de planta poligonal. Fábrica de grandes bloques de piedra culminados por grandes losas. En su interior el acceso de agua a los saetines se realiza a través de un vano con arco, de rosca de sillería. La estolda es de planta rectangular abovedada, de lajas y sillarejo. Conserva un saetín metálico con dos salidas de agua para sendos rodetes de hierro, con sus árboles de madera. Arco de desagüe rebajado. El edificio es de planta rectangular y fábrica de mampostería con sillares en esquinales y recercos de vanos, que soportan una cubierta a dos aguas con estructura de madera y teja curva. El acceso superior a la vivienda se realiza por el este, tras salvar un pequeño puente, con arco peraltado. La entrada al cuarto de moler se realiza igualmente por este, pero a ras de suelo, por una pequeña puerta adintelada. Conserva los elementos esenciales a su actividad: la mesa de piedra y madera sobre la que se asientan dos pares de muelas y una pequeña grada de acceso, los guardapolvos, tolvas, depósitos de harina, pescantes, etc...	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en la fachada suroeste, así como eliminar/disimular los cables de aquél que recorren dicha fachada (contaminación visual).
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en la fachada noreste (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 020 | Elemento nº 58		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**58. Casa Aperregi 5**	
	Dirección postal	C/ Badaia, 1	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1301	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Este caserío agropecuario, al igual que la inmensa mayoría, se halla formado por el edificio principal o caserío propiamente dicho que sirve de habitáculo para personas y animales; la cabaña como almacenaje de paja, leña, aperos, granos… y una pequeña construcción situada frente a uno de los vértices de su fachada, que alberga el horno de pan con sus correspondientes recámara y horno. La zona de trabajo queda delimitada por la cabaña, el lateral correspondiente del edificio principal y el murete frente a las anteriores. Frente a la fachada de la casa se sitúa el huerto, delimitado por un murete de mampostería, que es otro de los elementos repetidísimos en la configuración del caserío como unidad agropecuaria. La fachada de este caserío presenta ciertos elementos arquitectónicos correspondientes a una arquitectura formal. Estos elementos son: las impostas, hechas de sillería, que indican la separación de plantas, y el recercado en oreja que llevan sus vanos. Inmediatamente debajo del alero de la cubierta y en la zona del piñón se sitúa balcón corrido. El voladizo del alero se apea en tres sencillos jabalcones. Junto al acceso y utilizado como banco se halla una piedra de unos 2,50 a 3 metros de largo y de una sola pieza.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico próximo al edificio y que confluye en el esquinal sur, así como eliminar/disimular los cables de aquél que recorren la fachada sur (contaminación visual). - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 021 | Elemento nº 66		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**66. Casa Jugo 1**	
	Dirección postal	C/ Fuente de Iturragate, 2	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 248	
	Estilo y época	Rural. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Es uno de los caseríos más interesantes de la localidad. Posee fachada de notables dimensiones en la que merece destacar el frailero que sobresale de uno de los muros laterales, los grandes recercos de los huecos y la moldura en oreja que lleva el de la planta baja, así como la reja que protege a éste, forjada a comienzos del siglo XVIII. El cerramiento de la planta central del hastial, que se halla algo remetida, es a base de piezas cerámicas destacando una franja, a modo de repisa, aparejada en dientes de sierra y , por último, dando un carácter acogedor y de cobijamiento, se encuentra el muy volado alero de la cubierta, apeado en toscos y recios jabalcones.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en fachada principal, así como la vegetación invasora en fachadas y cubierta (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 022 | Elemento nº 71		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**71. Caserío Yso**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 512.038; Y= 4.754.029	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 2271	
	Estilo y época	Rural. Siglos XVII-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Perteneció a la Casa-Torre de Zárate-Chávarri. Actualmente es un edificio de planta rectangular, aunque en sus orígenes parece ser que fue casi cuadrado, agregándole posteriormente la parte correspondiente al actual borde. Su arquitectura es sencilla, siendo los muros de mampostería ordinaria, excepto el alzado este que, si en su planta baja es de mampostería, en su planta primera y camarote es a base de entramado de madera vertical y horizontal, no apareciendo el inclinado, con relleno de mampostería ordinaria y adobe, revocados y encalados posteriormente. Sobre los muros de la planta baja se apoyan las carreras en todo su largo. Sobre ellas asientan los pies derechos que no mueren en el techo de la planta primera, sino que llegan hasta la cubierta, excepto el central que muere a la misma altura de los laterales. El techo del piso va resuelto en fachada con unas correas que enlazan con los pies derechos. El encuentro de éstas con la cubierta está resuelto con una carrera apoyada en tres pies derechos sobre los que apoyan las vigas de la cubierta. En la parte correspondiente al piso y entre crujías se sitúan unos pies derechos de menores escuadrías que enmarcan las ventanas. El armazón estructural que presenta la cabaña que se sitúa en la parte posterior es elemental y tosco, resolviéndose los ensamblajes de los distintos elementos que concurren en su encuentro de forma muy interesante, sin empleo de clavos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular-Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 023 | Elemento nº 82		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**82. Casa Zarate 20**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 18	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 290	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presenta un descomunal voladizo del alero de su cubierta, que se apea en cuatro largos jabalcones y en la prolongación del alzado izquierdo de la casa -frailero- que unido a la escasa altura de la fachada, proporciona a ésta una peculiar sensación de recogimiento. Enormes, en consonancia con el alero, son los sillares que hacen de dintel y peana en las ventanas, no desmereciendo los que actúan de jambas. Una ventana del piso y el acceso a la vivienda se recuadra en oreja. Merece destacarse, también, el acabado del triángulo formado por el alero en su ángulo y el cerramiento del desván, a base de ladrillo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 024 | Elemento nº 83		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**83. Casa Zarate 21**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 11	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 737	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Su dilatada, aseada y arrogante fachada proporciona al caserío un carácter de casa-palaciega. Dos son las impostas que lo recorren, indicando la situación del forjado que separa las distintas plantas. Buenas labras en oreja presentan los distintos huecos que se abren en sus alzados. El acceso se ve flanqueado por dos ventanucos a la altura de su dintel que le comunican sensación protectora. Inmediatamente debajo del alero y ocupando gran parte del hastial se halla un bonito y alegre balcón corrido que dota a la fachada de una fisionomía rural o popular, constatando con los elementos formales que, asimismo, presenta.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 025 | Elemento nº 95		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**95. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Badaia, 7	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1287	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por un pilar de planta rectangular (0.65 x 0.3 m.) y fábrica de sillería, dividido en tres cuerpos. En el superior culmina en una cubierta a cuatro aguas en voladizo sobre la que se apoya una esfera lisa. A su vez se sitúa sobre un segundo cuerpo con líneas cóncavo-convexas. El primer cuerpo posee dos caños metálicos que vierten sus aguas a una taza rectangular con un pequeño desagüe en su lado derecho, que lleva las aguas a un abrevadero adosado a su derecha. Abrevadero de planta poligonal irregular de fábrica de grandes losas revocadas de cemento. En el extremo derecho que da al lavadero posee un desagüe, así como en el muro adosado a él. Pegante al muro del lavadero aparece una pilastra de cemento de la que sale un grifo que vierte las aguas al abrevadero. Por la parte posterior se le adosa un muro de contención. Lavadero recientemente restaurado, de planta cuadrangular (6.5 x 5.05 m.), con fábrica de mampostería y cubierta a dos aguas con estructura de madera y tejas, levantado medio metro del antiguo lavadero. En su fachada abierta se ubica la puerta de acceso y sobre el murete un poste de madera. En el interior se conserva la viga del antiguo lavadero. Suelo chapeado de losas. El pilón, de planta rectangular, se encuentra en el centro y es practicable por los cuatro lados. Fábrica de mampostería sobre la que se asientan las piedras de lavar con buzamiento hacia el interior. En el esquinal izquierdo posee un grifo moderno y en su lado derecho un tubo de desagüe.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 026 | Elemento nº 97		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**97. Fuente Aljibe**	
	Dirección postal	C/ Orobide, 1	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	También denominada fuente del cruce de oro "El Sepulcro", esta fuente se compone de un edículo de planta rectangular (4.5 x 1.25 m.) de fábrica de sillería, en la que se apoya una cubierta a doble vertiente construida en cemento armado, excepto sus extremos delantero y trasero, con buenos sillares calizos. Su frente presenta un cuerpo central en el que se abre un vano rectangular donde se aloja una bomba de jarra, hoy en desuso. Actualmente, se encuentra cubierto por una chapa metálica impidiendo la visión del interior. Este frente se corona por un frontón triangular moldurado rematado en una cruz latina tallada en un gran sillar abrazado por tres grapas de hierro. Bajo el vano se ha colocado un pequeño grifo moderno que deposita sus aguas en una poza abierta en una gran placa de hormigón que hace de suelo a la cámara que precede a la fuente. Esta cámara, al igual que la fuente, se encuentra a un nivel inferior que el resto de la calle, por lo que se accede a ella a través de siete escaleras de sillares calizos. A los lados de la cámara aparecen sendas banconadas, también de sillería.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar/reubicar el espejo y la señalización vertical toponímica anexa al muro (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 027 | Elemento nº 102		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**102. Fuente del Campo de la Cruz**	
	Dirección postal	C/ Añureta, 2	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 1	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La fuente consta de un cuerpo principal de planta cuadrada (1.46 x 1.46 m.) y fábrica de sillería de gran tamaño, sobre el que se asientan tres hiladas de sillares escalonados que soportan un gran pilar de base cuadrada cajeado. La cara norte, que actúa de principal, posee a media altura la inscripción: "AÑO DE 18-0", enmarcada arriba y abajo por dos incisiones curvas. Se remata por una especie de tejadillo a cuatro aguas sobre el que aparece una bola moldurada a modo de lazos. En su frente se sitúa una taza semicircular con basa de líneas cóncavas. Presenta en sus bordes tres clavos o bornes cortados, que pudieron sujetar algún tipo de baranda. Recoge las aguas de dos grifos modernos que a su vez desaguan en otros dos sumideros con rejilla. La fuente se levanta ligeramente rehundida respecto al suelo de la plaza, en un cuadro de 5 x 5 m., con pavimentación de losetín calizo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Alto Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar las pintadas existentes en la base (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 028 | Elemento nº 103		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**103. Cruz de Oñacino**	
	Dirección postal	C/ Añureta, 2	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 1	
	Estilo y época	Siglos XV-XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Cruz latina de piedra con decoración de motivos geométricos incisos (curvas, rectas ...), asentada sobre un pequeño templete octogonal cerrado por una barandilla de hierro forjado. Posee 1,32 m. de altura x 0,66 m. de anchura en sus brazos, y un grosor de 14 cm. Aparece una placa metálica con la siguiente inscripción: «En este lugar murió Fernando de Zarate el Valeroso, jefe del bando Oñacino, en defensa de las libertades del Valle de Zuia. Zuia Año 1450.»	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 029 | Elemento nº 104		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**104. Fuente de los Carmelitas**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 46	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglos XIX-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por un pilar cuadrado de 1.1 x 1.1 m., con fábrica de sillería caliza de mediano y gran tamaño, con juntas de mortero rojizo, escalonada en tres cuerpos, separados por hiladas sobresalientes abiseladas tanto arriba como abajo. Culmina con un pináculo de cabeza en voladizo y cubierta a cuatro aguas. En su frente se sitúa un caño metálico que vierte las aguas a una taza de planta en arco rebajado apoyada sobre un pie de líneas cóncavas. El borde exterior de la taza se haya reforzado por un listón de hierro forjado. Posee escasa profundidad, con paredes interiores rectas. En su esquinal izquierdo aparece un sumidero que desagua al río.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el poste de tendido eléctrico y los armarios de registro existentes en la placita, así como la señalización vertical dispuesta al borde de la carretera (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 030 | Elemento nº 106		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**106. Fuente**	
	Dirección postal	C/ Elizalde, 26	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por un pilar de planta rectangular (0.84 x 0.77 m.) de grandes bloques de sillería, culminada por una cubierta a dos aguas, escalonada en voladizo, que se apoya a su vez sobre dos losas salientes por sus cuatro caras. Conserva únicamente un caño en uno de sus dos frentes, que vierte sus aguas a una taza ultra semicircular apoyada en una basa cónica con curvas cóncavas-convexas. En su frente contrario posee otra taza de iguales características. Cuenta con abrevadero de planta rectangular (3.25 x 0.92 m.), adosado a la fuente por su cara norte, que se compone de muros de grandes losas de piedra caliza unidas por argamasa y grapas metálicas. En su muro noreste se observa un pequeño desagüe horadado en su fábrica. En el frente sur de la fuente se puede leer la fecha de 1866, que coincide con la de su construcción. Junto a la fuente se levantó también un lavadero, hecho muy corriente en este tipo de obras realizadas en la segunda mitad del siglo XIX. Hoy día, sin embargo, no queda resto de él.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el semáforo anexo (contaminación visual). - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 031 | Elemento nº 142		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**142. Colegio de los Hermanos de San Vicente de Paúl**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 9	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 3	
	Estilo y época	Religioso. Siglos XIX-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El Colegio de los Hermanos de San Vicente de Paúl se sitúa a la entrada de Murguía, llegando de Vitoria. En sus inicios albergaba a tres instituciones (Colegio de Enseñanza, Asilo-Hospital y Escuelas gratuitas de primera enseñanza) en un único y robusto edificio, de planta rectangular, con dos patios interiores de distinto tamaño. Actualmente, como consecuencia de diversas obras y reformas, solo quedan en pie los cuerpos central y occidental del conjunto edificatorio original y un único patio interior. En la parte más oriental de la fachada actual y en pequeño retranqueo con el resto se sitúa la hermosa capilla, delatada al exterior a través de su estilizada espadaña sobresaliente.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios sociales

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda retirar la pintura existente entre los vanos de la fachada norte y eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en ella, así como eliminar/disimular los cables de este último en el esquinal noroeste (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 032 | Elemento nº 143		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**143. Colegio del Sagrado Corazón de los Hermanos de San Vicente de Paúl**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 69	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 51	
	Estilo y época	Religioso. Siglos XIX-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El Colegio del Sagrado Corazón de Jesús de los P.P. Paúles de San Vicente se ubica a la salida de la villa, dirección Bilbao, disponiendo de vallas y agradables perspectivas. El edificio, de planta cuadrada y de unos sesenta metros de lado, presenta en su interior un patio de igual forma, ocupando éste una superficie de 650 m², aproximadamente. Su fachada principal, simétrica, dispone, en su centro, de una balconada corrida y, coronando la fachada, un frontón curvo con pináculos en sus extremos, con la imagen del Sagrado Corazón rematando a aquél. Existe un cuidado jardín separado el edificio de la calle-camino. Al igual que es común en este tipo de fundaciones, dispone, al sur del edificio, de terrenos de recreo, frontón, etc…, así como de una extensa huerta salpicada de vegetación arbórea. También esta fundación dispone de capilla abierta al público.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario docente

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 033 | Elemento nº 145		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**145. Casa Domingo Sautu 12**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 22	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 34	
	Estilo y época	Regionalista. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Robusto edificio de planta cuadrangular, con alzado en tres plantas, con la superior de menor altura que el resto. Dispone de cubierta a cuatro aguas y distribución simétrica de huecos, con proyección de balcón y mirador en el vano central de su eje vertical. Cuenta con pequeños espacios ajardinados y separatriz con la alineación del muro que delimita la propiedad pública de la privada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en fachada y escalinata de entrada (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 034 | Elemento nº 146		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**146. Villa Jesusa**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 38	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 284	
	Estilo y época	Casa señorial. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Extensa finca poblada de numerosa vegetación arbórea y ajardinada, que da paso a magnífica mansión de planta rectangular, formada por dos volúmenes. La mansión responde a la tipología de casa señorial, de dos plantas más desván bajo cubierta. Familias poseedoras de esta casona han sido: los Urquiza, los Escudero, y, actualmente, los industriales vitorianos Echevarría-Hnos. En torno a la casa se hallan una serie de zonas equipadas de servicios de ocio y recreo, así como de huertas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 035 | Elemento nº 147		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**147. Casa Domingo Sautu 58**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 60	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 624	
	Estilo y época	Regionalista. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Robusto edificio de planta rectangular, con cubierta a cuatro aguas y alero de gran vuelo. Está compuesto por planta baja y dos pisos. Todo el cuerpo edificatorio se halla copiosamente horadado a través de varios vanos por planta acomodándose al uso de vivienda que actualmente presenta. Su fachada sur presenta gran voladizo central con sendos balcones a ambos lados del mismo en su primera planta. La portada cuenta con arco de medio punto y una gran escalinata.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en los esquinales noroeste y sureste (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 036 | Elemento nº 148		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**148. Chalet Arenaza**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 61	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 46	
	Estilo y época	Regionalista. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta rectangular dispuesto sobre un extenso terreno ajardinado con equipamientos de recreo y edificaciones auxiliares exentas. Está compuesto por alzado en dos pisos y cubierta a dos aguas, con caballete perpendicular a la fachada principal, y con buhardilla orientada al oeste. El alero, de gran vuelo, se apea en recios jabalones. Su estructura es principalmente de madera, exceptuándose diversos elementos de la fachada principal en planta baja, trabajados con grandes sillares. Entre dichos elementos destaca el acceso al porche en su esquinal noreste, que se accede a través de escalinata pétrea, con sendos y amplios arcos escarzanos que abren las fachadas norte y este, así como el recerco del pequeño vano dispuesto en el centro de la fachada. Asimismo, cuenta con garaje anexo con alzado en una única altura, cuya cubierta es la prolongación del tejado del cuerpo principal del edificio.
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL: Medio INTERÉS FUNCIONAL: Medio ESTADO DE CONSERVACIÓN: Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO: Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 037 | Elemento nº 150		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**150. Chalet Beitia**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 49	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 40	
	Estilo y época	Regionalista. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio principal de planta rectangular con garaje anexo en su zona oeste, dispuestos sobre un extenso terreno ajardinado con equipamientos de recreo y edificaciones auxiliares exentas. El cuerpo principal está compuesto por alzado en dos pisos y cubierta a dos aguas, con caballete perpendicular a la fachada principal y con alero de gran vuelo. Su estructura es principalmente de madera, exceptuándose diversos elementos de la fachada principal en planta baja, trabajados con grandes sillares. Entre dichos elementos destaca el acceso al porche en su esquinal noreste, que se accede a través de escalinata pétrea, con sendos y amplios arcos escarzanos que abren las fachadas norte y este, así como el recerco del pequeño vano dispuesto en el centro de la fachada y chimeneas. Dispone de balcón corrido en primera planta de fachada principal, retranqueado de ésta. Asimismo, cuenta con garaje anexo con alzado en una única altura y desván, con cubierta a tres aguas y caballete perpendicular al del edificio principal.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 038 | Elemento nº 151		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**151. Chalet Eguidazu**	
	Dirección postal	C/ Carretera Sarria, 11	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 9	
	Estilo y época	Regionalista. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Conjunto edificatorio formado por tres cuerpos con estructura de madera, ubicado sobre un extenso terreno ajardinado. El edificio principal y menor retranqueado dispone de planta rectangular con alzado en dos plantas y desván. Cuenta con cubierta a dos aguas, con caballete perpendicular a la fachada principal. Su alero frontal descansa sobre sendos jabalones. Todos sus paños se encuentran copiosamente horadados a través de vanos dispuestos sobre todo en la fachada principal. Cuenta con porche y garaje, conformando los otros dos cuerpos edificatorios, también con estructura en madera. El primero de igual altura que el edificio principal y el segundo con alzado en planta baja.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en fachada, así como el tendido telefónico que atraviesa la parcela (contaminación visual). - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 039 | Elemento nº 36		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**36. Puente Arlobi B / Arlobi 1**	
	Dirección postal	X= 513.558; Y= 4.763.626	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela rústica 464	
	Estilo y época	Románico. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un sólo ojo en arco rebajado, con boquilla formada por grandes dovelas calizas y superficies desgastadas. La fábrica es de mampostería irregular a base de lajas de pequeño tamaño. No tiene pretil y la vía aparece cubierta por grandes losas de piedra caliza alternando según tamaño, llegando a ocupar algunas toda la anchura del puente. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 040 | Elemento nº 37		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**37. Puente Arlobi A / Arlobi 2**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.486; Y= 4.763.609	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela rústica 464	
	Estilo y época	Románico. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo rematado en arco de medio punto con boquilla alternante de dovelas y lajas de tamaño pequeño. La fábrica es de mampostería regular con juntas lavadas. Bóveda de mampostería recubierta de argamasa. Apoya en la roca. Posee un pequeño aliviadero lateral de 1 x 1.2 m. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

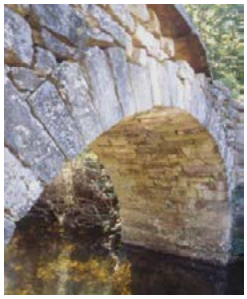
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 041 | Elemento nº 38		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**38. Puente Arkarai**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.995; Y= 4.762.744	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela rústica 465	
	Estilo y época	Románico. Siglo XIX	



INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo rematado en arco de medio punto con boquillas formadas de dovelas alternantes en tamaño y bien escuadradas y trabajadas. Fábrica de mampostería irregular con escasa argamasa en las juntas, así como la bóveda. No tiene pretil y se encuentra cubierto de grandes losas de piedra, que atraviesan su anchura de parte a parte al igual que los de Arlobi, aunque su perfil es rectilíneo y posee un metro más de anchura. Las grandes losas que cubren la vía tienen algo de vuelo sobre el puente, aunque no demasiado. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 042 | Elemento nº 39		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**39. Puente Aldarro**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.442; Y= 4.761.623	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo rematado en arco de medio punto de grandes dimensiones con fábrica de mampostería-sillarejo. Bóveda de sillarejo, con esquinales de la base inferior de apoyo en sillares toscamente labrados. Abundante argamasa en la zona de los estribos, en superficie, con restos de cemento debido a pequeñas reformas. Barandilla de hormigón a modo de pretil. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 043 | Elemento nº 40		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**40. Puente Igas**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.332; Y= 4.760.287	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo, rematado con un arco ligeramente rebajado, con boquilla de grandes sillares de superficies pulidas y escuadrados. Bóveda de sillarejo y mampostería con zonas revocadas de cemento. Fábrica de mampostería caliza careada y superficies picadas, que se apoya sobre roca. Conserva una manguardia aguas arriba, de 12,20 m. de longitud, colmatado de 4,80 m. de alzado. Restos de pretil a los dos lados: mampostería de grandes bloques rematados con cubijas (1,30 x 0,55 m.) y trabados con grapas metálicas. Abundante vegetación. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 044 | Elemento nº 41		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**41. Puente Blanco**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 514.047; Y= 4.757.579	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de dos ojos, mayor el que apoya en el estribo de la margen izquierda que su compañero. Ambos voltean en arcos rebajados, con sus roscas de buen tamaño. El trasdós dentado de estas embocaduras enjarja toscamente con la mampostería concertada de los tímpanos. La plementería es de sillería en las primeras hiladas y de sillarejo y mampostería concertada en el resto de la bóveda, conservándose todavía algunos mechinales que sirvieron a las cimbras. Un potente tajamar en ángulo recto defiende la pila central aguas arriba, superando ligeramente, en su desarrollo vertical, la línea de la clave del arco mayor. Su arista fue ejecutada en sillería de buen tamaño, completándose con mampostería concertada el resto de los paños. Las defensas hidrodinámicas fueron completadas, aguas abajo, con un espolón de plan semicircular construido en sillarejo. Tanto el tajamar como el espolón fueron rematados con pequeñas losetas planas. El puente ofrece un perfil alomado, aunque el quiebro de la rasante está desplazado hacia la margen izquierda, situándose sobre la clave del arco mayor. Todo él ha sido objeto de una restauración reciente que se aprecia en el severo rejunteado de su fábrica, en los pretiles de mampostería rematados con albardillas de losetas planas y en una vía cuidadosamente empedrada. El entorno es magnífico. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 045 | Elemento nº 42		ENTIDAD	AMETZAGA ZUIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**42. Puente de Errekalde**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.443; Y= 4.756.153	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XIX-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El puente actual es un hermoso ejemplar de tres arcos escarzanos, con tajamares de planta ojival escalonados en dos cuerpos que alcanzan la altura de los contrasalmeres, y arquillos de aligeramiento de distinto vano entre el remate de los tajamares y la imposta moldurada que marca la línea de la rasante. El pretil está ejecutado con buenos ortosados de esmerada labra. Una desafortunada intervención reciente ha ampliado el tablero haciendo desaparecer la imposta y rompiendo definitivamente la armonía de la construcción primitiva. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular-Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 046 | Elemento nº 43		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**43. Puente Zubiegi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.195; Y= 4.755.068	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Es de resaltar, en este puente, la perfecta simetría de su trazado. Los arcos son de medio punto ligeramente rebajado. Sus embocaduras están articuladas a base de dovelas regulares cuyo trasdós pasa tangente a una imposta que marca la línea de la rasante. Las bóvedas se construyeron de mampostería con abundante rejunteado de mortero. Son de destacar también, por su modernidad, las defensas de la pila: tajamar y espolón son simétricos, de planta semicircular y apenas levantan 50 cm. del suelo. Obra, como decíamos, de un artífice culto —autor, entre otras obras, de la traza de la iglesia de San Miguel Arcángel de Murguía—, el ejemplar anuncia ya los modelos que se impondrán a lo largo de la centuria siguiente y que, denunciando influencias francesas, veremos en ejemplares como Mimbredo, Asteguieta, Puente Nuevo, Coto Casanova y otros. El puente se encuentra en la actualidad muy poco cuidado. La vegetación crece libremente sobre las líneas de imposta y estribos. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en líneas de imposta y estribos (contaminación visual). - Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 047 | Elemento nº 44		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**44. Puente El Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Río Ugalde, 4	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente cimentado sobre roca, de un sólo arco rebajado, dispuesto en oblicuo. Rosca y bóveda con fábrica de sillería caliza y tímpanos de mampostería con algún que otro sillar intercalado. La vía ha sido ampliada con una plataforma de hormigón. Aguas arriba a la margen derecha se le adosa una pared de mampostería, posible canalización anterior. Pretil sustituido por barandillas de hormigón. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.
- Las intervenciones a realizar deberán analizar diversas alternativas que compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación del bien catalogado y de su entorno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 048 | Elemento nº 45		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**45. Puente Landakubei**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 514.569; Y= 4.756.979	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se ubica este puente en la salida al este de Sarria que conduce a Aretxaga y que salva el cauce del río Ugalde. Puente de un ojo que voltea en un arco de medio punto ligeramente rebajado. La boquilla presenta dovelas regulares calizas, de superficies picadas y pulidas, rejunteadas con cemento. La bóveda muestra un aparejo de mampostería cubierta por cemento. La vía es estrecha con rasante alomado, estando rematada por un antepecho de mampostería, coronado con grandes losas. Las manguardias se encuentran muy restauradas y escalonadas. El aparejo del puente es de mampostería y sillarejo muy irregular, con cemento que lo revoca. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 049 | Elemento nº 46		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**46. Puente San Martín**	
	Dirección postal	C/ San Martín, 13	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo que voltea en arco rebajado. La boquilla aguas arriba muestra dovelas picadas y aguas abajo lajas regulares rejuntadas con cemento. Bóveda de sillarejo picado hasta aproximadamente la mitad y después adosado a la otra parte de la bóveda, de mampostería con juntas lavadas. La parte de aguas abajo sería la más moderna. En la bóveda del primitivo puente se observan las dovelas que la cerraban; actualmente sobre éstas se adosa la ampliación. La fábrica es de sillarejo y mampostería bastante irregular en la parte de aguas arriba, en alzado. Aguas abajo, toma un aspecto más uniforme y moderno. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.
- Las intervenciones a realizar deberán analizar diversas alternativas que compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación del bien catalogado y de su entorno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 050 | Elemento nº 47		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**47. Puente Añureta**	
	Dirección postal	C/ Añureta, s/n	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo que voltea en un arco rebajado con aspecto de carpanel. La boquilla presenta lajas más o menos regulares. La bóveda muestra un aparejo de sillarejo con rejunteado de cemento. El aparejo del puente, en tímpanos es de mampostería rejunteada con cemento. Enseña una zapata de sillares picados y regulares que se conserva en muy buen estado. Sobresale también en los alzados tanto aguas arriba como aguas abajo. El pretil es de hormigón. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble. - Las intervenciones a realizar deberán analizar diversas alternativas que compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación del bien catalogado y de su entorno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 051 | Elemento nº 48		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**48. Puente El Barrio**	
	Dirección postal	C/ Carretera Domaikia, 2	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XIX-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente cimentado sobre roca, de un sólo arco rebajado, dispuesto en oblicuo. Rosca y bóveda con fábrica de sillería caliza y tímpanos de mampostería con algún que otro sillar intercalado. La vía ha sido ampliada con una plataforma de hormigón. Aguas arriba a la margen derecha se le adosa una pared de mampostería, posible canalización anterior. Pretil sustituido por barandillas metálicas. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.
- Las intervenciones a realizar deberán analizar diversas alternativas que compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación del bien catalogado y de su entorno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 052 | Elemento nº 51		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**51. Puente Subida a Oro**	
	Dirección postal	C/ Orobide, 5	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XIX-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Ejemplar de dos ojos que voltean rematados en arcos rebajados. Las boquillas presentan dovelas regulares. Las plementerías muestran un aparejo de sillería. La pila está defendida a proa y popa por un tajamar y espolón semicirculares con capuchón cónico. La rasante horizontal queda identificada al exterior por una imposta corrida. La calzada del puente va rematada por pretiles de mampostería regular (los laterales se han reforzado con caliza y abundante mortero blanco). El aparejo del puente es de sillería. Las manguardias en su tercio inferior muestran aparejo en sillería y levantes en mampostería. Apoya sobre una base de cimentación que sobresale 0,10 m. y tiene una altura de 0,65 m. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 053 | Elemento nº 52		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**52. Puente Aspuru**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.826; Y= 4.755.021	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Ejemplar de tres ojos que voltean en arcos de medio punto. Las boquillas son de dovelas de pequeño e irregular tamaño con juntas decoradas de cemento. Las bóvedas son de mampostería revocada de cemento y de superficie irregular (con salientes). Los arcos laterales apoyan sobre zapata de hormigón. La fábrica es de sillarejo y mampostería de muy irregular tamaño y disposición, todo ello rejunteado de cemento. En la parte del alzado que corresponde al pretil las piedras son de menor tamaño y parecen ser de la reciente restauración. Tiene adosados dos tajamares de planta triangular con fábrica de sillarejo y revestidos de cemento. Aguas abajo hay dos plataformas de planta triangular de hormigón que se adosan a las pilas y que se unen con la línea de la zapata; también hay restos del relleno interior de un espolón. El primer tajamar tiene una base de grandes bloques irregulares y hormigón de 0,65 m.; el segundo es de sillarejo rejunteado de cemento. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 054 | Elemento nº 53		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**53. Puente Uristi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.605; Y= 4.754.665	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo ligeramente alomado, con estrechos pretiles revestidos de cemento. Boquilla formada por lajas irregulares y fábrica de mampostería irregular. Bóveda de mampostería-sillarejo formada por lajas rectangulares de pequeño tamaño y con juntas lavadas. Abundante vegetación. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual básica, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar la vegetación invasora (contaminación visual).
- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 055 | Elemento nº 54		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**54. Puente el Molino**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 511.314; Y= 4.754.093	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente de un ojo rematado en arco rebajado que se encuentra anegado de agua debido a la cercanía de una presa. Boquilla de dovelas regulares y picadas unidas con cemento antiguo. Bóveda de sillarejo y mampostería irregular con cemento antiguo en sus juntas. Fábrica de mampostería y sillarejo con juntas lavadas. Sólo se conserva el pretil de aguas abajo, de mampostería rematado con cubijas unidas por grapas. No posee manguardias. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 056 | Elemento nº 55		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**55. Puente La Encontrada**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 510.756; Y= 4.752.773	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se trata de un ejemplar de un sólo ojo que voltea en arco de medio punto, con embocadura de dovelas de trasdós irregular, plementería de mampostería concertada y rasante alomada. Aunque su estado de conservación no sea el óptimo, el valor paisajístico tanto de la ferrería como del puente contiguo son verdaderamente notables. *NOTA: este bien está propuesto para ser declarado Monumento / Conjunto Monumental, con nivel de protección individual media, como parte del Conjunto Monumental de los Puentes del río Baias.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Hasta que se resuelva el correspondiente expediente para su declaración como bien cultural, se deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción, que garantice que no se desvirtúen los valores culturales del elemento y que evite, en cualquier caso, alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 057 | Elemento nº 3		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**3. Casa Cural 9**	
	Dirección postal	C/ La Calzada, 2	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 273	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio que presenta varios elementos formales, tales como: la imposta, hecha de sillería, de separación de plantas; la bien trabajada labra del recerco de varios de sus huecos que van en oreja; dos bellos arcos, hoy tapiados, en medio punto, uno enfrente al otro de los alzados laterales de la casa y el dintel del vano de entrada que es dovelado de finas dovelas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sur (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 058 | Elemento nº 4		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**4. Torre de los Zárate**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 8	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 279	
	Estilo y época	Torre. Siglo XIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Es una construcción de sillares de arenisca no muy bien escuadrados y de tonos dorados, a diferencia de la piedra empleada en otras edificaciones del lugar. De planta casi cuadrada, mide once metros en sus muros norte y sur, en el que se abre la fachada principal, y nueve metros y medio en sus costados este oeste. Según noticias de Don Julián Olavarría, la primitiva torre, que era almenada, ha sido rebajada en dos ocasiones, restándole una planta cada vez. Así, ha quedado reducida a la planta baja y un piso, muy reformados y adaptados a las necesidades de una casa de labranza. Todos los huecos de la torre son modernos, a excepción de una saetera de 0,80 por 0,15 metros, abierta en la planta baja del costado este, y la puerta a la planta principal, con arco de medio punto, cegado hoy, y abierto en otro tiempo en la fachada sur de la torre, a la derecha de la puerta de la planta baja, hoy desfigurada totalmente. El citado acceso alto medía alrededor de dos metros por más de uno de luz; la subida hasta el piso se iniciaba, seguramente, en el costado este, en el que la saetera descrita defendería la escalera adosada al muro, mientras que otras saeteras y cadahalsos, desaparecidos hoy al desmochar la torre, guardarían la entrada desde la parte alta de la fortaleza-vivienda. Nos encontramos ante una de las torres más antiguas de la provincia, fechable en los años finales del siglo XII o muy primeros del XIII.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sur (contaminación visual). - A fin de garantizar la debida protección y puesta en valor del bien protegido, se considera disconforme con el planeamiento (grado A) la construcción auxiliar anexa al esquinal sur del bien protegido, restringiendo así las intervenciones en ella permitidas a las establecidas por dicho régimen de disconformidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 059 | Elemento nº 6		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**6. Casa Blasonada del Alto**	
	Dirección postal	C/ Garabide, 3	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 156	
	Estilo y época	Torre. Postmedieval. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se la denomina "Casa del Alto" y mide catorce metros de cuadro. Algunos sillares de su parte baja podrían ser restos de la primitiva torre de Aguirre, aunque la amplitud de la planta del edificio y sus huecos cuadrados han desfigurado totalmente la torre medieval. A la altura del primer piso, entre dos de sus huecos, presenta piedra armera en regular estado de conservación, fechable en el siglo XVIII al igual que el edificio que la posee. El escudo es cuartelado. En retranqueo, perpendicular a su costado izquierdo, se despliega sencilla casa habitación de dos plantas, con el caballete paralelo a fachada, situándose los huecos del piso inmediatos al alero.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 060 | Elemento nº 11		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**11. Ermita de la Inmaculada Concepción**	
	Dirección postal	C/ Gorbea Mendi, 8	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 105	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La ermita de la Inmaculada Concepción, de planta rectangular, nos presenta buena edificación, con magnífica espadaña realizada en piedra de sillería, con un solo vano en arco de medio punto, pináculos en su base y coronamiento de su cubierta a dos aguas. La sacristía ocupa pequeño cuerpo en su costado derecho. El pórtico abierto pero cubierto, apoyándose el tejado en dos esbeltas columnas toscanas de piedra.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 061 | Elemento nº 15		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**15. Ermita de Santa María de Jugatxi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 516.266; Y= 4.755.266	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 255	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificada en el siglo XVII, el edificio del templo prolonga el frontal con una espadaña que anuncia con tañidos los oficios espirituales rompiendo, con la liturgia sonora propia de la campana, la tranquilidad palpable del lugar. El aspecto modesto pero amplio, así como la piedra caliza y el tejado a dos aguas, componen una edificación en perfecta armonía con el contexto natural que lo abriga. Es una construcción amplia, bonita y bien cuidada. Se accede al interior por una sencilla puerta en la que una gran piedra hace de dintel. En su interior, de modesta disposición, existen tres altares y uno de ellos cobija una talla románica de la virgen de Jugatxi, que data de finales del siglo XIII y que es de tipo Andra Mari. Al fondo, un retablo barroco preside el espacio. Adosada a la ermita por su cara norte se hallan los salones destinados a los cofrades. La virgen de Jugatxi goza de gran devoción en todo el valle. El lugar es el destino de una romería que Zuia celebra el segundo domingo de septiembre.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 062 | Elemento nº 18		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**18. Casa del Patrón**	
	Dirección postal	C/ San Martín, 2	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 3	
	Estilo y época	Rural	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La "Casa del Patrón", de concepción de mansión solariega, luce, en el alzado que mira al antiguo Hotel María (fachada este), escudo partido y tricortado, en regular estado de conservación, situado entre los vanos de sus pisos. En su alzado izquierdo (oeste) se halla la actual entrada principal, delante de la que se halla un pequeño espacio ajardinado.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno. Rehabilitado
	USO CARACTERÍSTICO	Terciario

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar la estructura metálica situada en la fachada sur (contaminación visual) - Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 063 | Elemento nº 24		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**24. Molino de Zárate**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 17	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 342	
	Estilo y época	Rural. Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El conjunto hidráulico aprovecha las aguas de un pequeño arroyo por lo que únicamente molían en épocas de lluvias abundantes y periodos invernales. Para tal fin dispone de un cubo regulador de agua que la retenía, levantado a unos 20-25 m. más alto que el molino. Posee fábrica de hormigón y planta trapezoidal, disponiendo en el esquinal este de su frontal o "pecho" la embocadura enrejada que trasporta el agua a la estolda, a través de este acentuado salto de agua. La estolda presenta planta cuadrangular, con muros de mampuesto y cubierta abovedada, con plementería de lajas. Conserva dos saetines metálicos, uno de ellos descompuesto, que alimentan a dos rodetes de hierro con árboles igualmente metálicos. Se posan sobre dos losas rectangulares de piedra. El arco de desagüe parece ligeramente rebajado, con rosca de lajas y apoyos en sillería. En el intradós se observan dos pequeños huecos cuadrados a la altura del arranque del arco. Edificio de planta cuadrangular, con fábrica de mampostería caliza y sillería en esquinales, que sujetan una cubierta a dos aguas de madera y teja curva. Acceso al sureste al que se llega tras un pequeño zaguán de entrada. Puerta de acceso adintelada sobre la que figura una placa con el nº 22. Su interior conserva la mesa de fábrica de mampostería y madera a la que se accede por dos pequeñas escaleras de madera, una a cada lado, con tres gradas. Sobre ella se sitúan dos pares de piedras. En su frente se levanta el depósito de harina. Aparecen otros elementos como pescantes, cajones octogonales y tolvas. Algunos de los elementos se encuentran "in situ", otros descolocados.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.
- Se recomienda retirar los elementos de labranza existentes en el zaguán de entrada (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 064 | Elemento nº 25		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**25. Molino de Domaikia**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.938; Y= 4.753.464	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Rural. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Actualmente, la presa sólo conserva el arranque de un muro de mampostería que haría de unión entre la presa y el canal. Después, el muro desaparece en lo que sería la presa, apareciendo en los alrededores grandes bloques de piedra y lajas de gran tamaño. Sólo se observa un pequeño salto de agua. A la izquierda se extendía el canal totalmente colmatado, hoy, de vegetación, sin que se aprecien restos de estructuras o muros, aunque sí su trayecto. El cubo se encuentra igualmente colmatado de vegetación y tierra, observándose parte de sus muros de sillería, siendo difícil determinar su planta. Se aprecia la embocadura a los saetines que se abocina hacia la estolda. En el muro izquierdo se conserva un pequeño desagüe rectangular subterráneo que conduce al río. En la parte próxima al molino, el cubo se cubre con un pequeño puente en arco rebajado adovelado, que permite el paso al edificio. La estolda, de planta cuadrada, conserva dos saetines interiores, así como dos rodetes metálicos con sus respectivos árboles lígneos que se encargan de trasmitir el movimiento giratorio a las muelas. Se encuentra totalmente anegada de agua y de barro, con un arco de desagüe exterior rebajado y adovelado. Edificio de planta rectangular y cubierta a una vertiente con estructura de madera apoyada en una fábrica de mampostería con restos de sillería en esquinales. Acceso adintelado al sur, a través de un pequeño portal abierto en su frente (en un esquinal a media altura aparece una losa caliza embutida en el muro, a modo de repisa, posiblemente para ayuda en el momento de la carga o descarga de los sacos). Parece mantener —no se ha podido acceder al interior— la mayor parte de sus elementos más significativos: una mesa en la que descansan dos pares de muelas con su pescante o torno metálico. Los cajones, la tolva, el depósito de harina, etc.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 065 | Elemento nº 26		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**26. Molino de Zubiegi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 512.937; Y= 4.754.941	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcelas rústicas 2038-2372	
	Estilo y época	Rural. Siglos XVII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa de gravedad recta que conserva únicamente su mitad derecha, en fábrica de hormigón. En esta margen derecha se abre la compuerta que desviaba las aguas al canal. La compuerta conserva aún las ranuras o cárceles, talladas en sillares, para encajar los tablones. El canal, de unos 200-250 m. de longitud, se encuentra muy colmatado, con una anchura de 2 m., sin que se aprecien numerosos restos de muros (pequeñas estructuras de muros) aunque sí su cauce serpenteante. El cambio de canal a cubo no se define muy bien, pues en 50 m. la anchura pasa de los 2-3 m. que posee el canal en todo su trayecto a los 5,5 m. del cubo en su parte más ancha (pegante al molino). Asimismo, el cambio de fábrica de mampostería a sillar no se hace muy claramente hasta escasos metros junto al molino, ya que la vegetación impide verlo con exactitud. El cubo posee una planta ovalada con su interior totalmente colmatado, observándose sin embargo las entradas a los saetines interiores del molino. El muro derecho posee un aliviadero. La estolda posee una planta rectangular separada por un muro medianero que la divide en dos, cada una con su rodete metálico y árboles de madera, hoy inutilizados. Al exterior se muestra a través de sendos arcos de desagüe ligeramente rebajados, con dovelas de lajas calizas. El socaz, hoy, totalmente colmatado devolvía las aguas al río. El edificio posee una planta rectangular y cubierta a doble vertiente con entramado de madera, apoyada en una fábrica de mampostería. El ingreso al interior se orienta al este siendo adintelado y precedido de un de un pequeño zaguán o portal. Vanos igualmente adintelados al sur. El interior se ha reconvertido, hoy, en vaquería, por lo que todos sus elementos han desaparecido, o bien se encuentran ocultos, como lo podemos apreciar en la mesa o cama de las piedras, muy cubierta de paja.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 066 | Elemento nº 27		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**27. Molino de Aperregi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.284; Y= 4.752.231	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 630	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa recta, restaurada en fábrica de bloque de cemento, que aprovecha un meandro del río para desviar el agua del río a un canal, totalmente colmatado y sin que conserve ningún tipo de compuerta. Luego se une a un cubo de planta irregular y fábrica de mampostería reforzada con cemento y hormigón. El cubo se cierra con una pared de hormigón perpendicular a los muros laterales, que sustituye a otra situada inmediatamente después y casi paralela a ella, de la que sólo se conserva el arranque este y el situado a la otra esquina. Posee fábrica de mampuesto y sillar. El edificio del molino se levanta a un nivel de suelo inferior al del cubo, por lo que existe un marcado salto de agua entre el cubo y la estolda, que actualmente se salva por una conducción subterránea realizada tras las reformas señaladas en el cubo. La estolda, reformada en bloque de cemento, posee una planta rectangular original. En su mitad trasera se ha levantado, tras las reformas, un murete, en cuyo sector más interior se aloja un rodete metálico con su correspondiente árbol del mismo material. En el frente del murete se apuesta un pequeño vano de evacuación. El arco de desagüe exterior es de medio punto, adovelado por sillares de medio tamaño. El edificio, de planta rectangular, posee una cubierta a dos aguas con estructura de madera apoyada en una fábrica de mampostería y bloque de cemento, junto a lienzos de sillería en menor medida. Buena parte de los muros aparecen rebocados en cemento. El acceso se presenta adintelado y dirigido al oeste. Su interior posee todos los elementos propios de un molino: una mesa de mampostería y cemento, sobre la que descansan un par de piedras de moler con su tolva de madera y pescante metálico. Adosado al frente de la mesa aparece el depósito de harina en ladrillo rebocado. Además, en un esquinal se levanta una chimenea.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy malo
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad. - Se recomienda eliminar la vegetación invasora en fachadas y cubierta (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 067 | Elemento nº 29		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**29. Molino Mendive - familia Apodaka**	
	Dirección postal	C/ Gorbea Mendi, 41	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 70	
	Estilo y época	Rural. Siglos XVII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	De la antigua industria harinera permanecen los siguientes componentes de su sistema hidráulico: La presa se sitúa sobre el puente Blanco, a unos 25 m. aguas abajo de éste. Presa de gravedad recta con una longitud de 27 m. y compuesta de grandes bloques de piedra coronándose la parte superior con losas. Hacia el centro, aguas abajo, de ella posee un contrafuerte o machón. El canal se extiende a lo largo de unos 300 m. de longitud encaminado las aguas al cubo, este último de planta poligonal irregular. Fábrica de sillería en la zona próxima a los saetines y mampostería en el resto. Del "pecho" o frente se observan dos saetines que alimentan a los dos rodetes. La estolda conserva todos sus elementos: dos rodetes metálicos con sus árboles de madera y los saetines alimentadores. El desagüe se realiza a través de un canal que lleva las aguas a su vez al molino de Amezaga. El edificio conserva únicamente parte del alzado de sus paredes, de fábrica de mampostería caliza y esquinales de sillería. En su planta se sitúa la mesa sobre la que descansan dos pares de muelas con sus respectivos depósitos de harina y tres pequeñas gradas de acceso. En las inmediaciones se encuentra disperso una piedra de moler.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 068 | Elemento nº 30		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**30. Molino de Murgia**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.147; Y= 4.755.968	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 18	
	Estilo y época	Rural. Siglos XVII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa de gravedad recta dispuesta oblicuamente al curso del río. Por su margen izquierda existe una compuerta cuadrangular de fábrica de sillares que conduce el agua al canal. El canal totalmente colmatado trascurre paralelo al río, tomando una dirección este-oeste. Tras recorrer 150 m. enlaza con el cubo, levantado al oeste del molino. Se encuentra totalmente cubierto de vegetación impidiendo su visibilidad, aunque se observa una pared recta adosada al molino en oblicuo y otra paralela curva, proporcionando una sensación de planta ovalada. Presenta una fábrica de grandes sillares calizos al interior revestido hacia el exterior de mampuesto. En su frontal aparece el vano de acceso a los saetines interiores de la estolda. La estolda, de planta rectangular y cubierta abovedada de cañón, conserva dos rodetes metálicos con sus respectivos árboles de madera. Asimismo, mantiene los saetines interiores de sillería. Se encuentra cubierta de escombro y anegado. El arco de desagüe es ligeramente rebajado. El arco arranca sobre sillares calizos, soportando una rosca de sillarejo y lajas igualmente calizas. Comunica con un canal de desagüe que devuelve las aguas de nuevo al río Goba. Edificio de planta cuadrangular y fábrica de mampostería caliza con sillares en esquinales, así como en recercos de vanos. La cubierta, en su tiempo realizada a dos aguas de estructura de madera y teja curva, se ha caído. Acceso adintelado al sur, hoy tapiado, y ventana al norte. En su interior conserva la mesa de mampostería sobre la que reposan dos pares de muelas con un diámetro de 1.5 m., siendo una de ellas de superficie plana y la otra curva. Gran parte del suelo se encuentra hundido.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Bajo Muy malo. Ruinoso
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en fachadas (contaminación visual). - Recuperación de cubierta y acceso adintelado al sur, hoy tapiado, y mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 069 | Elemento nº 33		ENTIDAD	ALTUBE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**33. Molino de Urkillo**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 506.939; Y= 4.763.264	
	Identificación catastral	Polígono 3 - Parcela rústica 747	
	Estilo y época	Rural. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa de gravedad recta y oblicua al río Altube. La mayor parte de ella aparece construida en mampuesto de mediano y gran tamaño, coronada por lajas o losas calizas de gran tamaño. Su parte más meridional, por el contrario, aprovecha la propia roca natural para montar de presa, a la que se añaden varios mampuestos unidos con mortero. Por su margen derecha surgiría un canal, hoy desaparecido, que enlazaba con el cubo. Éste presenta planta poligonal irregular, practicando un quiebro en la entrega de las aguas a los saetines. Actualmente sólo conserva parte de sus muros. Su fábrica principal se levanta en mampuesto y cemento, junto a un pequeño lienzo de sillares en la zona más próxima a la embocadura de sección cuadrada. Su muro oeste, hacia el exterior, aparece escalonado en 3 gradas de escasa anchura, siendo el primero de roca natural principalmente, sobre la que se asienta el muro. El muro norte posee un aliviadero de aguas. El interior aparece totalmente colmatado y sus muros cubiertos de vegetación. El edificio del molino es hoy un caserío totalmente restaurado, sin que mantenga ningún elemento propio de su primitiva actividad molinera. Únicamente el muro norte conserva a ras de suelo un pequeño vano rectangular enmarcado en piedras de mampostería, que comunicaría con el interior de la antigua estolda. El caserío posee planta rectangular y cubierta a dos aguas con estructura de madera y teja curva, apoyada en una fábrica de mampostería encalada en determinadas zonas, con pequeño sillarejo en esquinales y recercos de ventanas. Fachada principal al sur, aunque disfruta de otro acceso al este, ambos adintelados, al igual que las ventanas, abiertas de forma irregular. En los alrededores del desmantelado molino aparece una piedra molendera del mismo y un pescante metálico.
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL: Medio INTERÉS FUNCIONAL: Medio ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular. Restaurado.
	USO CARACTERÍSTICO: Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA	
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 070 | Elemento nº 34		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**34. Casa Gorbea 12**	
	Dirección postal	C/ Inmaculada, 13	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 101	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Caserío de aseada apariencia, con el típico contraste que ofrece el reluciente encalado con el tostado de recerco y esquinales. Uno de los muros laterales se adelanta con el propósito de servir de descanso al pronunciado voladizo de su cubierta, así como de proteger a la fachada de los impetuosos embates climatológicos del noroeste.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Bajo
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal oeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 071 | Elemento nº 35		ENTIDAD	ZIORRAGA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**35. Puente Presabarri**	
	Dirección postal	X= 507.002; Y= 4.763.992	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Salvando el cauce del río Altube, el puente de Presabarri es estructuralmente similar a otros tanto que jalonan los ríos alaveses de la cuenca Cantábrica. Ubicado junto a una presa —de donde le viene el nombre— que alimentaba a varios molinos que se emplazaban aguas abajo, su fecha de construcción es de 1776. Fue, por tanto, edificado tras las fatídicas avenidas de agua que asolaron la comarca. Se trata de un ejemplar de arco único de medio punto ligeramente rebajado, con una luz que alcanza los 12 m. Las inundaciones de 1983 lo afectaron también gravemente, por lo que fue remozado recientemente con bastante poca fortuna. En la actualidad se encuentra cubierto parcialmente por la vegetación y rematado con un pretil de bloques de cemento que debiera ser inmediatamente retirado. Su emplazamiento responde a necesidades vecinales de comunicación entre caseríos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el remate con pretil de bloques de cemento (añadido degradante). - Se recomienda eliminar la vegetación invasora (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 072 | Elemento nº 56		ENTIDAD	ALTUBE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**56. Caserío Oñate**	
	Dirección postal	C/ Lugar Eskartegi, 4	
	Identificación catastral	Polígono 3 - Parcela rústica 659	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Conjunto edificatorio de 1820. Actualmente solo una vivienda permanece en dicho caserío de las tres que originalmente existían. El conjunto de las tres viviendas se halla a nivel inferior que el de la carretera, disponiendo en su parte anterior de un espacio abierto que en otras épocas pudo ser la zona de trabajo, aunque ésta se halla, asimismo, en la parte posterior de los edificios. En los accesos de dos de las viviendas podemos apreciar la influencia de la zona guipuzcoana de Oñate. Así, ambos accesos son bajo arcos carpaneles con una sencilla imposta como un punto de arranque. Este tipo de accesos es muy repetido en aquella zona guipuzcoana, así como en la zona o Valle de Aramayona, en nuestra provincia, ambas, próximas entre sí. Esta tipología de accesos a las viviendas se repite en sus fachadas posteriores, aunque en un estado ruinoso de una, y transformado en la otra. Los accesos anteriores y posteriores de ambas se hallan en línea. La vivienda más alejada de la carretera dispone de semisótano por hallarse ubicada en terreno abarrancado. La vivienda se desarrolla en una planta baja, en su parte anterior. Una vez atravesado el umbral del acceso, encontramos un amplio portal desde el que se accede a la cocina, cuadras, y a un pasillo de acceso a los dormitorios.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 073 | Elemento nº 57		ENTIDAD	AMETZAGA ZUIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**57. Casa Amezaga 17**	
	Dirección postal	C/ La Fuente, 2	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 99	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	En el camino que conduce al término Las Esquinas, se alza este conjunto edificatorio. Es de planta rectangular, ofreciéndonos peculiar aspecto en varios elementos constructivos que luce su alzado principal. El muro lateral, orientado al norte, se prolonga unos dos metros en su base para ir disminuyendo de forma escalonada a la altura de los pisos y servir de apoyo en su coronamiento al descomunal voladizo del alero de la cubierta que se apea, asimismo, en varios jabalcones a lo largo de su fachada. La distribución de los huecos es simétrica con el recercado de ellos a base de madera rasante de notables escuadrías, salvo el acceso que se encuadra en piedra sillar y cuyo dintel lleva grabadas dos llaves sobre las que va una cruz. Las jambas del balcón rasante apoyan en durmiente que, a su vez, va sobre el dintel del acceso con el fin de que la transmisión de los empujes verticales se lateralicen.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 074 | Elemento nº 59		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**59. Casa Aperregi 14**	
	Dirección postal	C/ Las Escuelas, 4	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1279	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Gran parte de sus alzados se han vuelto a reconstruir por hallarse en ruinas. Asimismo, se ha construido una nueva cuadra, que enlaza con el edificio principal atravesando otras cuadras que se sitúan en la parte posterior de aquél y que, a su vez, se comunican con la cuadra que se cobija dentro de la casa-vivienda. La distribución interna es similar a la que se da en la gran mayoría de estos caseríos; en la planta baja: portal que actúa de distribuidor con acceso a la cocina, a cuadras y a la caja de escaleras, que ocupa la posición central del edificio, comunicando las plantas; en el piso: los dormitorios en la mitad anterior y el pajar en la parte posterior de la casa.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en las fachadas noroeste y sureste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 075 | Elemento nº 61		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**61. Casa Aperregi 20**	
	Dirección postal	C/ Badaia, 12	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 2390	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Caserío construido en 1860, cuyo estado de conservación es deficiente. Destaca por las grandes dimensiones de las piezas que forman el recerco de los huecos de la planta baja. El acceso se halla desplazado de la vertical que marca el gallur de su cubierta y próximo a aquél se proyecta la bóveda del horno de pan, a cuya boca se accede desde la cocina. La zona de trabajo queda delimitada por la cabaña, el edificio principal y el muro de mampostería de perímetro circular. Se aprecia recrecido en sus fachadas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en las fachadas noroeste y noreste, así como eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por las fachadas (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 076 | Elemento nº 62		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**62. Casa Aperregi s/n**	
	Dirección postal	C/ Eskarga, 8	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1330	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Caserío de 1865 interesante por lo variopinto de su fachada. En ésta se aparecen mezcladas diferentes tipologías, una más formal que otra. Parece como si el constructor no se hubiese decidido entre dotar al edificio con un carácter rural típico de caserío o por darle un carácter uno poco más formal, al estilo de casa solariega o edificio urbano. Así, entre el primer carácter, podemos apreciar el balcón en desván, alero pronunciado sostenido por jabalcones, y cubierta a dos aguas con el caballete perpendicular a la fachada. Entre los segundos, apreciamos la imposta entre plantas y el recercado en oreja que muestra en varios vanos. Perpendicular a la fachada, ocupando parte de ella, se hallan varias construcciones auxiliares, entre las que se encuentra un silo de forma cilíndrica y el horno de pan, delatado por la proyección externa de su bóveda.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en los esquinales norte y oeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 077 | Elemento nº 63		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**63. Casa Domaikia 1**	
	Dirección postal	C/ Badaya, 2	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1332	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se trata de un buen edificio de planta casi cuadrada con sobria fachada en la que sobresale el acusado voladizo del alero, que se apea en jabalcones, y que cobija al balcón corrido del desván. En uno de los laterales de la fachada y perpendicular a ésta se halla la construcción auxiliar, donde se alberga el horno de pan, que ocupa la posición más alejada respecto de la casa. La distribución interior es similar a la que hallamos en la Comarca: cocina y cuadras en la planta baja y dormitorios y pajar en el piso. Anexo al alzado posterior se halla la construcción auxiliar: borde y pajar, con cubierta a tres aguas al igual que el edificio principal.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sur y que discurre por mitad de la fachada principal, así como el tendido telefónico que confluye en la construcción auxiliar posterior (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 078 | Elemento nº 64		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**64. Casa Domaikia 12**	
	Dirección postal	C/ Badaya, 1	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1354	
	Estilo y época	Rural. Siglos XVI-XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Esta unidad agropecuaria la forman varios edificios entre los que distinguimos: el edificio matriz, en el que se encuentra la vivienda, otro edificio anexo a uno de sus laterales, que es de construcción más acorde con la tipología del lugar, que anteriormente fue utilizado como vivienda, y una serie de edificios auxiliares anexos a éste último. Junto al acceso de la casa-vivienda se halla un pozo de almacenamiento del agua que se recoge en la cubierta. Dicho acceso ha sido transformado ya que, según se puede apreciar en la parte alta de sus jambas, se nota el arranque de las dovelas que componían un arco. Otro elemento o resto indicativo de su época de construcción, allá por el siglo XVI o XVII, es un pequeño hueco cuyo dintel toma forma de arco apuntado. La casa anexa, utilizada actualmente como auxiliar, luce en su fachada, a la altura del piso, un pequeño escudete.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Bajo
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en el esquinal noroeste (contaminación visual).
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 079 | Elemento nº 65		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**65. Casa Guillerna 12**	
	Dirección postal	C/ Gustinza, 1	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 150	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Próximo a la iglesia y detrás de ella, se levanta el caserío. Actualmente lo forman el edificio matriz y un borde anexo a uno de los laterales ya que el borde-pajar, antaño existente al sur y algo separado del resto, ha sido demolido para la construcción de un nuevo edificio. El edificio matriz presenta una cuidada y bella fachada principal, con distribución simétrica de sus huecos, con el cerco de éstos de piedra arenisca con bella labra. La cocina y el comedor se sitúan en la planta baja, ocupando la parte anterior, y la cuadra la posterior. En el piso se distribuyen las distintas habitaciones. En la parte anterior a los edificios se encontraba la era, hoy convertida en jardín, en el que se han plantado varios pinos. Asimismo, próximo al acceso se levantan tres árboles formando triángulo, en cuyo interior se ha dispuesto una mesa cuya plataforma circular la constituye la rueda de un molino.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 080 | Elemento nº 67		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**67. Casa Jugo 18**	
	Dirección postal	C/ Arcochi, 10	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 250	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La fachada de este edificio presenta, en su coronamiento, balcón corrido protegido por el voladizo del alero de la cubierta. El acceso ve acortada su luz por proyectarse en forma de pequeñas ménsulas las piezas superiores de sus jambas. La distribución interna es similar a los de la zona, con la cocina, recocina, portal, caja de escaleras, trastero y cuadras en la planta baja; con dormitorios y pajar en el piso.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que recorre la fachada principal (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 081 | Elemento nº 68		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**68. Casa Jugo 8**	
	Dirección postal	C/ Travesía Ajarte, 11	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 241	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Este caserío presenta una fachada extensa, pero de rechoncha altura. A destacar el alero de una de las vertientes que forman la cubierta, que va aumentando su voladizo a medida que se aleja del caballete y se apea en toscos jabalcones. El habitáculo que cobija al horno se sitúa en la parte más externa de dicha vertiente. La cocina, portal, comedor y trastero, junto con la cuadra en su parte posterior, ocupan la planta baja. La escalera de comunicación ente plantas parte del portal y es de dos tramos en escuadra, con descansillo quebrantado. Los dormitorios ocupan la parte central del edificio, en su planta alta. La zona de trabajo queda en la parte anterior a la casa-vivienda y al borde-pajar, éste ortogonal a uno de sus laterales.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar/sustituir la chimenea metálica (añadido degradante). - Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que recorre la fachada principal de la casa-vivienda y la fachada sur del borde-pajar (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 082 | Elemento nº 69		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**69. Casa Jugo 7**	
	Dirección postal	C/ Travesía Ajarte, 15	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 253	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fijándonos en su portada, en arco apuntado, en la forma y dimensiones de su superficie, así como en el grueso de los muros, podemos catalogar esta casa como la más antigua del lugar y, asimismo, entre las más antiguas del valle, aunque interiormente ha sufrido numerosas reformas. Es reseñable la posición, en una de las esquinas posteriores, de la escalera que es de dos tramos en escuadra, siguiendo las directrices de los alzados correspondientes.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en el conjunto edificatorio, así como la vegetación invasora en la fachada norte del borde-pajar (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 083 | Elemento nº 70		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**70. Casa Jugo 10**	
	Dirección postal	C/ Travesía Ajarte, 9	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 237	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Este edificio presenta aseada fachada, luciendo escudete entre dos de los huecos de su piso. El acceso se halla descentrado de la vertical del caballete de la cubierta. La zona de trabajo se encuentra en la parte anterior a las edificaciones, delimitada por éstas y por muro de mampostería. Posiblemente, el horno de pan se sitúe en la construcción auxiliar que se halla frente a un vértice de su fachada. La distribución interna sigue los cánones que se dan en la zona.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en las fachadas norte y sur del edificio principal y que recorre su fachada principal, así como el tendido telefónico que confluye en el esquinal este del borde-pajar (contaminación visual).
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 084 | Elemento nº 72		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**72. Casa Lukiano 12**	
	Dirección postal	C/ San Roque, 6	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 181	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Al edificio principal se le han anexionado, a ambos lados, sendas edificaciones auxiliares. El aspecto que nos ofrece su fachada es de apatía, en la que sobresalen las notables dimensiones de los sillares que conforman los recercos de sus huecos. Encima del dintel del balcón rasante existe pequeño escudete con las armas de los Ayala. Una vez pasado el umbral del acceso nos hallamos en el portal, que es de forma rectangular, a cuya mano derecha se halla la cocina, en la izquierda el comedor, enfrente la escalera de comunicación con el piso, que es de dos tramos de ida y vuelta con descansillo de media vuelta, y la puerta de acceso a cuadras, que ocupan la parte posterior del edificio. El piso es ocupado por diferentes alcobas y dormitorios.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en su cara norte, así como el tendido eléctrico que recorre su fachada principal (contaminación visual).
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 085 | Elemento nº 73		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**73. Casa Lukiano 7**	
	Dirección postal	C/ Nikosarri, 2	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 172	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Su interés radica en varios elementos y forma que presenta. Es de planta cuadrada con las vertientes de su cubierta de distinta extensión, lo que hace que el caballete de la misma se halle desplazado hacia un lateral. En la vertical del caballete, en su planta baja, se abre el vetusto acceso a través de arco apuntado. A significar el pequeño retranqueo del piso, en la parte ocupada por la vivienda, debido al cambio de fábricas empleadas: mampostería en la planta baja y entramado de madera y cerámico en el piso. Bajo el alero y desplazado lateralmente, se halla un pequeño hueco cuyo dintel es en arco apuntado de una pieza, imitando al acceso.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sur, así como eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por la fachada principal (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 086 | Elemento nº 74		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**74. Caserío Markina 5**	
	Dirección postal	C/ Río Ugalde, 16	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 1062	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El edificio ha sido remozado de forma adecuada y dotándole de las necesidades de una segunda vivienda o de recreo. Su simétrica fachada se ve realizada por el bonito balcón-corrido existente bajo el voladizo del alero de su cubierta, que a su vez lo protege. El borde-pajar ha sido transformado, cerrándose el lado sur mediante mampostería en su planta baja y cerámico revocado y encalado su piso, dejando visto los pies derechos que finalizan en zapatas con el fin de disminuir la luz de los vanos, así como de soportar mejor los esfuerzos que sobre ellos actúan.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en el esquinal oeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 087 | Elemento nº 75		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**75. Casa Murgia 27**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 35	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 28	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Casa integrada en el urbanismo del pueblo, está adosada a diferentes edificios, siendo su fachada principal uno de los lados más largos. De planta rectangular, cubierta a dos aguas en contraste con la fachada y tres plantas diferentes. Paredes enlucidas con sillares en los esquinales. Los vanos se abren a ritmo de cinco por planta: en la planta baja tres ventanas y dos puertas, una para el negocio establecido en la misma y la otra para la vivienda; en la primera planta cinco balcones enrasados con barrotes de arandelas; por último, en la última planta o desván, cinco pequeñas ventanas. Es característica la decoración del edificio, que desde la planta baja al desván va circundando los vanos a modo de sillares. Desde el murete de la primera planta, a la imposta del primer piso y a la del desván, esta decoración regula el ritmo de los pisos como de los vanos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en el esquinal noroeste y que discurre por mitad de la fachada principal, así como eliminar/minimizar/camuflar los distintos elementos señalizadores de los servicios de hostelería-bar y de estanco (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 088 | Elemento nº 76		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**76. Casa Sarria 19**	
	Dirección postal	C/ Markina, 10	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 667	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Esta construcción nos muestra una muy dilatada fachada, en la que se aprecian las tres crujías de que consta, con la central de mayor empaque y en la que se desarrolla el habitáculo de las personas. Uno de los muros laterales se prolonga unos dos metros con el bien estudiado diseño de dar apoyo, por un lado, al muy acusado voladizo que porta en su fachada —que, a su vez, se ayuda en los tramos intermedios por recios jabalcones— y de resguardar de los vientos al noroeste a la fachada, por otro. Al edificio matriz, en su crujía central y en su parte posterior, se le ha anexionado el cuerpo correspondiente a cuadra y cabaña, por lo que todo el grupo edificatorio, desde la unidad de explotación agropecuaria, hoy cerrada, toma la forma de "T". Una extensa finca, el rain, se despliega al sur y este del grupo, con el huerto inmediato a la casa. Recientemente, todo el conjunto edificatorio ha sido sometido a una reforma y restauración completa, completando además la urbanización de todo el frente de la finca.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar/reubicar la señalización vertical de carreteras anexa a la fachada norte (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 089 | Elemento nº 77		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**77. Caserío Sarria 20**	
	Dirección postal	C/ Markina, 6	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 46	
	Estilo y época	Rural. Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Uno de los edificios más ancestrales del lugar, que bien pudo ser una casa fuerte allá por el siglo XVI, como parece delatarlo su acceso, esquinado, en medio punto y la planta casi cuadrada de su cuerpo matriz, hoy muy reformado y dotado de un encalado que resta solera y porte al edificio. Las cuadras, que ocupan la parte posterior del edificio, tienen su entrada bajo la típica cabaña de la zona.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Alto Medio Bueno. Reformado
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sur, así como eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por la fachada principal (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 090 | Elemento nº 79		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**79. Casa del Ral**	
	Dirección postal	C/ Ralbide, 18	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 136	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Construida en 1860, esta edificación responde al nombre de "Casa del Ral" y nos muestra asimetría en la situación de su caballete, originando distinta superficie y caídas en sus respectivas vertientes. Esta asimetría se originó al añadir, posteriormente, al edificio matriz un pequeño cuerpo que aprovechó para cubrirse la prolongación de la correspondiente vertiente del tejado de la casa vivienda, por lo que ésta, en su origen, respondía a la típica concepción de fachada simétrica, con la salvedad de poseer doble acceso, separando, de esta forma, la entrada a cuadras y al habitáculo de personas. Frente al caserío, separado de éste por estrecho pasillo de servidumbre, de desarrolla el amplio rain con el huerto en la zona lindera con la casa.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en la fachada principal y que recorre ésta y el alzado oeste del edificio (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 091 | Elemento nº 80		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**80. Casa Jane 24**	
	Dirección postal	C/ Perrandi, 2	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 1201	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La construcción corresponde a la casa Aznar y en ella vivió la Marquesa de Zuia. Toda la finca se halla rodeada de muro de piedra. Dos son los volúmenes de los que consta la mansión: el mayor, con la fachada al sur y semioculta por la acusada vegetación existente en su entorno, muestra acusado voladizo del alero de la cubierta, que se apea en jabalcones que descansan en pequeñas ménsulas que sobresalen del paramento externo de la fachada. En su costado izquierdo, el piso se adorna con imitación a entramado de madera. Pequeño escudete presenta piedra sillar en dicho costado.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Los escudos de armas y elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica, según las condiciones que el Servicio de Restauración de la DFA imponga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 092 | Elemento nº 81		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**81. Casa Bitoriano 32**	
	Dirección postal	C/ Orobide, 1	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 175	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La tipología del caserío corresponde a los de la zona. Mira a la sierra de Peña de Oro, teniendo la cabaña y era desarrollados en su costado derecho.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar/reubicar la señalización vertical de carreteras anexa a la fachada oeste (contaminación visual).
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sur y la fachada norte, así como eliminar/disimular los cables de aquél que recorren la fachada oeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 093 | Elemento nº 84		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**84. Casa Vea**	
	Dirección postal	C/ San Pedro, 3	
	Identificación catastral	Polígono 9 - Parcela urbana 90	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Para poder apreciar su fachada principal (orientada al sur), debemos atravesar un amplio porche de entablado que se apoya en unas vigas con las testas bastante labradas, que a su vez se apoyan sobre los dos dinteles de madera de los portones de accesos; sobresalen estas vigas en la casa que da a fachada para formar un amplio balcón que, sin embargo, está enrasado en dicha fachada. El desván se cierra mediante entramado de madera relleno de ladrillo macizo que ha sido encalado, respetando la cal a la trama de carpintería. La puerta de acceso está formada por anchas tablas de roble claveteadas, proporcionando un bello aspecto. Puede destacarse también de esta casa su sobresaliente alero, que suponemos estaría apeado por varios puntales que actualmente han desaparecido. En el umbral de la puerta y a lo largo de la fachada suponemos existió un enlosado que ha sido sustituido por adoquines de hormigón que rompen el sabor a casa antigua que posee esta bella y bastante bien conservada mansión. En su frente y próximo a ella se levantan varios árboles frutales que en su época floreciente ocultan, en parte, a aquella.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 094 | Elemento nº 85		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**85. Caserío Sarria 24**	
	Dirección postal	C/ La Peña, 4	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 79	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Ocupa el vértice de una de las tantas encrucijadas de la red de caminos allí existente, con el edificio matriz orientado al sur y el auxiliar desplegándose en su parte norte y costado oeste. El edificio matriz, en este caso, sigue la tipología del caserío predominante en la zona, pero con ciertos matices que le singularizan, como son el molduraje plano resaltado de sus vanos inferiores, así como, las brutales dimensiones de las piezas sillares que forman aquellas. El edificio auxiliar presenta balaustrada de madera en planta alta orientada al sur.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido telefónico que confluye en el esquinal sureste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 095 | Elemento nº 86		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**86. Casa Murgia 9**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 15	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 5	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Conjunto edificatorio de 1910 formado por dos cuerpos de distinta altura. El principal, de planta baja y dos alturas, cuenta con cubierta a cuatro aguas y grandes sillares en los recercos de los vanos de sus fachadas, así como en los esquinales. Acceso desde la cara oeste con balcón en primera planta. El auxiliar, de planta baja y una altura, se despliega en la fachada este del primero, con idéntica configuración de recercos y cubierta a tres aguas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido telefónico que confluye en el esquinal suroeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 096 | Elemento nº 87		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**87. Caserío Markina 1**	
	Dirección postal	C/ Río Ugalde, 1	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 74	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El caserío nos ofrece una muy amplia y típica fachada de caserío vasco alavés, con el caballete de su cubierta perpendicular a su fachada noble. El acceso, ligeramente desplazado de la vertical del caballete de la cubierta, es bajo dintel recto adovelado, en cuya dovela clave lleva grabado en relieve estrella y cruz sobre ésta, que da paso a pequeño portal abierto, "porche", queriendo imitar a los portalones abiertos que llevan los caseríos vascos de las zonas más templadas. La cocina, junto a dos dependencias, ocupan la parte derecha y anterior de la casa, en su planta baja, estando el resto ocupado por la caja de la escalera y las cuadras. Dos son los accesos exteriores a la zona de cuadras, uno por el alzado derecho del edificio, y otro por el extremo izquierdo de la fachada, junto al edificio auxiliar donde se ubica el horno de pan. La construcción auxiliar borde-pajar se anexiona perpendicularmente en la parte posterior del alzado derecho del principal. La distribución del piso es similar al que se da en la zona: las habitaciones ocupando la parte anterior y el pajar la posterior.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en la fachada este y que recorre la principal (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 097 | Elemento nº 88		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**88. Caserío Gilierna 5**	
	Dirección postal	C/ Lasastra, 1	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 134	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	

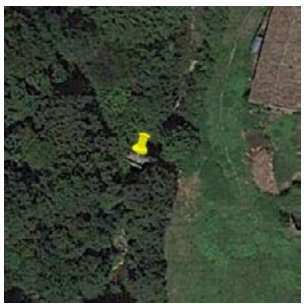
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presenta una esbelta fachada en la que la distribución de huecos es simétrica, con todos ellos enlazados verticalmente. Bonito contraste el ofrecido por el recerco de vanos y el encalado típico alavés del resto de alzados. El edificio principal es de planta cuadrada, con la caja de la escalera desplazada y apoyándose en alzado lateral izquierdo y en crujía transversal central. En su lateral derecho se cobija el borde cuya cubierta es prolongación de la vertiente correspondiente de la casa.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 098 | Elemento nº 89		ENTIDAD	ZIORRAGA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**89. Puente Urquillo**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 506.861; Y= 4.763.121	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Románico. Siglo XVIII	



INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Puente situado junto a las antiguas escuelas de Ziorraga, ubicado en el río Altube, enfrentado perpendicularmente a él. Posee un sólo arco de medio punto. Se cimienta sobre el lecho rocoso del río, incluso con parte de zócalo en roca natural (0,70 metros en la orilla izquierda), aprovechando sin duda que el río Altube se encajona en esta parte alta del curso. Ello evita que sea necesario aletas o manguardias laterales que protejan los estribos. Fábrica de la plementería y tímpano en mampostería, con algunas piezas de sillarejo calizo en la bóveda (tramos inferiores) y roscas en buena sillería caliza, con piezas regulares, alargadas, siendo el resto de mampostería con juntas rebocadas con cemento. La bóveda, de luz amplia, voltea en forma rebajada, pero no por ello la vía —extraordinariamente angosta— se dispone horizontal, sino que es alomada, protegida lateralmente por pretiles de mampostería. La escasez de tímpanos macizos colabora a aumentar la esbeltez y la capacidad de desagüe de este puente, que podríamos situar cronológicamente en el siglo XVIII por morfotipología. La pavimentación es de empedrado de mampostería y cemento. Está restaurado.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 099 | Elemento nº 90		ENTIDAD	ALTUBE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**90. Fuente-Abrevadero de Maracaldo**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 510.480; Y= 4.758.276	
	Identificación catastral	Polígono 3 - Parcela rústica 619	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por un pilar de planta cuadrada con grandes sillares de caliza y juntas de cemento, que culmina a modo de pirámide escalonada en voladizo, rematada por una bola. En su frontis se sitúa un grifo que vierte las aguas a una taza de planta irregular, en cuyo interior derecho se abre un pequeño sumidero que desagua en un abrevadero. Sobre el caño aparece una inscripción: "SIENDOS MAESTRE DE CAME / COMISARIO Y DIPUTADO GENERAL / EL Sr. Dn. RAMON SANDALIO DE ZUBIA / Y EL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA / Dn. MANUEL ANGEL DE CHABARI". En la cara posterior aparece otra: "AÑO DE 1818 / REINANDO FERNANDO.7. / SEW CONSTRUYO ESTA FUENTE Y CAMINO / A ESPENSAS DE LA M.N.Y.M.L. / PROVINCIA DE ALAVA". En esta misma parte posee un escalón de mampostería que prosigue a lo largo de dos abrevaderos adosados linealmente, de planta rectangular, tallados en sendos grandes bloques de piedra. El adosado a la fuente recoge sus aguas y las lleva a su vez al segundo, a través de un pequeño aliviadero. Este último desagua por su extremo en una alcantarilla.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 100 | Elemento nº 91		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**91. Molino de Guillerna - Udazabal**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 511.608; Y= 4.754.520	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 2292	
	Estilo y época	Siglo XVII	
Foto de archivo			
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La presa no ha podido ser localizada sobre el río Baias. El agua llega al molino por medio de un canal muy colmatado del que no se observa ningún tipo de estructura hasta las proximidades del edificio, donde se observa un pequeño "cubo-canal" con un estrechamiento de V hacia los saetines exteriores. Estos últimos presentan una fábrica de mampostería caliza con revocado de cemento en las juntas y por base grandes bloques rectangulares. Al final de este canal se observan restos de una doble compuerta con dintel de madera que regulaba la entrada de aguas a los saetines exteriores de sillería con revocado de cemento, hallándose, hoy, el de su derecha cegado. La estola posee una planta rectangular con dos saetines interiores de fábrica de ladrillo y cemento, con base metálica, que atraviesan un arco rebajado cegado con rosca de lajas irregulares. Su cubierta se levanta en madera. En su planta conserva un rodete metálico "in situ" acoplado con su respectivo árbol de madera. El arco de desagüe es rebajado. Su rosca es de lajas calizas. El socaz se extiende en torno a los 100 m. hasta evacuar las aguas al arroyo. El edificio es del año 1622, de planta rectangular y fábrica de mampostería revocada en cemento sobre la que se apoya una cubierta a dos aguas de entramado de madera y teja curva. Puerta de acceso adintelada y dos ventanas con dintel también de madera. En el interior se conserva la mesa de madera que sostienen dos pares de piedras. En su frente aparece un depósito de harina en madera. Suelo de piedra y arena excepto debajo de la mesa, que lo posee en madera. En el exterior del molino, dispersos, aparecen un rodete, el depósito de harina, etc…		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Bajo Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	—	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 101 | Elemento nº 92		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**92. Molino de Lukiano**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 511.209; Y= 4.754.064	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglo XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa no localizada sobre el río Baias. El canal y el cubo son inaccesibles, aunque sigue llegando agua a la estolda en gran cantidad, por lo que posiblemente se mantengan sus estructuras. El canal posee una anchura de 2 m. La estolda, de planta cuadrangular y cubierta abovedada de mampostería, conserva sus elementos "in situ": rodetes metálicos y sendos árboles lígneos, los saetines de sección rectangular y de hierro. El arco de desagüe es rebajado con rosca de mampostería. El edificio, de gran tamaño y planta rectangular, reúne al molino y vivienda, encontrándose, hoy, en estado ruinoso. Posee planta rectangular y fábrica de mampostería caliza con esquinales y recercos de ventanas en sillería. Cubierta a dos aguas de entramado de madera y teja curva en muy mal estado. El acceso se realiza por el sur, por una puerta adintelada, al que se llega por un paso o puente situado sobre el arco de desagüe y adosado a la propia fachada del molino. Se levanta en sillarejo y mampostería, con su arco adovelado en sillería. Por el este se adosa un cobertizo con cubierta a una vertiente en estado ruinoso. En el interior el molino conserva la mesa de mampostería sobre la que descansan dos pares de muelas, accesible a través de tres gradas, y dos tirantes a los lados de la mesa. Fuera de lugar aparecen otra serie de elementos: cajones, tolvas, depósito de harina, etc... En uno de los esquinales se conserva una chimenea.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy malo
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en fachadas y cubierta (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 102 | Elemento nº 93		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**93. Bolatoki de Lukiano**	
	Dirección postal	C/ San Roque, 2	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 182	
	Estilo y época	Rural. Siglo XX	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta rectangular y fábrica de mampostería caliza, con cubierta a dos aguas de estructura de madera y teja curva. Fachada abierta al suroeste en la que aparece un murete de mampuesto coronado con repisa de hormigón, sobre la que se levantan cinco pies derechos de madera. El acceso se realiza por el lado izquierdo de esta fachada. En su interior la pista de juego está ligeramente rehundida respecto del nivel del suelo, delimitada por tablones de madera. El suelo aparece revestido en caucho sobre el que se sitúa el tablón guía de madera de 18,5 m. de longitud. Al fondo, el espacio destinado a la ubicación de los tacos concluye con el parapeto lígneo reforzado con gomas. En los laterales existen varios bancos de madera para los espectadores.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario deportivo	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 103 | Elemento nº 94		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**94. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Campo los Nogales, 3	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 173	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Según noticias orales, la fuente se situaba originariamente en otro lugar diferente de Lukiano. Fuente adosada al muro oeste del lavadero. Se compone de una pilastra de 1,14 m. de altura x 0,49 m. de ancho, dividida en tres cuerpos, situándose en el central un grifo metálico. En el superior con acabados lobulados, aparece la fecha de 1896. Poza tallada en una gran losa rectangular, apoyada en una base de mampuesto y sillares, que desagua en un abrevadero que se le adosa al sur. Abrevadero de planta rectangular, adosado al muro oeste del lavadero y al sur de la fuente, que le suministra las aguas junto con un canalón procedente del tejado del lavadero. Al sur y oeste se cierra por un murete de escasa altura, compuesto por losas calizas unidas con cemento y grapas metálicas. El lavadero ha sido recientemente reformado. Dispone de planta rectangular y cubierta a dos aguas apoyada en una fábrica de mampostería con sillares en esquinales. Aparece abierto al este, cerrándose únicamente por un pequeño muro sobre el que se asientan dos postes de madera que sujetan parte de la cubierta. Cuenta con acceso adintelado al sur protegido por una puerta de madera. El interior del suelo se encuentra chapeado de lajas calizas. El pilón se sitúa en el centro de su planta, que al igual que el edificio posee planta rectangular. Se cierra con pequeños muretes de mampostería caliza sobre los que se sitúan 14 piedras lavanderas unidas en sus juntas con cemento, con ligero buzamiento al interior.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el poste y armario eléctricos anexos (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 104 | Elemento nº 96		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**96. Bolatoki de Aperregi**	
	Dirección postal	C/ Amezola, 6	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1317	
	Estilo y época	Rural	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta rectangular, adosado a la iglesia, con fábrica de mampostería rebocada con cemento y cubierta a dos aguas de madera y teja curva. Fachada al oeste en la que se sitúa un ventanal con cristaleras enmarcadas en madera. El acceso se realiza por el extremo izquierdo. El interior presenta un suelo de goma sobre el que se sitúa la pista de juego enmarcada por tablones de madera. Ocupando la pista de juego se halla la tabla guía de madera, que en su remate da paso al sector de colocación de los tacos de apoyo de los bolos, y se remata con el tablón de fondo con refuerzo de goma en su parte inferior. En el muro zaguero, casi a la par de la puerta aparece embutida una laja de piedra que hace de pizarra de puntuación. A su izquierda, a nivel inferior, un hueco cuadrado sirve para depositar las tizas y el borrador.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario deportivo	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 105 | Elemento nº 98		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**98. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Herriko Bidea, 17	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 190	
	Estilo y época	Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	El lavadero se encuentra restaurado, a diferencia de la fuente y abrevadero, que se encuentran más deteriorados. Todo el conjunto aparece alineado este-oeste. Fuente compuesta por un pilar de planta rectangular, de sillares calizos y rematado en su frente con un frontón triangular a dos aguas moldurado con motivos circulares en su parte superior. Se apoya sobre una base de mampostería y sillares con juntas revocadas, sobre la que se sitúa la taza de planta ultrasemicircular que recoge las aguas de un grifo moderno abierto en el pilar. Reforzando el contorno de la taza aparece una chapa metálica. En su interior, un pozo de escasa profundidad posee un pequeño desagüe que vierte las aguas al abrevadero. Abrevadero de planta rectangular, con muros de sillares calizos bastante erosionados. Recoge las aguas de la fuente adosada al oeste. A su vez, desagua en un lavadero adosado al este por medio de un pequeño canal situado en un extremo. Altura de petril: 0.38 m. Lavadero de planta rectangular y fábrica de mampostería caliza con revocado de argamasa y sillares en esquinales. Cubierta a dos aguas con estructura de madera y teja curva. Fachada abierta al sur que se cierra con un murete culminado con losas, sobre el que se apoyan dos postes de madera que sujetan parte de la cubierta. En su interior el pilón posee planta rectangular, formado por muretes de mampostería, sobre los que se sitúan las piedras lavanderas, excepto por el oeste, donde se adosa a la pared del edificio. En esta pared posee el canal de recogida de aguas proveniente del abrevadero. Su desagüe se sitúa en el murete contrario del pilón.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno-Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora en la fachada norte y cubierta (contaminación visual).		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araban Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 106 | Elemento nº 100		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**100. Cruz de Término**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.886; Y= 4.754.981	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 2423	
	Estilo y época	Edad contemporánea. Siglos XVIII-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	También denominado Crucero de la Iglesia. Sobre una grada cuadrangular se asienta un plinto del mismo estilo moldurado. Sobre esta base arranca el fuste de idénticas características que aquél, mostrando motivos geométricos en su mitad, y coronado por un capitel de similar decoración geométrica. Sobre este último se alza la cruz, griega, con brazos octogonales rematados en semiesfera.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	—
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 107 | Elemento nº 101		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**101. Fuente-Abrevadero del Barrio**	
	Dirección postal	C/ Camino Jugatxi, 3	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 13	
	Estilo y época	Edad contemporánea. Siglos XVIII-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La fuente posee un cuerpo central de planta cuadrada (1,16 x 1,16 m.) y fábrica de grandes sillares con juntas de cemento. Sobre éste, una hilada de sillares con voladizo en la que se apoya una cubierta a cuatro aguas que culmina con otra losa también a cuatro aguas. Al sur se le adosa una taza semicircular con base de líneas cóncavas. El borde de la taza aparece reforzado por un aro de hierro. Recoge las aguas de un único caño metálico y las desagua por un sumidero circular horadado en la propia fábrica de la taza, que lleva las aguas a un abrevadero adosado al oeste. En esta cara oeste, la fuente posee otro caño metálico, sin uso, que vertería las aguas al abrevadero. Semiapoyado a la taza, destaca la presencia de un mojón de piedra caliza. El abrevadero es de planta rectangular (2,63 x 1,10 m.) y fábrica de grandes sillares, con juntas de cemento. Al oeste destaca un escalón de menor altura.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
- Se recomienda eliminar la farola anexa (contaminación visual).		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 108 | Elemento nº 105		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**105. Bolatoki de Sarria**	
	Dirección postal	C/ Berretin, 2	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 94	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta rectangular y cubierta a doble vertiente con estructura de madera y teja curva, apoyada en una fábrica de mampostería y sillares en esquinales. Fachada antaño abierta al sureste —ahora cerrada—, que posee como único cierre un pequeño murete en el que se asientan seis postes de madera. En su interior la pista de juego aparece delimitada por dos hiladas de tablones con soportes metálicos. El suelo se encuentra engomado, sobre el que se levanta la tabla guía de 19 m. de longitud y la posición de tiro, marcada con una tabla. Al fondo se difunden los tacos de marca de los bolos y el tablero de fondo constituido por tres grandes gomas de caucho.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario deportivo	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 109 | Elemento nº 107		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**107. Molino de Sarria - Zaro**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 514.071; Y= 4.757.865	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela rústica 381	
	Estilo y época	Rural. Siglo XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa de gravedad recta y oblicua al curso del río Baias. Posee una fábrica de grandes bloques de piedra rematada por losas. La mitad izquierda aprovecha la roca madre reforzada con hormigón, mientras que la derecha presenta dos espolones. Por su margen izquierda correría un canal de 500 m., en su mayor parte desaparecido, excepto en la zona próxima al cubo, donde se aprecian restos de muros de mampuesto de 1 m. de anchura aprox. Cubo de planta irregular ovalada, de 40 m. de longitud. Fábrica de sillería en la zona próxima a los saetines, para después, a medida que nos aproximamos al canal, cambiar a mampuesto. Se encuentra muy cubierto de vegetación y tierra, aunque se observa la embocadura de entrada rectangular a los saetines. El muro próximo al río posee un aliviadero. La estolda, de planta cuadrangular y cubierta abovedada en arco rebajado, presenta dos rodetes metálicos con sus respectivos saetines. Posee asimismo sendos árboles de madera, uno de ellos roto. El interior se encuentra muy colmatado y anegado de agua, tierra y basura. Arco de desagüe ligeramente rebajado, de gran altura, que desemboca en un canal de escasamente 30 m. de longitud, que desagua directamente al río. Edificio de planta rectangular y cubierta a doble vertiente con estructura de madera apoyada en una fábrica de mampostería, con esquinales de sillarejo y sillar. Acceso adintelado al sur, así como sus restantes vanos. Corrido al este del edificio posee un pequeño cobertizo o garaje, con su fachada abierta. El interior conserva una mesa con dos pares de piedras y sus respectivos cajones, tolva y depósitos de harina, así como los pescantes o tornos metálicos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 110 | Elemento nº 108		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**108. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Rio Ugalde, 4	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 673	
	Estilo y época	Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	A orillas del río Ugalde, se halla el lavadero, sencilla construcción con uno de sus lados abiertos y el depósito para lavar, recercado mediante piezas sillares labradas. Posee planta rectangular (7 x 4.5 m.) y cubierta a dos aguas con estructura de madera y teja curva, apoyada sobre una fábrica de mampostería con sillares en esquinales y recercos, de un grosor de muros de 0.5 m. Frente abierto al este donde se sitúa un pequeño muro de mampostería, sobre el que se asienta un poste de madera. El acceso se realiza a través de dos largos escalones situados a su izquierda. En su interior se levanta el pilón de planta cuadrada (2.5 x 2.5 m.) y 0.5 m. de alzado, que se adosa al murete del frente dejando tres lados practicables, con piedras de lavar en ligero buzamiento al interior, de una anchura de 0.6 m. Actualmente, sin agua, se observa un pequeño desagüe en su esquinal suroeste. Embutido en el muro norte aparece una laja caliza a modo de repisa para depositar útiles de lavar.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el poste de tendido eléctrico y la señalización vertical anexos (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 111 | Elemento nº 109		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**109. Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 15	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 340	
	Estilo y época	Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente situada en el interior del lavadero, compuesta de dos caños metálicos embutidos en su muro zaguero que desaguan en una taza rectangular tallada en un gran bloque de piedra. Posee sendos desagües en canal, que llevan las aguas a dos abrevaderos fuera del edificio. Desagüe en su centro para surtir el pilón del lavadero. Los dos abrevaderos de planta rectangular están adosados a los lados este y oeste del lavadero, de losas de piedra unidas con mortero. El del oeste posee refuerzos con grapas metálicas. Se apoyan en base de mampostería y argamasa. Lavadero de planta rectangular con cubierta a dos aguas con entramado de madera y teja curva con un gran tirante en su frontis. Fábrica de mampostería con sillares en caras de muros al sur. Fachada abierta al sur, por donde se accede a través de dos escalinatas laterales en L. Suelo chapeado de mampostería con pequeñas losetas. En su interior el muro zaguero posee a los lados dos grandes sillares embutidos a modo de repisas para depositar útiles de lavado. En el centro, sobre la fuente, sobresale una línea de molduras curvas que unen dos huecos abiertos en el muro para depositar otros objetos de lavar. El pilón, de planta cuadrangular, se sitúa en el centro del edificio. Se levanta sobre basa de mampostería para salvar el desnivel, a modo de pódium. Sólo posee piedras lavanderas en los lados este y oeste, con bastante buzamiento hacia el interior. Juntas unidas por mortero, algunas con grapas metálicas. Recoge las aguas de la fuente por un pequeño canal, para desaguar por otro canalillo abierto en el basamento frontal del pilón, que deposita sus aguas en una poza construida en un gran bloque de piedra con una alcantarilla en su fondo, tras salvar un pequeño salto de agua. Al norte posee adosado un depósito de agua.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 112 | Elemento nº 110		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**110. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Subida Jugatxi, 2	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 216	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente de frente recta, de fábrica de sillería adosada al terreno. Remata con un frontón triangular y presenta un caño de hierro hacia el lado derecho de su frente que vierte las aguas a una taza de planta semi-trapezoidal apoyado sobre un pie rectangular formado por dos sillares calizos. El pozo, de muy poca profundidad, posee un desagüe que vierte las aguas al abrevadero. El abrevadero se sitúa entre la fuente y el lavadero. Planta rectangular de 2.3 x 0.49 m., adosado a un muro de contención del terreno de mampostería caliza. Posee dos fábricas distintas, la base de mampostería y sobre ésta tres grandes losas. Junto al desagüe, que llega de la fuente en su lado derecho, presenta un pequeño aliviadero. A su vez, desagua en el lavadero a través de otro pequeño sobradero situado en el otro extremo. El lavadero es un edificio restaurado, de planta rectangular de 5.3 x 4 m., con fábrica de mampostería y esquinales de sillería, sobre la que se apoya una cubierta a dos aguas con estructura de madera y teja curva. Junto a la pared derecha, en el suelo conserva cuatro grandes losas. La cara que da al abrevadero y a la fuente está abierta y en su lado izquierdo se abre un ventanal con un poste de madera en su centro. No conserva el pilón.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 113 | Elemento nº 111		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**111. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Badaya, 8	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1336	
	Estilo y época	Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Tripleta alineada longitudinalmente. Fuente compuesta por un pilar de planta cuadrada (0.8 x 0.8 m.) de fábrica de grandes bloques de sillares, culminada con una losa con cubierta a ocho aguas. En su frontis posee tres caños, dos de ellos situados a menor altura que el tercero, más moderno. En la cara que mira al abrevadero aparece un pequeño hueco, donde se situaría un antiguo caño, hoy desaparecido. Vierten sus aguas en una poza de planta ultrasemicircular que se apoya sobre una basa con curvas cóncavas y convexas. La taza, de escasa profundidad, posee en su lado derecho un desagüe que lleva las aguas a un abrevadero adosado a su dcha. Abrevadero de planta rectangular (4 x 0.85 m.) y fábrica de grandes losas unidas por medio de grapas de hierro. Se sitúa entre una fuente y un lavadero. En la parte que se adosa al muro del lavadero existe un pequeño hueco con rejilla metálica, a modo de desagüe, que lleva las aguas al lavadero. Lavadero restaurado, de planta rectangular, con fábrica de mampostería y esquinales de sillería, sobre la que se apoya una cubierta a dos aguas, con estructura de madera y teja curva. Fachada abierta al sureste, cerrada únicamente por un pequeño muro donde se asienta un poste de madera apoyado a su vez sobre un sillar calizo. A ambos laterales presenta los accesos a un pasillo que rodea el pilón por tres de sus caras practicables, ya que la cuarta se adosa al citado murete, parte del cual culmina con cuatro piedras lavanderas, formando parte del pilón de 5 x 3.5 m. y 0.49 m. de alzado. En total se contabilizan 18 piedras lavanderas con ligero buzamiento al interior. El muro noreste del pilón posee un sumidero que desagua a un pequeño canal que vierte sus aguas al río.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
- Se recomienda eliminar papelera metálica anexa (contaminación visual).		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 114 | Elemento nº 112		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**112. Casa Domingo Sautu 60**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 66	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 632	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de dos alturas y bajocubierta de tipología rural con cubierta a tres aguas, con estructura de madera y teja curva. Caballete paralelo a la fachada principal. Su fachada principal, orientada al sur, se halla recrecida y copiosamente horadada por vanos de grandes sillares en sus recercos, con distribución simétrica de huecos y enlazado horizontal y vertical de los mismos. Los recercos de ambas plantas se fusionan verticalmente debido a su gran tamaño. Dispone de sendos ventanucos en bajocubierta. Acceso sur a través de puerta de madera. Sobre ella se abre el vano de mayor tamaño, sobre el cual reza lo siguiente: "Villa de Murguia".	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye y recorre la fachada principal, así como el tendido telefónico que atraviesa de este a oeste la parcela colindante (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 115 | Elemento nº 113		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**113. Casa Domingo Sautu 54**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 56	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 612	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XIX	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta cuadrada y cubierta a cuatro aguas, con caballete paralelo a la fachada principal orientada al sur. Presenta tres esbeltas fachadas en las que la distribución de huecos es simétrica, con todos ellos enlazados verticalmente. Bonito contraste el ofrecido por el recerco de vanos y el encalado típico alavés de cada uno de los alzados.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios sociales	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 116 | Elemento nº 114		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**114. Casa Campo de la Cruz 11**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu,17	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 20	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de concepto rural con cubierta a dos aguas y estructura de madera, con caballete perpendicular a la fachada principal, orientada ésta hacia la plaza. Su fachada principal es lisa y se halla horadada, simétricamente, en nueve ocasiones, con ligero desplazamiento hacia el centro. Los huecos presentan en su recercos grandes bloques de sillería. En el vano central de su planta más alta aparece balcón volado con barandilla metálica.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el cableado eléctrico y telefónico que discurre por mitad de las fachadas (contaminación visual).
- A fin de garantizar la debida protección y puesta en valor del bien protegido, se considera disconforme con el planeamiento (grado A) la construcción auxiliar colindante al sur del mismo, restringiendo las intervenciones en ella permitidas a las establecidas por dicho régimen de disconformidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 117 | Elemento nº 115		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**115. Casa Domingo Sautu 17**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 27	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 23	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Formando ángulo con la trayectoria de la carretera o calle de Domingo de Sautu, se levanta este edificio de 1951 de planta cuadrada. Consta de dos plantas más desván, siendo este último delatado por los pequeños huecos que, antes de la obra recientemente realizada para el recrecido de fachada y consiguiente aumento de altura del edificio, se abrían inmediatos al alero de su cubierta, que se realiza a dos vertientes con el caballete paralelo a fachada principal. Asimismo, en la primera planta, en el centro geométrico de su fachada, se desarrolla balcón volado. Cabe mencionar que la obra de recrecido no ha respetado la morfología de las fachadas originales en lo referente a los grandes bloques de sillares dispuestos en los esquinales del edificio, lo que le confiere falta de continuidad visual en las fachadas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal norte, así como eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por las fachadas (contaminación visual).
- Se recomienda utilizar en la zona de recrecido los medios que se consideren oportunos para dotar de continuidad visual a las fachadas, preferentemente en los esquinales.
- Se recomienda eliminar el grafiti que presenta la fachada noroeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 118 | Elemento nº 116		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**116. Caserón de Sautu**	
	Dirección postal	C/ Carretera Domaiquia, 9	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 33	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Casa de tipología señorial de 1905 de planta cuadrada y con tres plantas más desván. Presenta cubierta a cuatro aguas, con estructura de madera y caballete perpendicular a la fachada principal, orientada al sureste. En su fachada occidental presenta galería con cerramiento acristalado y estructura de madera de color verde. Fachada principal con distribución de huecos simétrica, todos ellos enlazados verticalmente. Presenta grandes sillares en el recerco de vanos, con bonito contraste con el encelado típico alavés de cada uno de los alzados, salvo el noreste, mucho más deteriorado que el resto.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar/disimular los cables eléctricos que discurren por las fachadas (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 119 | Elemento nº 117		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**117. Casa Camino de Jugatxe 9**	
	Dirección postal	C/ Camino Jugatxi, 9	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 21	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de 1870 de planta rectangular y tres plantas más desván. Dispone de cubierta a tres aguas con estructura de madera y caballete perpendicular a fachada principal sur. Fábrica de mampostería con grandes bloques de sillares en los recercos de los vanos, distribuidos uniformemente por la fachada, siendo los centrales los de mayor tamaño e importancia al disponerse como balcones sin volar. Se aprecia pequeño hueco central próximo al alero. Ocupando parte de la planta baja se ubica el servicio de hostelería-bar.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar/disimular el elemento señalizador del servicio de hostelería-bar, así como los cables eléctricos que discurren por la fachada (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 120 | Elemento nº 118		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**118. Casa Camino de Jugatxe 13**	
	Dirección postal	C/ Camino de Jugatxi, 13	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 20	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio construido en 1925, de planta cuadrada y tejado a cuatro vertientes iguales. Cuenta con una distribución simétrica de huecos concatenados verticalmente a través del recerco de ellos, y disponiendo la cabaña en uno de sus laterales en la que se abren sus dos plantas en la orientación mediodía. En su fachada suroeste cuenta con escalera de acceso lateral a cada una de las plantas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el cableado que discurre por mitad de las fachadas (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 121 | Elemento nº 119		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**119. Casa Oregi**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 20	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 36	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Con estampa de caserío con funciones agropecuarias, se levanta edificio de 1930 de planta rectangular. Su fachada dispone del hastial que le proporciona la disposición perpendicular del caballete de la cubierta a la fachada principal. Fábrica de mampostería con grandes bloques de sillares en los recercos de los huecos, dispuestos simétricamente y concatenados verticalmente. El edificio cuenta con separación de habitación humana de la animal mediante muro cortafuegos, con la zona anterior para vivienda y la posterior para cuadras.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 122 | Elemento nº 120		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**120. Casa Domingo Sautu 6**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 10	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 40	
	Estilo y época	Urbano. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta cuadrangular o ligeramente rectangular, de tres plantas, con la superior de menor altura que el resto. Cuenta con cubierta a cuatro aguas, distribución simétrica de huecos y proyección de balcón en el vano central de su eje vertical. Dispone de un pequeño espacio ajardinado y separatriz con la alineación del muro que delimita la propiedad pública de la privada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en su fachada sur (contaminación visual).
- A fin de garantizar la debida protección y puesta en valor del bien protegido, se considera disconforme con el planeamiento (grado A) la construcción auxiliar situada al noreste de la parcela, restringiendo las intervenciones en ella permitidas a las establecidas por dicho régimen de disconformidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 123 | Elemento nº 121		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**121. Casa Menguiza 3**	
	Dirección postal	C/ Menguiza, 2	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 131	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XIX	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La tipología que presenta el caserío se encuadra dentro de los que tienen el caballete paralelo a fachada. La distribución simétrica de huecos muestra una cierta tendencia hacia el centro, que queda más acusada con las notables piezas sillares de sus recercos. La cabaña se encuentra en ángulo con el edificio matriz con el propósito de salvaguardar de los vientos del noroeste tan frecuentes en el lugar a la fachada de la vivienda y de la era que se desarrolla delante de ambas.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en los esquinales este y norte (contaminación visual).			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 124 | Elemento nº 122		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**122. Casa Iturribide 6**	
	Dirección postal	C/ Iturrubide, 6	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 167	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta cuadrada y dos plantas más desván. Dispone de cubierta a tres aguas con caballete perpendicular a la fachada principal y prominentes aleros. Cuenta con distribución simétrica de huecos con grandes sillares en los recercos y balcón central volado en primera planta. El edificio ha sido restaurado privándole de su antiguo revestimiento, a base del clásico revoco con gran carga de cal, por el de moderna moda, de dejar vista la piedra con el rejuntado entre los mampuestos en pequeño rehundido. Con esta nueva apariencia se manifiesta descaradamente el buen trabajo de labra del recerco de huecos con los ordinarios mampuestos del resto del lienzo de los alzados.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 125 | Elemento nº 123		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**123. Cementerio Municipal de Murgia**	
	Dirección postal	C/ Carretera Domaikia, 14	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1900	
	Estilo y época	Edad contemporánea	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa en el centro del muro frontal y está constituido por un simple arco dovelado coronado por una cruz que apea sobre sendas jambas con capitel de placa lisa. Se cierra el paso con puerta de doble hoja de reja adornada con curvas y contracurvas que incorpora inscripción y fecha. El interior del cementerio se organiza por medio de calles que se cortan en ángulo recto generando parcelas ajardinadas. La capilla, en medio del recinto, es una modesta construcción de planta rectangular, cubierta a cuatro aguas. *OBSERVACIONES: el conjunto del cementerio carece de interés por sí mismo, pero alberga un nichal funerario de importancia. Véase la ficha nº 127.*		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 126 | Elemento nº 123-1		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**123-1. Nichal de la Famillia Preciado-Echevarría**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.035; Y= 4.755.501	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1900	
	Estilo y época	Edad contemporánea	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Construcción de planta baja dentro del cementerio de Murgia, dispuesta en su zona sureste, con cubierta a dos aguas y cumbrera perpendicular a la fachada norte.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Alto Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 127 | Elemento nº 124		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**124. Concejo-Escuelas**	
	Dirección postal	C/ Eskolako Plaza, 1	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 24	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Inmueble de planta rectangular, datado del año 1928, con su fachada principal en uno de los lados mayores, y dos alturas, que remata en cubierta a cuatro aguas. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería enlucida que han sido regrabados con piedra de sillería. Contiene dos accesos en la fachada lateral, uno de arco de medio punto y otro a través de un vano de eje vertical. Cuenta con escalinata de acceso en L en su cara este, que termina en porche flanqueado con cuatro fustes. En el segundo piso, se encuentra una balconada de madera que conecta la fachada principal con la lateral. La otra fachada, muy diferente a las anteriores, recoge la siguiente inscripción: "CONCEJO ESCUELAS COSTEADAS POR ALBERTO DE AZA Y TUTOR".	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario institucional

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sureste y la luminaria existente en dicho esquinal, así como eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por la fachada sur (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 128 | Elemento nº 126		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**126. Casa Herriko Bidea 64**	
	Dirección postal	C/ Herriko Bidea, 64	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 297	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta rectangular, con su fachada principal en uno de los lados mayores, de tres alturas que remata en cubierta de cuatro aguas. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería a cara vista con gran cantidad de cal en las juntas. Los esquinales han sido reforzados mediante sillares. La iluminación, muraria, proviene de los vanos de eje vertical que se abren en la fachada principal en perfecta armonía en grupos de tres y de forma más irregular en el resto de fachadas. Cuenta con un acceso en esta fachada sobre el que se alinean en el primer piso un balcón y en el segundo el balcón que sería antiguamente el desván. Se le ha adosado una construcción de estructura de madera que podría tratarse de un pajar.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sureste y la luminaria existente en dicho esquinal, así como el poste anexo a dicho esquinal. Igualmente se recomienda eliminar/disimular los cables del tendido eléctrico que discurren por la fachada sur (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 129 | Elemento nº 127		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**127. Casa Eskola Enparantza 25**	
	Dirección postal	C/ Eskolako Plaza, 2	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 192	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio adosado a la antigua escuela, de planta cuadrada de tres alturas separados por líneas de imposta. Remata en cubierta a dos aguas y caballete de madera perpendicular a la fachada. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería. Los esquinales se han cubierto con sillares falsos que otorgan a la construcción de un aspecto más rotundo. Las ventanas de la fachada principal se ordenan en grupos de tres, mientras que en las demás fachadas de una forma más irregular. El acceso principal está alineado con el balcón del primer piso de madera de grandes dimensiones. Posee otro acceso en la parte lateral que conecta con la segunda planta mediante una escalera.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sureste y la luminaria existente en dicho esquinal, así como el poste anexo a dicho esquinal. Igualmente se recomienda eliminar/disimular los cables del tendido eléctrico que discurren por la fachada sur (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 130 | Elemento nº 128		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**128. Casa Herriko Bidea 7**	
	Dirección postal	C/ Herriko Bidea, 7	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 174	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Inmueble de planta cuadrada de tres alturas separadas por líneas de imposta. Remata en cubierta a dos aguas y caballete de madera perpendicular a la fachada. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería. Los esquinales se han imitado a sillares falsos que otorgan a la construcción de un aspecto más rotundo. En la fachada principal encontramos dos ventanas de eje horizontal y otros de eje vertical de menor tamaño que se abre en esta fachada. No así en las otras que se encuentran cegadas. A éstas hay que sumarles las ventanas del desván de arco de medio punto. El conjunto se caracteriza por el cuidado aspecto de la construcción y el color utilizado en la fachada combinando el gris con el rojo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal sureste y la luminaria existente en dicho esquinal, así como el poste anexo a dicho esquinal. Igualmente se recomienda eliminar/disimular los cables del tendido eléctrico que discurren por la fachada sur (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 131 | Elemento nº 129		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**129. Escuelas de Sarria**	
	Dirección postal	C/ Elizalde Kalea, 23	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 49	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio adosado a la casa del maestro, de planta rectangular con su fachada principal en uno de los lados mayores. De una sola altura y con cubierta a cuatro aguas. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería. Encontramos tres ventanas de grandes dimensiones de eje vertical que se abren en la fachada principal, las cuales están protegidas por barandillas de hierro. Cuenta con un acceso en la fachada lateral, a través de un vano de eje vertical.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 132 | Elemento nº 130		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**130. Casa del Maestro**	
	Dirección postal	C/ Elizalde Kalea, 23	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela urbana 49	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio adosado a la antigua escuela, de planta rectangular, con su fachada principal en uno de los lados mayores, y dos alturas, que remata en cubierta a dos aguas. La estructura interior es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería. Los esquinales han sido reforzados mediante sillares bien escuadrados. En la fachada principal se abren cinco ventanas de eje vertical en perfecta armonía con las tres de la fachada lateral. Cuenta con dos accesos en la fachada lateral. La fuerte intervención realizada con la adición de materiales como ladrillo han eliminado cualquier elemento que lo pudiera relacionar con otras casas de maestros de la zona.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 133 | Elemento nº 131		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**131. Escuelas de Zárate**	
	Dirección postal	C/ La calzada, 1	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 275	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Este edificio, antiguas escuelas locales, presenta planta rectangular, con su fachada principal en uno de los lados mayores, y una sola altura, que remata en cubierta a dos aguas. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería con gran cantidad de cal en las juntas. Los esquinales han sido reforzados mediante sillares. Tiene dos ventanas de eje vertical que se abren en la fachada principal. Cuenta con un acceso en esta fachada, a través de una entrada descentrada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 134 | Elemento nº 132		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**132. Casa en Zárate**	
	Dirección postal	C/ La Cuesta, 7	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 732	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de planta rectangular, de tres pisos y cubierta a dos aguas. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de mampostería y con los esquinales reforzados con sillares. Estos sillares se sitúan rodeando las ventanas, en una manera muy habitual en la arquitectura popular. Encontramos tres ventanas de eje vertical que se abren en la fachada principal en cada una de las plantas del edificio. A esto hay que añadirle una más en la zona de desván que se encuentra en el eje central de la fachada. Las demás fachadas apenas presentan vanos. Cuenta con un acceso en la fachada principal de eje vertical con puerta se madera de doble hoja. A la construcción se le adosa un pajar de madera.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en la fachada sureste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 135 | Elemento nº 133		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**133. Casa en Zárate**	
	Dirección postal	C/ La calzada, 1	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela urbana 275	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Inmueble de planta rectangular, con su fachada principal en uno de los lados mayores, y una sola altura, que remata en cubierta a dos aguas. La estructura interna es de madera, apoyada en muros de carga de mampostería con gran cantidad de cal en las juntas. Los esquinales han sido reforzados mediante sillares. Tiene dos ventanas de eje vertical que se abren en la fachada principal. Cuenta con un acceso en esta fachada, a través de una entrada descentrada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal suroeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 136 | Elemento nº 134		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**134. Casa Domingo Sautu 21**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 31	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 26	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio construido en el año 1940, con aseado aspecto y que desarrolla el caballete de su cubierta perpendicular a la fachada que se encuentra normal a la carretera. Cuenta con mirador en su planta noble y balcón sobre aquél, que rompen el plano de su fachada. En su costado mediodía se desarrollan galerías y balconadas corridas, propias de su orientación.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en los diversos esquinales (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 137 | Elemento nº 135		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**135. Casa Domingo Sautu 32**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 34	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 6	
	Estilo y época	Urbano. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio construido en el año 1850, de planta rectangular, con cuatro plantas más semisótano. Cuenta con cubierta a dos aguas de estructura de madera y caballete dispuesto paralelo a la fachada que mira a la carretera. Presenta acceso sur a distinto nivel de calle mediante escaleras simétricas con barandilla metálica. Los huecos en fachada se organizan simétrica y uniformemente distribuidos, con miradores concatenados en plantas altas que casi llegan hasta el alero. La carpintería de madera de color verde contrasta con el acabado en tono pastel de las fachadas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en los esquinales de la fachada sur, así como eliminar/disimular los cables de aquéllos que discurren por las fachadas (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 138 | Elemento nº 136		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**136. Casa Domingo Sautu 23**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 33	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 27	
	Estilo y época	Urbano. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La casa, construida en el año 1880, situada en el extremo de un grupo de edificaciones alineadas, salvo pequeños retranqueos, con la línea de la calle, nos muestra cuatro plantas, con la superior de menor altura que el resto. Dispone de cubierta a cuatro aguas. Corresponde a una tipología semiurbana en la que los alzados mayores, protegidos contra las adversas condiciones climatológicas del norte, presentan mayores dimensiones de huecos, así como las clásicas galerías acristaladas. Cuenta con mirador en su planta noble, sustentado por pilares, y balcón sobre aquél, que rompen el plano de su fachada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que discurre por la fachada norte y por delante de ésta, así como la vegetación invasora existente en el mirador y balcón (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 139 | Elemento nº 137		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**137. Casa Domingo Sautu 20**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 30	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 30	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio exento, relativamente reciente, de planta rectangular y con la fachada principal en uno de sus lados mayores. Presenta cubierta a dos aguas, cuenta con tres pisos, tiene una estructura de madera y sus muros son de mampostería enlucida en su fachada principal y a cara vista en la fachada lateral. Cuenta con esquinales de falsa sillería reforzando los ángulos. Las ventanas de eje vertical y carpintería de madera se abren cinco por planta más la inclusión de miradores. Éstos se apoyan en mensulillas decorativas que contrastan con la sobriedad del conjunto. En una de las fachadas se ha incluido una balconada de madera de factura popular. En la fachada principal encontramos una balconada flanqueada por los miradores. En cuanto a los accesos, sólo hay uno que se sitúa en la fachada principal.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en los esquinales de la fachada sur y que discurre por las fachadas (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 140 | Elemento nº 138		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**138. Casa Domingo Sautu 13**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 19	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 19	
	Estilo y época	Urbano. Edad contemporánea. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	De tipología más cercana a la urbana, consta de cuatro plantas con la superior de menor altura que el resto. Dispone de cubierta a cuatro aguas con caballete perpendicular a la fachada norte. La fachada mira a la carretera mostrándonos unos simétricos volúmenes salientes, en vertical, originados por miradores concatenados verticalmente en los extremos y balcones en el centro.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en el esquinal noroeste y eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por las fachadas (contaminación visual).
- A fin de garantizar la debida protección y puesta en valor del bien protegido, se considera disconforme con el planeamiento (grado A) la construcción auxiliar anexa a su fachada oeste, restringiendo las intervenciones en ella permitidas a las establecidas por dicho régimen de disconformidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 141 | Elemento nº 139		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**139. Casa Domingo Sautu 68**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 76	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 631	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de 1915 de planta ligeramente rectangular con cubierta abuhardillada a dos aguas, realizada sobre estructura de madera, gran alero y caballete normal a la fachada sur. Consta de tres alturas y semisótano, el cual se extiende más allá de la fachada principal y se enrasa con la puerta de acceso sur al edificio, acceso hoy proporcionado por la escalera metálica que rodea al edificio por su cara este. La distribución de huecos es simétrica con tres balcones con pequeño voladizo en la primera planta y el central y superior tapiado. Algunos de los vanos aún conservan los recercos originales con grandes bloques de sillares.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el tendido telefónico que pasa por el lindero frontal de la parcela, el tendido eléctrico que confluye en los esquinales de la fachada principal y eliminar/disimular los cables de este último que discurren por ella (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 142 | Elemento nº 140		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**140. Casa Domingo Sautu 42**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 42	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 47	
	Estilo y época	Urbano. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio de 1920 que consta de tres plantas, de igual altura, poseyendo en sus huecos centrales de los pisos altos, sendos miradores realizados mediante madera y cristal. La casa, de planta rectangular, se halla retranqueada respecto del límite de la calle, teniendo como elemento divisor zócalo de mampostería sobre el que va verja de forja formando varios paños separados por pilastras paralelepípedas, coronadas por bolas de piedra. Dispone de cubierta a cuatro aguas con caballete normal a la fachada principal.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que pasa por el lindero frontal de la parcela (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 143 | Elemento nº 141		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**141. Chalet Latorre**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 44	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela urbana 70	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Inmueble de planta cuadrangular y cubierta a dos aguas. Cuenta con tres pisos, con una superficie aproximada de 90 m^2 por planta. De estructura de madera, sus muros de ladrillo enlucido presentan una distribución de vanos de eje vertical y carpintería de madera que se abre en su frente principal en un ritmo de tres en la planta baja y primera, y de uno en el segundo. Es en el piso primero donde encontramos un mirador en esquina que desequilibra la composición de la fachada. Lo más significativo del conjunto es la profusión decorativa que, mediante molduras que recuerdan a las antiguas construcciones vascas, enmarcan la parte alta de la fachada. A estas molduras que se entrecruzan hay que añadir la sucesión de arquillos de medio punto que hacen de línea de imposta. Arquitecto: Ramon Aspiazu.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 144 | Elemento nº 144		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**144. Convento de Carmelitas Descalzas**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 41	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 31	
	Estilo y época	Mixto. Edad contemporánea. Siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se trata de un sencillo conjunto edificatorio de forma rectangular, formado por la capilla y por diversos edificios adosados al sur de ésta que, en su conjunto, conforman un patio interior. La capilla destaca gracias a la españada que emerge de uno de los muros medianiles. Por el costado oeste del convento transcurre el río Ugalde, que actúa de límite del mismo. En su parte posterior transcurre una dilatada huerta limitada por altos muros de mampostería.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico y telefónico que confluye en sus esquinales y fachadas, así como eliminar/disimular los cables que discurren por las fachadas (contaminación visual). - Se recomienda eliminar las pintadas existentes en distintos puntos de la fachada (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 145 | Elemento nº 149		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**149. Casa Domingo Sautu 49**	
	Dirección postal	C/ Domingo de Sautu, 65	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 48	
	Estilo y época	Regionalista. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Chalet exento de planta cuadrangular, con algunos volúmenes anexos como miradores o garaje y pórtico lateral. En alzado cuenta con tres alturas (planta baja, primer piso, desván) y remata en cubierta a doble vertiente con caballete perpendicular a la fachada principal y alero enmarcado en voladizo, aparentemente sobre viguillas de madera. La estructura interna parece de hormigón armado, con muros de cerramiento de albañilería enlucida, simulando entramados de madera en los pisos superiores lo que, junto a los palomares triangules, confiere cierto aire pintoresco a la construcción. En el mismo sentido, recorre el perímetro del edificio un zócalo de piedra vista con aparejo irregular y gran carga de cal en las juntas. La iluminación se concentra en la fachada principal del inmueble. En este mismo frente se abre el acceso, una amplia puerta en arco de medio punto guarecida bajo un pórtico adelantado, con tejado a una sola vertiente y apeado en columnas. Precede el pórtico una escalera de cuatro peldaños de piedra. Rodea el conjunto una zona ajardinada cerrada con cerca de hormigón.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 146 | Elemento nº 153		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**153. Frontón Zuia Jai-Alai**	
	Dirección postal	C/ Añureta, 3	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 7	
	Estilo y época	Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Edificio construido en el año 1965, de planta rectangular y cubierta a dos aguas con tablazón sobre cerchas y tirantes de hierro, y caballete perpendicular a la fachada que mira a la plaza. La cubierta descansa sobre pilares de piedra con muros inferiores de mampostería en su cara norte. El resto de muros presentan distintos materiales, desde ladrillo hasta piedra. Presenta grandes huecos rectangulares rellenos de pavés de vidrio dispuestos horizontalmente a lo largo de la fachada oeste. En su cara norte presenta, tanto en fachada como en accesos, composición pictórica muy colorida, representativa de la cultura del lugar. Hoy en día se utiliza como pista polideportiva. En su interior, el frontis es de piedra caliza, isógona, colada a soga. La pared izquierda y la de rebote son de hormigón y están enlucidas en color crema, con los números y las rayas dibujados a color negro. La cancha es del mismo material solo que esta pulimentada y es antideslizante, con marcas de pista polideportiva. Dispone de focos situados en la cubierta, aunque dispone de vanos de iluminación que se abren en la pared derecha. Tiene dos canastas de baloncesto móviles. No cuenta con graderío.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario deportivo

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar el tendido eléctrico que confluye en los esquinales de la cara oeste, así como eliminar/disimular el cableado de aquél que discurre por la fachada oeste (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 147 | Elemento nº 155		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**155. Bolatoki de Jugatxi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 516.273; Y= 4.755.281	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 255	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Bolera descubierta situada junto a la ermita de Jugatxi. Una goma de caucho, de 15 m. de longitud x 0.65 m. de anchura, actúa de protector de la tabla guía ocultando la anchura del carril de rodadura de la bola. A su lado izquierdo, marcando la pista de juego, se desarrolla una hilada de tablones de madera de 9 m. de longitud x 0,33 m. de alzado, enlazando con el tablero del fondo, de 5 m. de largo y 1,2 m. de altura.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Muy bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario deportivo
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 148 | Elemento nº 158		ENTIDAD	APERREGI
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**158. Cementerio de Aperregi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.016; Y= 4.752.228	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1096	
	Estilo y época	Edad contemporánea	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta cuadrada cercado por un muro de mampostería con sillares en la definición de acceso. Éste se sitúa en el centro del muro sur y está constituido únicamente con puerta de doble hoja de reja adornada con curvas y contracurvas. El interior del cementerio consta de una única zona asfaltada que da acceso a los nichos, situados en el esquinal sureste del recinto. El resto del espacio es zona ajardinada.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 149 | Elemento nº 159		ENTIDAD	AMETZAGA ZUIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**159. Cementerio de Ametzaga Zuia**	
	Dirección postal	C/ Larrabe, 14B	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 103	
	Estilo y época	Edad contemporánea	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa en el centro del muro frontal y está constituido únicamente con puerta de doble hoja de reja adornada con curvas, contracurvas y cruz en su zona más alta, que incorpora la siguiente inscripción: "ROGAD POR NOSOTROS". El interior del cementerio consta de una única calle central que se corta en forma de T con otra que da acceso a los nichos, paralelos al muro frontal. El resto del espacio se conforma como zona ajardinada.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 150 | Elemento nº 160		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**160. Cementerio de Bitoriano**	
	Dirección postal	C/ Orobide, 7	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 2013	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular anexo a la Iglesia de San Julián y Santa Basilisa y cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa en el centro del muro oriental y está constituido por tres escalones de piedra curvos y por un simple arco coronado por una cruz que se apea sobre sendas jambas. Se cierra el paso con puerta de una hoja de rejas rectas. El interior del cementerio consta de una única calle central que da acceso a los nichos, situados en el muro apuesto al de entrada. El resto del espacio se conforma como zona ajardinada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 151 | Elemento nº 161		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**161. Cementerio de Domaikia**	
	Dirección postal	C/ Badaya, 8B	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 580	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta romboide cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa a un lado del muro oriental y está constituido por un simple arco rebajado coronado por una cruz que se apea sobre sendas jambas. Se cierra el paso con puerta metálica con rejas en su mitad superior. El interior del cementerio consta de una única calle central anexa a los nichos, cuya cubierta sobresale ligeramente del recinto. El resto del espacio se conforma como zona ajardinada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 152 | Elemento nº 165		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**165. Caserío La Encontrada**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 510.727; Y= 4.752.788	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 2347	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	A este caserío a orillas del río Bayas, con un hermoso puente sobre este río y muy cercano a la jurisdicción de Abornícano, municipio de Urcabustaiz, se le denomina "Caserío de la Encontrada". Una vez cruzado el puente, seguimos a mano izquierda por un sendero entre avellanos y robles que pronto sale a un claro. Al fondo asoma un caserío con paredes de piedra y ladrillo, estructura de madera y apenas algún indicio de su pasado señorial, como una aspillera en la fachada (una abertura vertical y estrecha, que permite disparar desde el interior). Donde hoy vemos un caserío se levantó durante siglos la casa torre de La Encontrada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 153 | Elemento nº 166		ENTIDAD	ZIORRAGA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**166. Antiguas Escuelas de Ziorraga**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 506.888; Y= 4.763.140	
	Identificación catastral	Polígono 3 - Parcela rústica 713	
	Estilo y época	Rural. Edad contemporánea. Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Bajo la denominación de Urquillo, se agrupan unos cuantos caseríos o casas, algunos de los cuales han sido derruidos con la construcción de la autopista. Un edificio escuelas y el caserío de Cándido Ugariza, así como una pequeña edificación detrás de éste son los edificios que componen Urquillo. El edificio escuelas, de planta rectangular, consta de dos plantas y cubierta a dos aguas con caballete paralelo a la fachada que da a la carretera anexa. Frente a las escuelas, que luego se acondicionó una de sus salas para capilla, parte un camino atravesando varios tramos de acusada pendiente que conduce al caserío Estrupiza.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Bajo Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Se recomienda eliminar el poste eléctrico anexo y el tendido eléctrico que confluye en el edificio, así como eliminar/disimular los cables de aquél que discurren por las fachadas (contaminación visual).
- Se recomienda eliminar las pintadas y la vegetación invasora en fachadas (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 154 | Elemento nº 167		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**167. Cementerio de Gillerna**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 511.537; Y= 4.755.354	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 2425	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa a la derecha del muro frontal y está constituido por un simple arco rebajado coronado por una cruz que se apea sobre sendas jambas. Se cierra el paso con puerta metálica con rejas en su mitad superior y adorno de tetrasquel o lauburu en su parte inferior. El interior del cementerio consta de una única y estrecha calle anexa a la entrada y al edificio nichal, que dispone de cubierta a dos aguas. El resto del espacio se conforma como zona ajardinada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 155 | Elemento nº 168		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**168. Cementerio de Jugo**	
	Dirección postal	C/ Travesía Ajarte, 5	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 206	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa ligeramente descentrado del muro frontal y está constituido por una puerta de doble hoja de reja adornada con curvas, contracurvas y coronada con cruz. El interior del cementerio consta de una única y estrecha calle en forma de L que da acceso a los nichos. El resto del espacio se conforma como zona ajardinada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 156 | Elemento nº 169		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**169. Cementerio de Lukiano**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 511.845; Y= 4.753.187	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela urbana 1784	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta ligeramente trapezoidal cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa totalmente descentrado del muro frontal y está constituido por un simple arco achaflanado y por una puerta de doble hoja de reja adornada con cruces. El interior del cementerio consta de una única calle, quedando el resto del espacio conformado como zona ajardinada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 157 | Elemento nº 170		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**170. Cementerio de Markina**	
	Dirección postal	C/ Berretín, 5B	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 329	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta irregular anexo a la Iglesia de San Juan Bautista y San Juan Evangelista y cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa en el centro del muro frontal y está constituido por una puerta de una hoja de reja adornada con curvas, contracurvas y coronada con cruz en su parte superior. El interior del cementerio está completamente asfaltado, sin ninguna zona ajardinada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 158 | Elemento nº 171		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**171. Cementerio de Sarria**	
	Dirección postal	C/ Elizalde Kalea, 38	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela urbana 559	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras y en la definición de acceso. Éste se sitúa en el centro del muro frontal y está constituido por un dintel sobre sendos fustes que crean tres huecos. El del centro corresponde con la puerta de acceso de una hoja de reja adornada con curvas y contracurvas que incorpora inscripción "RIP". Los otros dos huecos los conforman rejas verticales desde la base hasta el dintel. El interior del cementerio está ajardinado casi en su totalidad, con excepción del acceso al mismo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 159 | Elemento nº 172		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**172. Cementerio de Zárate**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 1	
	Identificación catastral	Polígono 9 - Parcela rústica 96	
	Estilo y época	Edad contemporánea	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Recinto de planta rectangular cercado por un muro de mampostería con sillares en esquineras. La reforma realizada en la definición de acceso desluce el conjunto de fachadas. Éste se sitúa en el centro del muro frontal y está constituido por una puerta de acceso de una hoja de reja adornada con curvas y contracurvas. El interior del cementerio dispone de una calle central con cuatro peldaños y está ajardinado en su parte noreste.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Alto Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 160 | Elemento nº 173		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Bien inmueble de protección municipal		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**173. Lavadero Juan Duriña**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.995; Y= 4.757.517	
	Identificación catastral	Polígono 3 - Parcela rústica 1326	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Instalación localizada junto a la ribera derecha del río Baias, al otro lado del conjunto urbano de caseríos de Sarría, y alejada del pueblo. Un arroyuelo tributario del Baias amojona por uno de sus lados al lavadero, el sur, mientras que un brazo del mencionado Baias hace lo propio por el lado abierto, al este. La planta del lavadero posee figura cuadrangular de 3,50 x 3,25 metros, con un pequeño adelantamiento de uno de los lados (el norte) hasta alcanzar los 3,95 metros. Todos ellos poseen un grosor de 60 centímetros. El lado oeste se construye contra terreno desarrollándose el hastial de apoyo al tejado. La fábrica con que se construyen las tres paredes del recinto es a base de mampostería con piezas de sillarejo en los frentes exentos y grandes bloques en el sector inferior del paredón lindero con el cauce del arroyuelo. Es precisamente, en este alzado y sector inferior donde encontramos un boquete formado por pérdida de algunas piezas o bloques de piedra. La pileta se abastece del agua que proviene de la existencia de un caño que atraviesa la finca sobre la que descansa el edificio. La boca del caño que contacta con la alberca es de forma cuadrada de 45 cm. de lado, situándose ligeramente desplazada. Este lavadero se encuentra próximo a la sólida presa del antiguo molino de Apodaca, en primer término y del puente Blanco que une ambas orillas. La inmediatez a un brazo del río Bayas y su escasa cota con respecto a éste puede conducir a sufrir inundaciones en periodos de fuertes avenidas de agua.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno. Restaurado
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 161 | Elemento Zui-4		ENTIDAD	AMETZAGA ZUIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-4. Fuente-Abrevadero**	
	Dirección postal	C/ Carretera General, 28	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcela urbana 103	
	Estilo y época	Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Conjunto situado junto a la parada de autobús de Amezaga Zuia. Fuente compuesta de planta rectangular (1,76 x 1,40 m.) y fábrica de cemento con chapeado de bloques de piedra de mediano tamaño, que culmina con una cubierta lisa en voladizo, compuesta por losas calizas. Su frontis presenta un perfil cóncavo, donde se sitúa un grifo metálico que vierte sus aguas sobre una taza de planta semicircular tallada en una pieza troncocónica poligonal irregular apoyada sobre una base, también troncocónica, de menor tamaño. El pozo posee las paredes abiseladas de escasa profundidad (3 cm.). A su izquierda posee adosado un abrevadero. Abrevadero de planta rectangular (5,05 x 1,03 m.) y fábrica de hormigón sobre una base de igual construcción que el pilar de la fuente. Recoge las aguas de la fuente a través de un desagüe metálico. En su extremo contrario posee otro desagüe circular por el que vierte el agua sobrante a un alcantarillado.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 162 | Elemento Zui-12		ENTIDAD	MONTE DE NTRA. SRA. DE ORO*
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-12. Crucero del Santuario de Oro**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 514.035; Y= 4.753.248	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1401	
	Estilo y época	Siglo XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Sobre 4 gradas cuadrangulares se asienta un pedestal rectangular de estilo renacentista adornado con molduras y motivos naturales. Un plinto sirve de base con éntasis, monolítico y estriado, con capitel moldurado del que emerge un fuste circular, rematado por un capitel también circular (segundo capitel posible clave de bóveda de algún templo). Sobre este segundo capitel descansa la cruz cimera, cuyos brazos redondos posee remates de dibujos geométricos. En el anverso presenta el Crucificado, decapitado y sin piernas. Debajo aparece la simbólica calavera con dos tibias en aspa. En el reverso se exhibe Ntra. Sra. en el Misterio de la Asunción, a sus pies dos ángeles y la luna. La imagen está muy erosionada por la humedad. Sujeta el fuste una abrazadera en su parte inferior de hierro, de la que prenden 4 férreos tirantes para asegurar la cruz. Sobre el capitel circular aparece la fecha de 1605 de su construcción. ** Monte de Nuestra Señora de Oro y Comunidad de Domaikia, Bitoriano y Aperregi.*	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
	USO CARACTERÍSTICO	—
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 163 | Elemento Zui-13		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-13. Fuente de la bolera**	
	Dirección postal	C/ Herriko Bidea, 28	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Situada junto a la bolera, se asienta sobre una plataforma de losas calizas de gran tamaño. Se compone en su parte posterior de un depósito moderno de planta ultra semicircular, con fábrica de mampostería de conglomerado. Cubierta de cemento chapeada, de cuyo centro emerge un poste que se remata mediante un farol que se encarga de iluminar el limitado espacio que precede a la bolera y fuente. El frontis de la fuente contiene una pared recta de sillería tallada, que culmina con una losa caliza plana en voladizo. Grifo moderno que vierte sus aguas a una taza de planta ultra semicircular apoyada sobre un pie recto. Poza interior de la misma planta que la taza, de bastante profundidad con sus bordes interiores cóncavos. A su izquierda posee un pequeño aliviadero. Según testimonios orales fue construida para suplir el servicio ofrecido por una anterior fuente ubicada en las inmediaciones.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 164 | Elemento Zui-16		ENTIDAD	BITORIANO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-16. Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Erdiko Auzoa, 4	
	Identificación catastral	Polígono 2 - Parcela urbana 196	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Lavadero de planta rectangular y cubierta a tres aguas con entramado de madera y teja curva, apoyada en una fábrica de mampostería revocada, con esquinales de sillería. Fachada abierta al sur con un pequeño muro de mampuesto culminado por losas calizas, con el acceso situado en su extremo derecho a través de una pequeña rampa. El muro zaguero norte goza de otro acceso, encontrándose cerrado por una puerta de madera. El suelo de su interior se encuentra chapeado por lajas calizas. El pilón, rectangular, se adosa al muro trasero, en el cual se sitúa también la toma de aguas. Fábrica de mampostería revocada sobre la que se apoyan 19 piedras lavanderas con juntas de cemento y arena, con buzamiento al interior, excepto por el lado que se adosa al edificio. Desagüe en el muro frontal sur, canalizado a través del suelo al exterior por el muro zaguero.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 165 | Elemento Zui-24		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-24. Fuente-Abrevadero**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.928; Y= 4.752.677	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente de agua ferruginosa ubicada en la parte meridional del núcleo de Domaikia, Zuia, junto a un caserío. Consta de un depósito de planta rectangular de 220 cm. de frente y 160 cm. de altura máxima, construido en mampostería para los muros laterales y fachada de sillería, cubierta por una gran losa también rectangular. En su frente posee un caño metálico (se advierte un segundo hueco con caño ya desaparecido) que vierte las aguas a una taza de planta rectangular (85 x 55 cm.) y escasa profundidad, que se apoya sobre una basa troncocónica. En el esquinal interior derecho de la taza se abre un pequeño canal con trazado en forma de L que desagua en un abrevadero rectangular de 400 x 120 cm. en planta, compuesto por grandes ortostatos unidos mediante grapas metálicas. Se apoya sobre una cimentación de mampuesto y argamasa, a modo de zapata, para salvar el desnivel. En su extremo se sitúa un caño de desagüe. Se trata de una instalación ferruginosa apreciada por su composición mineral y muy utilizada por los habitantes de la zona, pero que nunca se utilizó para usos balnearios.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 166 | Elemento Zui-26		ENTIDAD	DOMAIKIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-26. Puente del molino**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.932; Y= 4.753.365	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglos XVIII-XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se sitúa a unos 100 m. al sur, aguas arriba del molino, aprovechando un meandro del río Rotigan. Puente cimentado sobre roca de un sólo ojo rematado en arco de medio punto, con arranque a bastante altura. Pavimento de tierra. Fábrica de mampostería y lajas, y rosca de sillería caliza. Conserva un estribo aguas arriba a la derecha y otro aguas abajo a la izquierda, en mampostería caliza.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Comunicaciones viarias
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 167 | Elemento Zui-27		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-27. Abrevadero**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 512.054; Y= 4.755.413	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1003	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Abrevadero de planta rectangular y fábrica que mezcla la mampostería con la teja y el cemento estando sus muros revocados. De gran longitud (7 x 0,90 m.), su esquinal derecho adopta forma semiesférica, mientras que el izquierdo posee adosado un pequeño depósito de aguas de planta cuadrangular y cubierta de estructura metálica. Además de tomar agua de este depósito, recoge el agua de lluvia de la ladera sobre la que se apoya, a través de un gran caño embutido en su frente. Altura del pretil: 0,4 m.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Medio Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 168 | Elemento Zui-29		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-29. Fuente**	
	Dirección postal	C/ Campo, 1A	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por un pilar de base rectangular (0.8 x 0.55 m.) y fábrica de sillería, sobre la que se apoya un cuerpo de menores dimensiones (0.65 x 0.50 m.x 0.6 m. de alzado), del que sale un grifo metálico moderno. Culmina en un tejadillo a dos aguas compuesto por dos grandes losas. Vierte las aguas a una taza circular (0.35 m. de diámetro) tallada en un bloque de piedra, de la que sale un canalillo de 0.55 m. de longitud x 0.10 m. de anchura, que desagua tras un pequeño salto en una alcantarilla abierta en el suelo. La poza se asemeja a las piedras de lavar existentes antiguamente en el interior de las casas, aunque ésta aparenta menores dimensiones.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 169 | Elemento Zui-30		ENTIDAD	GILLERNA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-30. Lavadero**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 512.066; Y= 4.755.417	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1003	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Lavadero que se sitúa junto al depósito de aguas. Posee planta rectangular con fábrica de ladrillo y cemento con cubierta de entramado de madera y teja curva. Fachada abierta en la que se levanta un pequeño muro sobre el que se apoya un poste de madera que sujeta parte de la cubierta. A su izquierda se emplaza el acceso. En su interior se levanta el pilón de planta rectangular (6x 2.24 m. y 0.45 m. de alzado), adosado al muro de su fachada y a la pared lateral del edificio, poseyendo los restantes dos lados practicables. Tanto los muros del pilón, de 0.55 m. de anchura, como las piedras de lavar se levantan en cemento, estas últimas con ligero buzamiento hacia el interior. La parte inferior de las paredes del edificio presenta un pequeño saliente a modo de banco.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 170 | Elemento Zui-33		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-33. Cruz de Jugo**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.863; Y= 4.754.776	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 228	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Sencilla cruz latina metálica de 3 m. de altura x 1,5 m. en los brazos de sección cuadrada, sin más interés. Se encuentra incrustada en una gran roca situada en medio de una campa.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 171 | Elemento Zui-34		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-34. Fuente-Abrevadero de Jugatxi**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 516.293; Y= 4.755.319	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 255	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presenta una pequeña antesala cerrada al norte y este por unos pequeños muros de mampostería y cemento, a la que lleva una gran escalinata que desciende desde la ermita de Jugatxi. Antigua fuente aljibe que ha sufrido una importante transformación tras levantarse un depósito de hormigón al que se le adosa por el este un abrevadero. El frente de la fuente aparece chapeado con mampuestos, del que sale un grifo metálico que desagua en una pequeña taza cuadrada de mampostería con cemento. En su centro se sitúa una tubería circular de desagüe. Al este existe otro caño metálico que desagua en el abrevadero. Abrevadero de planta rectangular y fábrica de hormigón, adosado al este de la fuente, recogiendo las aguas de un grifo metálico situado en esta misma cara.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 172 | Elemento Zui-35		ENTIDAD	JUGO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-35. Fuente-Abrevadero-Lavadero**	
	Dirección postal	C/ Travesía Ajarte, 12	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La fuente se compone de un sencillo pilar exento, de planta y frontis rectangular que se estrecha en su parte superior mediante dos líneas cóncavas. Culmina en un pequeño prisma con cubierta a cuatro aguas. El frontis posee la inscripción: AÑO 1962. Fábrica de ladrillo y cemento revocado, con su poza de hormigón y escasa profundidad (0,3 m.) que recoge las aguas de un grifo metálico. Desagua en un abrevadero por un pequeño sumidero. Presenta dos abrevaderos: uno adosado a la izquierda de la fuente, de planta rectangular (2,30 x 0,70 m.) orientada norte-sur y fábrica de hormigón, que aprovecha y recoge las aguas de un arroyo situado sobre él. El otro se sitúa a la derecha de la fuente, igualmente adosado a ésta y de las mismas características constructivas que el anterior, de 2,75 x 0,70 m. de planta. Desagua en un lavadero. El lavadero se encuentra al aire libre sin ningún tipo de cubierta. Planta rectangular (4,40 x 1,65 m.) adosado a la derecha del conjunto fuente-abrevadero, dándole forma de L invertida. Fábrica de ladrillo y cemento revocado. Presenta un sólo frente practicable donde aparecen seis piedras de lavar con juntas y parcheados de cemento. A su derecha se sitúa un pequeño aliviadero. El muro oeste presenta la inscripción: AÑO 1955. JUGO S.A.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 173 | Elemento Zui-37		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-37. Abrevadero 1**	
	Dirección postal	C/ San Roque, 1	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Abrevadero de planta rectangular (2,7 x 0,68 m.) y fábrica de hormigón, que posee adosado linealmente un depósito cuadrangular de 0,62 x 0,68 m., que le suministra las aguas, con una cubierta de hormigón bastante deteriorada. Altura del pretil: 0,63 m.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 174 | Elemento Zui-39		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-39. Abrevadero 3**	
	Dirección postal	C/ San Juan, 8	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Abrevadero de planta rectangular (4,2 x 0,68 m.) y fábrica de hormigón, adosado al terreno, que posee un frontis liso con arco muy rebajado. Adosado linealmente al Sur se sitúa un depósito cuadrangular de 0,60 x 0,68 m. de igual fábrica, embutido en el suelo y con una cubierta también de hormigón. Altura del pretil: 0,10 a 0,45 m.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 175 | Elemento Zui-44		ENTIDAD	LUKIANO
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-44. Fuente-Abrevadero**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 511.422; Y= 4.753.539	
	Identificación catastral	Polígono 1 - Parcela rústica 1747	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente situada en la pared opuesta de un abrevadero, en cuyo centro se levanta un grifo metálico. Abrevadero de planta rectangular de 3 x 1.05 m., de fábrica de hormigón. En su parte inferior, de extremo a extremo, corre una canalización a modo de tubería para el paso de las aguas. Altura máxima del pretil: 0.85 m. La pared posterior, donde se sitúa un grifo, posee mayor alzado.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 176 | Elemento Zui-48		ENTIDAD	MARKINA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-48. Fuente-Abrevadero**	
	Dirección postal	C/ Rio Ugalde, 18	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por un pilar de planta cuadrangular (0.7 x 0.7 m.) y fábrica de sillares con juntas de cemento. Remata con un tejadillo a cuatro aguas, culminado por un pináculo de igual cubierta. En su frente aparecen dos antiguos caños metálicos sin uso, ya que entre ellos se ha situado un grifo moderno. Sobre éste parece leerse la fecha de "AÑO 1910". Deposita las aguas en una poza de planta rectangular realizada en un gran bloque de piedra, de escasa profundidad y altura (0.3 m.) y forma troncocónica. Desagua directamente por su derecha a un abrevadero adosado a este mismo costado. Abrevadero de planta rectangular (3.3 x 1 m.) y fábrica de losas de piedra unidas con argamasa y grapas metálicas, con un pretil de 0.28 m. de alzado. Termina éste en su extremo derecho con un depósito de planta triangular cubierto por una gran losa informe de piedra.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora (contaminación visual).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 177 | Elemento Zui-55		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-55. Fuente de la carretera**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 515.227; Y= 4.756.060	
	Identificación catastral	—	
	Estilo y época	Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	La fuente consta de un caño sobre piedra que vierte agua sobre pilón rectangular, inundado debido a las escorrentías.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Bajo Bajo Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 178 | Elemento Zui-57		ENTIDAD	MURGIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-57. Molino de Jugo**	
	Dirección postal	C/ Del Molino, 2	
	Identificación catastral	Polígono 7 - Parcela rústica 56	
	Estilo y época	Siglos XVIII-XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa de gravedad recta dispuesta oblicuamente al río Ugalde. De sección trapezoidal, aparece rematada por sillares o losas calizas de gran tamaño. A su margen derecha corre un canal que ha sido notablemente alterado por obras en la zona, pues la compuerta de unión con la presa ha desaparecido y su fábrica aparece actualmente en hormigón. Tras recorrer 300 m. se alcanzan las inmediaciones del molino, donde se soterra unos 20 m. para después bifurcarse en dos, comunicando directamente con los saetines, con muros de grandes sillares de 3-4 m. de longitud. Posee asimismo dos estoldas separadas por un muro medianero, que al exterior desaguan en sendos arcos rebajados de 1,5 m. de luz x 0,5 m. de flecha, uno de ellos reconstruido de hormigón. Posteriormente desagua en otro canal que conduce directamente al río tras un recorrido próximo a los 50 m. Una de las estoldas aparece totalmente colmatada sin ningún elemento, mientras que la otra se halla reconstruida en hormigón y con un rodete metálico, aunque también bastante colmatado. El edificio del molino posee planta rectangular y cubierta a doble vertiente con estructura de madera y fábrica de mampostería con sillarejo en los esquinales. Acceso adintelado al sur. En el interior del molino sólo se conserva un par de muelas apoyadas en la mesa, de madera, así como un cajón semidestrozado, sin tolva, pescante, ni depósito de harina. Esto da la idea de que en un determinado momento dejaron de funcionar un par de piedras, conservándose sólo uno.
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL: Medio INTERÉS FUNCIONAL: Medio ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular-Malo
	USO CARACTERÍSTICO: —

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
- Mantenimiento de los elementos esenciales a su actividad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 179 | Elemento Zui-63		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-63. Crucero de Sarria**	
	Dirección postal	C/ Elizalde, 30	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela rústica 563	
	Estilo y época	Siglo XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Se encuentra situado en la finca Atse-Leku, proveniente del pueblo de Opakua. El crucero se levanta sobre una basa rectangular, sin gradas y reforzada por 4 grapas de hierro. El fuste octogonal y monolítico se apoya en un plinto de igual número de lados. Remata el fuste un capitel también octogonal y moldurado. La cruz posee un calvario, en cuyo anverso se sitúa el Crucificado, que reposa sobre una calavera. En el reverso una imagen de Nuestra Sra. con el Niño, y a sus pies un ángel y la media luna. Los brazos de la cruz ondulados, terminan en unos florones de tres hojas propio del estilo gótico. Sin duda la cruz es renacentista con alguna reminiscencia gótica.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Bajo Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	—
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 180 | Elemento Zui-65		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-65. Molino de Ametzaga**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.941; Y= 4.757.151	
	Identificación catastral	Polígono 5 - Parcela rústica 346	
	Estilo y época	Siglo XVIII	

Foto de archivo

Foto de archivo

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Presa desaparecida sobre el río Baias. Las aguas llegan al cubo a través de dos canales. Uno de ellos, prácticamente desaparecido, conducía las aguas de la presa por la margen izquierda del río Baias. El segundo reaprovechaba las aguas que desaguaban del molino de la familia Apodaka, situado a unos 200 m. al noreste. De este canal se aprecia hoy una parte de su curso serpenteante. Cubo de planta ovalada en mal estado de conservación, totalmente colmatado. Se observa, no obstante, la fábrica interior de sillería caliza, así como un desagüe en uno de sus muros. No es posible acceder a la estolda por encontrarse el terreno inaccesible, aunque se observa el arco de desagüe en el muro norte. Edificio de planta cuadrangular y fábrica de mampostería caliza, sin cubierta. Se encuentra en estado ruinoso, totalmente cubierto de vegetación, sin que se observe ningún elemento propio de la molienda.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy malo. Ruinoso
	USO CARACTERÍSTICO	—

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 181 | Elemento Zui-77		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-77. Lavadero del Barrio de Abajo**	
	Dirección postal	C/ La Cuesta, 7	
	Identificación catastral	Polígono 4 - Parcela rústica 732	
	Estilo y época	Desconocido	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Lavadero se adosa a una pequeña chabola por el norte. Solo conserva la estructura del edificio donde se levantaba. Edificio de planta rectangular y cubierta dos aguas con estructura de madera y teja curva, apoyada en un poste central de madera y ocho pilares de ladrillo y cemento (restauración reciente), cuatro a cada lado, levantados sobre un murete de mampostería revocada. Su fachada este no conserva ningún tipo de muro ya que ha sido totalmente abierta por su uso como cochera o garaje de vehículos y material agrícola. El suelo también ha sido reformado con una capa de cemento y piedra, por lo que no conserva ninguna huella del pilón.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bajo Medio Bajo Muy malo
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 182 | Elemento Zui-79		ENTIDAD	ZARATE
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-79. Fuente-Abrevadero**	
	Dirección postal	C/ Gorbea, 4	
	Identificación catastral	Polígono 8 - Parcela rústica 271	
	Estilo y época	Siglo XIX	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Fuente compuesta por una pilastra adosada a un muro parcelario, con fábrica de grandes losas de conglomerado. En su frente se sitúa un caño metálico, apareciendo grabada la fecha de 1888. Taza de planta ultrasemicircular realizada en una gran losa, que se apoya sobre un pie recto de piedra. Abrevadero muy cubierto de vegetación, posee una planta supuestamente rectangular realizada por grandes y anchos bloques de piedra. La vegetación impide un estudio mayor.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Malo	
	USO CARACTERÍSTICO	Equip. comunitario de servicios públicos	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
- Se recomienda eliminar la vegetación invasora (contaminación visual).			

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 183 | Elemento Zui-87		ENTIDAD	AMETZAGA ZUIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-87. Alfarería de Ametzaga**	
	Dirección postal	C/ Ctra General, 36 y 38	
	Identificación catastral	Polígono 6 - Parcelas urbanas 109 y 110	
	Estilo y época	Rural. Siglo XIX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Este caserío está conformado por varias edificaciones, entre las que destaca la correspondiente a la vivienda por su aseado y bien cuidado aspecto externo. Su tipología entra dentro de los de la zona. La construcción de este edificio data del año 1900. Este caserío albergó, en otra época, a una antigua ollería, productora de piezas cerámicas. En la trasera del caserío se conserva la cámara de combustión de 2,45 m. de alzado y planta rectangular (7,35 x 2,25 m.). Presenta una bóveda de ladrillo en arco rebajado, donde se aprecian agujeros (7 hiladas de 3 huecos cada una) a través de los cuales el calor ascendía a la cámara de secado. Al este se abre un acceso en arco de medio punto, de 1,10 m. de luz x 0,55 m. de flecha y 1,20 m. de altura desde el arranque. Presenta una rosca igualmente de ladrillo. En esta misma fachada aparece otro pequeño arco muy deteriorado. En su lateral sur destacan dos arcos de menor tamaño, a nivel de suelo inferior, de 0,7 m. de luz x 0,3 m. de flecha.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Regular
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 184 | Elemento Zui-90		ENTIDAD	SARRIA
CLASIFICACIÓN	Elemento menor		
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	Denominación	**Zui-90. Calero de Sarria**	
	Coordenadas UTM 30 ETRS89	X= 513.896; Y= 4.757.762	
	Identificación catastral	Polígono 3 - Parcela rústica 1346	
	Estilo y época	Edad contemporánea	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Obras que respeten la volumetría, la imagen exterior, el tipo edificatorio y la distribución estructural, encuadrándose éstas en las categorías de Consolidación, Conservación y Ornato, Restauración Científica y Restauración Conservadora, según las definiciones y los criterios establecidos en los artículos 3.1.3.1, 3.1.3.2 y 3.1.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.	Calero tradicional ubicado en el camino que desde Sarria lleva al Parketxe del Parque del Gorbea. La estructura se encastra en el terreno y presenta un frente en mampostería de notables dimensiones en altura, con una boca inferior arqueada donde se colocaba el combustible y una cámara superior de cocción donde se colocaban las piedras calizas. Al interior, la forma de la cámara es redondeada, aunque hoy día no se aprecia porque se ha colocado una reja de protección.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Medio Medio Bueno. Rehabilitado
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AYUNTAMIENTO DE ZUIA
ZUIAKO UDALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

TEXTO REFUNDIDO
ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

TESTU BATEGINA
ERAIKUNTZARI BURUZKO UDAL ORDENANTZA

Mayo 2026 Maiatza

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 5

CAPÍTULO 1.1. CONDICIONES PRELIMINARES 5

Artículo 1.1.1. Objeto 5
Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación 5
Artículo 1.1.3. Condiciones de vigencia y aplicación 6
Artículo 1.1.4. Marco legal 6
Artículo 1.1.5. Competencia 6

CAPÍTULO 1.2. REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE OBRAS 7

Artículo 1.2.1. Definición de los proyectos 7
Artículo 1.2.2. Procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos 7
Artículo 1.2.3. Condición de obra menor 7
Artículo 1.2.4. Contenido de los proyectos de edificación 8
Artículo 1.2.5. Información que debe contener el proyecto 9
Artículo 1.2.6. Afección de bienes o servicios públicos 9
Artículo 1.2.7. Caducidad y suspensión de las licencias de obras 10

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS 10

Artículo 1.3.1. Vallas de precaución 10
Artículo 1.3.2. Precauciones durante la ejecución de las obras 11
Artículo 1.3.3. Aparatos elevadores 12
Artículo 1.3.4. Grúas-torre 12
Artículo 1.3.5. Líneas de alta tensión 13

TÍTULO SEGUNDO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS 14

CAPÍTULO 2.1. DETERMINACIONES GENERALES 14

Artículo 2.1.1. Condiciones generales 14

CAPÍTULO 2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 14

Artículo 2.2.1. Superficie construida 14
Artículo 2.2.2. Superficie útil 14
Artículo 2.2.3. Solar 14

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS 15

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES 15

Artículo 3.1.1. Condiciones generales 15

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES COMUNES 15

Artículo 3.2.1. Condiciones de aplicación 15
Artículo 3.2.2. Emplazamiento y servicios e instalaciones 15
Artículo 3.2.3. Condiciones de seguridad 16
Artículo 3.2.4. Condiciones de salubridad 16
Artículo 3.2.5. Condiciones de accesibilidad 17
Artículo 3.2.6. Condiciones de las instalaciones 18
Artículo 3.2.7. Garajes 23
Artículo 3.2.8. Instalaciones de utilización y reciclaje de agua 24
Artículo 3.2.9. Acondicionamiento del terreno y rasante de las parcelas 26
Artículo 3.2.10. Condiciones de calidad constructiva 26
Artículo 3.2.11. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios 27

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA 27

Artículo 3.3.1. Condiciones de aplicación 27

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.3.2. Accesibilidad y escaleras 27
Artículo 3.3.3. Trasteros 28
Artículo 3.3.4. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupados 29
Artículo 3.3.5. Soleamiento y orientación 29
Artículo 3.3.6. Condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción 30
Artículo 3.3.7. Condiciones de habitabilidad de las viviendas en edificios existentes 32
Artículo 3.3.8. Medidas de inclusión e integración de la perspectiva de género 34
Artículo 3.3.9. Otras condiciones 35

CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES 35

Artículo 3.4.1. Condiciones de aplicación 35
Artículo 3.4.2. Accesos 35
Artículo 3.4.3. Cierres exteriores 36
Artículo 3.4.4. Aparcamiento 36
Artículo 3.4.5. Condiciones de la urbanización interior de las parcelas 36
Artículo 3.4.6. Espacio libre privado 37

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESTÉTICAS 38

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES 38

Artículo 4.1.1. Definición 38
Artículo 4.1.2. Aplicación 38
Artículo 4.1.3. Salvaguarda de la estética urbana 38

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES COMUNES 39

Artículo 4.2.1. Fachadas 39
Artículo 4.2.2. Medianeras 40
Artículo 4.2.3. Tratamiento de los tendederos 41
Artículo 4.2.4. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública 41
Artículo 4.2.5. Espacios privados 43

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES AMBIENTALES 44

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES COMUNES 44

Artículo 5.1.1. Arbolado 44
Artículo 5.1.2. Espacios libres privados 45
Artículo 5.1.3. Tierra vegetal 45

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1. CONDICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1.1. Objeto

1. La Ordenanza Municipal de Edificación, como instrumento complementario de la ordenación urbanística del municipio y en desarrollo del artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco, tiene por objeto el desarrollo y concreción de aspectos relacionados con las construcciones y edificaciones previamente establecidas por la normativa urbanística del Plan General y/o por disposiciones de carácter general promulgadas por administraciones supramunicipales.

Con carácter general, regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, los requisitos de seguridad, estabilidad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad, y las restantes condiciones no definitorias ni de la edificabilidad urbanística ni del destino del suelo que sean exigibles, junto con las determinadas por la ordenación establecida por los planes, para la autorización de los correspondientes actos de construcción o edificación.

2. Estas Ordenanzas tienen el rango normativo establecido para ellas en la legislación urbanística vigente, véase en los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco, y se aprobarán conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación

1. La Ordenanza Municipal de Edificación será de aplicación a las obras de nueva planta y reedificación, así como a las actuaciones de reforma, ampliación, rehabilitación y restantes intervenciones sobre la edificación definidas en la normativa sectorial vigente en materia de vivienda y rehabilitación.

En las actuaciones de reforma y ampliación, la aplicación de las determinaciones de la presente Ordenanza se realizará atendiendo a la naturaleza, alcance y viabilidad técnica de la intervención, de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

En el caso de viviendas situadas en edificios existentes y para aquellas actuaciones en las que así se establezca expresamente, serán asimismo de aplicación las condiciones particulares contenidas en los apartados correspondientes de la presente Ordenanza.

2. Cuando se construya al amparo del régimen de vivienda de protección, prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, en este caso, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas por las presentes Ordenanzas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.1.3. Condiciones de vigencia y aplicación

1. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones fundamentadas en motivos de interés general en el contexto del conjunto del término municipal.

2. Estas Ordenanzas derogan y sustituyen a las previsiones reguladoras de las materias objeto de regulación contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

En todo caso, en aquellos ámbitos consolidados por dicho Plan General, la vigencia y aplicación de las previsiones contenidas en estas Ordenanzas se entenderá condicionada a su compatibilidad con las propias condiciones de consolidación de aquél planeamiento.

3. Los proyectos que se promuevan en desarrollo del Plan General deberán adecuar su contenido a lo establecido en la presente Ordenanza.

No obstante, podrán plantearse soluciones adaptadas a las características y condicionantes específicos de cada actuación, siempre que queden suficientemente justificadas y no resulten contrarias a la normativa sectorial ni a las determinaciones del planeamiento urbanístico. En tales casos, la idoneidad de la solución propuesta será valorada por los servicios técnicos municipales en el marco del procedimiento de autorización que corresponda.

4. Cualquier contradicción entre lo establecido en estas Ordenanzas y lo indicado por la normativa urbanística del Plan General o por las ordenanzas reguladoras del planeamiento pormenorizado, se saldará a favor de estas dos últimas. Idéntica consideración es de aplicación a las contradicciones posibles entre esta Ordenanza y las disposiciones de carácter general concurrentes con ellas.

Artículo 1.1.4. Marco legal

1. El marco general de actuación será el Plan General de Ordenación Urbana.

2. Asimismo, se atenderá a lo requerido por la normativa de las compañías suministradoras de servicios y a lo recogido en la normativa sectorial de aplicación y vigente en el momento de aprobación de los proyectos.

3. Cuando un artículo de esta Ordenanza se refiera a una legislación sectorial que sea modificada posteriormente, la referencia se entenderá a la normativa en vigor en el momento de su aplicación, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

Artículo 1.1.5. Competencia

1. Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Asimismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de aplicación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.2. REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 1.2.1. Definición de los proyectos

1. Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2. El proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda valorarse por los servicios técnicos municipales su ajuste a lo establecido en la presente normativa, así como a las normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

3. Salvo en los casos que se considere innecesario, los proyectos comprenderán la totalidad de la parcela de su objeto, debiendo contener la descripción precisa del conjunto y la definición de todas las actuaciones que se llevarán a cabo, sin perjuicio de su ejecución por fases o de posibles ampliaciones futuras.

Artículo 1.2.2. Procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos

1. La tramitación de los proyectos de obras de edificación seguirán los procedimientos de la legislación urbanística vigente.

2. El cumplimiento de la presente Ordenanza no exime al peticionario de la obtención de aquellas autorizaciones que puedan ser precisas como consecuencia de la necesidad de actuación en áreas de influencia de otros órganos o administraciones sectoriales.

Artículo 1.2.3. Condición de obra menor

1. Tendrá condición de obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, la caracterizada por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya conjunta concurrencia define el concepto de obra menor.

En ningún caso supondrán la alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, redistribución o modificación sustancial de elementos estructurales o comunes de un inmueble, modificación sustancial de su diseño exterior, alteración del número de viviendas; tampoco afectarán a la estructura (pilares, vigas, etc.), ni a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia.

Están excluidas de este concepto:

a) Las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o en la legislación que la sustituya, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Obras en edificios que no se ajusten a la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico.
c) Obras que afecten a la estructura portante de los edificios, incluida la afección a escaleras y la construcción de entreplantas.
d) Obras que supongan la implantación de una actividad en un local no utilizado anteriormente o la implantación de una actividad sustancialmente diferente a la autorizada.
e) Obras que supongan la implantación de actividades clasificadas o la modificación sustancial de las mismas.

Artículo 1.2.4. Contenido de los proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación que se redacten, además de la documentación técnica que les sea exigible en función de su objeto, y de la legislación y normativa técnica aplicable, incluirán la siguiente documentación:

a) Nueva edificación:
- Proyecto básico.
- Estudio de Seguridad y Salud, según proceda,
- Trabajo topográfico.
- Estudio de gestión de residuos y de materiales de construcción y demolición.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, cuando resulte exigible conforme a la normativa sectorial vigente.

b) Rehabilitaciones y reformas:
- Proyecto básico.
- Estudio de Seguridad y Salud, según proceda,
- Trabajo topográfico, en los casos de rehabilitaciones integrales de edificio y en los casos de reforma de cubierta.
- Estudio de gestión de residuos y de materiales de construcción y demolición.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, cuando resulte exigible conforme a la normativa sectorial vigente.

c) Demoliciones:
- Proyecto de ejecución.
- Estudio de Seguridad y Salud, según proceda,
- Trabajo topográfico.
- Estudio de gestión de residuos y de materiales de construcción y demolición.

d) Instalaciones:
- Proyecto básico.
- Estudio de Seguridad y Salud, según proceda.
- Trabajo topográfico, en los casos de nueva edificación o ubicadas en cubierta de edificio existente.
- Estudio de gestión de residuos y de materiales de construcción y demolición.

2. La adopción de criterios diferentes a las especificaciones establecidas en la presente Ordenanza tendrá que estar debidamente justificados en la documentación del proyecto, admitiéndose siempre y cuando suponga una mejora respecto a lo indicado. En estos casos se trasladará el asunto al órgano competente para su aprobación, previa valoración por parte del servicio técnico municipal de su idoneidad.

3. Los proyectos entregados en el Ayuntamiento deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente y se les dará entrada en el registro municipal.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Como mínimo, se aportará la documentación aprobada definitivamente en soporte digital en alguno de los formatos comúnmente empleados para su integración en la base de datos municipal. Con carácter particular podrá requerirse presentar la documentación gráfica en formato editable.

Artículo 1.2.5. Información que debe contener el proyecto

1. En la memoria del proyecto se realizará una mención explícita del tipo de intervención prevista, según la clasificación establecida en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, o en la normativa sectorial vigente que resulte de aplicación.

2. En la memoria y en los planos del proyecto se indicarán las superficies útiles y construidas por vivienda o local o establecimiento, por elementos comunes, por planta del edificio y por el total del edificio. Para las superficies útiles se desglosarán los diferentes tipos de recintos según su uso.

3. Se incluirá en la memoria del proyecto un apartado de justificación urbanística que, como mínimo, deberá hacer constar el plan de ordenación estructural y en su caso el instrumento de ordenación pormenorizada que ordena la edificación objeto del proyecto, y la justificación de la edificabilidad física y urbanística consumida, diferenciando la existente y la nueva materializada, en referencia a la otorgada por el planeamiento.

4. En la memoria y en los planos del proyecto se indicarán, en su caso, las afecciones sobre los predios colindantes, y sobre los espacios de uso y dominio público.

5. Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a su estructura, deberán incluirse la siguiente documentación complementaria.

- Estudio de cargas en la estructura existente antes de ampliación o reforma proyectada.
- Estudio de las cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- Memoria descriptiva de los apeos que hayan de efectuarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus cálculos y programa de coordinación de los trabajos.

Artículo 1.2.6. Afección de bienes o servicios públicos

1. Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas llevase consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación y reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras, o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento, bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento, se realizará por la Administración municipal, directamente o a través de tercero, a costa de aquel titular.

2. Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fije en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto de los servicios municipales afectados; garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.2.7. Caducidad y suspensión de las licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de dieciocho (18) meses, en el caso de obras mayores, y de seis (6) meses, en el caso de obras menores, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período similar al referido.

   Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

   Se entenderá que la obra se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. Se calculará como en el caso anterior en base al presupuesto de ejecución material.

c) Si no se terminasen las obras en el plazo establecido en la licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Podrá solicitarse una única prórroga por el plazo no superior a doce (12) meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 1.3.1. Vallas de precaución

1. El frente de la edificación o parcela donde se ejecuten obras de construcción o derribo, se cerrará con una valla de precaución que impida el acceso a su interior y mantenerlo en condiciones higiénicas, de 2 m. de altura, ejecutada con materiales que ofrezcan condiciones de seguridad y conservación decorosa, si bien podrá ser opaca sólo hasta una altura de 1,50 m. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá una invasión del espacio público más de 3 m. contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la longitud de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a 80 cm.

3. Iguales precauciones se adoptarán en las obras de reparación, si el servicio técnico municipal lo estimare oportuno.

4. Las obras de revoco, retejados u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se protegerán con cuerdas, con asistencia de operarios para dar los avisos oportunos, debiendo atenerse al horario de trabajo que fije el Ayuntamiento por exigencias de circulación viario u otras que considere.

5. En las zonas con aceras de anchura inferior a 1,40 metros, se permitirá la colocación de vallas de protección con un saliente de 0,60 metros. Para las obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja, o para las obras de nueva planta hasta que alcancen la altura mínima señalada para las plantas bajas. Para el resto de las obras las vallas serán sustituidas por protecciones voladas o protecciones sobre pies derechos.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en los extremos y ángulo salientes de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto duren las obras. Por lo que, transcurrido un mes sin dar comienzo a las obras, o con interrupción de igual plazo, deberá dejarse libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse las medidas precautorias pertinentes.

8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o riesgo de caídas para los operarios.

Artículo 1.3.2. Precauciones durante la ejecución de las obras

1. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se procederá a la protección del tráfico rodado y peatonal de las inmediaciones en la forma que el Ayuntamiento determine para caso.

2. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se realizará en el punto o espacio en que el Ayuntamiento designe a tal efecto.

3. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desmontarán de acuerdo con las instrucciones de la dirección facultativa, siendo ésta responsable de estas tareas.

4. Los andamios serán cuando menos de 75 cm., y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia adecuada al servicio a efectuar.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. La parte exterior de los andamios deberá cubrirse, en vertical hasta una altura mínima en cada planta de un metro de forma que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de materiales, sin perjuicio del deber de cumplir la reglamentación vigente sobre seguridad en el trabajo.

6. El apuntalamiento de edificios se ejecutará siempre bajo dirección facultativa competente.

Artículo 1.3.3. Aparatos elevadores

1. Los aparatos para elevación de materiales deberán instalarse en el interior del solar o perímetro de precaución. Excepcionalmente y siempre previa autorización podrán instalarse en la vía pública.

2. La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia.

3. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personas de las obras, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

4. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables de forma temporal en las obras de construcción, serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

Artículo 1.3.4. Grúas-torre

1. La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, y en lo que afecta a la competencia municipal, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- La grúa a montar y todos sus elementos, deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- La grúa instalada deberá estar en perfectas condiciones de funcionamiento, uso y seguridad.
- La utilización de la grúa deberá efectuarse con sujeción a las cargas máximas, establecidas en sus condiciones de trabajo más desfavorables.
- Deberá presentarse una póliza de responsabilidad civil ilimitada para responder de los daños de cualquier tipo que puedan producirse por su instalación, funcionamiento o por estancia en la obra.
- La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán de forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

2. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de seguridad de la obra.

Si por las dimensiones del solar, el área barrida por el brazo o pluma de la grúa rebasase el área acotada del solar y la valla de seguridad, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las prevenciones necesarias para evitar contactos con conducciones eléctricas y peligros de desprendimientos de materiales fuera del recinto acotado, garantizando la seguridad de tránsito por la vía pública.

3. En los supuestos excepcionales de los párrafos anteriores el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.5. Líneas de alta tensión

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria, debiendo solicitarse informe de los servicios competentes al respecto, en relación con las líneas y superficies de terreno afectadas.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEGUNDO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

CAPÍTULO 2.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Condiciones generales

1. Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2. Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3. Las normas contenidas en los apartados siguientes complementan las establecidas por la normativa urbanística del Plan General.

CAPÍTULO 2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 2.2.1. Superficie construida

1. Se entiende por superficie construida la superficie de techo realmente ejecutada o a ejecutar, medida en proyección horizontal, coincidiendo con la definición de edificabilidad física del artículo 35 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y de la normativa urbanística del Plan General.

Para su medición se calculará la superficie ocupada por el techo del local, vivienda o ámbito que se trate, delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales, con las excepciones recogidas en la normativa urbanística del Plan General.

Artículo 2.2.2. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones de acuerdo con la sistemática de computo establecida por la normativa urbanística del Plan General o en la presente Ordenanza.

Artículo 2.2.3. Solar

1. Se entiende por solar a la superficie de suelo urbano que cumpla todos los requisitos recogidos por el artículo 12 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Condiciones generales

1. Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, será de aplicación en cada materia la normativa técnica vigente aprobada en cada momento. En caso de contradicción prevalecerá esta sobre lo establecido en la Ordenanza, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES COMUNES

Artículo 3.2.1. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo se refieren con carácter general a intervenciones de nueva edificación. En el resto de las intervenciones constructivas la proporción de su aplicación se regirá por lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, u otro que lo sustituya, para las citadas intervenciones.

En todo caso, si otra norma de rango supramunicipal, fuera más exigente que la presente ordenanza se deberá cumplir con la disposición que sea más eficiente.

2. Todas las condiciones establecidas deberán justificarse pormenorizadamente en el proyecto técnico.

Artículo 3.2.2. Emplazamiento y servicios e instalaciones

1. Los edificios deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigente, y disponer, o en su caso permitir la realización de las obras, para la dotación de los siguientes servicios e instalaciones:

- Acceso rodado hasta el límite de parcela y cumplir las condiciones de aproximación y entorno del CTE DB-SI.
- Espacios para locales técnicos.
- Suministro de agua potable, y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para el uso existente o previsto del edificio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.
- Red de saneamiento separativo.
- Instalaciones de telecomunicación.

2. Los edificios de vivienda y los edificios industriales, además, deberán estar provistos de:

- Buzones postales.
- Videoportero.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. En plantas de edificios que no tengan el uso característico del mismo, como son las lonjas o locales comerciales, aparcamientos, etc., estos deberán disponer, además, de conductos de ventilación, y de evacuación de humos y gases, independientes de los del resto del edificio.

4. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

Artículo 3.2.3. Condiciones de seguridad

1. Las edificaciones, construcciones o instalaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, tanto en lo referente a su ejecución como a su conservación y mantenimiento, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

2. Deberán cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme a la normativa sectorial vigente, o aquélla que pudiera promulgarse, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio, y los medios de evacuación que sean precisos.

Ninguna de las edificaciones o instalaciones del interior de las parcelas privadas podrá dificultar las condiciones de aproximación y entorno del Servicio de Bomberos.

3. Su utilización no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en hueco, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles. En todo caso se adecuarán a lo detallado en el Código Técnico de la Edificación en lo que se refiere a las condiciones de Seguridad en la Utilización.

4. Las instalaciones de las que disponga deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

5. El Ayuntamiento está facultado para comprobar en todo momento las condiciones de seguridad de obras, inmuebles y demás elementos relacionados con su construcción o mantenimiento, pudiendo requerir de contratistas y propietarios, la adopción de las medidas que estime pertinentes al respecto, sin que ello signifique para el mismo responsabilidades de ningún género.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del servicio técnico municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para terceros, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 3.2.4. Condiciones de salubridad

1. Las edificaciones, construcciones o instalaciones deberán reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Deberán contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. Si el abastecimiento autosuficiente se destinara al consumo humano, deberá acreditarse mediante certificado emitido por técnico competente y contar con un plan de controles periódicos, en caso contrario deberá especificarse expresamente que dichas aguas no son aptas para el consumo humano.

3. Deberán contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento.

Todas aquellas emplazadas en el suelo urbano deberán verter sus aguas residuales al sistema de saneamiento público. Para el resto, en ausencia de posibilidad de conexión viable con la red municipal de saneamiento, contará con un sistema de depuración autónomo que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. En este caso, se dispondrá de la preceptiva autorización sectorial del órgano competente.

4. Deberá justificarse que disponen de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su remisión a los puntos de recogida por los servicios municipales o su traslado a centro gestor o vertedero, conforme a la normativa aplicable.

5. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. De la misma manera, se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

Artículo 3.2.5. Condiciones de accesibilidad

1. Las edificaciones serán proyectadas y construidas de forma que posea una accesibilidad adecuada conforme a la normativa aplicable de ámbito estatal y autonómico.

Se deberá asegurar que el edificio, en coherencia con el uso destinado, facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes, con los garajes, con los trasteros, viviendas, locales y otras dependencias anejas de uso comunitario, en todas sus plantas, no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas.

2. Las edificaciones de nueva planta, los espacios y elementos comunes de circulación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de los usuarios.

Todo el recorrido desde la puerta exterior de acceso al portal hasta el ascensor o primer tramo de escalera deberá ser visible, directamente o mediante espejos, desde cualquier sentido de circulación. La iluminación dispondrá de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. El acceso a la cubierta para su mantenimiento, o el de los equipos instalados en la misma, se realizará desde una zona de uso común y contará con sistema de cierre con llave.

Artículo 3.2.6. Condiciones de las instalaciones

1. El conjunto de instalaciones deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza.

2. Las acometidas de instalaciones de cualquier edificación o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios, o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones. Quedan exceptuados los siguientes:

- Aquellas actuaciones que por razones técnicas y/o económicas requieren soluciones alternativas, admitiéndose sobre las fachadas.
  Garantizando una coherencia con la viabilidad técnica y económica de las soluciones propuestas, las instalaciones deberán adoptar las medidas oportunas para la preservación de las condiciones estéticas de la edificación y, específicamente, evitar el deterioro de la imagen urbana, y garantizar las condiciones de seguridad de las mismas, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio.
  Las soluciones técnicas constructivas deberán ser informadas favorablemente por parte del servicio técnico municipal que trasladará el asunto al órgano competente para su aprobación, los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización.
- Aquellas reguladas por la legislación de telecomunicaciones, a la que se remite.

En los edificios sometidos a normas específicas de protección, todo lo anteriormente dispuesto, tendrá carácter subsidiario respecto de la regulación del régimen especial correspondiente.

3. Suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

No se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo a la normativa aplicable. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Todas las edificaciones y construcciones deberán incluir obligatoriamente contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso. En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Todas las edificaciones y construcciones, cualquiera que sea su uso, deberá instalar mecanismos de reducción del consumo de agua, así como de la energía necesaria para la producción de ACS, en los puntos de suministro de uso personal o de cocina (grifería, duchas y cisternas), excluidos los de uso industrial o asistencial con otras necesidades que hiciesen disfuncional la reducción. Los inodoros serán de doble descarga.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Saneamiento de aguas pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento. En el caso en los que esto no sea posible, se colocará una protección de fundición para la bajante con una altura mínima de 1,50 metros medidos desde la rasante de la acera.

Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.

De no existir red pública de saneamiento, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta más próxima o, en su defecto, mediante una solución técnica equivalente debidamente justificada (p. ej., sistemas urbanos de drenaje sostenible, zanjas drenantes u otras alternativas que garanticen la correcta evacuación y no generen afecciones a terceros).

5. Saneamiento de aguas residuales.

Se dispondrá de una única acometida a la red pública de saneamiento por parcela, que incluirá una arqueta o pozo general de registro situada en el interior de la finca, entre la red horizontal de saneamiento y la red de saneamiento municipal.

Deberá instalarse un separador de grasa antes de la arqueta o pozo general de registro que acomete a la red municipal. Adicionalmente, el Ayuntamiento podrá requerir, en situaciones en las que se prevea generar un vertido no admisible a la red de saneamiento municipal, la disposición de una arqueta separadora de fangos, hidrocarburos o sistema depurador análogo, ubicándose antes de la arqueta o pozo general de registro que acomete a la red municipal.

El encuentro de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se realizará mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.

Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.

En ausencia de posibilidad de conexión viable con la red municipal de saneamiento, contará con un sistema de depuración autónomo que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. A este respecto, el Ayuntamiento podrá ordenar el vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos u otras causas suficientes así lo aconsejen, debiendo realizarse dicha operación en un plazo razonable y proporcionado atendiendo a las circunstancias del caso. En todo caso, se dispondrá de la preceptiva autorización sectorial del órgano competente.

6. Instalaciones de energía eléctrica.

Todas las edificaciones contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. En los casos en los que esto no sea posible, se podrá solicitar al Ayuntamiento autorización para instalar fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

7. Instalaciones de gas.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red de las edificaciones que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

8. Instalaciones de combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean combustibles líquidos derivados del petróleo, previa justificación de su instalación frente a otras fuentes de energía, la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible precisará de un permiso expreso del Ayuntamiento.

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

9. Instalaciones de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores combustibles sólidos como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica de aplicación.

10. Instalaciones de energías renovables.

Toda edificación de nueva construcción preverá espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otras energías alternativas, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.

Las condiciones de las instalaciones de energías renovables se regularán mediante lo establecido en la legislación vigente en la materia complementado con los aspectos que se regulan a continuación.

Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación. Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería u otros elementos salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación, salvo en edificios catalogados, en cuyo caso se estará a lo que dictamine favorablemente el órgano competente en aplicación de la normativa de protección. En todo caso, los depósitos acumuladores se instalarán en el interior de la edificación y no podrán instalarse en la cubierta de la edificación.

11. Instalaciones Térmicas. Climatización, ACS y Ventilación.

Se considerarán como instalaciones térmicas las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

Los edificios dispondrán de las instalaciones necesarias adecuadas a las necesidades de los usuarios.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se diseñarán, ejecutarán, mantendrán y utilizarán de tal forma que se reduzca el consumo de energía convencional y, como consecuencia, la emisión de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos mediante la utilización de sistemas energéticamente eficientes o que permitan la recuperación de energía y la utilización de energías residuales y renovables.

Los equipos exteriores de las soluciones constructivas de los elementos que compongan una instalación de climatización, se ubicarán, en todo caso, ocultos de las vistas desde la vía pública, cuestión que deberá justificarse.

La previsión de instalación de climatización no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos deben ser complementarios.

Salvo en el caso de locales que, previa justificación, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización se podrá hacer exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación sólo por procedimientos tecnológicos.

Así, se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros que se deberá realizar a cubierta de la edificación y que en cualquier caso no podrá situarse a una altura inferior a 3 metros respecto a la rasante de la acera.

En los edificios para múltiples usuarios y siempre que haya centralización de instalaciones, será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición de consumos de energía de manera individual, para cada unidad de consumo, tanto en los servicios de climatización como en los de consumo de agua caliente sanitaria.

En todas las edificaciones (residenciales colectivos, terciarios, industriales o dotacionales de pública concurrencia) con sala de caldera centralizada, se deberá prever la conexión a un sistema de calefacción por distrito (*District Heating).*

12. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones.

Comprenden el conjunto de equipos, cables y medios técnicos que transportan los servicios de comunicaciones desde los puntos de interconexión de los diferentes servicios (radio y televisión, teléfono y comunicaciones de banda ancha, u otros similares) hasta las tomas de usuario; e incluye las canalizaciones por donde discurren los cables y los armarios de distribución o registro en los que se instala el equipamiento técnico.

Sin perjuicio de lo recogido por la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento y siempre en coherencia con la viabilidad técnica y económica de las actuaciones, las instalaciones deberán adoptar las medidas oportunas para minimizar el impacto visual y, específicamente, evitar el deterioro de la imagen urbana de las edificaciones, y para no afectar a la seguridad pública.

13. Instalaciones de aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas.

En obras de nueva edificación, la instalación de ascensores se ajustará a la normativa vigente en materia de accesibilidad, edificación y seguridad de utilización, que determinará los supuestos en los que resulta obligatoria su implantación. En todo caso, se exceptúan las viviendas unifamiliares, salvo que la normativa sectorial disponga lo contrario.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En edificios existentes sin ascensor, su instalación se realizará preferentemente por el interior del edificio. Cuando ello resulte técnica o económicamente inviable, podrán adoptarse soluciones exteriores, que no computarán a efectos de edificabilidad, ocupación ni separación a linderos, siempre que se justifique su integración y se cumpla la normativa aplicable.

En todo caso, se deberá garantizar la adopción de las mejores soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones a la edificación en la que se instalen.

14. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas en edificaciones existentes en rehabilitación, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias, y posteriores modificaciones.

Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran, previa justificación, siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que:

- El conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y se cumplan las condiciones de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación.
- El paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas.
- No se reduzcan las condiciones dimensionales mínimas del patio.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán, como mínimo, 2 m. por encima del alero y/o 1 m. por encima de las cumbreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10 m.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la normativa de protección de incendios.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

15. Aljibes e instalaciones de utilización y reciclaje de agua

Se procurará reutilizar al máximo las aguas residuales regeneradas y pluviales, dentro de los límites derivados de la racionalidad económica y técnica, y de los requerimientos sanitarios.

Se deberá justificar la previsión y dimensionado de un aljibe y/o instalación de utilización y reciclaje de agua por parcela capaz de garantizar el riego de los espacios no pavimentados susceptibles de ser regados (jardín, huerta o similares).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.2.7. Garajes

1. Aparcamientos colectivos.

La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 5 m, excepto en garajes de más de 80 plazas donde éste no será inferior a 6 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente del 5 % como máximo. La anchura mínima de las rampas interiores será de 5 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.

Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m. como mínimo.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45º serán de 4 m.; en caso de aparcamiento en batería a 90º serán de 5 m.

La altura mínima libre será de 2,20 m. en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m. en una profundidad máxima de 0,60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30x4,80 m., que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm. por cada cierre lateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre lateral debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m. Las plazas destinadas a personas con discapacidad cumplirán lo que establece el Decreto 68/2000, de 11 de abril, o normativas que lo sustituya.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

2. Aparcamientos individuales.

La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,80x5,00 m.

La ventilación será de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

3. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas de 1,5 plazas por unidad de vivienda en los edificios de uso residencial, de conformidad con lo establecido en el 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.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para el resto de usos, la dotación mínima será igual al 25 % de la ocupación del edificio o de 1 plaza por cada 5 vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá para motocicletas una dotación mínima igual al 20 % del total de plazas disponibles para vehículos.

4. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.

Todo aparcamiento colectivo deberá disponer de la preinstalación necesaria para la futura implantación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, dicha preinstalación podrá resolverse mediante una conexión eléctrica individualizada vinculada al contador del titular de cada plaza.

Artículo 3.2.8. Instalaciones de utilización y reciclaje de agua

1. Se instalarán, como mínimo, las instalaciones de utilización y reciclaje de agua para las nuevas edificaciones y para aquellas sometidas a rehabilitación y/o reforma integral definidas a continuación y en los siguientes supuestos.

En todo caso la aplicación de estas excluye los usos del agua de consumo humano definidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

1.1. Uso de vivienda.

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar o unifamiliar adosada de más de 100 m2 construidos/vivienda y que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados inferiores a una superficie de 200 m2s/vivienda: instalación de reciclaje de aguas grises o instalación de utilización de agua de lluvia.
- Vivienda unifamiliar, bifamiliar o unifamiliar adosada de más de 100 m2 construidos/vivienda y que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados superiores a una superficie de 200 m2s/vivienda: instalación de reciclaje de aguas grises e instalación de utilización de agua de lluvia.
- Vivienda plurifamiliar y que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados inferiores a una superficie de 400 m2s: instalación de reciclaje de aguas grises o instalación de utilización de agua de lluvia.
- Vivienda plurifamiliar y que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados superiores a una superficie de 400 m2s: instalación de reciclaje de aguas grises e instalación de utilización de agua de lluvia.

1.2. Uso residencial público.

- Aquellos que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados inferiores a una superficie de 400 m2s: instalación de reciclaje de aguas grises o instalación de utilización de agua de lluvia.
- Aquellos que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados superiores a una superficie de 400 m2s: instalación de reciclaje de aguas grises e instalación de utilización de agua de lluvia.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

1.3. Uso industrial.

Para usos industriales se justificará y analizará caso por caso la instalación de sistema para el reciclaje de aguas grises. Aquellos que cuenten en parcela privada con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados superiores a una superficie de 400 m2s incluirán la instalación de utilización de agua de lluvia.

1.4. Otros usos.

Los edificios de otros usos no definidos con espacios no pavimentados susceptibles de ser regados superiores a una superficie de 400 m2s incluirán la instalación de utilización de agua de lluvia.

2. Dimensionado

2.1. Instalación de reciclaje de aguas grises

Se definen las aguas residuales domésticas procedentes de duchas, bañeras y lavamanos, y se excluyen las originadas en cocinas, bidets, lavadoras, lavavajillas, procesos industriales o con productos químicos contaminantes y/o un elevado número de agentes patógenos y/o restos fecales.

En ausencia de normativa específica que regule el reciclaje de aguas grises, deberá justificarse el tratamiento y calidad de las aguas resultantes para su reutilización.

El dimensionado de los equipos se realizará en base a la demanda de agua, evitando el almacenamiento y/o el tratamiento innecesario del agua gris que no sería utilizada posteriormente. Un tiempo de almacenaje de agua tratada equivalente a 1 día, se considera normalmente suficiente. Se considerarán los caudales y tiempos de servicio mínimos para asegurar un óptimo funcionamiento de la instalación. Así, el cálculo de necesidades se estimará, como mínimo, teniendo en cuenta los siguientes rangos de demanda:

- Cisternas de inodoros: 25 litros/persona/día.
- Riego de jardines y huertas: 3 litros/m2/día.

Se dispondrán todos sus elementos correctamente señalizados e indicando que se trata de agua no apta para el consumo humano.

2.2. Instalación de utilización de aguas de lluvia

Las condiciones de diseño y dimensionado atenderán a las determinaciones de la UNE-EN 16941-1:2019. Sistemas in situ de agua no potable. Parte 1: Sistemas para la utilización de agua de lluvia.

3. Reutilización del agua sobrante de piscinas.

En aquellas construcciones y edificaciones a los que sea aplicable este artículo, que cuenten con piscinas cuya superficie de lámina de agua sea superior a 30 m2, se deberá recoger el agua sobrante de la misma (agua procedente de los sistemas de renovación de agua de las piscinas) mediante una instalación que garantice su almacenamiento y posterior uso en las mejores condiciones higiénico-sanitarias sin tratamiento químico.

El cálculo del dimensionado de este depósito se hará en función del agua que renueve la piscina y la superficie de riego o el uso al cual se destinará. Podrá integrarse en alguno de los sistemas referidos anteriormente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.2.9. Acondicionamiento del terreno y rasante de las parcelas

1. Con carácter general la adaptación de la edificación al terreno y el establecimiento de la rasante se efectuará con referencia a la cota natural del terreno existente. No obstante, se autorizan movimientos de tierra previos a la edificación, y sometidos a licencia municipal, que tengan como fin alterar el perfil de referencia para el cómputo de alturas edificables, exclusivamente para aquellos casos debidamente justificados por condicionantes topográficos y/o geotécnicos.

2. Para las explanaciones, nivelaciones y abancalamientos de parcelas, se permite la modificación de la cota natural del terreno y la construcción de muros de contención, en su caso, tanto en el interior como en los límites públicos y privados de las mismas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En la alineación con vía pública solo se permitirá la construcción de muros de contención cuando la pendiente del terreno hacia el interior de la parcela sea superior al 50% en sentido ascendente, o cuando el frente de la parcela presente una altura superior a 3 metros con respecto al nivel de la vía pública a una distancia no superior a 1 metro de hacia el interior del terreno con independencia de la pendiente del mismo. La altura máxima del muro, en el primer caso, será de 3 metros medidos a partir de la cota de referencia de la rasante de la vía pública, y de 4 metros en el segundo supuesto.
b) En los linderos privados, la máxima diferencia de altura entre las cotas del terreno de las rasantes de los retranqueos a uno y otro lado del lindero entre parcelas, no podrán sobrepasar la altura máxima total de 3 metros. Y salvo que medie acuerdo notarial al respecto, cada uno de los colindantes solo podrá alterar la rasante de su parcela en el lindero en 2 metros.
c) En el interior de las parcelas no se permiten movimientos de tierras que originen alteraciones del perfil del terreno superiores a 3 metros medidos en valor absoluto, presentando en consecuencia los posibles muros de contención una altura máxima total de 3 metros, salvo motivación expresa que justifique alturas mayores. Si se dispusiese de más de un muro, o escalonamiento, en el interior de la parcela, la separación media entre ellos será como mínimo igual a la altura de este.
d) Por encima de las alturas máximas autorizadas a los muros de contención, sólo podrán sobresalir los elementos constructivos ligeros y/o diáfanos definidos para los vallados de parcela.

Artículo 3.2.10. Condiciones de calidad constructiva

1. Envolvente del edificio.

Las construcciones y edificaciones dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

A este respecto se atenderá a lo recogido en el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Aislamiento acústico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico previstas en las disposiciones vigentes. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa técnica vigente sobre protección frente al ruido.

Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones están obligados a adoptar las medidas de insonorización de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico para cumplir en cada caso las prescripciones establecidas, disponiendo si fuera necesario de sistemas de ventilación forzada de modo que puedan cerrarse los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Artículo 3.2.11. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios

1. La Comunidad de propietarios está obligada a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el edificio en las condiciones de habitabilidad exigibles y a evitar la realización en su interior de actividades molestas o insalubres. Tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso y mantenimiento adecuados. También deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y las garantías con que ésta cuente.

2. La Comunidad de propietarios está obligada a realizar las labores de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes según lo haya acordado, a controlar el vaciado de los contenedores del edificio para residuos ordinarios ubicados en el almacén de contenedores según el sistema de recogida existente. También está obligada a realizar las labores de conservación de los edificios de forma que satisfagan permanentemente los requisitos exigibles de limpieza y mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

Artículo 3.3.1. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones resultan de aplicación al amparo del artículo 1.1.2.

2. En el caso de ámbitos o edificios sometidos a algún régimen de protección de carácter urbanístico, patrimonial, cultural o ambiental, las condiciones contempladas en la presente ordenanza se ajustarán a las previsiones de la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 3.3.2. Accesibilidad y escaleras

1. Todo edificio de viviendas, incluidos los edificios de viviendas unifamiliares o adosados, contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m, pudiendo reducirse puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán anti-vandálicos.

2. Dimensiones mínimas de una escalera.

En los casos de introducción de cualquier ascensor que mejore las condiciones preexistentes de accesibilidad, en obras de rehabilitación diferentes a las de reforma, reedificación o ampliación, el ancho podrá reducirse hasta 0,80 m., siempre que esa anchura permita la evacuación de los ocupantes de acuerdo con el CTE DB-SI o disposición técnica que lo modifique.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.

Las escaleras podrán disponer de iluminación natural y en cualquier caso de iluminación artificial con una iluminancia media horizontal mantenida (Em) comprendida entre: 350≥Em≥500 lux. Cumplirán el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Dispondrán de ventilación adecuada de acuerdo a las condiciones de seguridad en caso de incendio, según lo señalado en el DB-SI del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.3.3. Trasteros

1. Uso.

Los locales de trastero incluidos en edificios colectivos de vivienda estarán destinados exclusivamente a la guarda de enseres, prohibiéndose expresamente la guarda de animales y el almacenamiento de productos inflamables.

Los recintos destinados con ese fin exclusivo, no tendrán la posibilidad de incorporación a las viviendas. Dispondrán de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio; en el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.

Siempre que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

2. Dimensiones y altura mínimas.

La superficie mínima de un local de nueva planta destinado a trastero será de 3 m2 útiles, podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,20 m. de diámetro. La altura libre mínima será de 1,50 m y en la zona de acceso será mayor o igual a 2,20 m.

3. Condiciones de los accesos.

Los accesos comunes a los trasteros formarán parte de un itinerario accesible y seguro, libre de obstáculos o recovecos que dificulten su utilización. La disposición de los espacios de circulación permitirá el paso horizontal de un prisma de dimensiones mínimas de 2,00 x 0,80 x 0,75 m, garantizando el acceso funcional a los trasteros.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Condiciones de ventilación.

Los trasteros dispondrán de ventilación para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

Artículo 3.3.4. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupados

1. Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, presentará en su paramento exterior convenientemente raseado con mortero de cemento y pintados. Asimismo, el techo de los locales y las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio deberán estar convenientemente raseado.

2. Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a un metro.

Artículo 3.3.5. Soleamiento y orientación

1. En el diseño de los edificios se analizarán las condiciones de soleamiento, orientación y exposición a los vientos dominantes, con el fin de optimizar el aprovechamiento de la energía solar, mejorar el comportamiento energético de las edificaciones y garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y confort.

2. Las viviendas de nueva planta deberán cumplir las condiciones de soleamiento, iluminación natural y orientación establecidas en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad. No se admitirán diseños de viviendas en los que todas las áreas de convivencia o privacidad se orienten exclusivamente al norte, noroeste o noreste.

Se favorecerá la disposición de las estancias principales hacia las orientaciones con mejores condiciones de soleamiento y eficiencia energética, así como las soluciones que permitan la ventilación natural y, cuando resulte viable, la ventilación cruzada.

Con carácter orientativo y sin perjuicio de la necesaria adaptación a las condiciones particulares de cada parcela, topografía, entorno edificado y paisaje, se recomienda la siguiente disposición de las estancias:

- Salones, comedores y espacios de estancia prolongada: orientaciones Sur, Sureste o Suroeste.
- Dormitorios: orientaciones Este, Sureste o Suroeste.
- Cocinas: orientaciones Este o Sureste.
- Espacios de servicio, circulaciones, aseos, trasteros y dependencias auxiliares: orientaciones Norte, Noreste o Noroeste.

La orientación definitiva de las distintas estancias deberá justificarse atendiendo a criterios de eficiencia energética, confort térmico, soleamiento, ventilación natural e integración con las características urbanísticas y paisajísticas del emplazamiento.

3. Los huecos y superficies acristaladas expuestos a una elevada radiación solar deberán incorporar sistemas de protección solar adecuados para limitar el sobrecalentamiento estival. A tal efecto podrán emplearse aleros, vuelos, lamas, persianas, contraventanas, toldos u otras soluciones constructivas de eficacia equivalente integradas en el diseño arquitectónico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.3.6. Condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción

1. Condiciones de seguridad.

La vivienda constituye un espacio destinado al uso privado e íntimo de sus moradores. Por lo tanto, dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores sin el consentimiento de éstos y no produzcan problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior adaptado a la diversidad funcional.

2. Condiciones de salubridad.

La vivienda será proyectada y construida de forma que posea una salubridad ambiental adecuada y cuente con cuantos servicios e instalaciones sean necesarios para garantizar las condiciones ambientales exigidas por la normativa vigente.

Las áreas de convivencia y, al menos, una de las áreas de privacidad de la vivienda, dispondrán de iluminación natural, ventilación natural y relación directa con el espacio exterior, en las condiciones establecidas por la normativa vigente sobre habitabilidad.

La vivienda deberá disponer asimismo de unas condiciones adecuadas de soleamiento y protección frente a la humedad que permitan garantizar la habitabilidad y el confort de sus ocupantes.

3. Condiciones de ecoeficiencia.

La vivienda será proyectada y construida de forma que consuma menos recursos energéticos, permita mayor ahorro de energía y facilite un consumo racional del agua. Como mínimo se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.
- Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.
- Utilizar grifos termostáticos en duchas y bañeras, con dispositivos perlizadores de ahorro de agua, e inodoros de doble descarga.
- Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria.
- Disponer, en su caso, de un sistema de recuperación de calor en el sistema de ventilación.

Estas medidas podrán sustituirse por cualquier otra solución técnica equivalente que cumpla los mismos objetivos de eficiencia energética y ahorro de agua conforme a la normativa vigente en cada momento.

4. Condiciones de accesibilidad.

Sólo se accederá a la vivienda directamente desde el exterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

Para satisfacer esta condición, el acceso hasta la vivienda será proyectado y construido de forma que posea una correcta accesibilidad según se especifica en la normativa vigente (itinerario accesible).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. Programa y superficie mínima de viviendas.

La superficie útil mínima de las viviendas será la establecida en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

La vivienda deberá disponer, como mínimo, de espacios destinados y acondicionados para los siguientes usos básicos:

- Estancia, preparación y consumo de alimentos.
- Descanso y privacidad.
- Higiene personal, mediante un recinto compartimentado que dispondrá, al menos, de lavabo, inodoro y ducha o bañera.
- Lavado, secado y tendido de ropa, bien mediante espacios propios de la vivienda o mediante instalaciones comunes del edificio destinadas a tal fin.

La configuración, dimensiones y superficies mínimas de los distintos espacios que integran la vivienda serán las establecidas en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

6. Altura mínima.

La altura libre de las viviendas cumplirá las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre habitabilidad.

Con carácter general, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados en las áreas de convivencia y privacidad será de 2,50 m.

En cocinas, baños, aseos, pasillos, distribuidores y otros espacios auxiliares podrán admitirse las reducciones de altura previstas en la normativa vigente.

En espacios situados bajo cubierta o afectados por techos inclinados, la superficie útil computable y las condiciones de altura libre se ajustarán a lo establecido en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

7. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

Las superficies y dimensiones mínimas de los distintos espacios que integran la vivienda serán las establecidas en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, la vivienda dispondrá de espacios adecuados para los usos de estancia, preparación y consumo de alimentos, descanso, higiene personal, almacenamiento y lavado, secado y tendido de ropa, dimensionados de forma que permitan su utilización conforme al uso previsto.

Los espacios destinados al descanso podrán configurarse como espacios multifuncionales, debiendo cumplir las condiciones de superficie, iluminación, ventilación, privacidad y compartimentación establecidas en la normativa vigente.

8. Condiciones de equipamiento e instalaciones.

Toda vivienda contará, como mínimo, con los equipamientos e instalaciones necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad, confort y funcionalidad establecidas en la normativa vigente. En particular, deberá disponer de:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Espacios adecuados para almacenamiento.
- Un recinto destinado a higiene personal dotado, al menos, de lavabo, inodoro y ducha o bañera.
- Un espacio destinado a la preparación y conservación de alimentos, con capacidad suficiente para albergar el equipamiento básico de cocina.
- Un espacio destinado al lavado de ropa.
- Instalaciones de abastecimiento de agua fría y caliente sanitaria.
- Instalación de evacuación de aguas residuales.
- Instalación de suministro de energía eléctrica.
- Instalación de telecomunicaciones conforme a la normativa vigente.
- Sistemas de acondicionamiento ambiental adecuados para garantizar las condiciones de confort exigidas por la normativa aplicable.

Las instalaciones y equipos cumplirán las condiciones técnicas establecidas en la normativa sectorial vigente.

Artículo 3.3.7. Condiciones de habitabilidad de las viviendas en edificios existentes

1. Condiciones de seguridad.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de estos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

Las carpinterías exteriores serán practicables o existirá un acceso seguro para su mantenimiento y limpieza.

Cuando existan desniveles superiores a 55 cm. se deberá colocar un elemento de protección, antepecho o defensa de, al menos, 90 cm. de altura.

2. Condiciones de salubridad.

Las viviendas situadas en contacto con el terreno deberán contar con un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda o condensación. Será estanca ante las aguas pluviales, aguas grises y sucias.

No presentará patologías reseñables que impidan el uso normal de la vivienda, como plagas, problemas estructurales, corrosión de tuberías, etc.

Las áreas de convivencia y, al menos, una de las áreas de privacidad de la vivienda, dispondrán de iluminación natural, ventilación natural y relación directa con el espacio exterior, en las condiciones establecidas por la normativa vigente sobre habitabilidad.

Los aseos y las cocinas no podrán ventilar a través de otros recintos compartimentados o estancias. Si los aseos no poseen huecos de ventilación directa al exterior, deberán estar dotados de un sistema de ventilación forzada.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Condiciones de ecoeficiencia.

Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

4. Condiciones de accesibilidad.

En las actuaciones sobre viviendas existentes, las condiciones de accesibilidad deberán adecuarse a las características constructivas del edificio y a las posibilidades técnicas de intervención, procurando su mejora progresiva de conformidad con la normativa vigente sobre habitabilidad y accesibilidad.

Cuando las características constructivas del edificio existente impidan alcanzar las condiciones establecidas en dicha normativa sin actuaciones desproporcionadas o incompatibles con la configuración del inmueble, podrán admitirse soluciones justificadas que permitan mantener o mejorar las condiciones de accesibilidad preexistentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que resulte de aplicación

5. Condiciones espaciales.

La superficie útil mínima de la vivienda será la establecida en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

La altura libre mínima y las condiciones de cómputo de la superficie útil se ajustarán a lo establecido en la normativa vigente sobre habitabilidad para viviendas existentes.

Toda vivienda existente estará compuesta, como mínimo, por una estancia en la que puedan desarrollarse los usos básicos de cocinar, estar, comer y dormir, y por un aseo compartimentado e independiente.

Las superficies, dimensiones y condiciones de compartimentación de los distintos espacios que integran la vivienda serán las establecidas en la normativa vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad para viviendas existentes.

6. Condiciones de equipamiento.

Toda vivienda existente contará, como mínimo, con los equipamientos e instalaciones necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad y funcionalidad establecidas en la normativa vigente aplicable a viviendas existentes. En particular, deberá disponer de:

- Espacios adecuados para almacenamiento.
- Un recinto destinado a higiene personal dotado, al menos, de lavabo, inodoro y ducha o bañera.
- Un espacio destinado a la preparación y conservación de alimentos, con capacidad suficiente para albergar el equipamiento básico de cocina.
- Instalaciones de abastecimiento de agua fría y caliente sanitaria.
- Instalación de evacuación de aguas residuales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Instalación de suministro de energía eléctrica.
- Instalación de telecomunicaciones conforme a la normativa vigente.
- Sistemas de acondicionamiento ambiental adecuados para garantizar las condiciones de confort exigidas por la normativa aplicable.

Las instalaciones y equipos cumplirán las condiciones técnicas establecidas en la normativa sectorial vigente, adaptadas a las características del edificio existente y al alcance de la intervención.

Artículo 3.3.8. Medidas de inclusión e integración de la perspectiva de género

1. Los portales colindantes con espacios de uso público se implantarán en las siguientes condiciones:

- En la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado, o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; evitando ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.
- En la misma cota que el espacio de uso público desde el que se acceda, o con un desnivel inferior a ± 0,50 m, salvo en los casos en los que se encuentre ya aprobado un planeamiento que prevea otros condicionantes. En estos, y en la medida de lo posible, se implementarán rampas u otras soluciones constructivas.
- En el paño de la fachada, o con un retranqueo máximo de 0,50 m., salvo casos excepcionales debidamente justificados por razones asociadas al cumplimiento de condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes. En los supuestos de existencia de porche sujeto a servidumbre de uso público no se considerará fachada la línea de pilares exterior, sino el paño interior.
- El espacio de entrada a los portales ubicados entre cierres de terrazas o zonas verdes deberá disponer de un ancho mínimo de 3 m. en toda su longitud. El ancho en dicho espacio de entrada deberá ser superior al fondo.
- Las salidas de evacuación de los garajes deberán ser independientes a los elementos comunes de las viviendas y se ajustarán a las condiciones de seguridad requeridas a los portales.
- El resto de salidas que comuniquen los garajes con los elementos de comunicación de las viviendas (portal y escaleras) deberán disponer de cerradura.
- Se evitará la implantación de elementos (muros, recovecos, pilares, etc.), tanto exteriores como interiores que impidan o dificulten la visibilidad del portal.
- La fachada del portal será transparente como mínimo en el 75% de su superficie, de forma que permita la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.
- Contarán con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, para garantizar la seguridad de sus usuarios/as, en particular en horario nocturno.
  Esta instalación deberá contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

En el caso de edificios sujetos a especial protección o entornos en los que se sitúen edificios de este tipo, se puedan autorizar soluciones distintas, siempre que se justifiquen en el marco de las determinaciones de protección.

En el supuesto de que las nuevas edificaciones sustituyan a las preexistentes, la implantación de los portales se adecuará a las condiciones de este artículo, salvo en los extremos que, previa justificación, sean incompatibles con las características y condicionantes de la edificación y su régimen urbanístico. Si la configuración de la edificación lo permite, se podrá requerir la disposición de otro acceso secundario, si, por motivo de estos condicionantes insalvables, el portal no cumpliera alguna de las determinaciones exigidas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y estos elementos.

Artículo 3.3.9. Otras condiciones

1. El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal, al Libro del Edificio y al Manual de Uso y Funcionamiento de la vivienda.

Se realizarán todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad exigibles. Deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos.

2. Las viviendas resultantes de la división de otra en dos o más viviendas, cumplirán las condiciones de salubridad referidas.

CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES

Artículo 3.4.1. Condiciones de aplicación

1. Estas ordenanzas se aplicarán con carácter subsidiario el ámbito de aplicación específico de cada Documento Básico del CTE, de las debidas condiciones de seguridad contra incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y cuantas les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.

Artículo 3.4.2. Accesos

1. Se dispondrá de un único acceso rodado por parcela, salvo justificación por razones operativas. El entronque de acceso formará un ángulo aproximado de 90º con la vialidad y tendrá una anchura mínima de siete (7) metros.

2. En las inmediaciones de un paso peatonal, se intentará ubicar posterior a éste en el sentido de circulación de la vía.

3. Se deberá instalar al menos una entrada peatonal independiente del acceso rodado con diseño similar al de éste.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.4.3. Cierres exteriores

1. Los cierres de parcelas, en su caso, se realizarán con carácter general mediante zócalo de hormigón de ochenta (80) centímetros de altura máxima en acabado liso, con un cierre superior hasta una altura de doscientos (200) centímetros en malla en color verde (rígida o flexible) con soportes metálicos empotrados en el muro cada doscientos (200) centímetros pintados en color RAL 6028 o similar.

Si por necesidades de la actividad, razones comerciales, necesidad de privacidad o cualesquiera otras razones, en una parcela determinada o como criterio general para todo un sector, se considera la instalación de cerramientos distintos y someter su diseño a criterio municipal, salvo mención expresa en su ordenanza de aplicación, siempre con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse.

En caso de incorporar setos de vegetación, en los frentes de parcelas coincidiendo con la alineación a espacio público tendrán que ser permeables y discontinuos para evitar el efecto barrera.

2. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

3. La construcción del cerramiento común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

Artículo 3.4.4. Aparcamiento

1. En las parcelas de superficie superior a 500 m2 será preceptivo el aparcamiento interior a la parcela a razón de una plaza cada 200 m2 o fracción de superficie construida.

2. Se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas cubierto en proporciones relativas al número de personas usuarias de los tipos de edificio, considerado 0,25 plazas por trabajador.

Artículo 3.4.5. Condiciones de la urbanización interior de las parcelas

1. El desarrollo de la parcela deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos que a ella van a acceder dentro de sus límites de propiedad sin afectar a vialidades exteriores. No se permitirá la ocupación y utilización de la vía pública como zona de maniobra de vehículos para el acceso a las distintas instalaciones, por lo que el proyecto de edificación correspondiente deberá justificar la adecuada maniobrabilidad y tránsito de los vehículos previstos.

2. La urbanización interior de las parcelas se resolverá en aquellas zonas de paso de vehículos pesados y en las que se desarrollen actividades del proceso y almacenamiento, mediante una composición y sección del pavimento suficientemente resistente de manera que garantice un asentamiento uniforme del mismo. Los acabados de los suelos a pavimentar de las parcelas privadas, deberán realizarse, como criterio mínimo de calidad, mediante solera de hormigón o aglomerado asfáltico en caliente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El resto de la superficie deberá estar urbanizada mediante zonas verdes y/o pavimentos drenantes, salvo por justificación expresa por motivos del desarrollo de la actividad (véase, que el grado de contaminación de las aguas hagan conveniente el uso de pavimentos impermeables, etc.).

3. Red de saneamiento de las aguas.

La red de saneamiento será separativa, y constará de dos redes bien definidas en independientes:

- Red de aguas pluviales, con aguas no contaminadas.
- Red de aguas residuales, con aguas fecales y las generadas en cualquiera de las actividades industriales.

En ambos casos, previo a la conexión con la red de saneamiento municipal, se dispondrá de una arqueta final de registro. Asimismo, en caso necesario podrá requerirse la realización de un pretratamiento anterior de las aguas como rejillas de desbaste, separadores de sólidos, grasas y/o hidrocarburos, etc.

Artículo 3.4.6. Espacio libre privado

1. Se permite fuera de las alineaciones máximas establecidas por el planeamiento, previa justificación, la disposición de instalaciones auxiliares para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se garantice en el perímetro interior de la parcela un paso igual en su anchura al de las bandas definidas por los retranqueos obligatorios.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESTÉTICAS

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición

1. Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

Artículo 4.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

Artículo 4.1.3. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano desde los lugares que permitan su vista sobre el medio en que se localicen.

2. En las zonas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán integrarse en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

3. En los ámbitos de nueva ordenación, los instrumentos de ordenación pormenorizada o estudios de detalle, justificarán la solución de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc., mediante los correspondientes estudios.

Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES COMUNES

Artículo 4.2.1. Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de una obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio del servicio técnico municipal puedan suponer riesgo para los viandantes.

En todo caso, ninguna instalación de climatización, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

4. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos municipales no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente. En estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos.

5. Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante, en todo caso garantizando un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

- En las plantas altas: modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.
- En las plantas bajas: modificación de los paramentos de obra.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada en el supuesto de que la intervención propuesta tenga escasa trascendencia.

6. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

7. En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a una o varias fachadas de un edificio, se permite la instalación de un sistema de aislamiento por el exterior del edificio, con proyecto integral para la mejora de la eficiencia energética y la protección acústica del edificio. En cualquier caso, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio.

Por encima del forjado superior de la planta baja, el recrecido máximo de la fachada será de 20 centímetros, siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio y que no aumenten la superficie útil. No se establecen materiales específicos a emplear para ello.

8. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 4.2.2. Medianeras

1. Si, en cumplimiento de las condiciones impuestas en la normativa u ordenanzas, las nuevas edificaciones dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.

3. En las nuevas edificaciones colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

4. Si por las características de un nuevo edificio construido resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura, o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso, se respetarán los huecos de luces.

5. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. En edificios en los que se realicen obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y la protección acústica del edificio, que tengan medianeras o partes de ellas que no estén cubiertas por las edificaciones de las parcelas colindantes, se permitirá que se actúe como en las fachadas pudiendo hacer los recrecidos establecidos en el artículo, fuera de las alineaciones de la propiedad. En todos estos casos en los que se actúe fuera de la propiedad, será necesaria la autorización de la propiedad de la parcela afectada.

Artículo 4.2.3. Tratamiento de los tendederos

1. Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan, en patinillos específicos construidos con ese fin, o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables. En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

Artículo 4.2.4. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Quedan incluidos los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento constructivo, publicitario u ornamental de la edificación.

Asimismo, se incluye el recrecido de la envolvente vertical del edificio que ocupa las superficies de dominio público, realizado en actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de aquellos edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

2. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación documentación gráfica de la fachada completa del mismo.

3. Con carácter general, se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

4. Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros a los aquí definidos, previo informe favorable del servicio técnico municipal, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

5. Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

En plantas bajas:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto al plano definido por la alineación oficial a partir de una altura de 2,50 m. sobre la rasante del espacio público.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Toldos:
  - Se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,50 m. tanto sean fijos como móviles.
  - Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 1,00 m.
  - En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 m. medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
  - Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
  - No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aun cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios, ni espacios abiertos.
- Marquesinas:
  - Se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3 m. medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja.
  - Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 0,20 m.
  - En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 m. medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
  - Deberán estar convenientemente iluminadas.
- Rótulos de tipo luminoso:
  - Cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3 m. sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 m. respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.
  - Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 m., no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 m. de la arista exterior del bordillo de acera, manteniendo la altura mínima de 3 metros sobre rasante.
- Rótulos no luminosos:
  - Podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3 m. de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 5 cm., debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.
  - En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta baja.
  - Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.

En plantas superiores:

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
- Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 15 cm. respecto del plano definido por la alineación de fachada.
- Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 15 cm. respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
  Se prohíbe la colocación de rótulos sobre la altura de coronación del edificio en los edificios destinados a uso residencial. Podrán ser autorizables respecto al resto de usos. En este caso, se realizarán con letras sueltas y un tamaño máximo de 80 cm. de altura.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán un espesor máximo de 20 cm. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1 m. a la de cornisa del edificio. Se realizarán con letras sueltas.

- Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

Los elementos tratados en este artículo se prohíben con carácter general en los edificios catalogados, salvo autorización expresa de la administración competente.

Artículo 4.2.5. Espacios privados

1. Los espacios no edificados privados se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas, alumbrado, etc.).

2. El Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales, colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES AMBIENTALES

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES COMUNES

Artículo 5.1.1. Arbolado

1. Con carácter general, deberá prevalecer el mantenimiento y conservación del arbolado de interés ambiental y social, tanto en espacios públicos como privados.

2. En tanto en cuanto no se apruebe un inventario o catálogo de arbolado urbano de interés en el municipio, y/u ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, en aquellas actuaciones y/o proyectos de obras que afecten a parcelas con ejemplares de arbolado, será requisito previo a la obtención de licencia, la presentación de un informe redactado por técnico competente en el que se identifiquen las especies presentes en la zona de afección de las obras o en la parcela, señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten, el nombre científico y común de los ejemplares, fotografías, edad, estructura y estado de cada uno de ellos, marcando los que sean de interés y su destino propuesto (conservación, trasplante o eliminación), justificando técnica y razonadamente las decisiones adoptadas.

Cuando se requiera la eliminación de ejemplares de arbolado de interés (bien por aparecer en el inventario o catálogo municipal, o bien por ser declarados así por el técnico competente que redacte el informe), el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición por especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que deberán proponerse en el propio informe del técnico competente. En su defecto, dicho coste deberá ser valorado y monetarizado.

3. Cuando la ejecución de obras pueda afectar a algún ejemplar de interés, se procederá de la siguiente manera:

- En el replanteo se marcarán de manera clara y distinta los árboles a proteger.
- La protección de la vegetación debe realizarse con anterioridad al inicio de las obras y muy especialmente, antes de la entrada de cualquier maquinaria.
- Medidas de protección:
    - Protección de las áreas de vegetación. Siempre es preferible la protección en grupos o áreas de vegetación sobre la protección individual. Como criterio general, salvo autorización municipal, las áreas de vegetación deben rodearse con un cercado de protección de material resistente, de 1,20 m. de altura como mínimo. Se protegerá un área mayor que el conjunto de las proyecciones de las copas de los árboles de manera que la distancia mínima del cercado a dicha proyección sea de 2 m.
    - Protección individual de los árboles. Si no fuera posible incluir el arbolado dentro de un área de protección, se realizará un cercado de protección individual alrededor del tronco. Este cercado será de material resistente y de 1,80 m. de altura como mínimo.
    - Protección durante la apertura de zanjas. Durante la apertura de zanjas y otras excavaciones se tendrá en cuenta las siguientes indicaciones: La zanja o excavación no deberá invadir las raíces. Cuando en el proceso de excavación, aparezcan raíces de más de 3 cm. de diámetro, se procederá a su correcta poda; en el caso de tratarse de raíces de más de 10 cm. de diámetro, éstas se respetarán siempre que sea posible y se protegerán contra la desecación con un vendaje de yute o con una manta orgánica. Las raíces no han de estar descubiertas más de dos días y será necesario garantizar el mantenimiento de las condiciones de humedad necesarias.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 5.1.2. Espacios libres privados

1. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, con las siguientes salvedades y limitaciones. En todo caso, se respetarán las condiciones establecidas respecto a la protección del arbolado existente, recayendo sobre el propietario del terreno la responsabilidad de su conservación y mantenimiento.

2. No se podrá plantar árboles a menos de 2 m. del lindero si la plantación se hace de árboles de porte y a 50 cm. si la plantación es de arbustos o árboles de porte bajo.

3. Todas las parcelas con tipologías edificatorias cuya densidad sea igual o inferior a 20 viviendas por hectárea deberá garantizar un porcentaje mínimo de superficie permeable (zonas verdes, jardines, huertas, pavimentos permeables o similares) de los espacios libres de edificación o instalaciones superior al 50%.

En todo caso, siempre que sea posible se procurará que las superficies impermeables ocupen la menor extensión posible, favoreciendo la infiltración del agua de lluvia.

4. En los núcleos de carácter rural y, en general, en aquellos entornos rurales, se procurará mantener las condiciones naturales de la parcela (incluidas en estas las zonas destinadas a huertas), con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyen a la conservación de la tradición y/o la biodiversidad, evitando en lo posible su alteración, así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio. En particular, se mantendrá la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos.

5. En el caso de zonas ajardinadas se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento y procurando sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable. Asimismo, como criterio básico para la selección de especies para plantación se considerará:

- Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad, siendo, con carácter general, especies vegetales de la serie de vegetación autóctona según la evaluación ambiental estratégica del planeamiento. Se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados. Se prohíbe, en todo caso, el uso de especies de flora declarada como invasora en los catálogos o inventarios provinciales, autonómicos o estatales.
- Integración ecológica y paisajística en el entorno en el que se implanta.
- Crecimiento y pervivencia sin causar afección al entorno (problemas, visibilidad, etc.).

6. No podrán utilizarse en las zonas de contacto con espacios público aquellos pesticidas que contengan compuestos para los que existan recomendaciones científicas de no exposición a la ciudadanía o de no utilización en espacios públicos.

Artículo 5.1.3. Tierra vegetal

1. Previo al inicio de los trabajos de urbanización de aquellas superficies no transformadas, se deberá proceder con la retirada selectiva de los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal. La tierra vegetal se retirará, acopiará y extenderá de forma diferenciada, con objeto de facilitar su posterior reutilización.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Los proyectos constructivos, tanto de urbanización como edificación, deberán justificar dicha circunstancia, así como su posterior reutilización bien el propio ámbito de las obras o para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Mayo 2026 Maiatza

EL EQUIPO DIRECTOR

El Arquitecto

Iñaki Pedreira Ruiz de Arcaute

El Ingeniero de C.C. y P.

Sergio Fdez. Oleaga

El Biólogo
Diplomado en Urbanismo
Máster en Ecología Urbana e
Infraestructura Verde

Unai Fdez. de Mendia
Glez. de Matauco

El Ingeniero Industrial

Edorta Núñez Santibáñez

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AYUNTAMIENTO DE ZUIA
ZUIAKO UDALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

TEXTO REFUNDIDO
ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

TESTU BATEGINA
HIRIGINTZAKO UDAL ORDENANTZA

Mayo 2026 Maiatza

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 5

CAPÍTULO 1.1. CONDICIONES PRELIMINARES 5

Artículo 1.1.1. Objeto 5
Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación 5
Artículo 1.1.3. Condiciones de vigencia y aplicación 6
Artículo 1.1.4. Marco legal 6
Artículo 1.1.5. Competencia 7

CAPÍTULO 1.2. REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE OBRAS 7

Artículo 1.2.1. Definición de los proyectos 7
Artículo 1.2.2. Procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos 8
Artículo 1.2.3. Contenido de los proyectos 8
Artículo 1.2.4. Documentos que debe contener el proyecto 9
Artículo 1.2.5. Responsabilidades del promotor 12

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN 13

Artículo 1.3.1. Ejecución de las obras de urbanización y utilización del espacio público 13
Artículo 1.3.2. Acta de replanteo 13
Artículo 1.3.3. Inspección, recepción y garantía 13
Artículo 1.3.4. Mantenimiento y conservación de la urbanización 15
Artículo 1.3.5. Responsabilidades de mantenimiento en situaciones de ocupación de suelo público bajo rasante, de servidumbres de uso público, mancomunadas, etc. 15

TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. VIALIDAD Y PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA, MOBILIARIO URBANO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 16

CAPÍTULO 2.1. DETERMINACIONES GENERALES 16

Artículo 2.1.1. Condiciones generales 16

CAPÍTULO 2.2. DISEÑO DE RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN 16

Artículo 2.2.1. Red Viaria no municipal 16
Artículo 2.2.2. Red Viaria municipal 16
Artículo 2.2.3. Vados 18
Artículo 2.2.4. Pavimentación 19
Artículo 2.2.5. Aparcamientos 20
Artículo 2.2.6. Rasantes 21

CAPÍTULO 2.3. INFRAESTRUCTURA VERDE: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS 21

Artículo 2.3.1. Disposiciones generales 21
Artículo 2.3.2. Criterios de diseño y selección de especies 22
Artículo 2.3.3. Plantación de arbolado 23

CAPÍTULO 2.4. MOBILIARIO URBANO 23

Artículo 2.4.1. Disposiciones generales 23
Artículo 2.4.2. Criterios específicos 24

CAPÍTULO 2.5. OBRAS COMPLEMENTARIAS 24

Artículo 2.5.1. Muros de contención 24

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS 25

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES 25

Artículo 3.1.1. Condiciones generales 25

CAPÍTULO 3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA 26

Artículo 3.2.1. Condiciones generales 26
Artículo 3.2.2. Criterios de diseño 27
Artículo 3.2.3. Acometidas privadas y contadores 28
Artículo 3.2.4. Hidrantes 29
Artículo 3.2.5. Red de riego 29

CAPÍTULO 3.3. SANEAMIENTO 29

Artículo 3.3.1. Condiciones generales 29
Artículo 3.3.2. Criterios de diseño 30
Artículo 3.3.3. Acometidas privadas de saneamiento de aguas residuales 31

CAPÍTULO 3.4. ELECTRICIDAD 32

Artículo 3.4.1. Condiciones generales 32
Artículo 3.4.2. Criterios de diseño 33

CAPÍTULO 3.5. ALUMBRADO EXTERIOR 33

Artículo 3.5.1. Condiciones generales 33
Artículo 3.5.2. Criterios de diseño 34
Artículo 3.5.3. Farolas y luminarias de alumbrado público 35

CAPÍTULO 3.6. TELECOMUNICACIONES 35

Artículo 3.6.1. Condiciones generales 35
Artículo 3.6.2. Criterios de diseño 36

CAPÍTULO 3.7. GAS 36

Artículo 3.7.1. Condiciones generales 36

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES AMBIENTALES 38

CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES COMUNES 38

Artículo 4.1.1. Arbolado 38
Artículo 4.1.2. Tierra vegetal 39

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1. CONDICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1.1. Objeto

1. La Ordenanza Municipal de Urbanización, como instrumento complementario de la ordenación urbanística del municipio y en desarrollo del artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco, tiene por objeto definir las características y calidades de las urbanizaciones que se ejecuten en los espacios de uso y dominio del municipio, independientemente de la forma de gestión o de la figura promotora.

En parcelas privadas esta ordenanza tendrá rango de recomendación, sin perjuicio de aquellas intervenciones cuya incidencia en la urbanización pública sea significativa, en cuyo caso tendrá carácter subsidiario.

Asimismo, incluye los contenidos mínimos de los proyectos, su aprobación y ejecución material, la recepción y el mantenimiento de todas las obras de urbanización, incluido el mobiliario urbano. Por último, establece las condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida que deben cumplir las obras de urbanización, tomando como mínimas las que la legislación vigente prescriba.

2. Estas Ordenanzas tienen el rango normativo establecido para ellas en la legislación urbanística vigente, véase en los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco, y se aprobarán conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación

1. La Ordenanza Municipal de Urbanización será de obligado cumplimiento en la redacción de los siguientes documentos en la totalidad del término municipal:

a) Contenido técnico-jurídico de los programas de actuación urbanizadora a los que hace referencia el artículo 153 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco.
b) Proyectos de urbanización y de obras públicas ordinarias a los que hace referencia los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco.
c) Proyectos de obras complementarias de urbanización a los que hace referencia el artículo 194 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco.

Igualmente se aplicará a la ejecución de las obras definidas en los documentos anteriores y en aquellas que estando ejecutadas sean objeto de alguna reforma o modificación.

2. En el caso de los Proyectos de obras complementarias, nuevas o complementarias a la urbanización existente, corresponden con aquellas que deban realizarse en los frentes de parcela en actuaciones aisladas con motivo de la concesión de una licencia de obras mayores, bien siendo para la construcción de un edificio de nueva planta sobre la parcela vacante o para intervenir sobre un edificio ya existente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se exceptúan las correspondientes a obras de reforma, sustitución o mantenimiento de cubiertas, así como aquellas obras necesarias para garantizar la seguridad estructural, salubridad u ornato del edificio en cuestión. Se exceptúan igualmente aquellas actuaciones recogidas en el DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES del Plan General (Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones aisladas).

Excepcionalmente podrá monetarizarse la urbanización que con motivo de una licencia deba ejecutarse, cuando la realización de la misma vaya a suponer un problema de circulación o uso del vial en cuestión. En estos casos se trasladará el asunto al órgano competente para su aprobación, y se valorará por parte del Servicio Técnico municipal el importe a monetarizar.

3. En las obras de urbanización y obras ordinarias que tengan por objeto la modificación, reforma o reparación de la urbanización existente, no será de aplicación la presente ordenanza en los supuestos siguientes:

a) Que atendiendo a las características orográficas, estructurales o de condiciones de la urbanización existente no sea posible su aplicación.
b) Que atendiendo al presupuesto económico disponible y previa justificación adecuada, la aplicación en la modificación, reforma o reparación de la urbanización existente constituya un gasto desproporcionado.

Artículo 1.1.3. Condiciones de vigencia y aplicación

1. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones fundamentadas en motivos de interés general en el contexto del conjunto del término municipal.

2. Estas Ordenanzas derogan y sustituyen a las previsiones reguladoras de las materias objeto contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

En todo caso, en aquellos ámbitos consolidados por dicho Plan General, la vigencia y aplicación de las previsiones contenidas en estas Ordenanzas se entenderá condicionada a su compatibilidad con las propias condiciones de consolidación de aquél planeamiento.

3. El proyecto que se promueva en desarrollo del Plan General deberá adecuar su contenido a lo establecido en la presente Ordenanza, sin perjuicio de una adaptación a las características propias y condicionantes del ámbito de afección previa a su justificación.

En estos casos se trasladará el asunto al órgano competente para su aprobación, previa valoración por parte del Servicio Técnico municipal de su idoneidad.

4. Cualquier contradicción entre lo establecido en estas Ordenanzas y lo indicado por la normativa urbanística del Plan General o por las ordenanzas reguladoras del planeamiento pormenorizado, se saldará a favor de estas dos últimas. Idéntica consideración es de aplicación a las contradicciones posibles entre estas Ordenanzas y las disposiciones de carácter general concurrentes con ellas.

Artículo 1.1.4. Marco legal

1. El marco general de actuación será el Plan General de Ordenación Urbana.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Asimismo, se atenderá a lo requerido por la normativa de las compañías suministradoras de servicios y a lo recogido en la normativa sectorial de aplicación y vigente en el momento de aprobación de los proyectos, y con carácter específico las siguientes:

- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

3. Cuando un artículo de estas ordenanzas se refiera a una legislación sectorial que sea modificada posteriormente, la referencia se entenderá a la normativa en vigor en el momento de su aplicación, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

Artículo 1.1.5. Competencia

1. Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Asimismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de aplicación.

CAPÍTULO 1.2. REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 1.2.1. Definición de los proyectos

1. El Anteproyecto de Urbanización de los Programas de Actuación Urbanizadora deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse en las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización y servicios previstos por el planeamiento urbanístico en las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización y servicios previstos por el planeamiento urbanístico en suelo urbano público consolidado, así como aquellas que se precisen en suelo no urbanizable.

4. Los Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización a los proyectos de edificación son aquellos proyectos de obra que sean precisos en las actuaciones aisladas, o una actuación de dotación, para adquirir la condición de solar definida por el Plan General.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Con carácter general, la urbanización comprenderá los trabajos de urbanización o reposición desde el eje de todos los frentes a vía pública que den las parcelas, que así lo requieran, hasta la alineación o muro de cierre de las mismas, y las cesiones exigidas por la ordenación pormenorizada del planeamiento.

En lo referente a las infraestructuras y servicios, no se exigirá que las mismas recorran todos los frentes de las parcelas cuando las parcelas colindantes estén ejecutadas y dispongan de los servicios correspondientes, salvo aquellas que tengan que ver con el soterramiento de redes y eliminación de servidumbres, o que necesiten una renovación por obsolescencia, características o dimensiones inadecuadas.

Artículo 1.2.2. Procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos

1. La tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora y los Proyectos de Urbanización seguirán los procedimientos de la legislación urbanística vigente.

2. Los Proyectos de Obras Públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por la ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

3. Los Proyectos de Obras Complementarias de urbanización se incluirán como anexos en el Proyecto de Edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia que lo justifica.

4. El cumplimiento de la presente ordenanza no exime al peticionario de la obtención de aquellas autorizaciones que puedan ser precisas como consecuencia de la necesidad de actuación en áreas de influencia de otros órganos o administraciones sectoriales.

5. Previo a la aprobación definitiva de los proyectos, el Ayuntamiento deberá notificar para su conocimiento a las Juntas Administrativas de las localidades en las que se desarrollen los mismos.

Artículo 1.2.3. Contenido de los proyectos

1. En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias, Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización, Proyectos de Obra Pública ordinaria, proyectos de obras de dotaciones públicas u otros podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Asimismo, no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones del planeamiento que desarrollen, en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento o, en su caso, mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

3. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. La adopción de criterios diferentes a las especificaciones establecidas en la presente Ordenanza tendrá que estar debidamente justificados en la documentación del proyecto, admitiéndose siempre y cuando suponga una mejora respecto a lo indicado.

En estos casos se trasladará el asunto al órgano competente para su aprobación, previa valoración por parte del Servicio Técnico municipal de su idoneidad.

5. Los proyectos deberán incluir, al menos, la documentación precisa para la definición de los siguientes aspectos:

a) Movimiento de tierras. Expresión topográfica de las modificaciones del perfil natural del terreno.
b) Estructuras y obras civiles de similar naturaleza necesarias para la ejecución de la urbanización.
c) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
d) Redes de abastecimiento de agua, de riego e hidrantes contra incendios.
e) Redes de saneamiento de aguas pluviales y saneamiento, con definición de perfiles y pendientes.
f) Redes e infraestructuras propias para el suministro-distribución de energía eléctrica.
g) Redes e infraestructuras propias de alumbrado público.
h) Redes e infraestructuras propias de telecomunicaciones.
i) Redes e infraestructuras propias para suministro de gas.
j) Infraestructuras propias para la evacuación de residuos sólidos urbanos.
k) Señalización viaria (horizontal y vertical).
l) Jardinería, tratamiento y restauración ambiental de espacios libres.
m) Equipamiento y mobiliario urbano.

Cuando por la naturaleza y objeto de las obras, o por las necesidades del ámbito de actuación, no sea necesario incluir alguno de los aspectos señalados, el proyecto deberá señalar o justificar su no inclusión.

6. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver la conexión de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales del núcleo, y acreditar que tienen la dotación y capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para adaptar la nueva actuación a la trama urbana consolidada y resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la misma.

Asimismo, el diseño de la urbanización deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en especial en lo referente al Documento Básico (DB), Seguridad en caso de Incendio (SI), apartados 1.1 y 1.2.

7. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del núcleo, y ello con cargo a los promotores del mismo.

Artículo 1.2.4. Documentos que debe contener el proyecto

1. Los proyectos deberán contener los siguientes documentos:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

MEMORIA y ANEJOS

La memoria descriptiva del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Objeto del proyecto.
- Encargo y contratación con referencia a la propiedad, y composición del equipo redactor.
- Antecedentes, incluyendo:
  - i. Antecedentes históricos.
  - ii. Estudios efectuados con anterioridad.
  - iii. Condicionamientos de la propiedad y marco legal.
  - iv. Planeamiento que constituye la base del proyecto.
- Descripción del estado actual del ámbito de intervención.
- Características generales y descripción de las obras, incluyendo:
  - i. Descripción de las determinaciones del planeamiento, incluyendo la realización de las gestiones necesarias para obtener la conformidad de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del Proyecto (Administraciones sectoriales de aguas, carreteras, medio ambiente, etc.).
  - ii. Descripción y justificación de los servicios proyectados, y su conexión con servicios existentes y superposición si fuese necesario. Incluso informe de las empresas suministradoras de servicios (abastecimiento y distribución de agua potable, riego, saneamiento de aguas pluviales y fecales, alumbrado público, electricidad, telefonía, comunicaciones por cable, gas, recogida neumática de basuras, ...), respecto de las instalaciones existentes y sus necesidades.
  - iii. Descripción y justificación del mobiliario urbano, de la señalización proyectada y del tratamiento ambiental.
- Índice general de la documentación que integra el proyecto.
- Plazo de ejecución de las obras y plazo de garantía.
- Resumen del presupuesto: presupuesto de obra y presupuesto para conocimiento de la administración.
- Propuesta de clasificación del contratista, en su caso.
- Revisión de Precios, cuando resulte exigible conforme a la legislación de contratación pública.
- Clasificación de obra.

Cuando el contenido de los aspectos a señalar en la memoria sea lo suficientemente relevante, el mismo se desarrollará a través de los anejos a la memoria, que se desarrollarán de conformidad al siguiente esquema:

- Adecuación al Planeamiento.
- Topografía.
- Estudio Geotécnico, salvo que la iteración terreno–obra sea mínima.
- Cálculos:
  - i. Movimiento de tierras.
  - ii. Estructuras y obras de fábrica.
  - iii. Redes de infraestructuras básicas y técnicas, tanto dimensionales como mecánicas (cálculos hidráulicos, electrificación, iluminación exterior, etc.).
  - iv. Firmes y pavimentos.
- Cumplimiento de la normativa vigente y las pertinentes justificaciones. Incluyendo, al menos:
  - i. Justificación de accesibilidad.
  - ii. Protección contra incendios.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Mobiliario urbano, jardinería y restauración ambiental.
- Informe de las empresas suministradoras de servicios urbanos.
- Informes y/o autorización de administraciones sectoriales.
- Estudio / Informe de Impacto Ambiental.
- Plan de obra.
- Plan de control de calidad.
- Justificación de precios.
- Estudio de gestión y demolición de residuos de construcción y demolición.
- Estudio básico de seguridad y salud.
- Bienes y derechos afectados.
- Afección al entorno y organización de la obra (en el caso de proyectos de reurbanización o remodelación, dada la importancia que en el desarrollo de la obra adquiere la afección a terceros).

PLANOS

Los planos del proyecto deberán contemplar los siguientes:

- Planos Estado Actual:
  i. Plano de situación y emplazamiento.
  ii. Plano topográfico original.
  iii. Planos de las instalaciones, servicios urbanos y edificaciones existentes, así como señalamiento de los puntos de enlace de éstos; e indicación del área a urbanizar por el proyecto.
  iv. Planta de zonificación.
  v. Planta de la base parcelaria actualizada.
- Planos Estado Proyectado:
  i. Planta general de ordenación.
  ii. Planta general de la urbanización.
  iii. Planta independiente de cada una de las redes de infraestructuras básicas y técnicas: Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, Red de riego, Redes de saneamiento de aguas pluviales y fecales, Red de alumbrado público, Redes de electricidad, Redes de telefonía, Redes de telecomunicaciones, Red de gas, etc.
  iv. Planta y detalles de pavimentación. Red viaria y peatonal. Espacios libres.
  v. Planta y detalles de señalización.
  vi. Planta y detalles de mobiliario urbano.
  vii. Planta y detalle de jardinería y recuperación ambiental de los espacios libres. Esquemas de plantaciones.
  viii. Planta de superposición de servicios de infraestructura.
  ix. Perfiles longitudinales de la red viaria, infraestructuras y servicios.
  x. Perfiles transversales del movimiento de tierras.
  xi. Secciones tipo de la red viaria, infraestructuras y servicios.
  xii. Planos de estructuras y obras de fábrica (replanteo, alzados, secciones, detalles, esquemas, etc.)
  xiii. Coordinación de servicios.
  xiv. Planta de servicios afectados y de desvíos y suministros provisionales.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES

Incluirá los pliegos de prescripciones técnicas generales y particulares, y el pliego de condiciones económico-administrativas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

PRESUPUESTO

Conformado por los siguientes:

- Mediciones por capítulos independientes.
- Cuadros de precios.
- Presupuestos parciales.
- Presupuesto General:
  - i. Presupuesto de Ejecución Material.
  - ii. Presupuesto de Ejecución por Contrata.
- Presupuesto para conocimiento de la Administración.

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Correspondiente a los documentos que sean necesarios redactar para cumplir la normativa en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.

Cuando por la naturaleza y objeto de las obras, o las necesidades del ámbito de actuación no sea necesario incluir alguno o algunos de los aspectos señalados, el proyecto deberá señalar o justificar su no inclusión.

2. Si el proyecto fuese redactado por iniciativa privada, deberá contener además la siguiente documentación:

- Identificación de los afectados.
- Previsiones sobre modo de contratación y ejecución de las obras.
- Compromisos del promotor con el Ayuntamiento, en relación a:
  - i. Cesiones y obligaciones derivadas del sistema de actuación previsto.
  - ii. Plazos previstos en la ejecución de las obras.
  - iii. Conservación de la urbanización y sistema de garantía.
    Para garantizar la ejecución y conservación de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: 25% del valor de los terrenos a urbanizar, o el 8% del valor de las obras.

3. Los proyectos entregados en el Ayuntamiento deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente y se les dará entrada en el registro municipal.

Como mínimo, se aportará la documentación aprobada definitivamente en soporte digital en alguno de los formatos comúnmente empleados para su integración en la base de datos municipal. Con carácter particular podrá requerirse presentar la documentación gráfica en formato editable.

Artículo 1.2.5. Responsabilidades del promotor

1. Compete al promotor comprobar previamente al inicio de las obras la información relativa al estado actual de las instalaciones y servicios afectados.

2. En ningún caso será el Ayuntamiento responsable de los deterioros, desperfectos o averías que puedan sufrir tales servicios, aunque hayan sobrevenido como consecuencia del normal desenvolvimiento de las obras al objeto de licencia, debiendo hacer frente el promotor a todos los gastos que se ocasionen como consecuencia de la reparación de los servicios afectados.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 1.3.1. Ejecución de las obras de urbanización y utilización del espacio público

1. Los trabajos temporales, como las obras de construcción públicas o privadas, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).

Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes por razones de necesidad, peligro, imposibilidad justificada de dejar inconclusa una tarea específica o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado determinándose en la autorización los límites sonoros que deberá cumplir.

2. Entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente, se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, salvo las operaciones de recogida de basuras, limpieza de calles y reparto de víveres.

Artículo 1.3.2. Acta de replanteo

1. El inicio de las obras de urbanización precisará el replanteo previo de las mismas.

El replanteo de las obras será efectuado materialmente sobre el terreno por los técnicos municipales; en coordinación en su caso con la Junta Administrativa correspondiente, y el director de la obra, y en base al mismo se levantará el acta correspondiente, que recogerá al menos los siguientes aspectos:

- Fecha del inicio de la obra.
- Plano delimitando el perímetro de la obra, las alineaciones, rasantes, servicios e infraestructuras existentes, y cuantos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra.

  En determinadas situaciones cuyas condiciones del emplazamiento o el nivel de detalle lo requiera, adicionalmente, el Ayuntamiento podrá requerir al promotor de las obras un levantamiento topográfico realizado por técnico competente.
- Condicionantes de la entidad competente y/o empresas suministradoras de servicios.
- Nombre y titulación de los técnicos intervinientes.

2. La fecha que conste en dicho Acta será la tenida en cuenta a todos los efectos de cumplimiento de plazos y restantes obligaciones del programa de las actuaciones.

Artículo 1.3.3. Inspección, recepción y garantía

1. Sin perjuicio de las responsabilidades y obligaciones propias de la Dirección Facultativa, por parte del Servicio Técnico municipal se podrá efectuar la supervisión y control de las obras de urbanización, ya sean directamente promovidas por la propia Administración o ejecutadas por la iniciativa privada para su posterior afección al uso público, cuantas veces lo estimen oportuno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Durante el desarrollo de los trabajos, el Servicio Técnico municipal podrá dictar cuantas instrucciones que para la buena ejecución de las obras sean necesarias, pudiendo incluso proponer su paralización total o parcial si se observase el empleo de malas prácticas constructivas o la inadecuación al proyecto aprobado.

2. Recepción de las Obras.

Cuando hayan finalizado totalmente las obras, el promotor podrá solicitar la recepción de la urbanización en los términos definidos por la legislación vigente.

Para ello, deberá incluir en la solicitud, los datos de los agentes intervinientes, ratificando en su caso los incluidos en el Acta de Replanteo, acompañada de la correspondiente documentación fin de obra conteniendo, al menos:

- Certificado de final de obra.
- Memoria descriptiva de la obra recalcando y justificando las modificaciones producidas respecto al proyecto de urbanización original.
- Planos fin de obra donde se indique el estado definitivo de la urbanización y de las redes de servicios.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Documento de control de calidad que incluya los ensayos de control de calidad realizados.
- Documentos acreditativos de que se ha realizado la gestión de residuos de construcción.
- En el caso de instalaciones que vayan a ser cedidas a empresas suministradoras, incluir certificado de correcta ejecución y/o aceptación por parte de la compañía del total de la instalación que le va a ser cedida.
- Los Boletines e Informes sectoriales, en su caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para la puesta en uso de las instalaciones ejecutadas.
- Dossier resumen de los ensayos y pruebas de control de calidad practicadas durante las obras, realizado por el laboratorio autorizado.
- Compromiso de conservación y mantenimiento de la urbanización durante el periodo de garantía que, en caso necesario, deberá ser avalado económicamente.
- Criterios y recomendaciones de conservación y mantenimiento de elementos singulares de la urbanización.
- Dossier fotográfico de las distintas fases y proceso de obra de urbanización de tal forma que pueda servir de referencia para actuaciones posteriores.

Asimismo, se entregará escrito con el visto bueno del Concejo a la obra realizada.

Además de los correspondientes ejemplares en soporte papel, también se aportará la documentación en soporte digital, en alguno de los formatos comúnmente empleados, para su integración en la base de datos municipal.

3. Una vez recibida la urbanización, tanto el plazo de garantía como las responsabilidades derivadas de lo ejecutado, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de contratación.

En su defecto, se establece un plazo de garantía de 1 año desde la recepción definitiva de las obras.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.4. Mantenimiento y conservación de la urbanización

1. Corresponderá al Ayuntamiento, o bien a los Concejos, el mantenimiento de la urbanización en todos los ámbitos de uso y dominio público, con las siguientes excepciones:

- A las empresas suministradoras de servicios urbanos corresponderá el mantenimiento de las redes de infraestructuras generales que corresponda.
- A los propietarios privados corresponderá el mantenimiento de las conducciones de los servicios que se encuentren en titularidad privada.
- A las entidades colaboradoras o de conservación, la urbanización o partes de la misma establecida mediante convenio.

Artículo 1.3.5. Responsabilidades de mantenimiento en situaciones de ocupación de suelo público bajo rasante, de servidumbres de uso público, mancomunadas, etc.

1. En las zonas sometidas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, corresponderá al Ayuntamiento los costes del servicio y el mantenimiento del alumbrado público, acabados superficiales, incluidos los elementos de agarre o anclaje, y los elementos de defensa contra las caídas.

2. En las zonas sometidas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, corresponderá a los propietarios u ocupantes de las superficies bajo suelo público, el mantenimiento de las impermeabilizaciones, incluida su protección y aislamiento térmico, la formación de pendientes y la estructura portante.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. VIALIDAD Y PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA, MOBILIARIO URBANO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 2.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Condiciones generales

1. Las normas contenidas en los apartados siguientes incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye.

Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con el Servicio Técnico municipal, por parte de los redactores de los planeamientos de desarrollo y/o de proyectos.

2. En los Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización a los proyectos de edificación requeridos para adquirir la condición de solar definida por el Plan General, la urbanización comprenderá desde el eje de todos los frentes a vía pública que den las parcelas, hasta la alineación o muro de cierre de las mismas.

3. Todos los servicios discurrirán por vías o espacios públicos, salvo excepciones debidamente justificadas. Asimismo, salvo imposibilidad física, discurrirán por espacios pavimentados.

CAPÍTULO 2.2. DISEÑO DE RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN

Artículo 2.2.1. Red Viaria no municipal

1. De acuerdo con la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava en su artículo 18, el Planeamiento Urbanístico Municipal, así como otros instrumentos de planificación que puedan ser elaborados por los Ayuntamientos y los Concejos incidiendo en las redes de Interés Preferente, Básica, Comarcal o Local, acomodarán necesariamente sus previsiones a lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.

2. Asimismo, cuando cualquier otro tipo de vía dependa en su ejecución y conservación de un organismo diferente al propio Ayuntamiento y los Concejos, será el organismo correspondiente el que fijará las condiciones técnicas de su ejecución.

Artículo 2.2.2. Red Viaria municipal

1. En el diseño de la red viaria se atenderá a las determinaciones del Plan General o instrumento de ordenación pormenorizada. En su defecto, o como medidas complementarias, o en caso de imprecisión o inconcreción, se considerarán las siguientes tipologías de red viaria municipal:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

VÍAS DE TRÁFICO DIFERENCIADO

Aquellas conformadas con acera y calzada, que permiten la total segregación de tráficos a distintas cotas y por diferentes bandas, enfatizando la seguridad de los peatones. La interacción entre ambas se produce en los cruces de vías y en los pasos peatonales, puntos que requieren un especial cuidado en su diseño, para permitir la accesibilidad y enfatizar la seguridad de los peatones. Deberán cumplir:

- Vías de un sólo carril de dirección única. En vías con aparcamiento en línea la sección mínima del ancho total del carril será de, al menos 4 m., y si el aparcamiento es en batería, el ancho será al menos de 4,50 m. En vías sin aparcamiento se tomará un ancho mínimo de carril de 3,50 m. (CTE DB SI 5: Intervención de los bomberos).
- Vías de dos carriles: la sección mínima de la calzada será 6 m.
- Radios de giro en cruces: R ≥ 7,00 m.
- Fondos de saco: R ≥ 9,00 m.

VÍAS DE COEXISTENCIA O PEATONALES CON TOLERANCIA, TRÁFICO COMPARTIDO

Son vías de tráfico compartido entre el vehículo y el peatón, conformadas con una sección de plataforma única que facilita la movilidad del peatón, evitando los problemas que producen las discontinuidades de la red viaria con una sección convencional con niveles diferenciados, a la vez que permite generar y redistribuir diferentes espacios estanciales separando ambos mediante bandas de mobiliario discontinuo, diferenciación de pavimentos u otros elementos con similar función.

Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red municipal que presenten un ancho menor de los 7,50 m., o aquellas así indicadas en el planeamiento, se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los siguientes criterios de diseño:

- Para nuevos viales, la sección mínima del ancho total del vial será 6 m.
- Pavimento a cota uniforme, sin distinción entre acera y calzada, o con leves desniveles.
- Utilización en la pavimentación de materiales y texturas que favorezcan la distinción de funciones.
- Disposición de elementos de disuasión del tráfico rodado, incluyendo la adecuada señalización de entrada en los tramos de coexistencia y de la prioridad del peatón en detrimento del vehículo rodado
- Protección de áreas estanciales y entradas a edificios y garajes mediante bolardos o elementos de disuasión.
- Empleo del ajardinamiento como elemento de definición de áreas peatonales y de disuasión del tráfico rodado y del aparcamiento.

Sólo con la autorización del Servicio Técnico municipal será compatible el aparcamiento en línea, al presuponerse que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de las áreas residenciales inmediatas, además de los de reparto y servicios públicos. Se podrán habilitar zonas específicas de aparcamiento hasta un máximo de 5 vehículos por agrupación.

VÍAS ESTANCIALES

Son los espacios en los que el uso peatonal es el único modo de tránsito autorizado, permitiendo el paso restringido determinados vehículos, como los de emergencias (policía, bomberos, ambulancias) o los dedicados a la carga y descarga. Comprende todo el espacio que pertenece al peatón. Se consideran entre estas a las vías de uso peatonal exclusivo, a las plazas y áreas peatonales, y a los parques y jardines. Deberán cumplir:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- El ancho normal mínimo será de 2 m., salvo situaciones forzadas de diseño por preexistencia a conservar, limitándose los desarrollos con dimensiones inferiores a los 2 m. a lo estrictamente preciso y efectuándose un trazado cuidadoso del diseño de sus acuerdos.
- En vías de tipo peatonal accesibles para el paso de vehículos de emergencia, la sección mínima del ancho total del vial será de 3,50 m. (CTE DB SI 5: Intervención de los bomberos).

2. Con carácter general, los viales de las zonas residenciales pertenecientes a la red municipal deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h. A tal fin, siempre que estén admitidos en la normativa vigente, podrá requerirse la instalación en las vías alguno de los siguientes elementos: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta, y obstáculos en intersecciones.

3. Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración del Servicio Técnico municipal. Asimismo, la adopción del perfil más aconsejable en cada caso vendrá señalado por el Servicio Técnico municipal, así como las eventuales acomodaciones de los mismos a los casos concretos que se presenten.

4. En todo caso, los itinerarios peatonales se diseñarán de manera que los desniveles puedan ser utilizados por personas con movilidad reducida, personas que se desplazan en silla de ruedas y también personas que lleven carritos de bebé o carritos de la compra.

5. En los proyectos, el diseño del trazado se representará en planta a escala 1/200, señalando los límites de la calle, la alineación del encintado de aceras y el eje de la vía que se proyecta. A lo largo de este eje se hará constar las progresivas que se numerarán cada 20 m. en puntos que luego determinarán los perfiles transversales. Se especificará igualmente el radio de curvatura del encintado en los encuentros con otras calles. El estudio de los trazados viarios afectará no solamente al área objeto de proyecto, sino que se hará extensiva a los oportunos enlaces con la vialidad perimetral, a las modificaciones o mejoras que sean necesarias llevar a cabo en la misma, etc. Ninguna vía de circulación podrá proyectarse con una pendiente superior al 10%.

Los perfiles longitudinales se presentarán a una escala horizontal de 1/1.000 y vertical de 1/200, como mínimo. Se dibujará en trazo discontinuo el contorno natural del terreno, y en línea gruesa el perfil del eje de la calle, señalando las pendientes de las rampas y las características de las parábolas de acuerdo. Para cada punto de la progresiva indicado en planta, se hará constar la cota del terreno en estado actual y la cota resultante del perfil previsto.

Los perfiles transversales vendrán dados cada 20 m. en los puntos correspondientes que se señalen tanto en planta como en perfil longitudinal. En ellos se reflejará a puntos el perfil natural del terreno y en trazo grueso la sección de la calle proyectada.

El proyecto deberá solucionar con señalización o con modificaciones del viario el tráfico de los nuevos cruces creados con la nueva urbanización.

Artículo 2.2.3. Vados

1. Se define como toda modificación de la estructura de la acera y del bordillo de la vía pública con la única finalidad de permitir el paso de vehículos a y desde los inmuebles frente a los cuales se realice.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Para resolver el vado a distinta cota de acerado desde la calzada y minimizar los cambios de pendiente en el trazado, se tratará de localizar la solución de acceso en la propia línea de bordillo, invadiendo el menor espacio posible sobre la anchura útil de acerado, permitiendo así el normal desarrollo del ámbito peatonal. Podrá optarse por un plano inclinado que recoja la línea de agua y resuelva además la diferencia de cotas entre plataformas. Esto será una solución continua en caso de viviendas unifamiliares adosadas, o en cualquier otra tipología edificatoria que conlleve accesos o vados consecutivos.

Artículo 2.2.4. Pavimentación

1. Zonas peatonales.

Las zonas peatonales, tanto aceras como paseos peatonales y zonas de estancia, se ejecutarán con la siguiente composición mínima:

- Base granular de 15 cm. de espesor de zahorra artificial ZA-0/32, compactada hasta alcanzar el 98% del máximo porcentaje obtenido mediante el ensayo Proctor Modificado.
- Capa de rodadura de 15 cm. de espesor de hormigón HA-25/P/20/IIa, armado con un mallazo electrosoldable B 500 T, 15.15.6, con las correspondientes juntas de dilatación cada 25 m2 o 5 metros lineales si se trata de una acera.
- Acabado superficial a determinar entre:
  - i. Tratamiento superficial fratasado a máquina del hormigón a nivel de la calzada, en los núcleos urbanos en los que ya exista o se aconseje por el Servicio Técnico municipal; justificando y motivando la conveniencia de su utilización, y posterior visto bueno por parte del órgano competente.
  - ii. Adoquín prefabricado de hormigón tipo rústico, en colores ocres o tostados, dispuesto sobre mortero de cemento con un espesor superior a 6 cm.
  - iii. Excepcionalmente y en función de sus peculiaridades características, en paseos peatonales y zonas de estancia singulares, siempre y cuando se justifique su integración paisajística, podrá autorizarse otro tipo de acabados (enlosados, etc.), previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

Asimismo, podrán preverse pavimentos blandos, entendiéndose como tales los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no, o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas. Se considerarán los siguientes:

- Pavimento de 10 cm. de espesor de zahorra artificial ZA-0/32, compactada hasta alcanzar el 98% del máximo porcentaje obtenido mediante el ensayo Proctor Modificado, y recebado final con 10 kg/cm2 de arena lavada de río.
- Otro tipo de acabados (pavimentos permeables como aquellos de celosía o reticulares, adoquín vegetado, adoquín granular, asfaltos permeables, etc.), previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

En aquellas obras en las que en el ámbito colindante al que se vaya a urbanizar exista pavimento diferente a los anteriormente indicados, podrá emplearse ese mismo material o similar cuando el Servicio Técnico municipal así lo estimen conveniente, con el visto bueno del órgano competente.

En todo caso, en nuevas urbanizaciones, en suelos urbanos no consolidados por la urbanización o suelos urbanizables, deberán justificarse los siguientes aspectos:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Al menos el 30% de su superficie deberá ejecutarse con pavimentos permeables o con técnicas de drenaje urbano sostenible equiparable, salvo que previa justificación técnica no se recomiende.

2. Calzadas.

En función de su condición funcional e intensidad circulatoria, previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente, se ejecutarán con la siguiente composición mínima:

- Base granular de 30 cm. de espesor de zahorra artificial ZA-0/32, compactada hasta alcanzar el 98% del máximo porcentaje obtenido mediante el ensayo Proctor Modificado.
- Capa de rodadura a determinar entre:
  - i. Aglomerado asfáltico en caliente, de dos capas, una intermedia de 6 cm. de espesor, tipo AC 22 base 60/70 G (G-20), árido calizo, y una de rodadura de 4 cm. de espesor, tipo AC 16 surf 60/70 D (D-12), árido ofita, previos riegos de imprimación y adherencia correspondientes.
  - ii. Asfalto impreso con marcado de huella tipo adoquín de las mismas características a las indicadas en el punto anterior.
  - iii. Capa de 15 cm. de espesor de hormigón HA-25/P/20/IIa, armado con un mallazo electrosoldable B 500 T, 15.15.6, con las correspondientes juntas de dilatación cada 25 m2.

3. Bordillo y rigola.

Se ejecutarán con la siguiente composición mínima:

- Acera a distinto nivel: rigola de hormigón enlucida con cemento blanco de 25 cm. de ancho y bordillo de hormigón prefabricado en gris de 25 cm. de alto, base inferior 15 cm. y superior de 12 cm.
- Acera al mismo nivel que la calzada: rigolas caz de hormigón prefabricado en forma de V de ancho mínimo 30 cm en color gris.

Artículo 2.2.5. Aparcamientos

1. En cuanto a la dotación de aparcamientos se atenderá a lo recogido en la legislación urbanística aplicable y en el Plan General.

2. Los aparcamientos anejos a las vías públicas serán de dos tipos:

- Aparcamientos en línea: de dimensiones mínimas 5,00 x 2,00 m.
- Aparcamientos en batería: de dimensiones mínimas 5,00 x 2,50 m.

3. Deberán disponerse de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta (40) plazas o fracción. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En todo caso, se atenderá a lo requerido en la normativa sectorial de aplicación y vigente en el momento de aprobación de los proyectos.

4. En general, en los aparcamientos anejos a la red viaria de los suelos urbanos existentes, se emplearán las mismas capas de firmes que en las calzadas, si bien, en aquellas zonas donde el tráfico de vehículos pesados no sea relevante, previa justificación, se podrá reducir la sección del firme.

En nuevas urbanizaciones, en suelos urbanos no consolidados por la urbanización o suelos urbanizables, y en grandes superficies de aparcamientos al aire libre deberán justificarse los siguientes aspectos:

- Se diseñarán con la posibilidad de una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de sistemas de recarga de baterías, o mediante estaciones de recarga de uso público.
- Al menos el 50% de su superficie deberá ejecutarse con pavimentos permeables o con técnicas de drenaje urbano sostenible equiparable, diseñados y dimensionados para evitar la contaminación del subsuelo, salvo que previa justificación técnica no se recomiende.

5. Se tomarán las siguientes medidas para minimizar la presencia de los vehículos en la vía pública:

- Como criterio de diseño de mejora para el calmado del tráfico y mejora de la escena urbana, los aparcamientos no se dispondrán en bandas lineales que superen las 6 unidades en línea o 10 en batería, disponiéndose de forma alterna a ambos lados de la vía rodada.
- Se crearán aparcamientos flexibles, que permitan el uso del espacio público durante el día para la ciudadanía y los comercios, mientras que durante la noche sirva de estacionamiento para la vecindad.

Artículo 2.2.6. Rasantes

1. Salvo justificación técnica expresa, las rasantes viarias deberán respetar las cotas de los accesos de las edificaciones existentes.

CAPÍTULO 2.3. INFRAESTRUCTURA VERDE: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS

Artículo 2.3.1. Disposiciones generales

1. Esta regulación es de aplicación a todas aquellas superficies que, en virtud de las previsiones de planeamiento, se destinen a zonas verdes y espacios libres no pavimentados que se vayan a escriturar como bienes de dominio y uso público o como bienes de propios del Ayuntamiento, o aquellas cuyo mantenimiento corresponda al Ayuntamiento.

2. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados referidos en el apartado anterior, deberá contar con un proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando estas formen parte de un proyecto de urbanización general, el proyecto podrá integrarse en el global como separata del mismo.

En todo caso incluirá la siguiente documentación:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

- Descripción del estado actual y condicionantes principales, señalando los elementos del medio a conservar y proteger (cursos hídricos naturales, vegetación natural existente, etc.) y aquellos que se verán afectados por las obras.
- Objetivos del proyecto y criterios de diseño funcionales y de usos, ambientales, paisajísticos y de gestión.
- Justificación técnica del tipo de vegetación elegida, exponiendo las distintas especies vegetales utilizadas, sus características, y necesidades particulares y en relación con la futura zona verde.
- Medidas protectoras y correctoras, así como las partidas presupuestarias que de ellas se deriven.
- Sistema de riego.

Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que pasen a la tutela del Ayuntamiento y como mínimo un (1) año desde la recepción de las mismas.

3. En todo caso, las zonas verdes y espacios libres no pavimentados se estudiarán en función de las características del ámbito de actuación, y su diseño y selección de especies deberá ser objeto de aprobación por el Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

Artículo 2.3.2. Criterios de diseño y selección de especies

1. Como criterio básico para el diseño y selección de las zonas verdes se considerará:

- Calificación como tales a aquellas zonas de los núcleos ocupadas por elementos naturales como la red hidrográfica y su vegetación de ribera, arbolado autóctono, huertas, sendas naturales o itinerarios verdes que han de integrarse como infraestructuras verdes urbanas.
- En el caso de la red hidrográfica, la vegetación de ribera del cauce principal se incorporará en su totalidad al diseño de las zonas verdes de los nuevos desarrollos, salvo justificación de la necesidad de su alteración. No obstante, las actuaciones sobre esta implicarán incorporar aquellas medidas correctoras que restauren y mejoren la imagen del cauce.
- Concentración de las superficies de zonas verdes, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardineras de exiguas dimensiones cuya conservación es más costosa y compleja.
- Potenciar el efecto de corredor ecológico mediante la conexión física entre zonas verdes y la periferia urbana.
- Integración de la red de paseos peatonales de las zonas verdes con los caminos de periferia e itinerarios verdes existentes.
- Como mínimo el 75% de la superficie deberá permitir la infiltración de las aguas pluviales (suelos con materiales y elementos altamente permeables tales como gravilla, arena, zonas vegetadas permeables, etc.).
- La superficie mínima ocupada por arbolado será del 35%.

2. Como criterio básico para la selección de especies se considerará:

- Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad, siendo, con carácter general, especies vegetales de la serie de vegetación autóctona según la evaluación ambiental estratégica del planeamiento. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente. Se prohíbe, en todo caso, el uso de especies de flora declarada como invasora en los catálogos o inventarios provinciales, autonómicos o estatales.
- Integración ecológica y paisajística en el entorno en el que se implanta.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Crecimiento y pervivencia sin causar afección al entorno (problemas, visibilidad, etc.).

3. Cuando el diseño de zonas verdes incluya superficies ajardinadas de más de 5.000 m2, se deberá justificar la instalación de un sistema de riego eficiente y/o un sistema de ahorro de agua.

Artículo 2.3.3. Plantación de arbolado

1. El diseño y plantación de arbolado respetará las distancias a la conducción de las redes de servicios para que se posibilite la apertura de zanja para mantenimiento, reparación o sustitución considerando las características del arbolado en edad adulta sin que se pueda ver afectado.

CAPÍTULO 2.4. MOBILIARIO URBANO

Artículo 2.4.1. Disposiciones generales

1. Se entiende por mobiliario urbano, el conjunto de objetos o elementos a colocar en las zonas exteriores, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, de modo que su modificación o traslado no genere modificaciones sustanciales, que se vayan a escriturar como bienes de dominio y uso público o como bienes de propios del Ayuntamiento, o aquellas cuyo mantenimiento corresponda al Ayuntamiento como bancos, fuentes, bolardos, papeleras, señales, paneles informativos, marquesinas y cualquier otro de análoga naturaleza, tanto los que se sitúen de forma eventual como permanente.

2. Con carácter general, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por toda la ciudadanía y que no constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

El mobiliario urbano cumplirá, salvo casos debidamente justificados, el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

3. Estos elementos se incluirán en el proyecto de urbanización, aportando para ello la documentación gráfica y escrita precisa, e incluyéndose en presupuesto y medición, describiendo el emplazamiento, el modelo o características del mobiliario. Puede suponer un anexo al proyecto principal, en función de la entidad de la propuesta, al objeto de obtener información y tramitación específica si fuera preciso.

4. Constituirá criterio general para su implantación la armonización en su emplazamiento y diseño con el ambiente y carácter del entorno en que se pretenda instalar, la coordinación con los distintos elementos previstos o existentes, y cuyo mantenimiento no repercuta en costes económicos elevados para el Ayuntamiento.

5. En todo caso, las características del mobiliario se estudiarán en función de las características del ámbito de actuación, y su diseño y selección deberá ser objeto de aprobación por el Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

Artículo 2.4.2. Criterios específicos

1. En los proyectos de urbanización deberá definirse la cimentación necesaria para cada elemento del mobiliario urbano debiendo instalar de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover, disponiéndose de tornillería de acero inoxidable siempre que sea posible.

2. La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever, cuando fuera necesario (y por cuenta del titular del mismo en caso de concesiones), las oportunas acometidas de agua, saneamiento, electricidad, etc., ajustándose a las normas específicas que regulan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación. En los planos de los proyectos de urbanización deberán quedar reflejadas dichas acometidas. Estas acometidas deberán ser subterráneas y en caso de mobiliarios de concesión exigirán las autorizaciones correspondientes, sin las cuales no podrán ser ejecutadas.

3. En la implantación del mobiliario urbano se tendrá en cuenta su durabilidad, la utilización en su fabricación de materiales reciclados o valorizables, la utilización de materiales para cuya obtención sea mínimo el gasto energético y su reciclabilidad al fin de su vida útil. Se valorará la utilización de materiales obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte. No se utilizarán materiales o acabados tóxicos para las personas o el entorno.

4. En el caso de mobiliario urbano de madera deberá incluir certificación forestal FSC o justificación de origen legal equiparable.

CAPÍTULO 2.5. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 2.5.1. Muros de contención

1. Podrán ser de hasta 2 metros de altura para contención del terreno en aquellas parcelas cuya rasante natural esté elevada sobre la rasante de la vía pública. Por encima de esa altura, podrá colocarse el sistema de cierre autorizado.

2. El frente que linde con espacio público podrá estar acabado con hormigón armado visto, mampostería o aplacado en piedra natural.

3. En parcelas en las que exista desnivel con las colindantes, tanto por encima de ellas como por debajo, los muros de contención podrán ser como los anteriormente indicados. En este caso, el material a emplear podrá ser hormigón armado visto o escollera.

4. En aquellos casos en que la mencionada altura no sea suficiente, podrán plantearse soluciones diferentes previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Condiciones generales

1. Las infraestructuras de servicios son todas aquellas que sirven a la gestión de los servicios de abastecimiento o suministro de energías y telecomunicaciones y/o recogida de residuos en cualquier forma, tanto en saneamiento como en basura o residuos sólidos urbanos. Dentro de estas se encuentran las redes de abastecimiento de agua, las de suministro eléctrico, las de telecomunicaciones, las de alumbrado público, las de riego, las de gas, las de saneamiento y cualesquiera otras que determinen finalmente la existencia de infraestructura enterrada encaminada a la prestación de un servicio.

2. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura en el diseño de los nuevos desarrollos, o en la reposición de los existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras, será de aplicación la normativa específica que les afecten y, en su defecto, las normas de las empresas y compañías suministradoras.

3. Coordinación entre servicios y elementos urbanos. Las distintas redes de servicios que componen la infraestructura de los proyectos deberán coordinarse de manera que queden ubicados de forma ordenada, tanto en planta y alzado, y con la suficiente separación para que puedan llevarse a cabo las labores de explotación, mantenimiento e incluso renovaciones posteriores.

Deberá definirse en cada caso la situación de los distintos servicios, para evitar problemas en los cruces de las distintas canalizaciones. Por tanto, el proyecto y el desarrollo posterior de actuaciones deberán considerar la sección transversal del viario atendiendo a todos los elementos que se prevean, tanto en lo relativo a redes como otros elementos del viario urbano sean fijos o temporales.

4. En cada ámbito de actuación, las infraestructuras deberán contemplar la coordinación entre los nuevos desarrollos y los ya consolidados y, la dotación de los sistemas necesarios para el funcionamiento de las mismas.

En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones, acometidas y elementos de la red de servicios existentes, será responsabilidad del promotor la sustitución, desvío, restitución o anulación de dichos servicios, alojándolos a lo largo de espacios públicos de libre acceso. El coste de estas actuaciones será por cuenta del promotor.

5. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos existentes.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– éstas se atendrán a las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o en su defecto las normativas aprobadas por organismos de normalización españoles como son las normas UNE o las europeas como son las ETSI, CENELEC, etc., y las recomendaciones del Servicio Técnico municipal.

6. En el caso de edificaciones catalogadas, se evitarán los módulos de contadores o similares en las fachadas, y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior de materiales nobles acordes con la calidad y características de la misma e integradas en la composición arquitectónica del edificio.

7. Las acometidas se realizarán de forma perpendicular a la vía pública, salvo en los casos excepcionales en los que sea imposible su cumplimiento.

8. Durante la ejecución de las obras, no se tapará ningún tipo de canalización antes de ser supervisada por el Servicio Técnico municipal.

CAPÍTULO 3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 3.2.1. Condiciones generales

1. Los proyectos deberán detallar y programar las obras referentes al abastecimiento y distribución de agua potable, incluyendo toda aquella documentación que garantice el abastecimiento de agua a través de la red de distribución general con el correspondiente permiso de acometida general.

Deberá incluir planos de planta con indicaciones de conductos y tipología, secciones constructivas, valvulería y elementos accesorios necesarios para la ejecución de la instalación, definiendo materiales, características y componentes de cada uno de los elementos instalados. Asimismo, se incluirán detalles constructivos de elementos, arquetas y zanjas, con indicación de rellenos granulares, así como el esquema de puntos singulares que hagan comprensible completamente la instalación.

2. En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización, salvo justificación expresa, y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido.

3. El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución pública. Cuando, excepcionalmente, no fuera así, se procederá a su justificación, forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas, y, en su caso, autorización del órgano competente.

4. En todo caso, los diferentes entes gestores asegurarán (mediante informe de conformidad) que los desarrollos previstos tengan recurso suficiente para satisfacer las nuevas demandas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. Para las acometidas para obras o aquellas definitivas, se solicitará autorización al Ayuntamiento, o entidad competente, que indicará el punto de conexión a la red general, o las ampliaciones que en estas últimas deban efectuarse para llevar a cabo la urbanización proyectada, los empalmes y uniones a colocar, y demás condicionantes, supervisándose su correcta instalación por parte del Servicio Técnico municipal antes de proceder al tapado del mismo.

Artículo 3.2.2. Criterios de diseño

1. La red de distribución de agua potable será de tipo mallado con el fin de garantizar una correcta distribución de las presiones en los núcleos.

2. La red de abastecimiento discurrirá necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

Con carácter general, la red de abastecimiento deberá situarse bajo aceras de uso peatonal. No podrán ubicarse bajo zonas cubiertas o porticadas, salvo en los tramos estrictamente necesarios y con gálibo suficiente para la operación de maquinaria de excavación.

Se diseñarán siguiendo el trazado viario, manteniendo sus alineaciones y en lo posible rectitud y ortogonalidad, procurando un diseño lo más sencillo posible, y minimizando las longitudes, especialmente las de cruce.

3. Siempre que sea posible, la separación entre las tuberías de la red de abastecimiento y los restantes servicios, será como mínimo, medida entre generatrices exteriores: 0,50 m. en proyección horizontal longitudinal y 0,25 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de las arquetas de registro y maniobra, así como para poder realizar las tareas de mantenimiento e incluso renovación sin interferencias. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en una arqueta de abastecimiento.

4. Arquetas de registro.

Se dispondrán arquetas de registro y válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones o entronques, y al comienzo y final de cada red. En las tapas deberá figurar la inscripción "abastecimiento" en bilingüe.

5. Desagües de la red.

Todos los sectores en que pueda dividirse la red, mediante válvulas de seccionamiento, deberán disponer de una descarga en el punto más bajo.

Se proyectarán como una derivación y su diámetro será de 80 mm. o 100 mm. dependiendo del volumen de agua a desaguar. Se proyectará de forma que se garantice el vaciado de la totalidad del sector a desaguar. Se conectarán a un pozo de la red de pluviales (si existe) o bien a cauces naturales, y en último extremo a un pozo de la red de saneamiento, vertiendo necesariamente a cota elevada y garantizando en cualquier caso la imposibilidad de retorno.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. Diámetro mínimo de las tuberías.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm., salvo ramales que abastezcan a una o dos acometidas, que, previo estudio, podrán reducirse a 50 mm. En acometidas el diámetro mínimo a utilizar será de 32 mm.

En todo caso, los diámetros de las conducciones vendrán definidos por el cálculo hidráulico de la red, o bien de las propuestas del proyectista que sean aprobadas por el Ayuntamiento. En cualquier caso, deberán contemplarse los casos más desfavorables de simultaneidad de consumos, fallos alternativos en las entradas de suministro y las condiciones impuestas por la normativa vigente sobre protección de incendios (CTE; DB-SI).

7. Materiales a emplear en las tuberías de redes y acometidas:

- D>100 mm. Fundición nodular con junta automática flexible. Piecerío de fundición nodular.
- D<=100 mm. Polietileno de Alta Densidad para 16 atmósferas de presión de trabajo con unión mediante manguitos. Piecerío de fundición nodular, latón, galvanizado.

8. Señalización.

En toda la red de abastecimiento, incluso de acometidas deberá colocarse una cinta normalizada de señalización de polietileno, azul, con la inscripción RED DE AGUA. Se situará 40 cm. por encima de la generatriz superior de la tubería, una vez compactada la capa de relleno correspondiente

Artículo 3.2.3. Acometidas privadas y contadores

1. Toda finca urbana contará con una acometida de agua potable mínima de 32 mm. (1 1/4 ") de diámetro.

En casos especiales en que se prevea un singular consumo por alguna actividad, el órgano competente, previo informe razonado del Servicio Técnico municipal, podrá dar una acometida independiente para dicha actividad.

2. Toda acometida (con independencia de si se hacen en toma de la red individualizada o común) contará válvula de seccionamiento en arqueta.

3. Los contadores se alojarán junto al cierre de las parcelas que dé frente a vial público, bien en arqueta empotrada en el pavimento o mural empotrada en el muro de cierre de la parcela.

En cualquiera de las dos ubicaciones ha de instalarse teniendo en cuenta que el elemento estará perfectamente aislado térmicamente contra las bajadas de temperatura, debe contar con un sistema de cierre con llave maestra y que en el caso de instalarse en el pavimento se ha de garantizar un tipo mínimo B125 (resistencia 125 kN) de acuerdo a la norma UNE-EN 124:1995.

4. Será obligada la instalación de contadores en los casos en los que junto con la urbanización se construya de forma simultánea los usos edificatorios de la parcela, no siendo obligado hacerlo cuando solamente se trate de ejecutar la urbanización. Su instalación inicial correrá, en todos los casos, a cargo del promotor de las obras.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.2.4. Hidrantes

1. Son los hidrantes instalados en los espacios de uso público conectados a la red de abastecimiento y utilizados como fuente de abastecimiento de agua para los bomberos.

2. Deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m., sin perjuicio de lo referido en la legislación vigente de protección contra incendios.

3. Corresponderán con hidrante enterrado modelo Barcelona o similar con tapa roja, instalado en una cámara bajo tierra con una caja de superficie, DN100 y 2 salidas de 70 mm., con mecanismo con llave de cuadradillo de 25x25 mm.

Artículo 3.2.5. Red de riego

1. Se posibilitará el riego para limpieza de los espacios públicos (red viaria, espacios libres, etc.), distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 100 m. o las suficientes, a justificar, para abarcar las zonas verdes.

2. Corresponderán con bocas de riego modelo BRI-45 Vitoria (enterrada), o similar, con tapa verde, de fundición con entrada conexión roscada de 1 1/2" de diámetro y salida de 45 mm.

3. La totalidad de los ajardinamientos de más de 5.000 m^2, sea en zonas públicas o privadas, deberá contar con un sistema de riego eficiente (véase sistema de riego automático) y/o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor.

CAPÍTULO 3.3. SANEAMIENTO

Artículo 3.3.1. Condiciones generales

1. Las redes de saneamiento, de nueva implantación o aquellas que se renueven, deberán ser separativas de aguas pluviales y aguas residuales, de carácter ramificado. En los casos en que estas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.

2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras referentes al saneamiento de aguas pluviales y residuales, incluyendo toda aquella documentación que garantice las conexiones a las redes generales con el correspondiente permiso de acometida general, y el correcto tratamiento, depuración y vertido de las aguas.

Deberá incluir planos de planta con indicaciones de colectores y tipología, secciones constructivas y elementos accesorios necesarios para la ejecución de la instalación, definiendo materiales, características y componentes de cada uno de los elementos instalados. Se incluirán en los planos del proyecto detalles constructivos de elementos, arquetas y zanjas, con indicación de rellenos granulares, así como el esquema de puntos singulares que hagan comprensible completamente la instalación.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización, salvo justificación expresa, y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido.

El promotor deberá eliminar cualquier servidumbre existente en su parcela, excepto cuando ello sea imposible motivado por las pendientes o por tratarse de un colector general.

4. El saneamiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de las redes de saneamiento general, o bien para verter en el cauce correspondiente en el caso de redes de aguas pluviales o aliviaderos.

Cuando el proyecto diseñe el vertido de aguas pluviales a cauce público o un aliviadero, estos se diseñarán conforme a las legislaciones sobre control y autorización de vertidos y ambientales. El promotor deberá solicitar y obtener la autorización de vertido otorgada por el órgano competente. En dichos casos y en previsión de una futura construcción de interceptores deberá considerarse minimizar el número de puntos de vertido agrupándose en la medida que se mantenga la compatibilidad con el cauce receptor, tanto desde un punto de vista hidráulico como ambiental. Igualmente se analizará la necesidad de establecer un tratamiento previo al vertido.

5. En todo caso, los diferentes entes gestores asegurarán (mediante informe de conformidad) que la capacidad de los sistemas de saneamiento existentes es suficiente para satisfacer las nuevas demandas.

6. Para las acometidas para obras o aquellas definitivas, se solicitará autorización al Ayuntamiento, o entidad competente, que indicará el punto de acometida a la red general, o las ampliaciones que en estas últimas deban efectuarse para llevar a cabo la urbanización proyectada, los empalmes y demás condicionantes, supervisándose su correcta instalación por parte del Servicio Técnico municipal antes de proceder al tapado del mismo.

Artículo 3.3.2. Criterios de diseño

1. La red de saneamiento discurrirá necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

Con carácter general, la red de saneamiento deberá situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos que sean accesibles de forma permanente.

2. Se diseñarán siguiendo el trazado viario, manteniendo alineaciones rectas entre pozos de registro. La incorporación de colectores tributarios o acometidas queda condicionada al mantenimiento de las condiciones hidráulicas y funcionales de la red.

3. La separación entre los colectores de la red de saneamiento y los restantes servicios, será como mínimo, medida entre generatrices exteriores: 0,50 m. en proyección horizontal longitudinal y 0,25 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los pozos de registro, así como para poder realizar las tareas de mantenimiento e incluso renovación sin interferencias. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en un pozo de registro de saneamiento.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Los colectores se dimensionarán con una pendiente mínima del 1% y un régimen hidráulico de modo que se cumplan los siguientes criterios:

- La velocidad mínima no deberá ser inferior a 0,6 m/s bajo el caudal mínimo de aguas residuales. En caso de que ésta no se cumpliera, será admisible la pendiente y sección dispuesta si se verifica el cumplimiento de la velocidad anterior para el caudal medio de aguas residuales.
- En colectores de aguas residuales pertenecientes a redes separativas, la velocidad máxima, bajo el caudal máximo de diseño, no deberá ser superior a 3 m/s. De la misma forma, para el caso de redes unitarias, la velocidad no será superior a 3 m/s, considerando el caudal punta de aguas residuales (o lo que es lo mismo, caudal máximo en tiempo seco).
- En colectores unitarios o en colectores de pluviales de redes separativas, la velocidad máxima, bajo el caudal máximo de diseño, no deberá ser superior a 5 m/s. De manera excepcional, dicha velocidad se podrá considerar de 6 m/s, en caso de colectores de hormigón. Cuando la pendiente de los colectores no permita cumplir con la limitación de velocidad mínima, no se podrá acudir, en ningún caso, al empleo de cámaras de descarga para la limpieza de la red de saneamiento.

5. Pozos de registro.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m. como máximo y en todos los cambios de dirección, pendiente, derivaciones o entronques, y al comienzo y final de cada red. En las tapas deberá figurar la inscripción "saneamiento" para las fecales y "pluviales" para las pluviales, ambas en bilingüe.

Contarán con unas dimensiones interiores de 100x100 cm. (o diámetro equivalente) cuando su profundidad sea inferior a 2,50 m. y de 120x120 cm. (o diámetro equivalente) si es superior a 2,50 m.

6. Diámetros y materiales a emplear en colectores:

- PVC reforzado tipo teja SN-4, con junta de goma: se establece un diámetro mínimo en los colectores de 315 mm. que puede reducirse a 250 mm. para inicios de ramal o en redes de localidades de reducido tamaño. En conducciones de acometidas el diámetro mínimo a utilizar será de 160 mm. y en el caso de acometidas de sumideros 200 mm. o 160 mm.
- Tubos de hormigón armado: para diámetros mayores de 600 mm.

7. Imbornales y/o sumideros.

Se dispondrán imbornales o sumideros en las redes de aguas pluviales, dotados de areneros, cuyo diseño debe permitir su fácil limpieza. El número y distancia de los imbornales a instalar dependerá de la intensidad y frecuencia de las lluvias, así como de la pendiente de las calles, si bien, en general, la separación máxima será de 25 m.

Artículo 3.3.3. Acometidas privadas de saneamiento de aguas residuales

1. Como norma general, cada edificio, finca o industria, tendrá su acometida independiente. Esta prescripción es de obligado cumplimiento para acometidas que puedan transportar en algún momento aguas residuales de origen no doméstico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

No obstante, y si las condiciones lo requieren, puede recurrirse a reunir en el interior de la propiedad las salidas de aguas residuales exclusivamente domésticas de varios usuarios (manzanas de viviendas, viviendas unifamiliares, etc.) para tener una única acometida común para todos ellos. Estos casos deberán ser aprobados por el órgano competente previa consideración del Servicio Técnico municipal.

2. La acometida de saneamiento debe contar siempre de una arqueta de arranque de registro para control de vertidos, de dimensiones 50x50 cm., situada a pie de fachada o en el límite de la propiedad particular y colector de conexión de diámetro mínimo 160 mm. hasta pozo de registro.

CAPÍTULO 3.4. ELECTRICIDAD

Artículo 3.4.1. Condiciones generales

1. El proyecto de las instalaciones para el suministro y distribución de energía eléctrica se redactará conforme a las especificaciones técnicas y directrices de la compañía distribuidora de energía eléctrica.

A estos efectos, deberá ir acompañado de un informe de la compañía, y en su caso la preceptiva tramitación, en el que se exprese las condiciones y características de la infraestructura a ejecutar, y/o la conformidad con las instalaciones.

La elección de la tensión, el punto de entrega y las características del suministro serán acordados entre la empresa distribuidora y el solicitante teniendo en cuenta un desarrollo racional y óptimo de la red, con el menor coste y garantizando la calidad del suministro.

2. En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización, salvo justificación expresa, y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido.

3. El promotor deberá eliminar cualquier tendido aéreo o subterráneo existente en la parcela objeto de actuación, trasladándolas a zonas de dominio público.

En todos los casos, deberá dejarse la infraestructura soterrada en vía pública en todo el frente de la parcela en cuestión, de manera que en el futuro pueda soterrarse el cable sin necesidad de ejecución de ningún tipo de obra en la parcela objeto de actuación.

4. Dada la diversidad de situaciones que se pueden dar respecto a los puntos de acometida considerando las preexistencias, se estudiarán cada una de ellas de forma individualizada, resolviéndose a cargo del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente. Será en el acta de replanteo donde se concrete las soluciones a ejecutar.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.4.2. Criterios de diseño

1. La red de distribución de electricidad se proyectará mediante canalización enterrada que discurrirá por itinerarios peatonales o destinados al tráfico rodado y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables.

2. La instalación de tubos y arquetas se llevará a cabo conforme las directrices de la compañía suministradora. En cualquier caso, se colocarán arquetas en los cambios de dirección, pendiente o encuentros, y al comienzo y final de cada red. Las tapas serán normalizadas.

3. La separación entre los tubos y los restantes servicios, será como mínimo, medida entre generatrices exteriores: 0,30 m. en proyección horizontal longitudinal y 0,30 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de las arquetas, así como para poder realizar las tareas de mantenimiento e incluso renovación sin interferencias.

4. Los centros de transformación se ubicarán en espacios públicos de fácil acceso, quedando prohibidos en espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego, o privados con acceso desde la vía pública, siempre de conformidad con lo que la compañía suministradora indique.

En ningún caso podrán instalarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo en el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.

CAPÍTULO 3.5. ALUMBRADO EXTERIOR

Artículo 3.5.1. Condiciones generales

1. A los efectos de esta Ordenanza se considera alumbrado exterior a todo tipo de iluminación al aire libre y recintos abiertos, en zonas de dominio público o privado para su utilización nocturna, realizado con instalaciones estables o esporádicas.

Será de aplicación a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Los proyectos incluirán un Anexo de Alumbrado con los correspondientes cálculos luminotécnicos y eléctricos. Asimismo, deberá incluir planos de distribución de puntos de luz, definiendo materiales, características y componentes de cada uno de los elementos instalados.

En todo caso se atenderá a lo recogido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Las instalaciones de alumbrado exterior están sometidas al procedimiento general de ejecución y puesta en servicio que determina el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización, salvo justificación expresa, y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido.

4. La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía.

5. En las travesías se estará a lo que disponga el Servicio de Carreteras de Diputación.

Artículo 3.5.2. Criterios de diseño

1. El trazado de la red de distribución se proyectará mediante canalización enterrada en sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables. Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

Será obligatoriamente subterráneo, también en los casos de iluminación integrada en los edificios, por medio de báculos murales. La red vertical hasta alcanzar la cota del báculo mural se integrará con la edificación y se protegerá mediante tubo metálico. No se permitirá el acabado natural de la protección.

2. Las canalizaciones se ejecutarán como mínimo por dos tubos de 110 mm. de diámetro y de TPC flexible corrugado provisto de cable guía de acero.

3. Se instalará, como norma general, una farola cada 25 m. a cada lado de las calles (aceras) y al tresbolillo con las de enfrente o existentes. Estas distancias máximas son orientativas, y podrán ser modificadas mediante justificación en documentación técnica que garantice la iluminancia mínima según especificaciones recogidas en el Reglamento de Eficiencia Energética en vigor.

4. A pie de cada farola con toma a tierra en cada luminaria, así como en todos los cambios de dirección, pendiente o encuentros, y al comienzo y final de cada red, se instalará una arqueta de registro de alumbrado público, de 50x50 cm. de base, con marco y tapa de fundición, en la que llevará grabado el título "Alumbrado público" en bilingüe.

5. El sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido.

Las instalaciones de alumbrado exterior de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado deberán justificar la incorporación de reguladores de flujo luminoso y de intensidad luminosa con reloj astronómico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.5.3. Farolas y luminarias de alumbrado público

1. Modelos de farolas:

- Farol clásico modelo Villa (S-250 de Carandini o equivalente) de 4,0 m. de altura, con lámpara de LED de 40 W a 60 W, grado de protección ≥ IP55, y báculo de fundición.
- Báculo troncocónico de acero galvanizado de 4,0 m. de altura, con globo difusor de policarbonato o vidrio de 50 cm. de diámetro y reflector superior (modelo DQR-AL-500 o DQF-500 de Carandini o equivalente), con lámpara de LED de 42 W a 60 W y grado de protección ≥ IP55.
- En zonas de travesía o viales con alta intensidad de tráfico de vehículos, se permitirán columnas de chapa de acero galvanizada en caliente de tipo troncocónica o cilíndrica de hasta 8 m de altura y luminaria modelo UNISTREET BGP204 LED120-4S/830 3000K de PHILIPS 94W o equivalente.

2. En aquellos lugares en los que en el ámbito colindante al que se vaya a urbanizar existan modelos diferentes a las anteriormente indicados, podrá emplearse ese mismo modelo o similar previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

Asimismo, excepcionalmente podrán utilizarse lámparas de vapor de sodio de alta presión de 80 a 100 W de potencia en aquellos lugares en los que en el entorno las luminarias instaladas porten ese tipo de lámpara, o bien porque la temperatura de color de la luz que se desee instalar así lo requiera, siempre previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

3. En las áreas o espacios libres, plazas, parques, jardines, caminos o senderos, podrán emplearse otro tipo de báculos, luminarias, lámparas y potencias diferentes a las anteriores (así como iluminación de balizamiento o similar), atendiendo a la singularidad de los espacios, siempre previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente.

4. Todas las luminarias a colocar contarán con dispositivo de anticontaminación lumínica, en el que se garantice que el flujo hemisférico superior (FHSinst) sea inferior al 15%, recomendándose que sea menor que el 5%, sobre todo en las zonas con carácter rural.

5. Se garantizará una iluminancia horizontal en el área de la calzada, conforme al Reglamento de eficiencia energética, clase S3 en calles principales y S4 en aquellas consideradas como secundarias.

No obstante, previa consideración del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente, cuando se estime que en determinadas zonas existan riesgos o resulte necesaria la identificación de personas, objetos u obstáculos, la clase de alumbrado podrá ser un grado, o incluso dos, superior a la clase que se hubiera escogido si no existieran los mismos.

CAPÍTULO 3.6. TELECOMUNICACIONES

Artículo 3.6.1. Condiciones generales

1. El proyecto de las instalaciones para el suministro y distribución de la red de telecomunicaciones se redactará conforme a las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o en su defecto las normativas aprobadas por organismos de normalización españoles como son las normas UNE 133100:2021 o las europeas como son las ETSI, CENELEC, etc.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización, salvo justificación expresa, y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido.

3. El promotor deberá eliminar cualquier tendido aéreo o subterráneo existente en la parcela objeto de actuación, trasladándolas a zonas de dominio público.

En todos los casos, deberá dejarse la infraestructura soterrada en vía pública en todo el frente de la parcela en cuestión, de manera que en el futuro pueda soterrarse el cable sin necesidad de ejecución de ningún tipo de obra en la parcela objeto de actuación.

4. Dada la diversidad de situaciones que se pueden dar respecto a los puntos de acometida considerando las preexistencias, se estudiarán cada una de ellas de forma individualizada, resolviéndose a cargo del Servicio Técnico municipal y visto bueno del órgano competente. Será en el acta de replanteo donde se concrete las soluciones a ejecutar.

5. Respetando siempre el principio de neutralidad, las características de los equipos, estaciones base y, en general, cualquiera de las instalaciones relacionadas, deberán utilizar la solución constructiva que reduzca al máximo, siempre que sea posible, el impacto visual y ambiental. Asimismo, deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para lograr el menor impacto visual sobre el paisaje arquitectónico y/o rural.

Artículo 3.6.2. Criterios de diseño

1. La red de distribución de telecomunicaciones se proyectará preferentemente mediante canalización enterrada que discurrirá por itinerarios peatonales o destinados al tráfico rodado y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables.

2. La instalación de tubos y arquetas se llevará a cabo conforme las directrices de la compañía suministradora. En cualquier caso, se colocarán arquetas en los cambios de dirección, pendiente o encuentros, y al comienzo y final de cada red. Las tapas serán normalizadas.

3. La separación entre los tubos y los restantes servicios, será como mínimo, medida entre generatrices exteriores: 0,30 m. en proyección horizontal longitudinal y 0,30 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de las arquetas, así como para poder realizar las tareas de mantenimiento e incluso renovación sin interferencias.

CAPÍTULO 3.7. GAS

Artículo 3.7.1. Condiciones generales

1. El proyecto de las instalaciones para el suministro y distribución de la red de gas se redactará conforme a las especificaciones técnicas y directrices de la compañía distribuidora del servicio.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

A estos efectos, deberá ir acompañado de un informe de la compañía, y en su caso la preceptiva tramitación, en el que se exprese las condiciones y características de la infraestructura a ejecutar, y/o la conformidad con las instalaciones.

2. En los proyectos en los que se vean afectadas conducciones de instalaciones existentes, será responsabilidad del promotor la restitución a su cargo de dichos servicios, alojándolos en los espacios a definir en el proyecto de urbanización. La restitución de estos servicios lo será con los criterios y materiales previstos para la nueva urbanización, salvo justificación expresa, y se garantizará en todo momento la funcionalidad del servicio restituido.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES AMBIENTALES

CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES COMUNES

Artículo 4.1.1. Arbolado

1. Con carácter general, deberá prevalecer el mantenimiento y conservación del arbolado de interés ambiental y social, tanto en espacios públicos como privados.

2. En tanto en cuanto no se apruebe un inventario o catálogo de arbolado urbano de interés en el municipio, y/u ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, en aquellas actuaciones y/o proyectos de obras que afecten a parcelas con ejemplares de arbolado, será requisito previo a la obtención de licencia, la presentación de un informe redactado por técnico competente en el que se identifiquen las especies presentes en la zona de afección de las obras o en la parcela, señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten, el nombre científico y común de los ejemplares, fotografías, edad, estructura y estado de cada uno de ellos, marcando los que sean de interés y su destino propuesto (conservación, trasplante o eliminación), justificando técnica y razonadamente las decisiones adoptadas.

Cuando se requiera la eliminación de ejemplares de arbolado de interés (bien por aparecer en el inventario o catálogo municipal, o bien por ser declarados así por el técnico competente que redacte el informe), el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición por especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que deberán proponerse en el propio informe del técnico competente. En su defecto, dicho coste deberá ser valorado y monetarizado.

3. Cuando la ejecución de obras pueda afectar a algún ejemplar de interés, se procederá de la siguiente manera:

- En el replanteo se marcarán de manera clara y distinta los árboles a proteger.
- La protección de la vegetación debe realizarse con anterioridad al inicio de las obras y muy especialmente, antes de la entrada de cualquier maquinaria.
- Medidas de protección:
    - Protección de las áreas de vegetación. Siempre es preferible la protección en grupos o áreas de vegetación sobre la protección individual. Como criterio general, salvo autorización municipal, las áreas de vegetación deben rodearse con un cercado de protección de material resistente, de 1,20 m. de altura como mínimo. Se protegerá un área mayor que el conjunto de las proyecciones de las copas de los árboles de manera que la distancia mínima del cercado a dicha proyección sea de 2 m.
    - Protección individual de los árboles. Si no fuera posible incluir el arbolado dentro de un área de protección, se realizará un cercado de protección individual alrededor del tronco. Este cercado será de material resistente y de 1,80 m. de altura como mínimo.
    - Protección durante la apertura de zanjas. Durante la apertura de zanjas y otras excavaciones se tendrá en cuenta las siguientes indicaciones: La zanja o excavación no deberá invadir las raíces. Cuando en el proceso de excavación, aparezcan raíces de más de 3 cm. de diámetro, se procederá a su correcta poda; en el caso de tratarse de raíces de más de 10 cm. de diámetro, éstas se respetarán siempre que sea posible y se protegerán contra la desecación con un vendaje de yute o con una manta orgánica. Las raíces no han de estar descubiertas más de dos días y será necesario garantizar el mantenimiento de las condiciones de humedad necesarias.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 4.1.2. Tierra vegetal

1. Previo al inicio de los trabajos de urbanización de aquellas superficies no transformadas, se deberá proceder con la retirada selectiva de los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal. La tierra vegetal se retirará, acopiará y extenderá de forma diferenciada, con objeto de facilitar su posterior reutilización.

Los proyectos constructivos, tanto de urbanización como edificación, deberán justificar dicha circunstancia, así como su posterior reutilización bien el propio ámbito de las obras o para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Mayo 2026 Maiatza

EL EQUIPO DIRECTOR

El Arquitecto

Iñaki Pedreira Ruiz de Arcaute

El Ingeniero de C.C. y P.

Sergio Fdez. Oleaga

El Biólogo
Diplomado en Urbanismo
Máster en Ecología Urbana e
Infraestructura Verde

Unai Fdez. de Mendia
Glez. de Matauco

El Ingeniero Industrial

Edorta Núñez Santibáñez

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

AYUNTAMIENTO DE ZUIA
ZUIAKO UDALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)
EXTRACTO AMBIENTAL

INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOA (IEE)
INGURUMEN-LABURPENA

Febrero 2025 Otsaila

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ÍNDICE

1. ALCANCE DEL EXTRACTO AMBIENTAL 5
2. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 5
3. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES POR EL PLAN GENERAL 5

3.1. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL 5
3.2. TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS DE CALIDAD Y FRAGILIDAD AMBIENTAL 9

4. INTEGRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA, DE LAS CONSULTAS Y DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 15

4.1. FASE DOCUMENTO DE ALCANCE (fase previa Aprobación Inicial) 15
4.2. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 19

5. ALTERNATIVAS Y SOLUCIONES CONSIDERADAS 21

5.1. INTRODUCCIÓN 21
5.2. ALTERNATIVA DE NO ACTUACIÓN 21
5.3. LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES 22

5.3.1. Altube y Ziorraga 22
5.3.2. Murgia 22
5.3.3. Ametzaga Zuia, Bitoriano y Sarria 24
5.3.4. Aperregi, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zarate 29
5.3.5. Aretxaga 38

5.4. LOS SUELOS DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS 39
5.5. LAS REDES DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES 40

5.5.1. Redes de Comunicaciones Viarias 40
5.5.2. Infraestructuras y Servicios 41
5.5.3. Equipamientos 42
5.5.4. Espacios Libres 43

5.6. EL SUELO NO URBANIZABLE 44
5.7. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 46

6. REFERENCIA PARA LA DISPOSICIÓN DEL CONTENIDO ÍNTEGRO DEL PLAN 48
7. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN 48

7.1. INDICADORES ESTRUCTURALES 48
7.2. INDICADORES DE PROYECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS 49

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO

Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026

Data ■ Fecha: 30/09/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

1. ALCANCE DEL EXTRACTO AMBIENTAL

Se redacta el presente **EXTRACTO AMBIENTAL del Plan General de Ordenación Urbana de ZUIA** en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en referencia a la publicidad de la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.

2. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zuia se encuentra sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria regulado mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas, derogado puntualmente por el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

En el marco de dicho procedimiento, con fecha de registro de salida de 9 de octubre de 2019, el Ayuntamiento de Zuia remitió al Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria acompañado del Avance del Plan General de Ordenación Urbana (como borrador del plan) y del Documento Inicial Estratégico, en cumplimiento de la tramitación establecida en los artículos 17 y 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

A este respecto, con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de 30 de abril de 2020, se recibe el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico redactado por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Dirección de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, como órgano ambiental, que conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, se refiere al "*pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE)*".

Por último, tras las fases de Aprobación Inicial y Provisional del Planeamiento, con fecha de 5 de mayo de 2024, se solicitó al órgano ambiental la **Declaración Ambiental Estratégica**, documentación que fue remitida por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava con fecha de 3 de febrero de 2025.

3. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES POR EL PLAN GENERAL

3.1. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

Se recoge síntesis de la integración de los objetivos referidos a la protección medioambiental del municipio que se han considerado para la redacción del Plan General.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araban Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3.1.1. Respecto a la Ordenación del Territorio

Ordenación global del suelo municipal en función de sus recursos y potencialidades

- *Ordenación integral de los suelos del municipio mediante su clasificación y calificación global, atendiendo a sus características, funcionalidad y capacidad del medio. Aplicación de una regulación específica de acuerdo a la vocación identificada.*
- *Adaptación del planeamiento a los instrumentos de ordenación territorial, a la legislación sectorial y demás instrumentos supramunicipales, bajo el prisma de la escala local de trabajo.*

Se ha procedido a la calificación del suelo del término municipal mediante su zonificación en espacios homogéneos, definidos en función de su vocación, a cada una de los cuales se le aplica una regulación de usos y actividades específica según sus características. A estos efectos, se ha seguido las denominaciones y criterios de las categorías de ordenación establecidas por la ordenación territorial, en este caso las DOT, estableciendo una regulación más específica de usos y actividades atendiendo a los criterios de aplicación del PTP y de cada ámbito sectorial de los PTS, y respetando las condiciones propias del municipio.

Con carácter adicional, sobre esta calificación se han superpuesto una serie de condicionantes con el objeto de limitar, en función de unas características y singularidades del medio el desarrollo de determinadas actividades.

Proyectar un modelo sostenible acorde a la idiosincrasia de los asentamientos y potencialidades del municipio

- *Identificación, caracterización y jerarquización de los asentamientos atendiendo a su idiosincrasia y oportunidad de desarrollo.*
- *Regulación de los usos y condiciones constructivas de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, conformes con la protección del medio natural, compatibilizándose con actividades terciarias asociadas a los mismos.*
- *Puesta en valor de las cualidades ambientales, paisajísticas y culturales del municipio.*

Se ha determinado la capacidad residencial del municipio ajustándose a una suma de componentes de necesidad de vivienda existente de acuerdo a las nuevas directrices de las DOT en virtud de la evolución demográfica, la variación de tasa familiar y la segunda residencia, aplicándoles una mayoración o esponjamiento, según las características del municipio.

Salvo crecimientos de suelo en las localidades de Bitoriano, Gillerna y Sarria de (menos del 5% de las viviendas autorizables), el desarrollo de las viviendas acometerá la compleción de los suelos vacantes y la regeneración de los espacios intersticiales dentro de la delimitación urbana. Asimismo, se favorece la rehabilitación y el aprovechamiento del patrimonio edificado respetando el carácter de los asentamientos en cuanto a morfología, volumetría y materiales se refiere, manteniendo la calidad del suelo y el paisaje de su entorno.

Se ha procurado garantizar la sostenibilidad del medio rural, preservando e impulsando el equilibrio entre la actividad del sector primario y el medio ambiente.

Se pretende preservar el suelo agrario existente frente a las intervenciones urbanística, considerando las explotaciones agrarias como instrumento del desarrollo socioeconómico en el medio rural. Las actividades agrarias y los usos que se desarrollen en estos suelos agrícolas atenderán a lo dispuesto en el PTS Agroforestal, salvo en los supuestos de discrepancia con lo establecido en las DOT (que serán de aplicación preferente) y siguiendo las directrices particulares acordadas por la corporación municipal.

Se homogeneizan los requisitos exigidos a la hora de construir instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad agrícolay ganadera, facilitando el desarrollo de explotaciones profesionales.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se proyecta la conservación del patrimonio cultural, paisajístico y natural del municipio, así como los modos de vida que conforman su idiosincrasia.

3.1.2. Respecto a la Ordenación Urbana

Ordenación del suelo urbano que mantenga los valores de cada asentamiento y resuelva los déficits; y Política sostenible de vivienda que satisfaga las necesidades reales de cada asentamiento y mantenga su morfología

- *Sistemas libres: ordenación de las infraestructura verde e integración de elementos naturales en el medio urbano, manteniendo su valor ecológico y sus servicios ecosistémicos.*
- *Optimizar los suelos vacantes en el suelo urbano y el patrimonio edificado.*
- *Ordenación del perímetro de crecimiento urbano y su relación con el medio natural contiguo.*

Se ha considerado como parte de infraestructura verde local las zonas verdes calificadas como sistemas generales y sistemas locales, sobre los cuales se han aplicado criterios de continuidad, y la preservación del valor ecológico y refuerzo de los servicios ecosistémicos. Se fomenta las soluciones basadas en la naturaleza y las compatibles con la continuidad ecológica. En especial atención al cambio climático, se ha promovido la permeabilización de los espacios libres de la ciudad construida. Asimismo, se ha considerado los ríos y arroyos en el suelo urbano como un elemento de importancia en la configuración del paisaje urbano y de la integración del medio natural en los núcleos.

Se ha priorizado la ocupación y la densificación de los tejidos urbanos, y un mayor aprovechamiento de los ámbitos transformados que se encuentran infrautilizados, como alternativa a la colonización de nuevos suelos y una dispersión urbana. Asimismo, como se ha referido, se impulsa o favorece la rehabilitación y el aprovechamiento de la edificación existente, una mayor eficiencia energética, y la mejora las condiciones de calidad de las viviendas y del entorno urbano. Además, se propone la incorporación de criterios bioclimáticos en el planeamiento (mediante las Ordenanzas de Edificacion y Urbanización).

Se ha revisado de acuerdo con la definición del Perímetro de Crecimiento Urbano de las DOT, la inclusión como suelo no urbanizable de los suelos urbanos que han quedado obsoletos o cuentan con valores medioambientales, considerando además la mejora de la transición rural-urbano y del paisaje en los bordes urbanos.

3.1.3. Respecto al Soporte Físico y Medio Natural

Aplicar las protecciones en el medio físico derivadas de la legislación sectorial y planeamiento supramunicipal

- *Protección de los enclaves naturales de mayor valor ambiental del municipio:*
  - *Espacios protegidos por sus valores ambientales y que cuentan con sus propias figuras de protección.*
  - *Suelos agroganadero de alto valor estratégico (PTS Agroforestal).*
  - *Red hidrográfica, humedales y vegetación de riberas. (PTS Ríos y Arroyos, y PTS Zonas Húmedas).*
- *Proteger la flora y fauna autóctonas, con especial atención a aquellas especies amenazadas y con planes de gestión aprobados.*

Se ha recogido y calificado (e incluso con la figura de condicionante superpuesto) cada uno de los espacios protegido por sus valores ambientales, estableciendo una regulación acorde a los mismos o, en su caso, por remisión a la normativa sectorial que los protege, evitando duplicidades en la regulación de los mismos que puedan derivar en confusiones

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para el segundo de los puntos, se ha incluido como un condicionante superpuesto específico a las Áreas de protección de flora y fauna (S24).

Definición y protección de la infraestructura verde del municipio

- *Protección de los enclaves naturales de mayor valor ambiental del municipio:*
  - *Espacios protegidos por sus valores ambientales.*
  - *Red hidrográfica, humedales y vegetación de riberas.*
  - *Bosques autóctonos y formaciones vegetales catalogadas como Hábitats de Interés Comunitario.*
  - *Espacios catalogados como Corredores Ecológicos.*

Se han recogido los elementos de la Infraestructura Verde municipal que conforman a los Espacios protegidos por sus valores ambientales (S21 y S25), los Corredores ecológicos (S22), Hábitats de interés comunitario (S23) y las Áreas de protección de flora y fauna (S24), mediante la figura del condicionante superpuesto Infraestructura Verde (S2), garantizando su conexión la infraestructura del Área Funcional y de la CAPV.

Con carácter particular, se han recogido las determinaciones de la Estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística del T.H. de Álava y de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma de Euskadi mediante la figura del condicionante superpuesto Corredores ecológicos (S22), para garantizar la permeabilidad territorial desde el punto de la conectividad ecológica y la interconexión entre hábitats.

Ordenar, delimitar y regular cada espacio atendiendo a sus valores ambientales, aptitudes y fragilidad

- *Controlar el desarrollo de usos y actividades que puedan provocar contaminación de acuíferos, edáfica, ambiental o paisajística, y demás riesgos ambientales definiendo las oportunas medidas de prevención y/o corrección.*

Se ha complementado la ordenación del suelo con una serie de condicionantes superpuestos que limitan o condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría de ordenación, específicamente en lo referido a los suelos contaminados, la vulnerabilidad de los acuíferos, la erosión y la inundabilidad (condicionante superuesto S1. De Riesgos Naturales y Cambio Climático), cuidando el control de los riesgos ambientales en aquellos ámbitos que así lo han requerido.

Se protegen las condiciones de los cauces y de las zonas húmedas, y sus riberas tanto en el suelo urbano como no urbanizable. A este respecto:

- Se establece en el planeamiento las márgenes de los ríos, arroyos, y zonas húmedas en suelo no urbanizable en la categoría de Protección de Aguas Superficiales, en la que se aplicarán los criterios establecidos en los PTS de Rios y Arroyos y de Zonas Húmedas.
- Se ha considerado en las márgenes en ámbitos de suelo a desarrollar la mayor disponibilidad de suelo libre colindante con el cauce, que permita una ordenación espacial que favorezca la introducción de zonas verdes y la preservación de la vegetación de ribera.

Se han delimitado como zonas protegidas las Zonas de captación de agua para abastecimiento conforme al Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica, y el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, en el que se aprueban los planes hidrológicos de la CAPV.

Se ha considerado en las previsiones urbanísticas la disposición de recurso suficiente para una adecuada satisfacción de las demandas de agua. A este respecto se ha atendido a las infraestructuras de abastecimiento previstas en la planificación hidrológica. Asimismo, se han considerado las infraestructuras de saneamiento y depuración suficiente y adecuada a los tiempos de los distintos desarrollos urbanísticos para el cumplimiento de los objetivos medioambientales de la masa de agua relacionada.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se ha procurado minimizar los impactos ambientales, evaluando previamente (o requiriendo su posterior evaluación) las consecuencias de los usos autorizados y ejercicio de sus actividades atendiendo a los condicionantes naturales y oportunidades del territorio para la localización y funcionamiento, y/ o en su caso incorporando las medidas protectoras, correctoras o compensatorias oportunas.

Potenciar los valores intrínsecos paisajísticos y culturales

- *Catalogar los elementos del patrimonio arquitectónico y arqueológico estableciendo las determinaciones de protección.*
- *Regular y establecer directrices para mantener el carácter de los paisajes característicos e históricos del municipio, sin perder las referencias que constituyen sus nodos, hitos, y elementos singulares.*

Los elementos del patrimonio arquitectónico y arqueológico catalogados quedan recogidos en el DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, y en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable", y en la serie de planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable" en el caso del Patrimonio naturalístico.

Se ha recogido las determinaciones del catálogo de Paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álavadel Acuerdo 829/2005, y del Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de a CAPV mediante la figura del condicionante superpuesto Paisajes Singulares y Sobresalientes (S42), para garantizar la permeabilidad territorial desde el punto de la continuidad paisajística. Se ha recogido también el condicionante superpuesto Rutas e Itinerarios (S43) que donde se incluyen las sendas, vías verdes e itinerarios turísticos que atraviesan el municipio.

Adicionalmente se han recogido condicionantes para el tratamiento paisajístico de las actuaciones en el suelo urbano y no urbanizable del municipio, a través de la normativa general (DOCUMENTO B.1) y particular (DOCUMENTO B.2) y de las ordenanzas municipales (Ordenanzas de Edificación y Urbanización).

3.2. TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS DE CALIDAD Y FRAGILIDAD AMBIENTAL

Se incluye síntesis del tratamiento del Plan General de las áreas de elevada calidad y fragilidad ambiental y otros aspectos adicionales recogidos por el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico elaborado por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava.

- En referencia al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Gorbeia:

Se ha recogido la delimitación del **Parque Natural y ZEC Gorbeia** conforme al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) en tramitación:

https://www.euskadi.eus/planes-de-ordenacion-de-los-recursos-naturales-de-espacios-naturales-protegidos-en-fase-de-informacion-publica/web01-a2ingdib/es/

Inicialmente, dicho espacio natural quedó incluido en la categoría zonas de Especial Protección J11 cuya regulación quedó recogida por el *Artículo 1.7.2.1* (Regulación de las zonas de Especial Protección J11) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES. Tal y como se refiere en este último, en esta zona se remitía a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección, en este caso el PORN, de tal manera que los usos y actividades permitidos y prohibidos en la misma serán los regulados por este último, evitando duplicidad de regulaciones y/o contradicciones.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araban Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

No obstante, tras el informe de la COTPV y la Declaración Ambiental Estratégica, se ha adecuado la zonificación del suelo no urbanizable (plano P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable"), de tal forma que se ha incluido en las zonas de Especial Protección J11 los espacios de mayor ambiental del municipio no incluidos en las zonas I (Sistema general de dominio público hidráulico) y J61 (Zonas de protección de aguas superficiales), a las que el Plan General otorga mayor nivel de protección (principalmente bosques autóctonos y otros hábitats naturales en buen estado de conservación o de especial interés desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente), y no haciendo referencia a las zonas con alguna figura de protección, las cuales se han recogido específicamente en los condicionantes superpuestos S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000" y S25 "Otros espacios de interés natural".

En ete caso, para llevar a cabo la adecuación de la zonificación del espacio natural protegido del Parque Natural de Gorbeia se han considerado las diferentes normativas sectoriales, y, específicamente, se ha seguido y compatibilizado con la zonificación del PORN del parque natural de Gorbeia.

Adicionalmente, la delimitación concreta del Parque Natural de Gorbeia queda recogida dentro del Condicionante Superpuesto S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000", remitiéndose a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal aplicable al espacio protegido, tal y como se recoge en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

- En referencia a los Espacios de la Red Natura 2000:

Al igual que lo referido para el Parque Natural de Gorbeia, los espacios de la Red Natura 2000 **Zona Especial de Conservación Gorbeia** (ES2110009), **Zonas de Especial Conservación Río Baias** (ES2110006) y **Zonas de Especial Conservación Robledales-isla de Urkabuztaiz** (ES2110003) quedaron incluidos también en la categoría zonas de Especial Protección J11, cuya regulación quedó recogida por el *Artículo 1.7.2.1* (Regulación de las zonas de Especial Protección J11) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

De la misma manera, tras el informe de la COTPV y la Declaración Ambiental Estratégica, se ha adecuado la zonificación del suelo no urbanizable (plano P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable"), de tal forma que se ha incluido en las zonas de Especial Protección J11 los espacios de mayor ambiental del municipio no incluidos en las zonas I (Sistema general de dominio público hidráulico) y J61 (Zonas de protección de aguas superficiales), a las que el Plan General otorga mayor nivel de protección (principalmente bosques autóctonos y otros hábitats naturales en buen estado de conservación o de especial interés desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente), y no haciendo referencia a las zonas con alguna figura de protección, las cuales se han recogido específicamente en los condicionantes superpuestos S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000" y S25 "Otros espacios de interés natural".

La delimitación concreta de los espacios de la Red Natura 2000 queda recogida dentro del Condicionante Superpuesto S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000", remitiéndose a la regulación ambiental específica de carácter supramunicipal aplicable al espacio protegido, tal y como se recoge en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Así pues, y en referencia al artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se considera se han adoptado las medidas apropiadas para evitar en estos espacios el deterioro de los hábitats, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la referida ley.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

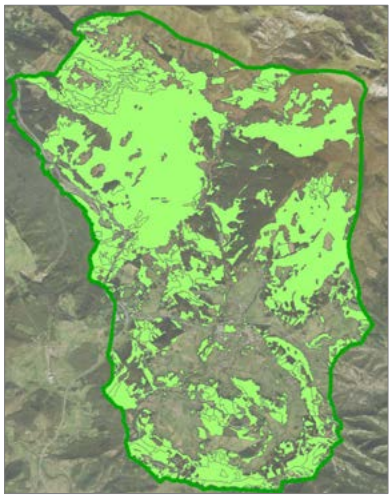
D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- En referencia a los espacios incluidos en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV y recogidos en las DOT:

Igualmente, estos espacios de interés natural que se corresponden con el **Macizo de Gorbeia** (cod14), **Montes de Oro** (cod59), **Robledales de fondo de Valle en Zuia** (cod58), y **Sierras de Badaya y Arrato** (cod65), quedaron incluidos también en la categoría zonas de Especial Protección J11.

Tras el informe de la COTPV y la Declaración Ambiental Estratégica, la delimitación concreta de los estos espacios queda recogida dentro del Condicionante Superpuesto S25 "Otros espacios de interés natural", incluyéndose su regulación en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

- En referencia a los bosques autóctonos:



Se han considerado como tales aquellas superficies de suelo con cierta entidad ocupadas por **bosques y masas forestales autóctonas** como hayedos, marojales (*Quercus pyrenaica*), robledales de *Quercus robur, Quercus pyrenaica* y *Quercus petrea*, bosques mixtos, quejigales subcantábricos (*Quercus faginea*), encinares y carrascales (*Quercus ilex*), y los bosques ribereños como alisedas y fresnedas.

Salvo aquellos incluidos en el J61. Zona de protección de aguas superficiales, se han categorizado dentro de la zona J11. Zona de especial protección.

Se regulación queda recogida por el *Artículo 1.7.2.2* (Regulación de las zonas de Especial Protección J11) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES, en el que se propician las actividades de conservación y de mejora ambiental del ecosistema, compatibilizándose otras actividades siempre que se asegure la fisiografía natural del medio, su compatibilidad con las formaciones vegetales naturales, y que no se compromete la continuidad ecológica y biodiversidad del espacio.

Adicionalmente, tal y como se recoge en el *artículo 1.7.2.5* (Regulación de las zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 y de Paisaje Rural de Transición J42) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES, se ha considerado la protección de los pequeños rodales de vegetación natural y árboles aislados rodeados de cultivo presentes en las zonas calificadas como Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 y de Paisaje Rural de Transición J42, por su valor como nichos y conectores ecológicos.

- En referencia a lo Red Hidrográfica y las Zonas Húmedas:

La **red hidrográfica** y los terrenos de las márgenes definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV (apartado F.1) entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación; y las **zonas húmedas** incluida también una franja de 50 m. en torno a las mismas, se han categorizado en la zona J61. Zona de protección de aguas superficiales. Su regulación queda recogida por el *Artículo 1.7.2.7* (Regulación de las zonas de Protección de aguas superficiales J61) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Complementariamente, se propone redactar un Plan Especial de restauración para la mejora del estado ecológico de los cauces y sus riberas, así como de las zonas húmedas y su franja de protección, en el que se propiciarán las actividades de mejora ambiental, con intervenciones para la recuperación de su morfología natural, y la restitución de la vegetación de las riberas.

- En referencia a los Hábitats de Interés Comunitario:

Los **hábitats de interés comunitario** (Directiva Hábitats 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo) se han recogido dentro del Condicionante Superpuesto S23 "Hábitats de interés comunitario ", tal y como se grafía en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", regulándose en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Para estos, los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo recogidos dentro de hábitats de interés comunitario, deben incluir un Anejo de Integración y Restauración Ambiental justificando la afección a la condición del hábitat.

En referencia a la afeccion por los asentamientos urbanos, conforme a la información recogida en la capa HAB_INT_COMUNITARIO_EUNIS_2019 del Gobierno Vasco *(https://www.geo.euskadi.eus/cartografia/DatosDescarga/Biota/Habitats/)*, únicamente quedan afectado la presencia del hábitat de interés comunitario 6510 - Prados de siega atlánticos de baja altitud dentro de los suelos urbanos preexistentes de núcleos de Sarria y Markina.

A tenor del condicionante de preexistencia, se ha considerado la incorporación como medida protectora y compensatoria la protección y conservación de los horizontes correspondientes a la tierra vegetal y su reutilización en la restitución o mejora de zonas verdes o suelos agrícolas en el entorno inmediato.

- En referencia a la Red de Corredores Ecológicos propuestos por la Diputación Foral de Álava:

Los **conectores ecológicos y paisajísticos** de la Estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística del T.H. Álava de la Diputación Foral de Álava se han recogido dentro del Condicionante Superpuesto S22. Corredores ecológicos, tal y como se grafía en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", regulándose en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Para estos, se requiere que los planes o proyectos que afecten a corredores ecológicos deberán incluir la redacción de una Anejo de Conectividad Ecológica en el que se justifique la condición y continuidad de corredor ecológico, facilitando la conectividad y/o permeabilidad en el área de intervención.

- En referencia a los Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava:

Los **paisajes singulares y sobresalientes** incluidos en el catálogo de la DFA se han recogido dentro del Condicionante Superpuesto S42 "Paisajes Singulares y Sobresalientes", tal y como se grafía en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", regulándose en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Para estos, se requiere que los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se recojan estos, deberán incluir la redacción de una Anejo de Integración Paisajística en el que se debe garantizar la condición de paisaje singular y sobresaliente asociada al ámbito delimitado, e incluir medidas de adecuación paisajística acordes al entorno, de integración y minimización de impactos negativos.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- En referencia a los ámbitos con citas de especies de Flora Amenazada:

Se han recogido las **áreas de conservación y de recuperación de especies de flora** incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas (*Prunus lusitánica, Utricularia australis* y *Thelypteris palustris*) dentro del Condicionante Superpuesto S24 "Áreas de protección de flora y fauna", tal y como se grafía en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", regulándose en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Estas áreas estarán sujetas a la regulación ambiental específica supramunicipal aplicable a cada especie.

- En referencia a los Áreas de Interés Especial de especies faunísticas catalogadas por el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas:

Se han incluido dentro del Condicionante Superpuesto S24 "Áreas de protección de flora y fauna", y grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las **Áreas de Interés Especial de las siguientes especies faunísticas catalogadas** por el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas: Visón europeo, Nutria, Avión zapador, Lamprehuela y Zaparda, regulándose en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Estas áreas estarán sujetas a la regulación ambiental específica supramunicipal aplicable a cada especie.

- En referencia a las Áreas de Gestión de las Aves Necrófagas de interés comunitario de la CAPV:

Se han incluido dentro del Condicionante Superpuesto S24 "Áreas de protección de flora y fauna" y grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las **Áreas de interés especial y Zonas de protección para la alimentación de Aves Necrófagas** delimitadas conforme a los criterios establecidos en el Real Decreto 1632/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula la alimentación de determinadas especies de fauna silvestre con subproductos animales no destinados a consumo humano, regulándose en el *Artículo 1.7.1.21 Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Estas áreas estarán sujetas sujetas a la regulación ambiental específica supramunicipal aplicable.

- En referencia a las Zonas Protección de la Avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos:

Se han incluido dentro del Condicionante Superpuesto S24 "Áreas de protección de flora y fauna" y grafiadas en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las **Zonas de Protección de la Avifauna** en la CAPV en aplicación del Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos, y la Orden de 6 de mayo de 2016, recogiéndose tal regulación en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

Asimismo, en el punto 4 del *Artículo 1.7.1.17* (Infraestructuras en suelo no urbanizable) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES, se recogen los condicionantes para las líneas eléctricas de alta tensión que discurran por el término municipal.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- En referencia a los Montes de Utilidad Pública:

Los **Montes de Utilidad Pública** incluidos en el catálogo de la DFA se han recogido dentro del Condicionante Superpuesto S41 "Montes de Utilidad Pública", tal y como se grafía en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", remitiendo su regulación a la Norma Foral de Montes nº 11/2007 en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

- En referencia a los Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava:

Se ha recogido el **itinerario** GR282-Senda del Pastoreo y los planificados en el PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del THA como Condicionantes Superpuestos S43 "Rutas e Itinerarios Verdes y afecciones", tal y como se grafía en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", recogiéndose su regulación en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

- En referencia a los Suelos Agrícolas de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal de la CAPV:

Se han recogido en la categoría Zonas J41 – Agroganadero de alto valor estratégico, las **zonas agroganaderas de alto valor estratégico** del PTS Agroforestal, cuya delimitación queda ajustada y pormenorizada de forma exhaustiva a la escala municipal, e incluso modificada puntualmente justificándose por conformar propiedades completas y ajustes catastrales. Se ha atendido, por tanto, a las determinaciones de la normativa del PTS Agroforestal (artículo 10).

Concretamente el suelo categorizado Zonas J41 tiene una superficie total de 3.937.198 m2s, mientras que la superficie de alto valor estratégico del PTS Agroforestal asciende a 3.775.959 m2s. Si bien cabe puntualizar que en el PGOU quedan excluidos de esta delimitación las superficies incluidas en la categoría "J61. Zona de protección de aguas superficiales" y, por tanto, de mayor protección, siguiendo las determinaciones del artículo 5 (Coordinación del Plan con otros PTS) del propio PTS Agroforestal. Además, se han de excluir también las superficies existentes que ya forman parte del sistema general de comunicaciones de carreteras y caminos (E) q y no recogidas como tales por el PTS Agroforestal, probablemente, debido a su escala de trabajo. Considerando todo ello, el balance y diferencia es positiva a favor del nuevo Plan General, calificándose 161.239 m2s más de superficie agroganadera de alto valor estratégico que la recogida por el PTS Agroforestal.

Tal y como se recoge en el *Artículo 1.7.2.5* (Regulación de las zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41) del DOCUMENTO B.1 estos suelos serán considerados como Suelos de Alto Valor Agrológico a los efectos de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

- En referencia al Ruido:

Se ha realizado el **Estudio de impacto acústico** del Plan General en aplicación del Decreto 213/2012 de contaminación acústica del País Vasco y la Guía de Aplicación de la Diputación Foral de Álava. En la serie de planos P-8 se grafían los Mapas de Ruido de los asentamientos del municipio.

- En referencia al Suelo con actividad o instalación potencialmente contaminante:

Se han recogido las determinaciones para los **Suelos Contaminados** dentro del Condicionante Superpuesto S14 "Suelos contaminados", representados para el suelo urbano y urbanizable en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones viarias y rasantes del suelo urbano y urbanizable" y en el suelo no urbanizable en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", remitiendo su regulación a la normativa sectorial en el *Artículo 1.7.1.21* (Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- En referencia a la Sostenibilidad Energética:

Se ha incluido el Estudio de **Sostenibilidad Energética** en el CAPÍTULO X del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- En referencia a la legislación sectorial vigente sobre Patrimonio Cultural:

Las determinaciones relativas a la protección de **bienes y elementos del patrimonio cultural** quedan recogidas en el DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, grafiándose todos sus elementos en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones viarias y rasantes del suelo urbano y urbanizable".

4. INTEGRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA, DE LAS CONSULTAS Y DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

4.1. FASE DOCUMENTO DE ALCANCE (fase previa Aprobación Inicial)

4.1. URA Agencia Vasca del Agua

En relación al Registro de Zonas Protegidas de las Planes Hidrológicos se incluyeron en el plano P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección"n, remitiendo su regulación a la normativa sectorial en los *artículos 1.6.9.2*, para el suelo urbano y urbanizable, y *1.7.1.22*, para el suelo no urbanizable, del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

En referencia a las actuaciones afectadas por Zonas Inundables se atenderá a los condicionantes derivados de la normativa sectorial, tal y como se ha recogido en cada una de las fichas individuales del DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES en las que se señala en las DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL lo siguiente:

"- *Se deberá justificar mediante estudios hidráulicos que las actuaciones previstas, además de dar cumplimiento a la normativa (PTS Ordenación Ríos y Arroyos CAPV, y Reglamento del Dominio Público Hidraúlico), no suponen un incremento de inundabilidad del entorno.*
Asimismo, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, con el fin de minimizar la alteración en el drenaje como consecuencia de la impermeabilización de los terrenos. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá justificar tal circunstancia."

En referencia al abastecimiento y saneamiento, se recogió en el DOCUMENTO A.7. MEMORIA JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO, la estimación del incremento de demanda previsible derivados de los desarrollos propuestos y la justificación de los sistemas.

4.2. Confederación Hidrográfica del Cantábrico

No formula observaciones.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4.3. Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco

Se procedió con la actualización a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco en el DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

4.4. Dirección de Medio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco

En referencia al Parque Natural y ZEC Gorbeia:

Se recogió la delimitación del Parque Natural y ZEC Gorbeia conforme al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en tramitación *(https://www.euskadi.eus/planes-de-ordenacion-de-los-recursos-naturales-de-espacios-naturales-protegidos-en-fase-de-informacion-publica/web01-a2ingdib/es/)*. Dicho espacio natural quedó incluido en la categoría "J11. Zona de especial protección", tal y como se grafió en la serie de planos P-2.a. "Calificación del suelo no urbanizable". Adicionalmente, la delimitación concreta del Parque Natural de Gorbeia quedó recogida dentro del Condicionante Superpuesto "S21. Espacios protegidos por sus valores ambientales".

En referencia a los bosques autóctonos:

Se incluyeron en la zona "J11. Zona de especial protección", además de los espacios naturales con especial protección (Parque Natural y la ZEC Gorbeia, ZEC Río Baia, ZEC Robledales-isla de Urkabustaiz, y otros espacios de interés natural, que corresponden con aquellos incluidos en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV y recogidos en las DOT -Macizo de Gorbeia , Montes de Oro, Robledales de fondo de Valle en Zuia, y Sierras de Badaya y Arrato), las superficies de suelo ocupadas por bosques y masas forestales autóctonas (no incluida en los anteriores espacios) como los hayedos, marojales (*Quercus pyrenaica*), robledales de *Quercus robur, Quercus pyrenaica* y *Quercus petrea*, bosques mixtos, quejigales subcantábricos (*Quercus faginea*), encinares y carrascales (*Quercus ilex*), y los bosques ribereños como alisedas y fresnedas (no incluidos en la zona "J61. Zona de protección de aguas superficiales").

Los bosques de ribera, como se ha referido en el párrafo anterior, y las zonas con especies asociadas al medio acuático quedaron recogidos en la zona "J61. Zona de protección de aguas superficiales".

Adicionalmente, tal y como se recogió en el *artículo 1.7.2.4* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES, se consideró la protección de los pequeños rodales de vegetación natural y árboles aislados rodeados de cultivo presentes en las zonas calificadas como Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 y de Paisaje Rural de Transición J42, por su valor como nichos y conectores ecológicos, de la siguiente manera:

"Usos prohibidos: los restantes y aquellos autorizados que queden emplazados sobre suelos con especies de vegetación forestal autóctona. Asimismo, queda totalmente prohibida cualquier acción sobre pequeños rodales o árboles aislados rodeados de cultivo."

En referencia a las especies amenazadas de fauna y las áreas de interés especial:

Se incluyeron dentro del Condicionante Superpuesto "S24. Áreas de protección de flora y fauna" y grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las Áreas de Interés Especial de las siguientes especies faunísticas catalogadas por el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas: Visón europeo - *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761), Nutria - *Lutra lutra* (Linnaeus, 1758), Avión zapador - *Riparia riparia* (Linnaeus, 1758), Lamprehuela - *Cobitis calderoni* (Bacescu, 1962) y Zaparda - *Squalius pyrenaicus* (Genther, 1868). Su regulación quedó recogida en el *artículo 1.7.1.21* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En referencia a las Aves Necrófagas de interés comunitario de la CAPV:

Se incluyeron dentro del Condicionante Superpuesto "S24. Áreas de protección de flora y fauna" y grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las Áreas de Gestión de las Aves Necrófagas de interés comunitario de la CAPV correspondiendo con las Áreas de interés especial y Zonas de protección para la alimentación delimitadas conforme a los criterios establecidos en el Real Decreto 1632/2011, de 14 de noviembre. Su regulación quedó recogida en el *artículo 1.7.1.21* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

En referencia a las Zonas de Protección para la Avifauna:

Se incluyeron dentro del Condicionante Superpuesto "S24. Áreas de protección de flora y fauna" y grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las Zonas de Protección en la CAPV en aplicación del Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos, y la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial del País Vasco. Su regulación quedó recogida en el *artículo 1.7.1.21* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES. Asimismo, en el punto 4 del *artículo 1.7.1.17. Infraestructuras en suelo no urbanizable*, se recogieron los condicionantes para las líneas eléctricas de alta tensión que discurran por el término municipal.

En referencia a las áreas de recuperación y de conservación de Flora Amenazada:

Se incluyeron dentro del Condicionante Superpuesto S24. "Áreas de protección de flora y fauna" y grafiados en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos", las Áreas de conservación y las Áreas de recuperación de especies de flora incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas. Su regulación quedó recogida en el *artículo 1.7.1.21* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

En referencia a la evaluación de las Alternativas de desarrollo propuestas en la delimitación de los núcleos urbanos:

Se incluyeron en el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO del Plan General, y, por remisión, en las fichas particulares del DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES, la valoración del impacto ambiental de las actuaciones propuestas, así como las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias a incluirse como condicionante al desarrollo de las mismas.

4.5. Sociedad Púbica de gestión Ambiental IHOBE

Se reogieron las determinaciones para los Suelos Contaminados dentro del Condicionante Superpuesto "S14. Suelos contaminados" representados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable" remitiendo su regulación a la normativa sectorial en el *artículo 1.6.9.1* para el suelo urbano y urbanizable, y en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" regulados en el *artículo 1.7.1.21* para el suelo no urbanizable., ambos del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES.

3.6. Servicio de Patrimonio Histórico – Arquitectónico de las Diputación Foral de Álava

Las determinaciones relativas a la protección de bienes y elementos catalogados quedaron recogidas en el DOCUMENTO B.3: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, y en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos" y P-5 "Condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes del suelo urbano y urbanizable", y en la serie de planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable" en el caso del Patrimonio naturalístico.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3.7. Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava

En referencia a la diferenciación de las categorías "Pastos Montanos – Roquedos" y "Pastos Montanos":

A este respecto, la categorización del suelo no urbanizable, así como el conjunto del Plan General ha sido realizada siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN). Asimismo, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV aprobadas mediante Decreto128/2019, de 30 de julio, tampoco recogen tal representación. No obstante, tal y como se referenció al *artículo 1.3.2.7* y *artículo 1.7.2.5* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES, los usos autorizables son compatibles con las determinaciones del PTS Agroforestal (artículos 68 y 69).

En referencia a la superficie, criterios de protección y medidas de protección de los suelos clasificados como de "Alto Valor Estratégico":

Se recogieron en la categoría "J41 – Agroganadero de alto valor estratégico", las **zonas agroganaderas de alto valor estratégico** del PTS Agroforestal, cuya delimitación quedó ajustada y pormenorizada de forma exhaustiva a la escala municipal, e incluso modificada puntualmente justificándose por conformar propiedades completas y ajustes catastrales. Se ha atendido, por tanto, a las determinaciones de la normativa del PTS Agroforestal (artículo 10). Si bien cabe puntualizar que en el PGOU quedan excluidos de esta delimitación las superficies incluidas en la categoría "J61. Zona de protección de aguas superficiales" y, por tanto, de mayor protección, siguiendo las determinaciones del artículo 5 (Coordinación del Plan con otros PTS) del propio PTS Agroforestal. Además, se han de excluir también las superficies existentes que ya forman parte del sistema general de comunicaciones de carreteras y caminos (E) no recogidas como tales por el PTS Agroforestal, probablemente, debido a su escala de trabajo.

Tal y como se incluyó en el *artículo 1.7.2.4* del DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES, estos suelos serán considerados como Suelos de Alto Valor Agrológico a los efectos de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

Respecto a la categoría del suelo no urbanizable de los suelos urbanos desclasificados:

La información quedó recogida en el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO del Plan General y grafiada en la serie de planos P-2.a. "Calificación del suelo no urbanizable".

Respecto al ajuste fino de la categorización de los suelos no urbanizables y en especial de los clasificados como de "Alto Valor Estratégico":

Se procedió a la zonificación del suelo no urbanizable del municipio siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN), los criterios de ordenación de la ordenación territorial (las DOT), estableciendo una regulación más específica de usos y actividades atendiendo a los criterios de aplicación del PTP y de cada ámbito sectorial de los PTS, y respetando las condiciones propias del municipio. La delimitación se realizó de forma exhaustiva a la escala local y municipal, analizando la situación del terreno mediante ortofotos actualizadas e históricas, mediante la observación de los requerimientos de la legislación sectorial y de ordenación del territorio, con especial atención a la categorización realizada por el PTS Agroforestal (siempre poniendo en perspectiva su escala de trabajo frente a la escala local que supone trabajar con el territorio a nivel municipal), también mediante el estudio de los mapas de vegetación y hábitats que tiene a disposición el Gobierno Vasco, e incluso mediante la visita al terreno en ámbitos que así lo han requerido, y analizando las propiedades y configuración catastral.

La zonificación quedó grafiada en la serie de planos P-2.a. "Calificación del suelo no urbanizable".

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4.2. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Recogemos a continuación las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica y cómo han sido integradas por el Plan General. en general no es preciso suprimir actuación alguna de las contempladas en el PGOU, sin embargo, sí que ha sido preciso redefinir los siguientes aspectos:

1.- Se considera que las medidas de integración ambiental (Capítulo VII), además del Programa de Supervisión e Indicadores (Capítulo VIII) recogido en el EsAE han de ser incorporadas al documento urbanístico de aprobación definitiva del PGOU.

Se incorpora en el DOCUMENTO B.1: NORMAS GENERALES el *Artículo 1.2.1.6. Determinaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica* en el que se recoge que el Capítulo VII "Medidas de Integración Ambiental" y el Capítulo VIII "Programa de Supervisión e Indicadores" del Estudio Ambiental Estratégico forman parte de la normativa del Plan General.

Asimismo, las medidas de integración ambiental incluidas en los apartados *VII.2.2. Medidas genéricas para el Suelo Urbano y Urbanizable*, *VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano* y *VII.2.4. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbanizable* del documento de Evaluación Ambiental Estratégica quedan recogidas, bien por remisión o por su descripción expresa, en las fichas particulares de cada ámbito en el DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES (DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL).

2. Tal y como se indicaba en el documento de alcance, si bien se considera adecuado que gran parte del espacio natural protegido de Gorbeia se categorice como especial protección, con especial incidencia en la vegetación autóctona, también se insta a revisar dicha zona de especial protección y realizar una categorización más exhaustiva, de manera correlativa y en coherencia con los usos actualmente existentes y que se encuentren acordes a las diferentes normativas sectoriales, y, específicamente, en lo relativo al plan de ordenación de los recursos naturales (PORN) del parque natural de Gorbeia

Se adecua la zonificación del suelo no urbanizable del plano P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable", de tal forma que se ha incluido en las zonas de Especial Protección J11 los espacios de mayor ambiental del municipio no incluidos en las zonas I (Sistema general de dominio público hidráulico) y J61 (Zonas de protección de aguas superficiales), a las que el Plan General otorga mayor nivel de protección (principalmente bosques autóctonos y otros hábitats naturales en buen estado de conservación o de especial interés desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente), y no haciendo referencia a las zonas con alguna figura de protección, las cuales se han recogido específicamente en los condicionantes superpuestos S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000" y S25 "Otros espacios de interés natural".

Para llevar a cabo la adecuación de la zonificación del espacio natural protegido de Gorbeia se han considerado las diferentes normativas sectoriales, y, específicamente, la zonificación del PORN del parque natural de Gorbeia.

3. Se estima que se debería diferenciar cada uno de los espacios naturales protegidos del municipio "parque natural de Gorbeia", "zona especial de conservación Gorbeia", "zona especial de conservación río Baia" y "zona especial de conservación robledales isla de Urkabustaiz" en el condicionante superpuesto "S21. Espacios protegidos por sus valores ambientales" tanto en la normativa urbanística (artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos) como en la documentación gráfica de la serie de planos P-2.c "condicionantes superpuestos". Así tenemos:

- *Parque natural de Gorbeia y zona especial de conservación Gorbeia: Decreto 227/1994, de 21 de junio, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del área de Gorbeia; Decreto 228/1994, de 21 de junio, por el que se declara parque natural el área de Gorbeia; Decreto 40/2016, de 8 de marzo, por el que se designa Gorbeia (ES2110009)*

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araban Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

zona especial de conservación; y Acuerdo 276/2018, del Consejo de Gobierno Foral de 29 de mayo, aprobar con carácter definitivo el II plan rector de uso y gestión (PRUG) y el documento de directrices y actuaciones de gestión para el parque natural y Zona Especial de Conservación (ZEC) Gorbeia ES2110009.

- *Zona especial de conservación río Baia: Decreto 35/2015, de 17 de marzo, por el que se designan zonas especiales de conservación cinco ríos del Territorio Histórico de Álava, y Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.*
- *Zona especial de conservación robledales isla de Urkabustaiz: Decreto 74/2015, de 19 de mayo, se designó la zona especial de conservación el lugar robledales isla de Urkabustaiz (ES2110003) y Acuerdo 301/2015, del Consejo de Diputados de 9 de junio, que aprueba definitivamente las "directrices y medidas de Gestión" para la conservación favorable y para evitar el deterioro de hábitats y alteraciones sobre las especies del LIC "ES2110003-robledales isla de Urkabustaiz.*

Con carácter adicional, se recomiendo la inclusión de las zonas periféricas de protección de dichos espacios naturales de la red natura 2000 dentro del condicionante superpuesto "S21. Espacios protegidos por sus valores ambientales"

Se incorporan las determinaciones para el condicionante superpuesto S21 "Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000" en el *artículo 1.7.1.21. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos* de la documentación urbanística y en la documentación gráfica en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

Se incorporan las zonas periféricas de protección de dichos espacios naturales de la red natura 2000 en la documentación gráfica en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

4. Tras la revisión de la documentación gráfica se han detectado errores en la delimitación de los hábitats de interés comunitario en el plano P-2.c "Condicionantes superpuestos" y específicamente en toda la mitad Sur del municipio, cuestión que deberá subsanarse.

Se subsana la delimitación gráfica del condicionante superpuesto S23 "Hábitats de interés comunitario" en la serie de planos P-2.c "Condicionantes superpuestos".

5. En relación a los nuevos desarrollos de suelo urbanizable y a los desarrollos de las actuaciones integradas en suelo urbano, todos ellos cuentan en mayor o menor medida con espacios con presencia de ejemplares arbóreos autóctonos de alto valor ambiental, para los que el PGOU propone bien su ordenación dentro de zonas verdes y/o bien la justificación de su preservación en los espacios públicos o privados. De la misma manera, en aquellos desarrollos que son colindantes con elementos de la red hidrográfica, el PGOU requiere la disposición de las zonas verdes colindantes a la misma, así como la restauración ambiental de la vegetación de ribera.

Estimando éstas como medidas protectoras y de integración adecuadas, se considera necesario que las mismas queden reflejadas en las fichas urbanísticas particulares de cada ámbito de actuación a incorporar en el documento urbanístico del PGOU.

Dichas medidas quedan recogidas en los apartados *VII.2.2. Medidas genéricas para el Suelo Urbano y Urbanizable*, *VII.2.3. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbano* y *VII.2.4. Medidas particulares para ámbitos del Suelo Urbanizable* del documento de Evaluación Ambiental Estratégica. Estas, a su vez, quedan recogidas, bien por remisión (ver apartado DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL) o por su descripción expresa (ver apartado CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES o CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN) en las fichas particulares de cada ámbito de ordenación del DOCUMENTO B.2: NORMAS PARTICULARES.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. Se deberá atender las directrices y consideraciones estipuladas en los informes emitidos por la administración hidráulica competente en la fase de información pública del PGOU de Zuia, especialmente en lo relativo al abastecimiento y las nuevas demandas hídricas.

Nos remitimos a lo referido en el apartado 8.4 (Informe URA-Agencia Vasca del Agua) del DOCUMENTO A.3 y en el DOCUMENTO A.7 (MEMORIA JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO).

7. En relación a la propuesta denominada AEDP — 13 de la MU.03 que comprende una nueva calle para la que se requiere ampliar el puente (o uno nuevo) para cruzar el río Ugalde, y habida cuenta de la afección al propio río Ugalde y a hábitats de interés comunitario que orlan su entorno, previamente a la ejecución de cualquier actuación se insta a consultar expresamente a la dirección de medio natural de la Diputación Foral de Álava, específicamente al servicio de patrimonio natural, para dilucidar si las medidas de integración ambiental que se propongan son suficientes o si procede la implementación de medidas adicionales.

Se incluye tal determinación en la ficha particular del AEDP. 13 del ámbito de ordenación MU.03 – TEJIDO EN BAJA DENSIDAD (Artículo 2.1.9.3).

5. ALTERNATIVAS Y SOLUCIONES CONSIDERADAS

5.1. INTRODUCCIÓN

Considerando la fisionomía y la ordenación actual de los asentamientos y del medio natural, la revisión de las NNSS no plantea alternativas que impliquen grandes cambios en el modelo planificado, sino que se pretende actuar a una escala más local e incluso puntual, con el objeto de buscar soluciones a aquellos déficits y conflictos devenidos durante su vigencia. Pero tampoco se puede obviar los condicionantes que supone su conciliación con el marco legal y las determinaciones de ordenación supramunicipal, así que a la responsabilidad que a nivel local requiere la sostenibilidad social, ambiental y económica, así como la mitigación y adaptación al cambio climático.

5.2. ALTERNATIVA DE NO ACTUACIÓN

Se define como alternativa "0", o de no intervención, a la propuesta de ordenación urbanística que decide mantener la situación existente correspondiente con las Normas Subsidiarias (OF440/2007, de 21 de mayo, y la OF554/2007, de 21 de junio) y modificaciones puntuales, así como sus instrumentos de desarrollo posterior.

Esta alternativa no se contempla por cuanto se requiere, al menos, la adaptación a la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (Disposición Transitoria Segunda), así como la incorporación e integración de las determinaciones de la ordenación territorial, de prevalencia de sus determinaciones sobre las de ordenación y planeamiento urbanístico, véase también la previsión legal del artículo 52 de la referida Ley 2/2006, en este caso justificadas por las posteriores aprobaciones de Planes Territoriales Sectoriales y normativas sectoriales.

Además, si bien ya se ha manifestado que la revisión de las NNSS no plantea cambios estructurales del planeamiento, con la alternativa "0" se obviaría la previsión de actuar a una escala de solucionar déficits y errores detectados en el transcurso de las NNSS, así como incorporar nuevos principios de sostenibilidad social, ambiental y económica.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5.3. LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES

Tomando como base los objetivos fijados para la revisión de las NNSS, así como el modelo y soluciones generales planteadas, y estudiada la situación actual y los condicionantes particulares de cada asentamiento residencial, se han llegado a los siguientes.

s condicionantes particulares de cada asentamiento residencial, se han llegado a los siguientes.

5.3.1. Altube y Ziorraga

Los asentamientos de **Altube** y **Ziorraga** se disponían en las NNSS sobre el suelo no urbanizable calificado como Zona de Especial Protección - Parque Natural del Gorbeia (Z1), cuya regulación queda remitida al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión.

La alternativa inicial planificada por el PGOU fue similar a su situación preexistente, disponiéndose sobre el suelo no urbanizable calificado como zona de Especial Protección (J11) y cuya regulación quedaba remitida a la normativa sectorial aplicable que motiva su protección (Parque Natural y la Zona Especial de ConservaciónGorbeia ES2110009). Tras el Informe del COTPV y la Declaración Ambiental Estratégica, se ha modificado dicha categorización recogiéndose siguiendo la zonificación del plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Gorbeia.

5.3.2. Murgia

Las soluciones de ordenación para **Murgia** tuvieron como punto de partida dos condicionantes a partir de los cuales se plantearon y analizaron las distintas **alternativas para el desarrollo residencial**, es decir, para selección de los suelos de la localidad en que los que debía situarse la oferta de viviendas.

De un lado, y de origen supramunicipal, el correspondiente con la limitación de la capacidad residencial de crecimiento de la ordenación territorial. De otro lado, nos encontramos con el condicionante extraído de la situación urbanística actual, por cuanto, tal y como se deduce de los estudios previos de Información Urbanística, el suelo urbano de Murgia cuenta con suelo vacante y/o sin desarrollar para dar cabida al número máximo de vivienda autorizable. Considerando ambos condicionantes, se descartó cualquier alternativa en la que se planteasen crecimientos mediante la ocupación de nuevo suelo, fijando como única solución a la implantación de la oferta residencial en la delimitación del perímetro urbano existente.

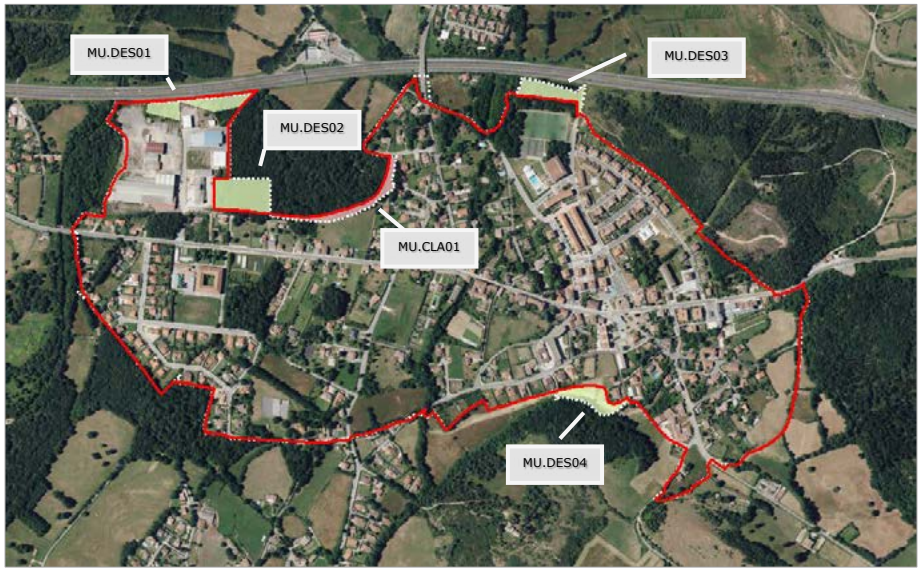
Una vez validada esta alternativa, los trabajos se centraron en 2 aspectos. De una parte, la delimitación del suelo urbano y la definición de sus bordes en su relación con el medio natural colindante; y, de otra parte, la definición de la ordenación y las actuaciones a desarrollar para completar la trama urbana.

Con carácter general, la propuesta consolida una delimitación del perímetro urbano similar al actualmente existente, realizándose pequeños ajustes para su adaptación a la situación real y/o catastral, y proyectando varias actuaciones no estructurales (3 desclasificaciones y 1 clasificación, descartándose una de las propuestas en la fase de Avance) que tienen que ver con el estado actual y los méritos ambientales.

De las alternativas de delimitación del núcleo propuestas en el Avance y en la Aprobación Inicial, finalmente se procede de la siguiente manera.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



En el caso de la DES01 (Desclasificación Norte1, aprox. 7.000 m2s), finalmente se ha descartado y se ha considerado mantener si situación actual como suelo urbano industrial, motivado por su preexistencia y por la reducida superficie de suelo industrial disponible en el municipio. No obstante, como medida ambiental compensatoria se propone recoger en la ficha urbanística particular, la disposición junto a las zonas de servidumbre de la autovía, en el límite norte del ámbito y en la delimitación noroeste colindante con el río Baia, de una banda naturalizada que permitan mitigar el efecto de las infraestructuras, como barreras visuales, sonoras y de la contaminación, y procurar una conectividad ecológica entre el río Baia y el "bosque isla" del Ral de Murgia.

La DES02 (Desclasificación Norte2, aprox. 10.000 m2s) tiene que ver con sus valores ambientales, ya que forma parte de un "bosque isla" ubicado entre la autovía y el suelo residencial e industrial de Murgia con gran valor ecológico, además del aporte de servicios ecosistémicos al entorno.

La DES03 (Desclasificación Norte3, aprox. 5.000 m2s), queda motivada por la proximidad de la autovía y sus condicionantes, la presencia de elementos de valor ambiental, y la propuesta de mantener estos suelos como banda natural, barrera acústica y de la calidad de aire con la propia autovía.

Por último, la DES04 (Desclasificación Sur, aprox. 5.500 m2s), con un pequeño ajuste respecto a lo recogido en el Avance, en la que se ha priorizado la conservación de su valor como paisaje agrícola tradicional junto al arroyo Gaziturri respecto a su calificación como espacio libre de dominio público.

En cuanto a la clasificación CLA01, lo que realmente se ha hecho es mantener una parte del sistema general de las NNSS precedentes (denominados GLV), pasando a formar parte del sistema general de espacios libres del suelo urbano, conformándose como una franja verde de transición con el "bosque isla" del Ral de Murgia y como espacio de interconexión urbana para la movilidad no motorizada. El resto del referido sistema general de espacios libres se ha recogido en el suelo no urbanizable categorizándolo como una zona de Especial Protección (Zona J11).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En cuanto a las **alternativas y soluciones de ordenación planteados** para la definición del suelo urbano, los trabajos se han dirigido en completar y articular la trama urbana, y en resolver cuestiones devenidas de las NNSS, o su inactividad, enfocándose, fundamentalmente, en los siguientes:

1. Se ha estructurado el suelo en ámbitos de ordenación pormenorizada (AOPs) atendiendo a unas características uniformes, incluyendo cierta diversificación de tipologías y sus parámetros que incidan en un mejor aprovechamiento y desarrollo.
2. Se ha revisado la categorización de los suelos urbanos consolidados, no consolidados por incremento de la edificabilidad, y no consolidados por la urbanización, con el estudio de las unidades de ejecución no desarrolladas en cuanto a densidad, parámetros urbanísticos y su viabilidad de gestión, económica y de sostenibilidad ambiental.
3. Siguiendo la ordenación de las NNSS, se ha procedido a la revisión de la estructura viaria en coherencia a su funcionalidad.
4. Se ha procurado la conservación, integración y protección dentro de la trama urbana de los elementos naturales relevantes (red hidrográfica y sus márgenes, bosquetes y ejemplares arbóreos de vegetación autóctona, etc.) como elementos conectores y de transición con el medio natural, conformando la infraestructura verde urbana.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USO RESIDENCIALES CARACTERÍSTICO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
MU.01	SU	228	33	a51	Tipo C.1, C.2 y D
MU.02	SU	42	0	a52	Tipo C.1
MU.03	SU	180	56	a6	Tipo A, B , C.2 y D en rehabilitación
	SUNC Urb (AI.16)	1	4	a6	Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.17)	0	2	a6	Tipo A y B
MU.04	SU	110	0	a52	Tipo C.1 y C.2
	SU (AD.02)	0	32	a51	Tipo D
MU.08	SU	29	3	a6	Tipo A y B
MU.06	SUNC Urb (AI.02)	0	18	a51 y a52	Tipo C.1, C.2 y D
MU.07	SUNC Urb (AI.01)	0	12	a52 y a6	Tipo A, B y C.2
MU.09	SUNC Urb (AI.03)	0	16	a52 y a6	Tipo A, B y C.2
MU.11	SUNC Urb (AI.04)	1	23	a52 y a6	Tipo A, B y C.2
MU.12	SUNC Urb (AI.05)	0	24	a52 y a6	Tipo A, B y C.2
MU.13	SUNC Urb (AI.06)	0	20	a51, a52 y a6	Tipo A, B, C.1, C.2 y D
MU.14	SUNC Urb (AI.07)	0	8	a51, a52 y a6	Tipo A, B, C.1, C.2 y D
MU.15	SUNC Urb (AI.08)	0	29	a52 y a6	Tipo A, B , C.1 y C.2
MU.16	SUNC Urb (AI.09)	0	32	a51, a52 y a6	Tipo A, B , C.1, C.2 y D
MU.17	SUNC Urb (AI.10)	0	30	a51	Tipo D
MU.18	SUNC Urb (AI.11)	0	12	a51	Tipo D
MU.19	SUNC Urb (AI.12)	0	26	a52 y a6	Tipo A, B y C.2
MU.20	SUNC Urb (AI.13)	0	12	a52 y a6	Tipo A, B y C.2
MU.21	SUNC Urb (AI.14)	0	6	a52 y a6	Tipo A, B , C.1 y C.2
MU.22	SUNC Urb (AI.15)	0	12	a52 y a6	Tipo A, B y C.2

5.3.3. Ametzaga Zuia, Bitoriano y Sarria

Las soluciones de ordenación para los núcleos de **Ametzaga Zuia, Bitoriano y Sarria** partieron de tres condicionantes de referencia en coherencia con el modelo de desarrollo que se pretende, a partir de los cuales se plantearon y analizaron las distintas **alternativas para el desarrollo residencial**.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El primero de ellos, al igual que para el conjunto de los núcleos del municipio, y de origen supramunicipal, el correspondiente con la limitación de la capacidad residencial de crecimiento de la ordenación territorial. Tal y como se ha referido en el apartado anterior, la cifra de cuantificación calculada en el apartado IV.3 (533 viviendas) podría aplicarse sobre el núcleo principal y sobre aquellos otros núcleos sobre los que se proyectasen desarrollos residenciales (sectores de suelo urbanizable). El segundo corresponde también con el condicionante extraído de la situación urbanística actual, referido al suelo vacante y/o sin desarrollar en la delimitación del suelo urbano vigente. Y el tercero de los condicionantes se debería a la tendencia demográfica y a la demanda de vivienda actual, así como a la proyección de los escenarios a futuro de ambos factores, obviando en este punto la deriva del mercado inmobiliario. En consecuencia, con todo ello, nuevamente se descartó cualquier alternativa en la que se planteasen importantes crecimientos y/o de carácter estructural que requieran ocupar nuevo suelo, fijando como solución la implantación de la oferta residencial en la delimitación del perímetro urbano existente. Cabe matizar una situación excepcional en Bitoriano y otra en Sarria, surgida del proceso de información pública.

Así pues, validada está **alternativa como criterio de planificación**, los trabajos se centraron en 2 aspectos. De una parte, la delimitación del suelo urbano y la definición de sus bordes en su relación con el medio natural colindante; y, de otra parte, la definición de la ordenación, integración y reconsideración del suelo urbano vacante para completar la trama urbana.

AMETZAGA ZUIA

El nuevo planeamiento conserva la delimitación del suelo urbano en el área situada al sur de la carretera foral A-3600, llevando a cabo pequeños ajustes que tienen que ver con su adecuación a la situación real y/o catastral. En el caso del área situada al norte, se procede con una importante desclasificación de suelo DES01 (aprox. 11.750 m2s) derivada de la confluencia de varios factores. En primer lugar, por la limitación y afecciones que supone la proximidad de la autovía N-622; en segundo, por lo que se refiere a la clasificación de suelo urbano y sus requisitos; y en tercer lugar por sus méritos ambiental (robledales). Así, se propone mantener estos suelos como banda natural, barrera acústica y de la calidad de aire con la propia autovía, procediendo a su reclasificación como zonas de mejora ambiental (J21) en el suelo no urbanizable.

En cuanto a las alternativas y soluciones de ordenación planteados para la definición del suelo urbano, los trabajos se han dirigido a consolidar el tejido residencial existente sin alterar el escenario urbano y resolver cuestiones devenidas de las NNSS, o su inactividad, enfocándose, en los siguientes:

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

1. Siguiendo la ordenación de las NNSS, se ha procedido a la revisión de la estructura viaria en coherencia a su situación actual, funcionalidad, accesibilidad, y de viabilidad de gestión y ejecución, con especial incidencia en las calles La Fuente, Larrabe y Lapatxa. Además, se mantiene la ordenación viaria que deja abierta futuras extensiones del suelo urbano en su delimitación sur-sureste, salvo el acceso desde la A-4418 que se ha eliminado.

2. Se ha definido el suelo urbano en un único ámbito de ordenación pormenorizada AM.01 atendiendo a unas características uniformes para todo el núcleo.
   - Tipos edificatorios autorizados correspondientes a la subzona a.6.
   - Se autoriza el tipo edificatorio de edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas con un vértice común (tipo C.2), condicionado a mantener una forma cuadrangular, una superficie mínima de 500 m2s por vivienda y contar con 2 frentes a vía pública.
   - En las edificaciones existentes con carácter de viviendas rural se autoriza la rehabilitación con aumento del número de viviendas autorizándose la tipología plurifamiliar (tipo D.1).

3. Se ha revisado la categorización de los suelos urbanos consolidados, no consolidados por incremento de la edificabilidad, y no consolidados por la urbanización.
   Se han proyectado 3 actuaciones integradas (AI-01, AI-02 y AI-03) ordenadas directamente por el planeamiento con unas edificabilidades medias en torno a 0,40 m2t/m2s.
   La AI-01, al sur del núcleo junto al cementario, surge de la aceptación de la sugerencia de la fase de Avance AME-02 al objeto de mejorar el aprovechamiento de una parcela de mala relación superficie/frente de parcela, proponiendo la inclusión de un nuevo vial en fondo de saco. La AI-02 al objeto de viabilizar la UE-2 de las NNSS y la consolidación del espacio. Y la AI-03 de la revisión de la categorización de la parcela 97-6 (frente de parcela y disponibilidad de servicios).

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USO RESIDENCIALES CARACTERÍSTICO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
AM.01	SU	133	105	a6	Tipo A, B, C.2 y D en rehabilitación
	SUNC Urb (AI.01)	1	5	a6	Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.02)	0	4	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.03)	0	2	a6	Tipo A y B

BITORIANO

Siguiendo las directrices marcadas para estos núcleos, se procedió con el estudio de la delimitación del suelo urbano, en buena parte marcada por la colindancia del río Ugalde en su límite este y sur. El nuevo planeamiento conserva prácticamente la delimitación de las NNSS, llevando a cabo pequeños ajustes que tienen que ver con su adecuación a la situación real y/o catastral. Además, se plantea la desclasificación de la parcela 200-2 y, parcialmente, la 201-2 (de conformidad con la resolución de la alegación denominada BIT-03 de la fase de aprobación inicial (DES01 de aproximadamente 4.485 m2s), considerando la eliminación del suelo urbano no desarrollado de periferia con fuertes condicionantes por la afección de la mancha de inundabilidad del río Ugalde, y se procede su reclasificación como zonas de protección de aguas superficiales (J61) y agroganaderas (J42) en suelo no urbanizable.

Y, con carácter puntual, se ha proyectado un suelo urbanizable, CLA01 de aproximadamente 3.350 m2s, de reducida envergadura. Se trata de un crecimiento que, además de satisfacer una reiterada demanda, permite cerrar correctamente la trama urbana dentro de lo que se considera el perímetro de crecimiento urbano. La mayor relevancia que presenta esta clasificación de suelo urbanizable surge por su afección al cómputo de la cuantificación residencial descrito, si bien atendiendo al modelo de desarrollo urbano y política de desarrollo de vivienda planteado para el municipio, se considera oportuno compatibilizar esta excepcionalidad.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En cuanto a las alternativas y soluciones de ordenación planteados para la definición del suelo urbano, Bitoriano ha seguido similares directrices a las referidas para Ametzaga Zuia. Así tenemos:

1. Siguiendo la ordenación de las NNSS, se ha procedido a la revisión de la estructura viaria en coherencia a su situación actual (es decir, las actuaciones fruto de las precedentes NNSS ya ejecutadas), funcionalidad, accesibilidad, y de viabilidad de gestión y ejecución, con especial incidencia en las calles Mintza, Erdico auzoa, Garaibide o Morkotxi. Se mantiene la ordenación viaria que deja abierta futuras extensiones del suelo urbano en su delimitación norte-oeste.
2. Se ha definido el suelo urbano en un único ámbito de ordenación pormenorizada BI.01 atendiendo a unas características uniformes para todo el núcleo, con unos parámetros similares a los descritos para Ametzaga Zuia.
3. Se ha revisado la categorización de los suelos urbanos consolidados, no consolidados por incremento de la edificabilidad, y no consolidados por la urbanización. En este caso, no ha considerado la delimitación de ninguna actuación integrada.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USO RESIDENCIALES CARACTERÍSTICO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
BI.01	SU	137	91	a6	Tipo A, B, C.2 y D en rehabilitación
BI.02	S Urbanizable (AI.01)	0	4	a6	Tipo A y B

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

SARRIA

De forma similar a los anteriores, siguiendo las directrices marcadas para estos núcleos, se procedió con el estudio de la delimitación del suelo urbano, en este caso flanqueado al oeste por rio Baia, además ZEC y su zona de influencia, al sur por la autovía, y al este por el río Ugalde. En origen se plantea que el nuevo planeamiento conserve prácticamente la delimitación de las NNSS, llevando a cabo pequeños ajustes que tienen que ver con su adecuación a la situación real y/o catastral. Además, se plantean varias desclasificaciones de carácter puntual, DES01 de aproximadamente 1.950 m2s y DES02 de aproximadamente. 2.800 m2s, considerando la eliminación del suelo urbano no desarrollado de periferia, colindante con el ZEC Rio Baia y carente de las condiciones mínimas para mantenerse como tal (art. 11 Ley 2/2006), salvo mediante la delimitación de actuaciones de complicada gestión y viabilidad. Y se procede su reclasificación como zonas agroganaderas (J42) en suelo no urbanizable.

Tras la fase de aprobación inicial y conforme a la resolución de la alegación denominada SAR-04 de la fase de aprobación inicial, se ha procedido a incluir en la delimitación del suelo urbano una superficie de aproximadamente 8.750 m2s (CLA01) al este del suelo urbano definiendo al río Ugalde como la delimitación física del perímetro de crecimiento urbano.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En cuanto a las alternativas y soluciones de ordenación planteados para la definición del suelo urbano, Sarria ha seguido similares directrices a los núcleos anteriores. Así, se proyecta completar la trama urbana ocupando los terrenos vacantes en los intersticios persistentes entre los barrios antiguos (Arriba y Abajo) y los nuevos crecimientos originados en los años 90, y también en los suelos vacantes de periferia que siguen la organización viaria. Así tenemos:

1. Siguiendo la ordenación de las NNSS, se ha procedido a la revisión de la estructura viaria en coherencia a su situación actual (es decir, las actuaciones fruto de las precedentes NNSS ya ejecutadas), jerarquización respecto a su funcionalidad, accesibilidad, y de viabilidad de gestión y ejecución. Se mantiene la ordenación viaria que deja abierta futuras extensiones del suelo urbano en su delimitación noreste.
2. Se ha definido el suelo urbano en un único ámbito de ordenación pormenorizada SA-01 atendiendo a unas características uniformes para todo el núcleo, con unos parámetros similares a los descritos para los núcleos anteriores. A este respecto se ha asumido dentro también al área el SUR-5 de las NNSS que contaba con remisión a Plan Parcial ya colmatado. Asimismo, por su carácter puntual se recoge dentro de la misma AOP una subzona a52 ocupadas por viviendas unifamiliares adosadas en hilera (tipo C.1).
3. Se ha revisado la categorización de los suelos urbanos consolidados, no consolidados por incremento de la edificabilidad, y no consolidados por la urbanización.

   De esta revisión se han originado 11 actuaciones integradas (AI-01 a AI-11) por tratarse de suelos carentes de la urbanización y servicios suficientes para categorizarse como consolidados, varias de ellas ya preexistentes y reconsideradas por el nuevo planeamiento, todas ellas quedan ordenadas directamente por el propio plan. Y se ha incluido también el ámbito de la CLA01 como AI-12, cuya ordenación queda remitida. Todas ellas cuentan con unas edificabilidades medias en torno a 0,35-0,40 m2t/m2s.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USO RESIDENCIALES CARACTERÍSTICO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
SA.01	SU	150	62	a6	Tipo A, B, C.2 y D en rehabilitación
	SUNC Urb (AI.01)	0	4	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.02)	0	4	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.03)	0	11	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.04)	0	6	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.05)	0	2	a6	Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.06)	0	2	a6	Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.07)	0	8	a6	Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.08)	0	3	a6	Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.09)	0	16	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.10)	0	8	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.11)	0	12	a6	Tipo A, B y C.2
	SUNC Urb (AI.12)	0	12	a6	Tipo A, B y C.2

5.3.4. Aperregi, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zarate

Las soluciones de ordenación para los núcleos de **Aperregi, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina** y **Zarate** partieron de los siguientes condicionantes a partir de los cuales se plantearon y analizaron las distintas **alternativas para el desarrollo residencial**.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Dos de ellos similares al conjunto de núcleos del municipio. El primero de ellos, el correspondiente con la limitación de la capacidad residencial de crecimiento por la ordenación territorial, por cuanto se ha de posibilitar un incremento de viviendas no superior al número existente. Y el segundo, el referido al terreno vacante en la delimitación del suelo urbano vigente para absorber las necesidades del modelo. El tercero se corresponde con el modelo planteado para estos núcleos, en los que se pretende salvaguardar la identidad y caracterización rural del medio urbano (trazados, estructura parcelaria, etc.) y edificatorio (tipos, alturas, etc.), incluso el mantenimiento de actividades tradicionales vinculadas a la agraria, con una oferta residencial acomodada a su capacidad de acogida para dar servicio a la demanda endógena y a una previsión adicional que sobrevenga en el plazo de vigencia del planeamiento.

NÚCLEO	Nº HABITANTES (FTE: INE 2019)	TASA ANUAL CRECIMIENTO (FTE: EUSTAT 2017-2000)	Nº VIVIENDAS EXISTENTES (FTE: Elab. Propia)	PARCELAS TOTALES (FTE: Elab. Propia)	PARCELAS VACANTES y/o SIN VIVIENDA (FTE: Elab. Propia)	% SUPERFICIE SUELO VACANTE (FTE: Elab. Propia)
APERREGI	41	+0,14	37	53	27	45-50
DOMAIKIA	65	+1,68	30	42	14	15-20
GILLERNA	54	+1,98	27	30	7	25
JUGO	36	-1,12	28	38	13	30
LUKIANO	46	-0,62	22	34	14	35-40
MARKINA	73	+3,02	38	62	26	45-50
ZARATE	35	+2,77	28	36	12	25-30

Las directrices generales de intervención de aplicación para estos núcleos de carácter rural atendiendo a sus características fueron las siguientes:

1. Delimitación del suelo urbano para potenciar la conservación de su aspecto tradicional, priorizando la ocupación del suelo vacante en el núcleo, frente a la intervención sobre nuevo suelo y transformaciones descontextualizadas con el tejido urbano existente.
2. Se ha determinado la regulación del suelo urbano de cada núcleo como un único ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) atendiendo a unas características uniformes como subzona a2.
3. Mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas. En las edificaciones existentes se autoriza la rehabilitación con aumento del número de viviendas permitiéndose en ellas la tipología plurifamiliar (tipo D.1).
4. Mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria que dan forma a los espacios públicos; y reconsideración de las alineaciones viarias, en ciertos casos sobredimensionados en detrimento de una configuración más tradicional, proyectando una red viaria de coexistencia (tratamiento conjunto calzada y acera) que permita la convivencia de los modos de transporte prevaleciendo el peatonal.
5. Revisión de la categorización de los suelos urbanos consolidados, no consolidados por incremento de la edificabilidad y no consolidados por la urbanización.

APERREGI

Se proyecta la consolidación del tejido residencial de carácter rural (AP.01) conformado por un caserío con unidades labriegas independientes (conjunto conformado en parcela por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y normalmente con huerta asociada), al que se han añadido nuevas viviendas de tipología unifamiliar, y con distribución concentrada entre la red viaria, mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo.

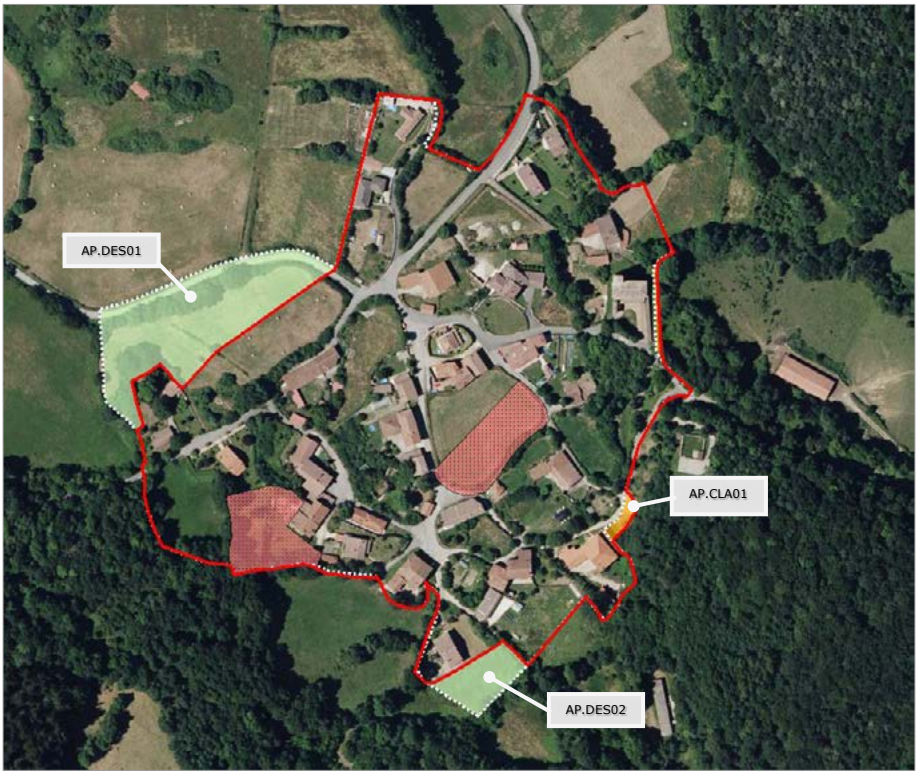
Se ha llevado a cabo el estudio de la delimitación del suelo urbano flanqueado al sur por el espacio natural de la Sierra de Badaia, procediéndose con el ajuste de la delimitación para su adecuación a la situación actual y catastral, y realizándose las siguientes actuaciones significativas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araban Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se procede con dos desclasificaciones, suelo DES01 (aprox. 7.725 m2s) y DES02 (aprox. 1.500 m2s), considerando la eliminación del suelo urbano no desarrollado de periferia, atendiendo a factores como el crecimiento en los últimos 20 años junto con la previsión de demanda y la existencia de suelo vacante dentro núcleo; y su grado de urbanización actual y condicionantes conforme al art. 11 de la Ley 2/2006 para constituirse como solar. Estos suelos pasan a suelo no urbanizable como zonas agroganaderas de paisaje rural de transición (J42). Con carácter puntual, se ha incluido de forma directa en el suelo urbano, clasificación CLA01, una zona ya urbanizada ocupada por un parque infantil.

Y de la revisión de la categorización del suelo urbano se han delimitado 2 actuaciones integradas (AI-01 y AI-02), que han sido ordenadas directamente por el plan.



Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
AP.01	SU	37	29	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación
	SUNC Urb (AI.01)	-	4		Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.02)	-	4		

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DOMAIKIA

Se proyecta consolidar el tejido residencial de carácter rural (DO.01) constituido por un caserío algo disperso ocupado por unidades labriegas independientes (conjunto conformado en parcela por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y normalmente con huerta asociada) y relacionadas por la red viaria que las delimitan (en buena parte, por muretes de mampostería), al que han añadido nuevas viviendas de tipología unifamiliar, mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo.

Se ha llevado a cabo el estudio de la delimitación del suelo urbano que se mantiene prácticamente similar a la delimitación de las NNSS, procediéndose con pequeños ajustes para su adecuación a la situación actual (ver CLA01, en la que se ha incluido el vial en la delimitación del suelo urbano) y catastral, incluyendo la desclasificación de la parcela 1340-1, suelo DES01 (aprox. 715 m2s), atendiendo a factores como el crecimiento del núcleo en los últimos 20 años junto con la previsión de demanda y la existencia de suelo vacante dentro núcleo; su grado de urbanización actual y condicionantes conforme al art. 11 de la Ley 2/2006 para constituirse como solar; su colindancia con el arroyo Errotigan (retiros de edificación); y la protección de la zona arqueológica de la Iglesia de San Bartolomé.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
DO.01	SU	30	19	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

GILLERNA

Se proyecta la consolidación del tejido residencial de carácter rural (GI.01) constituido por un caserío concentrado ocupado por unidades labriegas independientes (conjunto conformado en parcela por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y normalmente con huerta asociada) y relacionadas por la red viaria que las delimitan (en buena parte, por muretes de mampostería), al que se le ha añadido un crecimiento de nueva concepción al oeste del núcleo, mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo.

Del estudio de la delimitación del suelo urbano, además del ajuste y adecuación a la situación actual (ver CLA02, en la que se ha incluido el vial en la delimitación del suelo urbano, y CLA03, en la que se ha ajustado el límite de la parcela 154-1 a propósito de la Des02) y catastral; se ha procedido con la desclasificación de la parcela 929A-1, DES01 (aprox. 1.310 m2s), por tratarse de un suelo de periferia carente de frente a vía pública y condicionantes conforme al art. 11 de la Ley 2/2006 para constituirse como solar, y la desclasificación parcial de la parcela 154-1, suelo DES02 (aprox. 945 m2s), al comprender usos constructivos destinados a actividades ganaderas más compatibles con los usos de la zona agroganadera paisaje rural de transición (J42) en la que se ha incluido.

Adicionalmente, consecuencia del limitado suelo disponible para edificar y surgido durante el proceso de participación ciudadana (reuniones con junta administrativa), se ha proyectado un suelo urbanizable, CLA01 de aproximadamente 3.200 m2s, con el objeto de promover un crecimiento dentro del perímetro de crecimiento urbano y que permite cerrar el tejido urbano.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
GI.01	SU	27	11	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación
GI.02	S Urbanizable (AI.01)	0	4	a2	Tipo A y B

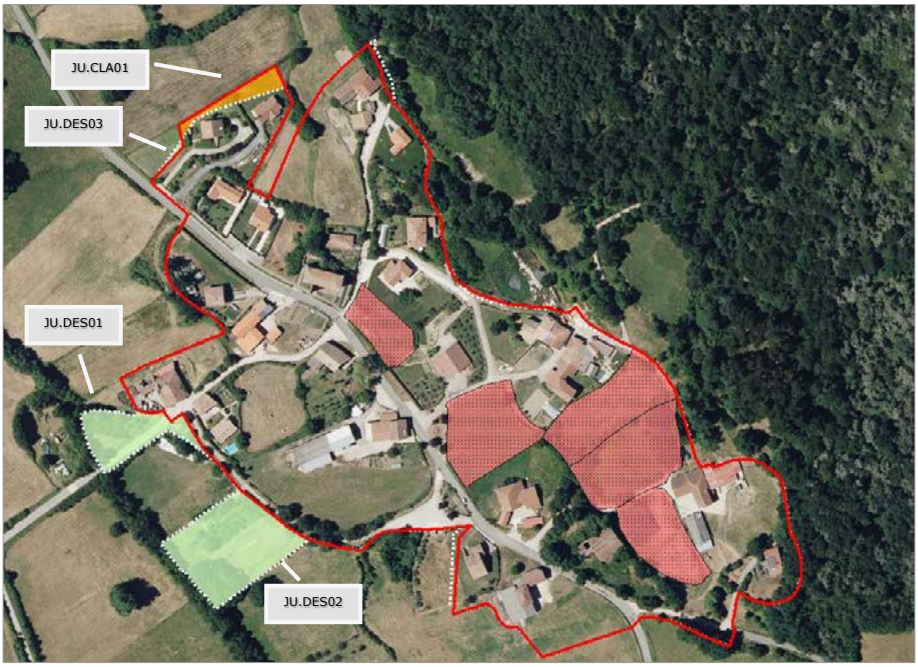
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

JUGO

Se proyecta completar la trama urbana y consolidar el tejido residencial de carácter rural (JU.01) constituido por un caserío que atravesado por la carretera foral A-4413 que lo fracciona en dos, configurado mayormente por unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) aisladas unas de otras, cosidas por caminos/calles paralelas a la carretera y otras secundarias de corto recorrido que atraviesan a los primeros, mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo.

Asimismo, se requiere la ordenación de la sección transversal y alineaciones viarias del trazado del tramo urbano de la carretera foral A-4413, pks 21+220 - 21+661, conforme al Plan Integral de Carreteras de Álava (2016-2027).



Del estudio de la delimitación del suelo urbano se procede con la adecuación a la situación actual y catastral y se realizan 2 actuaciones singulares. Corresponden a la desclasificación de varias parcelas (1832-1, 396-1 y 397-1) de la periferia sur y sureste del suelo urbano, DES01 (aprox. 1.995 m2s) y DES02 (aprox. 4.345 m2s), desconexas de la trama urbana y carentes de condicionantes conforme al art. 11 de la Ley 2/2006, con afecciones naturales como el arroyo Errotigan y considerando además la superficie vacante dentro del suelo urbano, y se procede su reclasificación como zonas de protección de aguas superficiales (J61) y agroganaderas (J42) en suelo no urbanizable.

Y derivadas de las alegaciones denominadas JUG-01 y JUG-02 de la fase de aprobación inicial, se ha suprimido la inclusión en el suelo urbano de la parcela 1850-1 y se ha adaptado la redelimitación del suelo urbano en las parcelas 2481- y 2482-1 (CLA01 de aprox. 725 m2s y DES03 de aprox. 65 m2s).

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

De la revisión de la categorización del suelo se han originado 5 actuaciones integradas (AI-01, AI-02, AI-03, AI-04 y AI-05) por carecer del suficiente grado de urbanización, ordenadas directamente por el plan. Todas ellas cuentan con unas edificabilidades medias en torno a 0,44 m2t/m2s.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
JU.01	SU	28	7	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación
	SUNC Urb (AI.01)	-	2		Tipo A y B
	SUNC Urb (AI.02)	-	5		
	SUNC Urb (AI.03)	-	5		
	SUNC Urb (AI.04)	-	5		
	SUNC Urb (AI.05)	-	4		

LUKIANO

Se proyecta consolidar el tejido residencial de carácter rural (LU.01) conformado por un caserío con unidades labriegas independientes (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada), situado sobre ladera de cerro que mira al levante y distribuidas por la red viaria en dirección preferente norte-sur, mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo.

Se ha llevado a cabo el estudio de la delimitación del suelo urbano, flanqueado al oeste por el espacio natural Sierra de Badaia, manteniéndose prácticamente similar a la delimitación de las NNSS con los ajustes puntuales para su adecuación a la situación actual y catastral.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

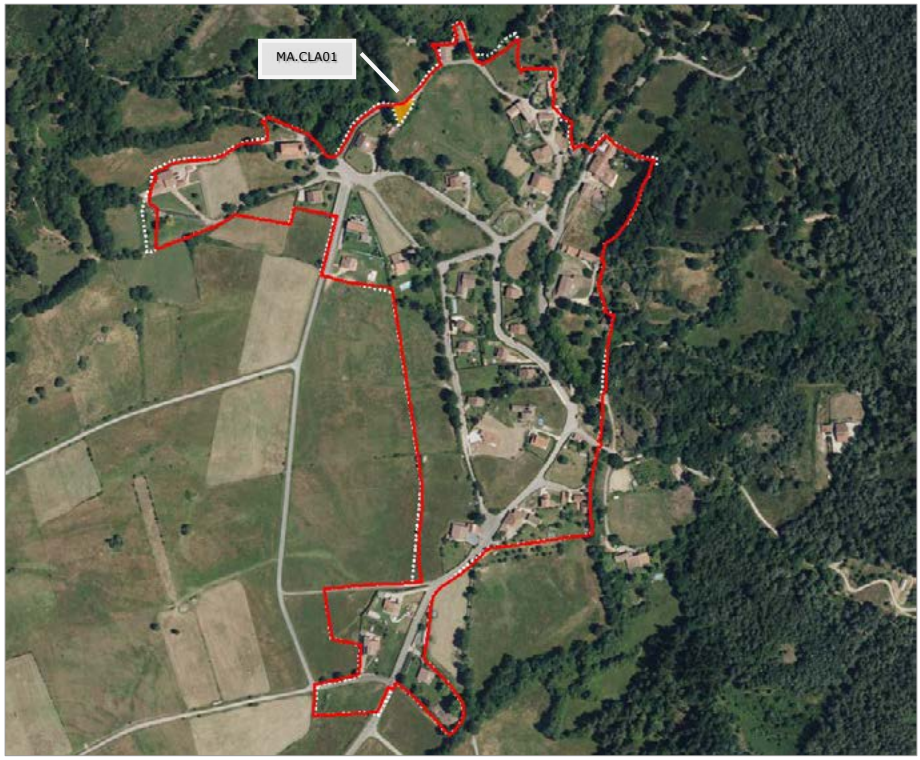
Únicamente se procede con una desclasificación puntual de la parcela 703-1, DES01 de aproximadamente 765 m2s, ya que se trata de un suelo de periferia ocupado por usos constructivos agrarios carente de frente a vial público, cuya integración en el suelo urbano requeriría de una compleja gestión (agrupación y /o afectación a otros propietarios colindantes y delimitación de actuación integrada o vía regularización de fincas).

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
LU.01	SU	22	18	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación

MARKINA

Se proyecta completar la trama urbana y consolidar un tejido residencial (MA.01) ubicado en las faldas de macizo de Gorbea y atravesado de norte a sur por el río Ugalde, en el que se distinguen dos conformaciones. Una de carácter más rural conformada por un caserío con unidades labriegas (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada) y otra de transformación más reciente ocupada por viviendas unifamiliares aisladas. En ambos se proyecta la ocupación del suelo vacante.



EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En las zonas con tipologías de carácter rural, se procura el mantenimiento de la arquitectura tradicional compatibilizándola con la posibilidad de intervenciones de rehabilitación y aumento del número de viviendas, adaptadas a las necesidades actuales. En estas zonas, se proyecta el mantenimiento, en sus aspectos fundamentales, de la parcelación originaria y morfología espacial y edificatoria que dan forma a los espacios públicos, con la reconsideración de las alineaciones viarias siguiendo una configuración más tradicional en condiciones óptimas de seguridad y accesibilidad. Y en las zonas de implantación más reciente se mantienen las pautas de ordenación edificatorias y viarias del planeamiento precedente.

Se ha llevado a cabo el estudio de la delimitación del suelo urbano, envuelto en sus límites norte y este por el espacio natural del Macizo del Gorbea, manteniéndose muy similar a la delimitación de las NNSS con los ajustes puntuales para su adecuación a la situación actual y catastral. De forma puntual se procede con una clasificación a suelo urbano al norte, CLA01 de aproximadamente 350 m2s, para dar continuidad a la calle Alday y quedando el resto del espacio incluido dentro del sistema de zonas verdes.

Respecto a las propuestas de desclasificación recogidas en el Avance, suelos DES01 (aprox. 2.200 m2s) y DES02 (aprox. 2.600 m2s) representadas en la fase de Avance, ambas se han tenido que desestimar por presentarse proyectos para su desarrollo conforme a las actuales NNSS de forma previa a la aprobación inicial del presente expediente.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
MA.01	SU	38	38	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación

ZARATE

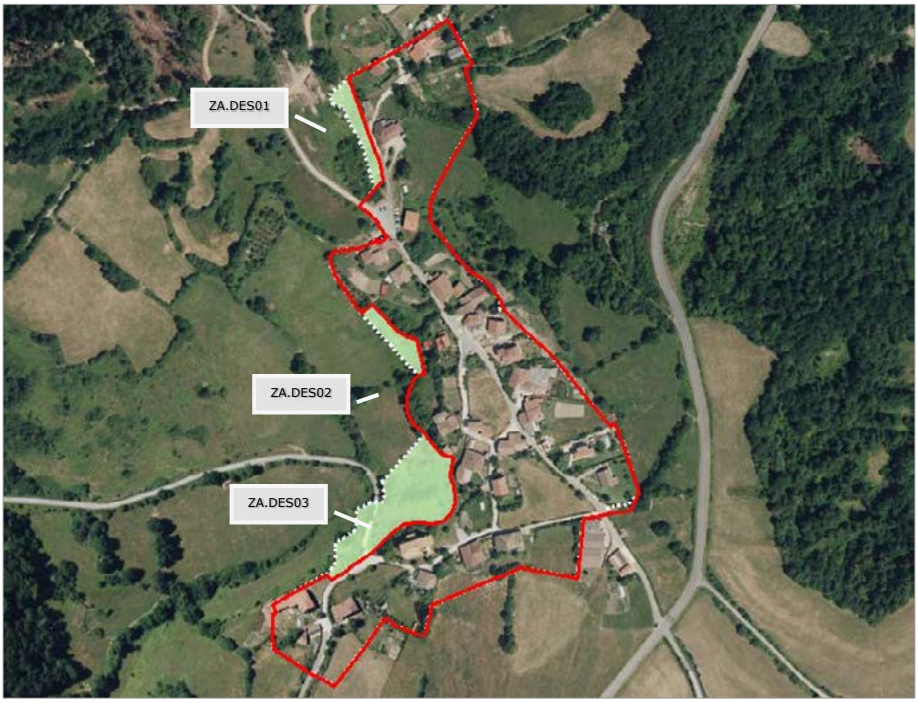
Se proyecta consolidar el tejido residencial de carácter rural (ZA.01) conformado por un caserío con unidades labriegas independientes (conjunto conformado por la vivienda rural, con cuerpos auxiliares adosados o aislados, y parcela normalmente con huerta asociada), distribuidos por la red viaria en dirección sur-norte, por la calle Gorbea, y este-oeste, por la calle San Pedro, mediante la ocupación del suelo vacante en el interior del núcleo.

Como en el resto de estos núcleos, considerando la capacidad de absorción del suelo vacante en el interior del núcleo y su proyección residencial, se ha procedido con el estudio de la delimitación del suelo urbano. Además de los ajustes puntuales para su adecuación a la situación real y catastral, se ha llevado a cabo 3 desclasificaciones de cierta entidad. La DES01 (aprox. 1.250 m2s), calificado por las NNSS como dotacional conteniendo el depósito de agua, que pasan al suelo no urbanizable y de infraestructura. La DES02 (aprox. 1.050 m2s), por comprender terrenos que carecen de frente a vía pública y de los condicionantes conforme al art. 11 de la Ley 2/2006, procediendo además de una unidad de ejecución (UE-1) que ya tiene una vivienda ocupando la zona optima edificable. Y la significante desclasificación DES03 (aprox. 5.850 m2s), por no cumplir las determinaciones legales para adquirir la condición de suelo urbano (art. 11 de la Ley 2/2006), y por contar con condicionantes topográficos que añaden criterios de improcedencia para su transformación urbanística (art. 13 de la Ley 2/2006), que se suma a la consideración del modelo planteado a tenor del terreno vacante dentro del núcleo.

Cabe precisar que, conforme al informe técnico-jurídico aprobado por el ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2023, se procede a revisar la categorización la parcela 270-8 que se mantiene en suelo urbano conforme a la situación de las NNSS que se revisan.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZA.01	SU	28	23	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación

5.3.5. Aretxaga

Durante la tramitación del presente expediente se plantearon dos alternativas para su clasificación y ordenación. Bien mantener la situación actual como suelo urbano o bien su inclusión como suelo no urbanizable en la categoría J72 definida como "Otros asentamientos existentes en suelo no urbanizable" que pretendía recoger los asentamientos antrópicos preexistente en estos suelos. Atendiendo a su situación urbanística y considerando sus antecedentes como población se ha consolida su delimitación actual como suelo urbano donde se plantea una actuación de reforma interior para consolidar su ordenación y las edificaciones existentes.

Recogemos resumen de los **parámetros básicos característicos de los suelos residenciales**:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº NUEVAS VIVIENDAS MÁX.	USOS RESIDENCIALES	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
AR.01	SU	4	0	a2	Tipo A, B y D en rehabilitación
	SUNC Urb (AI.01)	1	3		Tipo A y B

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5.4. LOS SUELOS DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La ordenación territorial identifica a Zuia dentro del tipo de municipios de bajo desarrollo del suelo para actividades económicas. Considerando tal circunstancia, no se ha propuesto la clasificación de nuevas áreas industriales o su ampliación y se consolida la situación actual. En este caso, la normativa del planeamiento plantea una mayor flexibilidad y un incremento del aprovechamiento del suelo, modificando algunos de los parámetros urbanísticos de las NNSS precedentes y posibilitando nuevas intervenciones como las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, así como la diversificación de los usos.

Cualquier alternativa y propuesta diferente pasaría por la ampliación del suelo industrial existente en la localidad de Murgia (SUI-1) o en el Polígono Industrial de Islarra (SUI-2). En el primero de los casos, se antoja complejo tanto por la colindancia con la autovía como por los espacios naturales singulares que requeriría ocupar (véase ZEC río Baia, al oeste, y el hábitat bosque isla de robledal, al este). Y, por otro lado, la ampliación de la zona SUI-2, en el límite del municipio, localizada lejos de cualquier trama urbana y condicionada también por su emplazamiento colindante con la autopista AP-68 y la carretera foral A-2521 (Vitoria-Gasteiz/Orduña). En este caso su expansión, dentro del municipio, debería realizarse al otro lado de la carretera A-2521, si bien cabe recordar que la propia ordenación territorial determina que, para los municipios de bajo desarrollo, las zonas industriales deben localizarse ligados a los núcleos urbanos como complemento de su estructura urbanística y no en ámbitos rurales aislados del territorio.

Se proyecta, por tanto, la consolidación del suelo urbano industrial situado en las cercanías del área de servicio de Altube en el Polígono Industrial de Islarra, recogido en las NNSS que se revisan como SUI-2, que pasa a denominarse IS.01 – POLÍGONO INDUSTRIAL ISLARRA, con un terreno vacante de aproximadamente 7.000 m2s, de los aproximadamente 60.000 m2s con los que cuenta el polígono, es decir, algo más del 10%. Únicamente se procede con el ajuste de la delimitación del suelo urbano a la situación real y catastral, y la adecuación de la ordenación a los condicionantes de la carretera foral A-2125 por la que se accede.

Y también se plantea la consolidación el suelo urbano industrial situado junto a la localidad de Murgia, recogido en las NNSS como SUI-1, que pasa a denominarse MU.05 – SUELO INDUSTRIAL MURGIA, con un terreno vacante de aproximadamente 20.000 m2s de los aproximadamente 68.000 m2s con los que cuenta el polígono, es decir, algo menos del 30%. El nuevo planeamiento prevé consolidar la trama y garantizar su integración con el espacio colindante.

EGINBIDEA
DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En referencia al ajuste propuesto en el Avance, desclasificación DES01 (Desclasificación Norte1, aprox. 7.000 m2s), ha sido descartado y se ha considerado mantener su situación actual en suelo urbano, motivado por su preexistencia y, en buena parte, por la reducida superficie de suelo industrial disponible en el municipio. No obstante, como medida ambiental compensatoria se ha propuesto recoger en la ficha urbanística particular, la disposición junto a las zonas de servidumbre de la autovía, en el límite norte del ámbito, y en la delimitación noroeste colindante con el río Baia, de una banda naturalizada conformado por una mezcla de especies arbóreas y arbustivas autóctonas, dando lugar a formas orgánicas y de distinta opacidad, que permitan mitigar el efecto de las infraestructuras, como barreras visuales, sonoras y de contaminación, y procurando una conectividad ecológica entre el río Baia y el "bosque isla" Ral de Murgia.

5.5. LAS REDES DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

5.5.1. Redes de Comunicaciones Viarias

Red Viaria General

Los sistemas generales de comunicaciones territoriales del municipio quedan conformados por la Red de Interés Preferente AP-68 (Autopista Bilbao-Zaragoza) y N-622 (Acceso Vitoria-Gasteiz a Bilbao por la autopista AP-68), como grandes infraestructuras viarias que lo atraviesan; por la Red Básica A-624 (De Altube a Balmaseda), como carretera que le conecta con otros Territorios Históricos; y por la Red Comarcal A-2521 y A2522, como carreteras que comunican comarcas y municipios. Se incluye también la Red Local A-3600 y A-3610, y la Red Vecinal A-4413, A-4414, A-4415, A-4416, A-4417 y A-4418, como carreteras de conexión municipal y local.

Red Viaria de los Asentamientos

De acuerdo con su relación con la movilidad, se han distinguido la red viaria urbana principal, la secundaria y, con carácter particular, la red peatonal y/o estancial, de la siguiente manera:

La Red Urbana Principal, como aquella que, por su condición funcional, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad urbana, incluyendo aquellas se comportan como vías de paso. A efectos de su diseño y funcionalidad, se han distinguido:

- Red foral de carreteras:

  Tramo urbano: A-3600 a su paso por Ametzaga Zuia y Murgia; A-4416 a su paso por Bitoriano; A-4418 a su paso por Ametzaga Zuia; A-4413 a su paso por Murgia y Jugo; A-4415 a su paso por Murgia y Bitoriano; y A-4414 a su paso por Murgia y Sarria.

  Travesía: A-3600 a su paso por Ametzaga Zuia y Murgia; A-4415 a su paso por Murgia y Bitoriano; y A-4414 a su paso por Murgia y Sarria.

- Red viaria urbana principal municipal: Pretende reorganizar el tráfico de tal forma que el vehículo transite liberando las vías secundarias, complementando la red anterior. Su diseño queda conformado diferenciando claramente el espacio para el peatón y para el vehículo.

La Red Urbana Secundaria, como aquella que tiene un carácter marcadamente local y secundario cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes:

- Vías de tráfico diferenciado, conformadas con acera y calzada, que permiten la total segregación a distintas cotas enfatizando la seguridad de los peatones.
- Vías de coexistencia o peatonales con tolerancia, tráfico compartido.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Y, por último, la Red Peatonal y/o Estancial que son los espacios en los que el uso peatonal es el único modo de tránsito autorizado, permitiendo el paso restringido determinados vehículos. Se consideran los siguientes:

- Vías de uso peatonal exclusivo (e21)
- Plazas y áreas peatonales (f13)
- Parques y jardines (f11)

El nuevo planeamiento ha establecido pues una estructuración viaria partiendo de la categorización de los núcleos por su carácter de asentamiento mayor o asentamiento rural, dando lugar a una ordenación de la red viaria, entendemos proporcional a las necesidades, accesibles y justificando su viabilidad y gestión.

Para los asentamientos mayores, que incluyen los núcleos de Murgia, Sarria, Bitoriano y Ametzaga Zuia, se ha estructurado la red viaria en secciones conformadas por calzada+acera+aparcamiento, calzada+acera o bien con viales de coexistencia, obviamente, con el condicionante que en algunos casos han supuesto las preexistencias.

Mención especial tiene algunas actuaciones específicas como es el caso de la nueva calle que se pretende proyectar para completar la red viaria estructurante del núcleo (antigua Unidad de ejecución UE14), por su carácter estratégico, para la comunicación de las calles San Martín y Carretera a Sarria, como alternativa al paso por las calles Domingo Sautu (A-3600) y Carretera Sarria (A-4414), a modo de bypass entre ambas carreteras, y de acceso al sistema general deportivo (piscinas e instalaciones deportivas), cuya obtención y ejecución requerirá de una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas.

Para el resto de asentamientos (Aperregi, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zarate) se ha estructurado la red viaria en secciones conformadas con viales de coexistencia, en su mayor parte de 6 m. de sección mínima, ajustando, en la mayor parte de los casos, las secciones de las NNSS precedentes. Se ha entendido como la mejor opción valorando la idiosincrasia de los núcleos, la seguridad y la circulación de vehículos presente, así como una mayor viabilidad de gestión y ejecución. No obstante, tampoco podemos olvidar el condicionante que en algunos casos han supuesto las preexistencias.

Salvo en lo referido para aquellos viales que requerirán de una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas, las nuevas alineaciones representadas, causarán las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas, que se urbanizarán por cuenta del propietario, siguiendo las instrucciones y criterios que defina finalmente la normativa.

Otras redes de comunicación

No podemos olvidar en su calificación como sistema general de comunicaciones, por su papel relevante dentro del entramado de conexión viaria del municipio, las vías conformadas por los caminos asfaltados y demás caminos rurales. Y, por último, se recoge la red de itinerarios verdes y vías ciclistas presente o planificada bajo el marco del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

5.5.2. Infraestructuras y Servicios

La información referente al estado de las infraestructuras y servicios del municipio y sus asentamientos queda recogida en el DOCUMENTO y grafiada en la serie de planos P-2.a "Calificación del suelo no urbanizable" (zonas H), P-2.b "Infraestructuras generales y áreas de protección", y P-7 "Infraestructuras de servicios". Adicionalmente nos remitimos al DOCUMENTO A.7

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En la actualidad no se constatan déficits estructurales para los sistemas de saneamiento, energía y alumbrado público, distribución de gas, y telefonía y telecomunicaciones. En cambio, no es así respecto al sistema general de abastecimiento para lo que el Plan General se ha remitidos a la solución propuesta en el Plan Hidrológico, y recogida en el acuerdo para la financiación y ejecución de infraestructuras hidráulicas en Álava periodo 2021-2027.

Respecto a las redes de servicios urbanos, no se constatan déficits singulares en cuanto a su disponibilidad, suficiencia y adecuación óptima a la población actual, sin perjuicio de las carencias propias de su progresiva modernización con cargo al Ayuntamiento y Juntas Administrativas (con apoyo de financiación del Plan Foral de Obras y Servicios de la Diputación Foral de Álava o similares), o a las preceptivas cargas de urbanización de las actuaciones aisladas y las actuaciones integradas que requerirán completar las dotaciones necesarias.

5.5.3. Equipamientos

En cuanto al sistema de equipamientos, atendiendo a la información resumida en el DOCUMENTO A.1 y durante las diferentes consultas a las Juntas Administrativas, no se han definido déficits estructurales, salvo lo especificado a continuación.

La Junta Administrativa de Gillerna manifestó su necesidad de disponer un terreno para la construcción de un nuevo edificio para la Junta, para lo que se propuso la calificación de un terreno en propiedad ya incluido en suelo urbano (parcela 153-1) como equipamiento (G), tal y como se ha recogido en el nuevo planeamiento.

La Junta Administrativa de Murgia manifestó su necesidad de disponer de terreno para la ampliación del cementerio existente (parcela 1900-1 del suelo no urbanizable). A este respecto, considerando la preexistencia y su acceso por el norte-noroeste, los retiros respecto a la carretera foral, la colindancia de la zona de presunción arqueológica Iglesia Parroquial San Miguel (la vieja) y las condiciones orográficas del emplazamiento, todas las alternativas posibles pasaron por su ampliación en su parte trasera.

Y en el núcleo de Murgia se han estudiado las siguientes propuestas.

En la fase de Avance, se planteó revertir la calificación a suelo residencial de las parcelas 41A-2, 42A-2 y 43-2. Revisadas las previsiones referentes a la ejecución de un nuevo equipamiento educativo en la localidad, el nuevo planeamiento mantiene su calificación como equipamiento (g).

Asimismo, en el Avance se propuso la recalificación a equipamiento genérico público de la parcela 1208-2 y parte de la parcela 31-2 (dejando el resto de la parcela 31-2 ocupada por el Convento Carmelitas Descalzas como equipamiento privado religioso), calificadas en las NNSS como suelos de dotación de equipamiento religioso. Se propuso este cambio de calificación para disponer a futuro de un terreno destinados a equipamiento en condiciones óptimas de dimensionamiento para la localidad e incluso el municipio.

Tras un debate interno y considerando la indefinición del equipamiento genérico público propuesto, se planteó una nueva alternativa, recogida en el documento de aprobación inicial, que proponía la disponibilidad en el núcleo de un equipamiento privado genérico que permitiese un margen abierto de actuación en la implantación de usos. De este modo se planteó una actuación de dotación, ahora conteniendo también el Convento Carmelitas Descalzas (parcela 31-2), destinada a equipamiento privado genérico e incluyendo la compatibilidad de usos terciarios y residenciales vinculados al uso principal autorizado de equipamiento, y donde se establecía como incremento de dotación la cesión de espacios libres.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Finalmente, en sesión celebrada el día 20 de abril de 2023, el ayuntamiento aprobó de forma expresa las condiciones particulares de la denominada ficha MU.10 - EL CONVENTO en la que se recoge la ordenación definitiva y regulación de la referida actuación de dotación. En la misma sesión se procedió también a la redefinición del uso de equipamiento de servicios sociales en la normativa urbanística para actualizarse a las definiciones 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 CAPV.

5.5.4. Espacios Libres

Respecto al sistema de espacios libres, al igual que para los equipamientos, atendiendo a la información recogida en el DOCUMENTO A.1 y a la fase de consultas a las Juntas Administrativas, no se han definido déficits estructurales en los asentamientos.

Con carácter general se han recogido como sistema general de espacios libres los espacios aglutinadores en torno a los edificios de las juntas administrativas y las iglesias, y las zonas verdes en su mayor parte correspondientes a los márgenes de la red hidrográfica e incluso escorrentías que atraviesan los núcleos urbanos comprendiendo la denominada infraestructura verde urbana.

Específicamente para el núcleo de Murgia se ha recogido como sistema general de espacios libres, además de los referidos anteriormente en cuanto a los espacios aglutinadores y a los márgenes de la red hidrográfica, una franja verde al norte de su delimitación como zona de transición con el "bosque isla" del Ral de Murgia y como espacio de interconexión urbana para la movilidad no motorizada, que permite, entre otros, la comunicación de las áreas norte y oeste de Murgia sin dependencia de la c/ Domingo de Sautu.

Por último, cabe precisar que las NNSS incluían dos grandes zonas de sistema general de espacios libres (denominados GLV) sitos al norte y sur del núcleo de Murgia que, atendiendo a su vocación de uso, características y valor ambiental, se han reclasificado como suelo no urbanizable, en su mayor parte, categorizadas como zonas de especial protección (J11).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5.6. EL SUELO NO URBANIZABLE

La ordenación del suelo no urbanizable proyecta la protección y conservación de los recursos naturales y ambientales más relevantes del territorio, adoptando las medidas de preservación de los espacios naturales protegidos, incluyendo las áreas de especial interés para las especies de fauna y flora protegidas, y la protección de los espacios ocupados por los bosques autóctonos presentes. Estos elementos junto con la red hidrográfica conforman la **infraestructura verde municipal** como garantía para la conectividad ecológica del territorio frente la pérdida de biodiversidad, mitigar los efectos de la fragmentación territorial producida por los asentamientos humanos y las infraestructuras grises, y con el fin de reforzar los servicios que nos ofrece la naturaleza.

Como base del trabajo se han recogido los condicionantes de ordenación y regulación de los instrumentos de ordenación territorial y, con carácter específico, de las determinaciones de los planes territoriales sectoriales aplicables como el agroforestal, de ordenación de los márgenes de ríos y arroyos, y de las zonas húmedas. Y con carácter general se propone la zonificación en espacios homogéneos, definidos en función de su vocación, respetando las condiciones intrínsecas ambientales y paisajísticas propias del municipio, y como soporte necesario para el desarrollo de sus funciones como servicios ecosistémicos.

Recogemos la relación de las **zonas propuestas para la calificación del suelo** no urbanizable del término municipal conforme a la sistemática de normalización del planeamiento urbanístico de Álava de la DFA, y la descripción del ámbito de actuación de cada una de ellas. Además, se ha atendido a las determinaciones de los informes de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de la Declaración Ambiental Estratégica elaborada por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la DFA.

J11. Zona de especial protección

En la alternativa inicial planificada por el PGOU se proyectó incluir en esta categoría a los siguientes espacios naturales con especial protección:

- Parque Natural y la Zona Especial de Conservación Gorbeia (ES2110009).
- Zonas de Especial Conservación Río Baia (ES2110006).
- Zonas de Especial Conservación Robledales-isla de Urkabuztaiz (ES2110003).
- Otros espacios de interés natural que corresponden con aquellos incluidos en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV y recogidos en las DOT: Macizo de Gorbeia (cod14), Montes de Oro (cod59), Robledales de fondo de Valle en Zuia (cod58), y Sierras de Badaya y Arrato (cod65).

Asimismo, se incluyeron las superficies de suelo ocupadas por bosques y masas forestales autóctonas como los hayedos, marojales (*Quercus pyrenaic*a), robledales de *Quercus robur*, *Quercus pyrenaica* y *Quercus petrea*, bosques mixtos, quejigales subcantábricos (*Quercus faginea*), encinares y carrascales (*Quercus ilex*), y bosques ribereños como alisedas y fresnedas (no recogidos en la zona de protección de aguas superficiales J61).

Tras el Informe de la COTPV y la Declaración Ambiental Estratégica, se ha modificado dicha categorización en suelo no urbanizable, de forma que la definición de esta categoría no hace mención a las figuras de protección, sino a la vocación y valores que tenga cada parte del territorio, según lo señalado en el apartado 2.a.1 del Anexo II a las Normas de Aplicación de las DOT. De esta forma, en esta categoría se han incluido aquellas zonas, no incluidas en las zonas I (Sistema General de dominio público hidráulico) y J61 (Zonas de protección de aguas superficiales), ocupadas por bosques autóctonos y otros hábitats naturales en buen estado de conservación o de especial interés desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

J21. Zona de mejora ambiental

Se han recogido en esta categoría aquellas superficies, no calificadas en las zonas de especial protección (J11), que separan los núcleos urbanos con las grandes infraestructuras viarias que atraviesan el municipio, en aras a procurar una banda natural de protección como barrera acústica, de calidad de aire y mejora paisajística. También se han incluido las áreas consideradas de importancia para el paso de fauna a través de estas infraestructuras y determinados espacios situados junto a zonas de valor ambiental para los que se considera beneficioso su evolución a mayores grados de calidad.

J31. Zona forestal

Se han recogido aquellos terrenos no incluidos en categorías anteriores, preferentemente de monte y ocupados con masas forestales, en su mayor parte ocupadas por plantaciones de coníferas, que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña.

J32. Zona de monte ralo

Son zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores, cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal. Se incluyen también terrenos no roturados, degradados, que se corresponden con zonas de pasto/matorral o arbolado en monte bravo que ocupan los cerros entre cultivos o las partes bajas de las laderas, situados en su mayor parte entre las zonas forestales y las zonas agrarias.

J41. Zona agroganadera de alto valor estratégico

Comprende los terrenos de cultivo donde se incluyen tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicos para el sector. Corresponden con las zonas agroganaderas de alto valor estratégico del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, cuya delimitación queda ajustada y pormenorizada de forma exhaustiva a la escala municipal, e incluso ampliada puntualmente justificándose por conformar propiedades completas y ajustes catastrales. No obstante, cabe puntualizar, que quedan excluidos de esta delimitación los incluidos en las zonas de protección de aguas superficiales (J61).

J42. Zona agroganadera paisaje rural de transición

Agrupa los terrenos agrarios no recogidos en las zonas agroganadera de alto valor estratégico (J41), por tener menor capacidad productiva u otros condicionantes con mayores pendientes, etc. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.

J51. Zona de pastos montanos y roquedos

Comprende aquellos céspedes rasos y densos de mayor calidad, en entornos de especial protección situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados, y los grandes paredones rocosos con resaltes casi verticales característicos de las formaciones calizas en las montañas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se han incluido las zonas de pasto montano sitas al este del municipio, en las laderas de espacio Sierras de Badaya no incluidos como zonas de especial protección ni zonas forestales.

J61. Zona de protección de aguas superficiales

Comprende los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el PTS de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del referido PTS. Se ha incluido también una franja de 50 m. en torno a las zonas húmedas incluidas del PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

Otros ámbitos de actuación en suelo no urbanizable

Se ha recogido como ámbito de ordenación pormenorizada SNU.01 al área ocupada por el Club de golf Zuia y como ámbito de intervención estructural AIE.01 al área de actuación del Parque Eólico de Kolometa de conformidad con el Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la CAPV.

5.7. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se complementa la ordenación del suelo no urbanizable con una serie de condicionantes superpuestos que limitan o condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría de ordenación. Se han recogido los siguientes:

S1. De Riesgos Naturales y Cambio Climático

S11. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos: Se corresponden con aquellas áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un grado de vulnerabilidad alto o muy alto a la contaminación de estos recursos, según el Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos del Gobierno Vasco.

S12. Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos: incluye una amplia gama de riesgos tanto por materiales geológicos como por procesos de deslizamiento, subsidencia, colapso, dinámica de aguas superficiales y otros, en particular la erosión.

S13. Áreas inundables: aquellas áreas que presentan por su localización, relieve y características topográficas, riesgos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos. Corresponden a las extensiones de las avenidas de período de retorno de 10, 100 y 500 años según la cartografía de peligrosidad del Gobierno Vasco.

S14. Suelos contaminados: suelos recogidos en el inventario de la CAPV, que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

S2. De Infraestructura Verde

S21. Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000: se incluye la relación de espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000 definidos en la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi. Se determinan en el municipio los siguientes:

- Zona de Especial Conservación Gorbea (ES2110009) y Parque Natural de Gorbeia.
- Zona de Especial Conservación Río Baia (ES2110006).
- Zona de Especial Conservación Robledales-isla de Urkabuztaiz (ES2110003).

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

S22. Corredores ecológicos: Comprenden las siguientes zonas incluidas en la Red de Corredores Ecológicos del Gobierno Vasco y en la Estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística de la Diputación Foral de Álava:

- Red Corredores del Gobierno Vasco:
  - Áreas de enlace: Montes de Oro.
  - Corredores de enlace: corredor regional Gorbeia-Robledal isla de Urkabustaiz y corredor suprarregional Arkamo- Gibijo-Arrastaria-Gorbeia.
  - Tramos fluviales de especial interés conector: río Baia.
- Conectores ecológicos y paisajísticos de la Estrategia de Conectividad Ecológica y Paisajística del T.H. Álava de la Diputación Foral de Álava.

S23. Hábitats de interés comunitario: se corresponden con aquellos ecosistemas del municipio cuya distribución natural es muy reducida o ha disminuido considerablemente en el territorio, así como otros destacados y representativos de los hábitats naturales europeos (Directiva Hábitats 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo).

S24. Áreas de protección de flora y fauna: Se han delimitado las siguientes zonas de protección de flora y fauna del municipio:

- Áreas de Interés Especial de especies faunísticas del CVEA: Visón europeo, Nutria, Avión zapador, Lamprehuela y Zaparda.
- Áreas de conservación y las Áreas de recuperación de especies de flora del CVEA: *Prunus lusitanica, Utricularia australis* y *Thelypteris palustris*.
- Áreas de Gestión de las Aves Necrófagas de interés comunitario.
- Zonas de Protección de la Avifauna.

S25. Otros espacios de interés natural: se incluyen en este condicionante aquellos espacios naturales de relevancia que, sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Se determinan en el municipio los siguientes:

- Espacios incluidos en el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV y recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT): Macizo de Gorbeia (cod14), Montes de Oro (cod59), Robledales de fondo de Valle en Zuia (cod58) y Sierras de Badaya y Arrato (cod65).

S3. De Protección Patrimonial

S31. Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial: construcciones, asentamientos, elementos y sus entornos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el Ayuntamiento debido a su valor histórico, etnográfico o patrimonial.

S32. Zonas arqueológicas y de presunción: zonas que debido a su valor arqueológico han sido delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el Ayuntamiento.

S4. Otros

S41. Montes de Utilidad Pública: aquellos incluidos en el Catálogo de los Montes de Utilidad Pública

S42. Paisajes Singulares y Sobresalientes: aquellos paisajes incluidos en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la DFA.

S43. Rutas e itinerarios naturalísticos y afecciones: sendas, vías verdes o itinerarios turísticos incluidos o que atraviesan el municipio.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. REFERENCIA PARA LA DISPOSICIÓN DEL CONTENIDO ÍNTEGRO DEL PLAN

De conformidad con el artículo 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, se informa que el contenido íntegro del Plan General se dispondrá al público en las siguientes direcciones electrónicas:

- Página web del Ayuntamiento: https://www.zuia.eus/
- Página web de la Diputación Foral de Álava: https://web.araba.eus/es/urbanismo/planeamiento-urbanistico.

7. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

Reproducimos el PROGRAMA DE SUPERVISIÓN E INDICADORES de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General, cuyo objetico es garantizar la preservación de la calidad ambiental que pueda verse afectada por la propuesta del Plan General. Contiene la asunción por parte del promotor de un conjunto de actuaciones en orden a garantizar el cumplimiento de los objetivos y determinaciones de la redacción del Plan General, garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras y realizar el seguimiento de su eficacia, con el fin de poder tomar las medidas necesarias.

El responsable del cumplimiento del Programa de Supervisión será el Ayuntamiento como promotor del Plan General. Procederá al análisis de la información recogida, elaborando un informe anual con todas las incidencias y anomalías detectadas. Para asegurar la independencia en la puesta en práctica de determinados controles, se aconseja que el encargado de su supervisión por el Ayuntamiento cuente con el apoyo de una Asesoría Ambiental independiente.

7.1. INDICADORES ESTRUCTURALES

SUELO NO URBANIZABLE		
INDICADOR	UNIDAD	PROGRAMACIÓN
Sup. suelo no urbanizable / superficie total	%	Anual
Sup. zonas de Especial Protección J11 y Protección de aguas superficiales J16 / superficie total	%	
Sup. zonas de Mejora Ambiental J21 / superficie total	%	
Sup. zonas Forestal J31 y Monte ralo J32 / superficie total	%	
Sup. zonas Forestal J31 / superficie total	%	
Sup. zonas Agroganaderas J41 y J42 / superficie total	%	
Sup. zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 / superficie total	%	
Manchas de estrato arbóreo y arbustivo presentes en las zonas J41 y J42	Comparación Ortofoto y Mapa temático de Vegetación EAE	
Manchas de vegetación autóctona presentes en los suelos no urbanizables	Comparación Ortofoto y Mapa temático de Vegetación EAE	
Evolución de los suelos no urbanizables de Mejora Ambiental J21	Comparación Ortofoto y Mapas temático de Vegetación y Hábitats de Interés Comunitario EAE	

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

SUELO URBANO		
INDICADOR	UNIDAD	PROGRAMACIÓN
Densidad de población: Número de habitantes por hectárea considerando solamente el área urbana residencial consolidada (suelo urbano).	Nº habitantes/Ha	Anual
Densidad de viviendas: Número de viviendas por hectárea considerando solamente el área urbana residencial consolidada (suelo urbano).	Nº viviendas/Ha	
Sup. suelo urbano / superficie total	%	
Sup. suelo urbano no consolidado por la urbanización / superficie total	%	
Sup. zonas verdes (sistema general o local de espacios libres) / habitantes	m^2/Nº habitantes	
Sup. zonas verdes (sistema general o local de espacios libres) / superficie suelo urbano	m^2/Ha	
Número de licencias de vivienda nueva	Nº	
Número de licencias de obra mayor de rehabilitación de viviendas	Nº	
Consumo de agua de la red de suministro	m^3/año	Cuatrimestral
Producción de aguas residuales (volumen de aguas residuales del municipio procedentes de usos urbanos que es tratada en EDAR)	m^3/año	Cuatrimestral
Generación de residuos	Kg./habitante año Tn./año	Anual
Recogida selectiva de residuos: fracciones recogidas en los sistemas de recogida selectiva / residuos generados por año	%	Anual
Consumo eléctrico infraestructuras del municipio	Kwh/habitante	Anual

SUELO URBANIZABLE		
INDICADOR	UNIDAD	PROGRAMACIÓN
Superficie suelo urbanizable / superficie total del municipio	%	Anual
Superficie suelo urbanizable residencial / superficie suelo urbanizable	%	
Superficie suelo urbanizable industrial / superficie suelo urbanizable	%	

RECLASIFICACIONES DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO O SUELO URBANIZABLE		
INDICADOR	UNIDAD	PROGRAMACIÓN
Superficie afectada de Suelo No Urbanizable por reclasificaciones urbanísticas	m^2	Anual
Superficie afectada zonas de Especial Protección J11 y Protección de aguas superficiales J16 por reclasificaciones urbanísticas	m^2	
Superficie afectada zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico J41 por reclasificaciones urbanísticas	m^2	
Superficie afectada de Hábitats de Interés Comunitario según Directiva 92/43/CEE (Mapa temático de Hábitats de Interés Comunitario EAE) por reclasificaciones urbanísticas	m^2	
Superficie afectada de vegetación arbolada o arbustiva autóctona (Mapa temático de Vegetación EAE) por reclasificaciones urbanísticas	m^2	

7.2. INDICADORES DE PROYECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Se trata de unos indicadores mínimos cuyo análisis detallado debe posponerse a fases posteriores del proceso de planificación; más concretamente, a las fases de proyección y ejecución de las obras procedentes de las actuaciones planificadas.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Suelo y Capacidad Agrológica		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Alteración de terrenos ajenos a la obra	- Verificar la ejecución del jalonamiento previsto en el Plan de Obra. - Verificar el cumplimiento de la limitación de la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas previstas en el Plan de Obra.	Permanente durante la obra
Presencia de residuos	- Verificación del cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos. - Comprobación de: • Delimitación de zona destinada a la gestión de residuos. • Separación selectiva de residuos no peligrosos. • Almacenamiento de los residuos peligrosos en depósitos estancos etiquetados con los códigos LER del residuo, en áreas delimitadas, ventiladas y a cubierto.	Permanente durante la obra
Presencia de vertidos	- Comprobación de: • Delimitación de zona destinada a la manipulación de vertidos. • Prohibición de manipulación de vertidos fuera de las instalaciones destinadas a este fin. • Prohibición verter al saneamiento municipal o al medio, aguas contaminadas con restos de aceites, hidrocarburos, grasas…	Permanente durante la obra
Acopios y tierra vegetal	- Verificación del balance de tierras y programa de manejo de los suelos. - Delimitación de zona destinada a los acopios.	Permanente durante la obra
	- Comprobación reutilización del sobrante de tierra vegetal.	Final de obra

Hidrología e Hidrogeología		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Drenaje de aguas superficiales	- Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento y su red de drenaje previsto en el Plan de Obra.	Permanente durante la obra
Presencia de residuos	- Verificación del cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos. - Comprobación de: • Delimitación de zona destinada a la gestión de residuos. • Separación selectiva de residuos no peligrosos. • Almacenamiento de los residuos peligrosos en depósitos estancos etiquetados con los códigos LER del residuo, en áreas delimitadas, ventiladas y a cubierto.	Permanente durante la obra
Presencia de vertidos	- Comprobación de: • Delimitación de zona destinada a la manipulación de vertidos. • Prohibición de manipulación de vertidos fuera de las instalaciones destinadas a este fin. • Prohibición verter al saneamiento municipal o al medio, aguas contaminadas con restos de aceites, hidrocarburos, grasas…	Permanente durante la obra
Restauración Ambiental	- Comprobación de la ejecución del Plan de Restauración Ambiental. - Inspección visual de la ausencia de residuos de la obra o signos de vertidos por la misma.	Final de obra

Vegetación		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Afección a vegetación	- Comprobación de: • Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra • Control específico de aquellas especies que se hayan marcado por su interés o bien para su conservación dentro del ámbito de actuación. • Inspección visual de la presencia de partículas de polvo o similar en las hojas de la vegetación aledaña.	Permanente durante la obra
Restauración Ambiental	- Comprobación ausencia de especies exóticas.	Inicio de obra
	- Comprobación de la ejecución del Plan de Restauración Ambiental.	Final de obra

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Fauna/Hábitats		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Afección a la fauna	- Verificar mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra. - Verificar el cumplimiento de la limitación de la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas previstas en el Plan de Obra.	Permanente durante la obra
Plan de gestión	-Comprobación del cumplimiento de los Planes de Gestión.	Permanente durante la obra

Paisaje		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Alteración del entorno de la obra	- Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra para minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.	Permanente durante la obra
Restauración Ambiental	- Comprobación de que el Plan de Restauración Ambiental y el propio Proyecto recoge las medidas previstas el planeamiento superior y en las ordenanzas municipales.	Inicio de obra
	- Comprobación de la ejecución del Plan de Restauración Ambiental.	Final de obra

Atmósfera		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Inspección Técnica de Vehículos	Controlar el estado y el mantenimiento de la maquinaria y vehículos de obra (R.D. 2042/1994, de 14 de octubre, por el que se regula la ITV y posteriores modificaciones)	Inicio de obra
Presencia de polvo	Verificar el cumplimiento de las medidas para mantener el aire libre de polvo: • Cubrición de camiones con toldos. • Limpieza periódica mediante barredoras para obra pública. • Comprobación de la zona destinada a los acopios. • Limpieza manual de camiones a la salida de la obra.	Permanente durante la obra
	Posibles riegos dependiendo de las características de la actividad.	Puntualmente (según climatología)

Ruido		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Inspección Técnica de Vehículos	Controlar el estado y el mantenimiento de la maquinaria y vehículos de obra (R.D. 2042/1994, de 14 de octubre, por el que se regula la ITV y posteriores modificaciones)	Inicio de obra
Valores de emisión	Verificar del cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.	Inicio de obra
Horario laboral	Verificar cumplimiento del Plan de Obra respecto a los horarios de trabajo	Permanente durante la obra
Tránsito de maquinaría	Verificar del cumplimiento del Plan de Obra respecto a la localización del tránsito de vehículos y a su velocidad	Permanente durante la obra

Bienestar Social / Medio Socioeconómico		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico	Verificar el cumplimiento del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.	Inicio de obra y permanente durante la obra
Denuncias o quejas por molestias	Análisis de la queja, revisión de los indicadores referidos en los demás factores y valoración de la medida correctora a tomar: • Indicadores respecto a ruido. • Indicadores respecto a tráfico • Indicadores respecto a presencia de polvo.	Puntual
Afección a servicios	Verificar las previsión del Proyecto de Ejecución y Plan de Obra	Puntual

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZUIA QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 71/2026 DE 6 DE FEBRERO
Foru agindua ■ Orden Foral: 463/2026
Data ■ Fecha: 30/09/2026
Araba'ko Foru Aldundia Diputación Foral de Álava

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432