URG
Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

Plan Especial

Enero 2025



Promotor: Rainer Diaz de Cerio Goenaga

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

ÍNDICE

A. MEMORIA Y ANEXOS 5

1. Antecedentes 5

2. Interés de la instalación de las cabañas de sensibilización ambiental en Gorbeialdea 6

3. Objeto y justificación del Plan Especial 7
Alcance y objeto del Plan Especial 7
Justificación de la figura utilizada 8
Condicionantes normativos 8

4. Descripción y características del ámbito 9
Ubicación y delimitación del ámbito 9
Características físicas 10
Estructura de la propiedad 10
Reportaje fotográfico 11

5. Situación urbanística 19
Normas Subsidiarias de Zigoitia 19

6. Ordenación territorial 22
Ley del Suelo vasca 2/2006 22
DOT, Directrices de ordenación del territorio. 22
PTP Álava central, Planeamiento Territorial Parcial Álava central. (revisión aprobación provisional 2024) 23

7. Principales condicionantes sectoriales y medioambientales 25
PTS Vías ciclistas e itinerarios verdes de Álava 25
PTS Agroforestal 25
PTS Rios y Arroyos 26
PTS Recursos turísticos Euskadi (Proyecto) 30
Condicionantes derivados del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz 30

8. Propuestas de ordenación 33
Análisis de alternativas de ubicación 33
Descripción de la ordenación propuesta 36
Ordenación general 36
Justificación del cumplimiento de la normativa vigente 36

9. Descripción de la instalación 38
Alcance de la intervención 38
Descripción general del proyecto. 38

10. Medidas de sostenibilidad ambiental 43
Medidas preventivas, correctoras tomando en consideración el cambio climático 43
Medidas generales para el proyecto que desarrolle el Plan Especial 43
Fase de Construcción y Explotación 43
Otros aspectos considerados 45

11. Sostenibilidad social 46
Impacto en función del género 46
Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera 47
Programa de participación ciudadana 47

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Anexo 1 - Carta de Apoyo de la Asociación de Desarrollo Rural de Estribaciones del Gorbea 49

Anexo 2 - Carta de Apoyo de la Cuadrilla de Gorbeialdea 50

B. NORMATIVA URBANÍSTICA 51

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 51

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO 52

TÍTULO TERCERO: NORMAS PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN Y URBANIZACIÓN 53

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 54

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN 55
Tipo y régimen de actuación 55
Plazos para la ejecución 55

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA 56
Estimaciones de viabilidad de la operación 56
Coste de la urbanización y edificación 57
Justificación de la viabilidad 57

E. RESUMEN EJECUTIVO 58
Justificación del resumen ejecutivo 58
Documentación del resumen ejecutivo 59
RE.01 – IMAGEN FINAL 59
RE.02 – SECCIONES I 60
RE.03 – SECCIONES II 61
RE.04 – TIPOLOGÍA DE CABAÑAS I 62
RE.05 – TIPOLOGÍA DE CABAÑAS II 63
RE.06 – TIPOLOGÍA DE CABAÑAS III 64
RE.07 – EDIFICIOS AUXILIARES 65

F. PLANOS 66

Planos de información 66
00.01– SITUACIÓN. ZIGOITIA (e1/50.000) 67
00.02– SITUACIÓN. MANURGA (e1/5.000) 68
00.03– ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO DRON (e1/750) 69
00.04– ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (e1/750) 70
00.05– ESTADO ACTUAL. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO MEDIOAMBIENTAL (e1/750) 71
00.06– ESTADO ACTUAL. SECCIONES I (e1/750) 72
00.07– ESTADO ACTUAL. SECCIONES II (e1/750) 73
00.08– NORMAS SUBSIDIARIAS ZIGOITIA (e1/5.000) 74
00.09– SERVIDUMBRE AERONAUTICAS (e1/400.000) 75

Planos de ordenación pormenorizada 76

01.01– ZONIFICACIÓN PLAN ESPECIAL (e1/750) 76
01.02– IMAGEN FINAL (e1/750) 77

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

A. MEMORIA Y ANEXOS

1. Antecedentes

El aumento del éxodo de las zonas rurales a los núcleos urbanos ha sido una tendencia constante desde hace más de un siglo, con variaciones y fases diversas, pero que no sólo ha cambiado las lógicas demográficas del territorio, sino que también han variado los usos y la relación del mundo rural frente al urbano.

El mundo rural, representado muchas veces excesivamente vinculado al primer sector, vive actualmente en Álava íntimamente vinculado con lo urbano, especialmente con Vitoria-Gasteiz, generando relaciones que desbordan la escala municipal y que generan usos de oportunidad en estos territorios. Tienden a ser estos usos excepcionales, no generalizables y adscritos a cualidades concretas del entorno y el paisaje en el que se insertan. Es por eso, que no tienden a tener un encaje en la normativa urbanística y requieren de una declaración de interés público, como se prevé en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 28.5.a.

Las instalaciones de cabañas en entornos rurales son un ejemplo de estos usos excepcionales y que, por su razón de ser, deben situarse en un entorno natural y no urbanizable. Son además usos que aseguran la preservación del carácter rural de los terrenos y no generan riesgo de formación de núcleo de población, que fomentan y se fundamentan en la adopción de medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos propios y de su entorno inmediato. Su arquitectura tiende a tener relación con la arquitectura rural del entorno y busca relacionarse desde el respeto a ella, asi como fomentar una sensibilización ambiental.

Este tipo de uso ha ido implantándose en varios lugares de los territorios colindantes con Álava, como son Bizkaia o Navarra y cuentan con varias instalaciones de este tipo en zonas de alto valor natural, como son las cabañas en arboles de Zeanuri, Bizkaia o las cabañas Basajaun o Basoa Suites en Igantzi y Larraintzar respectivamente en Navarra, entre otros muchos. A pesar de ello, en Álava este tipo de uso no existe aún.

Las cabañas de sensibilización ambiental en Gorbeialdea es una iniciativa promovida por Rainer Díaz de Cerio Goenaga que promueve la instalación de media docena de pequeñas construcciones a modo de cabañas en una parcela rural en Manurga, Zigoitia cerca del parque natural del Gorbeia, en suelo no urbanizable. Este modelo promueve un turismo que incide en la sensibilización ambiental y el contacto con la naturaleza, la descentralización turística en el territorio, el desarrollo económico y la sostenibilidad.

Tras la redacción de un anteproyecto en 2024, se procede a la redacción de este Plan Especial a razón de lo dictado 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, de Suelo y Urbanismo, regula los usos y actividades que se desarrollan en el suelo no urbanizable:

Artículo 4.– Suelo no urbanizable: usos y actividades.

1.- Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

2.– Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

*3.– **Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a***

5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. *Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública.*

2. Interés de la instalación de las cabañas de sensibilización ambiental en Gorbeialdea

Dotar a Álava de una tipología de alojamiento inexistente en la actualidad.

Las cabañas propuestas forman parte de una tipología de alojamiento que fomenta la conexión con la naturaleza y desconexión del mundo urbano.

Este tipo de instalaciones se basan en el respeto de las zonas en las que se implementan a través del cuidado del entorno y basándose en un modelo de turismo sostenible y de gran calidad consiguen generar vectores de descentralización turística, especialmente en un territorio donde el tirón de las capitales y especialmente del litoral, centraliza el potencial de esta actividad fuera de gran parte de Álava. Como se muestra en el apartado de referencias, esta tipología de alojamientos existe en las comunidades cercanas en zonas alejadas del litoral, con ejemplos en la Comunidad Foral de Navarra y Bizkaia, en particular, el ejemplo de Bizkaia se sitúa también en las inmediaciones de Gorbea.

Tienden a ser estos proyectos ejemplos de calidad y de excepcionalidad en el territorio y que aportan polos de atractivo para un turismo cercano a la naturaleza, al producto local y que aumentan el atractivo de las zonas en las que se implementan, así como que ayudan a fijar población.

Por ello, con la ejecución de este proyecto se dotará a Álava de una tipología de alojamiento inexistente en la actualidad en la zona de Gorbeialdea y que sí existe en los territorios anexos.

Incremento de la concienciación y sensibilización ambiental

El proyecto Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea encaja perfectamente con las directrices marcadas en el Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible del Territorio Histórico de Álava (2018-2030), que promueve iniciativas que combinan el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental.

Este plan resalta la importancia de generar conciencia y compromiso ciudadano hacia la conservación del medio ambiente, un objetivo de esta propuesta alcanza al integrar la educación ambiental como eje principal. Al ofrecer un espacio en contacto directo con la naturaleza, el proyecto no solo fomenta el turismo sostenible, sino que también actúa como catalizador para educar a los usuarios sobre prácticas responsables y la importancia del entorno natural, así como generar una sinergia entre el cuidado del entorno natural y su gestión económica. Esta iniciativa está completamente alineada con esta visión al proporcionar un espacio de alojamiento que, además de su función recreativa, actúa como un entorno inmersivo y pedagógico. Mediante la realización de actividades y experiencias, el proyecto contribuye a formar ciudadanos comprometidos con el respeto y la preservación de los recursos naturales.

Uso no viable en suelo urbano.

La división de los suelos en urbano, urbanizable y no urbanizable del derecho urbanístico español es una distinción que ha funcionado correctamente para evitar la expansión de suelos industriales y residenciales de manera desordenada y definir espacios donde el efecto de la urbanización y su consecuente artificialización no tenga lugar.

Es también cierto que de un tiempo a esta parte la proliferación de usos blandos en zonas rurales ha ido en aumento. Uno de ellos es el de la implantación de cabañas rurales, un uso de bajo impacto, pero que requiere situarse fuera del suelo urbano (fuera de una contigüidad con lo urbanizado) para que tenga sentido.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Esta necesidad se debe a que no existen suelos urbanos con cualidades naturales que hagan posible la modalidad que aquí se plantea y los suelos urbanizables tienden a ser suelos de expansión urbana, anexos a zonas urbanas. Tanto es así que todas las referencias que se proponen aquí son usos en zonas no urbanizables.

A falta de figuras adecuadas para la incorporación de estos usos dentro de la ordenación urbanística y territorial, la declaración de interés general es la única forma de canalizar estas iniciativas y una forma adecuada para que emerjan proyectos excepcionales y basados en una alta definición y máximo cuidado de los criterios medioambientales.

Mínimo impacto. No reducción suelo cultivable e incremento masa forestal.

Se propone una intervención de mínimo impacto y consciente de su vida útil con el fin de cumplir con los principios DNSH (Do Not Significant Harm o Principio de no causar perjuicio significativo al medio ambiente).

Para ello se diseñarán estructuras industrializadas en el TTHH de Álava y que requieran del mínimo impacto en el terreno, reduciendo cimentación al apoyarse en el lecho de roca existente en el terreno.

Al situarse la parcela en un lecho de roca, la parcela no ha sido apta para cultivo y ha quedado como una frágil masa forestal.

El proyecto busca usar esta parcela para no reducir suelo cultivable y proyecta el cuidado y mejora de la masa forestal existente.

Actividad económica.

Estos usos son además motores de la actividad económica en su entorno. Un caso paradigmático de este tipo de usos es el hotel Aire de Bárdenas, situado en suelo no urbanizable en el municipio de Tudela (Navarra), cerca de un parque natural (Bárdenas reales) y con una propuesta de mimetización con su entorno árido que con su calidad arquitectónica ha situado a Tudela en el mapa de muchas propuestas turísticas.

Manurga, Zigoitia o la cuadrilla de Gorbeialdea es una zona de escasa actividad turística y con un gran potencial, siempre que se haga bajo los principios del turismo sostenible.

Esto es además apoyado tanto por la cuadrilla de Gorbeialdea y la asociación de Desarrollo Rural de las estribaciones del Gorbea que han aportado sendas cartas de apoyo y que se anexan a este Plan Especial.

3. Objeto y justificación del Plan Especial

Alcance y objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene como objeto delimitar y ordenar un ámbito urbanístico con una superficie de 19.425,36 m^2 para posibilitar la implantación de una instalación de cabañas de uso como apartamentos turísticos.

Sus determinaciones establecen la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación delimitado por el propio Plan Especial. La delimitación del ámbito se considera que es la más adecuada para lograr los objetivos previstos y está adecuadamente justificada en el apartado que describe la ordenación propuesta. La implantación de este uso en el ámbito delimitado en suelo no urbanizable, resulta compatible con la zonificación de las Normas Subsidiarias de Zigoitia vigentes que, además, permiten la implantación de este tipo de usos y actividades mediante el planeamiento especial en suelo no urbanizable.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

El presente Plan Especial está promovido por Rainer Díaz de Cerio Goenaga y se trata de una actuación con un claro interés público y social.

Justificación de la figura utilizada

El artículo 28.5 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco (en adelante la LSU), en su apartado a) establece que podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

Por su parte el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de LSU, regula en su artículo 4 los usos y actividades en suelo no urbanizable, entre cuyas determinaciones están las siguientes:

2.- Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la LSU, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

*3.- Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a **5.000 metros cuadrados**, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la LSU. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública. El artículo 59.2.c.7 de la LSU hace referencia a la implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en su artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.*

Condicionantes normativos

Determinaciones de la LSU

El artículo 28.4 de la LSU establece que las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las condiciones siguientes:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

b) Adoptar las medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato.

c) Procurar que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural tradicional de la zona cuando menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de la fachada y volumetría del edificio.

d) Garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.

El artículo 28.6 de la LSU establece condicionantes para la parcelación:

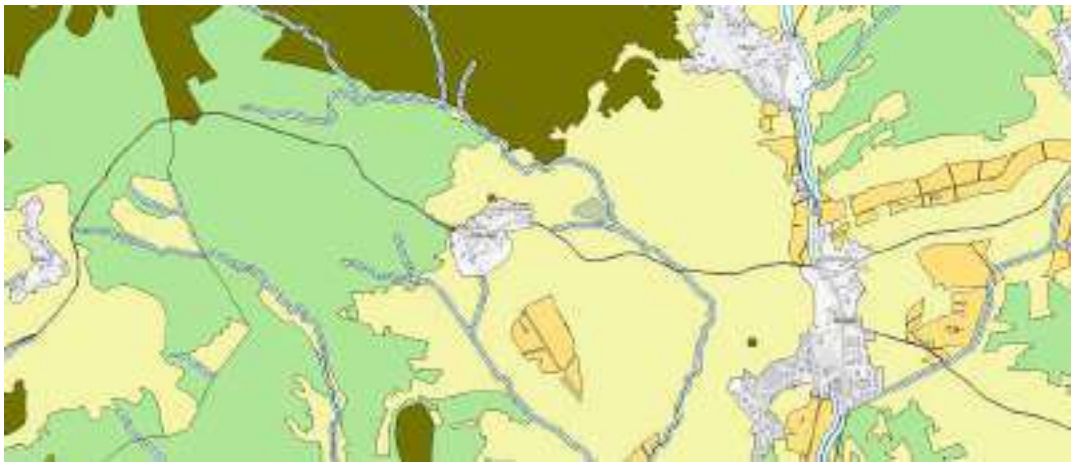
6. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se prohíben en todo caso las parcelaciones urbanísticas y cualesquiera actos y usos que impliquen su incorporación al proceso de transformación urbanística.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Normas Subsidiarias de Zigoitia

Las normas subsidiarias del municipio de Zigoitia marcan el ámbito como zona no urbanizable, con calificación de 'Agroganadera y campiña' según las DOT, por lo que posibilita la implantación de las cabañas propuestas siempre que se justifique su utilidad pública y la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, tal como se justifica más adelante.



4. Descripción y características del ámbito

Ubicación y delimitación del ámbito

El proyecto se emplaza en el concejo de Manurga, concretamente en la parcela 456 del polígono 3 del municipio de Zigoitia (18 en catastro), dentro del territorio histórico de Álava en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La parcela se sitúa en suelo no urbanizable.

La parcela consta de un total de 19.425,36 m2 de los cuales 5.738,35 m2 están calificados como 'Cultivo Secano Quinta' y 13.687,01 m2 como 'Monte Bajo Única'.

Las coordenadas ETRS-89 UTM-30 N (m) son x=520.489 y=4.757.193.



Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Linda con:

-Al norte, campos de secano en suelo no urbanizable.
-Al este, arroyo Amestondo.
-Al sur, camino A-3610.
-Al oeste, campos de secano en suelo no urbanizable.

Características físicas

Los rasgos más significativos de las características físicas del terreno en su situación actual son los siguientes:

Delimitación del terreno y topografía:

La parcela tiene una superficie de casi 2 hectáreas y una forma poligonal compleja, con un desarrollo mayor en el eje este-oeste que en el norte-sur. Está delimitada al norte por pastos de secano, al este por el arroyo Ametsondo y al sur por el camino serpenteante que conecta Manurga con Larrinoa. Más al sur se extienden más campos de secano.

La parcela es más alta al oeste donde ronda la cota altimétrica de +625 m y desciende hacia el este según se acerca al arroyo hasta la cota aproximada de +590 m. La parcela en su corte norte-sur tiene forma de arco, siendo más bajo a norte y sur y más alto en el centro, coincidiendo con el lecho rocoso que aflora.

Accesos:

Consta de dos accesos desde el camino, uno en la parte oeste y más alta y una segunda en la parte este y más baja, anexa al puente de Larrinoa. Este segundo acceso es utilizado por maquinaria para el cultivo en los campos de secano a norte de la parcela.

Vegetación y construcciones:

Aproximadamente media parcela está cubierta de arbolado y el resto está cubierto de una vegetación de escaso porte. La zona arbolada se concentra más a norte y hacia el arroyo y se queda más desnuda en el centro y hacia la carretera. El arbolado se compone de encinas y pino.

No existen construcciones en la parcela. Existen en la actualidad un apiario en el centro de la parcela compuesto por una veintena de colmenas.

Infraestructuras de servicios:

El ámbito no es atravesado por ninguna infraestructura de servicios.

Otras infraestructuras:

El ámbito se encuentra en el límite de la zona de influencia del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz.

Estructura de la propiedad

Los suelos del ámbito pertenecen a un único propietario. La propiedad del suelo es del promotor, Rainer Díaz de Cerio. Se trata de la parcela 456 del polígono 3 del municipio de Zigoitia (18 en catastro).

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Reportaje fotográfico



Vista de la parcela hacia la iglesia de Manurga

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista del acceso oeste a la parcela

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista del acceso inferior o este a la parcela paralelo al rio en la parte de contacto con el campo de secano posterior.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista de los panales de abejas en el claro central de la parcela

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista del lindero del encinar hacia el pinar a norte

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista del lindero del encinar

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista de la parcela hacia el sur

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Vista desde la carretera de acceso a Manurga

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

5. Situación urbanística

Normas Subsidiarias de Zigoitia

El Departamento de Obras Públicas y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Zigoitia, mediante Orden Foral número 695/2001, de 18 de julio de 2001, y estas entraron en vigor a partir de su publicación en boletín el 14 de septiembre de 2001 (BOTHA nº105).

El ámbito objeto del presente Plan Especial se sitúa en suelo no urbanizable y abarca una superficie de 19.425,36 m2.

La zonificación actual de las Normas Subsidiarias de Zigoitia y la regulación de usos previstos permiten la implantación de edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social, así como instalaciones turístico-agrícolas en el ámbito objeto del Plan Especial.

Las NN.SS. de Zigoitia formulan unas propuestas en materia de zonificación global, y establece una serie de Zonas en el suelo no urbanizable. A esas Zonas se les asigna una regulación de usos acordes a ese tipo de suelo en el que se desarrollan principalmente actividades agrarias, pero en el que también dan cabida a otro tipo de usos compatibles con los valores y características del mismo.

El ámbito objeto del Plan Especial se encuentra sobre la zona 5: Zona de protección agrícola.

En el artículo 198 División Zonal de las Normas Subsidiarias de Zigoitia se define la zona 5 de la siguiente manera:

Zona 5. Zona de Protección Agrícola.

Es aquel suelo agrícola que, por tener pendientes no superiores al 12% y condicionantes litológicos específicos, en él las actuaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por los lógicos principios de aprovechamiento y explotación agrícola y, en concreto, los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

En el artículo 199 Usos y actividades autorizadas en cada zona de las Normas Subsidiarias, se señala los usos y actividades autorizados, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

En relación a los usos y actividades autorizados en la zona 5 establece lo siguiente:

Zona 5. Zona de protección agrícola.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 2.

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Áreas recreativas.

Usos y actividades constructivos:

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurran estos requisitos:

- Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del R.P.U.

- Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del órgano de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

- Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

- Industrias agrarias cuya autorización competa al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).

- Industria artesanal agraria.

- Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Campamentos de Turismo.

- Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

Cómo la zona 5 se remite a los usos y actividades no constructivas de la zona 2, se enuncian aquí:

Zona 2. Zona de protección de excepcional valor científico y/o natural.

Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo.

Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

- Las construcciones necesarias para la ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo.

En relación a los parámetros urbanísticos asignados a las edificaciones de utilidad pública, la instalación propuesta deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 200 de las NN.SS. de Zigoitia, que son libres:

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Artículo 200.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

Como norma general, y salvo que las especiales condiciones de la zona hagan aconsejable una superficie superior, la parcela mínima en suelo no urbanizable será de 10.000 m2.

1.- Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, excepto los correspondientes a los Asentamientos Rurales de Población, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

Edificaciones ubicadas en las zonas 1,2,5,7 y 8: libre

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

6. Ordenación territorial

Ley del Suelo vasca 2/2006

El art. 28 de la ley de Suelo:

Artículo 28. *Usos y actividades.*

1. El suelo no urbanizable, en su totalidad, es:

a) No idóneo para servir de soporte a actos, usos o actividades de contenido o fin urbanístico de clase alguna, por ser inadecuados de acuerdo con el modelo de ocupación de suelo adoptado. ***Específicamente queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda.***

[...]

4. Las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las condiciones siguientes:

a) Asegurar la ***preservación del carácter rural de los terrenos*** *y evitar el riesgo de formación de núcleo de población.*

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

b) Adoptar ***las medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales*** *de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato. [...]*

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y ***actividades declarados de interés público*** *por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial,* ***y que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente*** *previo trámite de información pública de veinte días.*

[...]

DOT, Directrices de ordenación del territorio.

Las Directrices no ordenan nada específico sobre la parcela objeto de este documento.

Si que aparecen el parque natural del Gorbeia como zona de interés medioambiental por ser Espacio Natural Protegido (ENP) (verde oscuro en plano); también los márgenes del parque natural están declarados como 'Otros espacios de interés natural' (en verde oliva); por último, la regata de Zárate se incluye dentro de uno de corredores ecológicos (verde eléctrico).



Las directrices sitúan el municipio de Zigoitia, y por lo tanto la parcela objeto de este documento, dentro del PTP de Álava Central.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

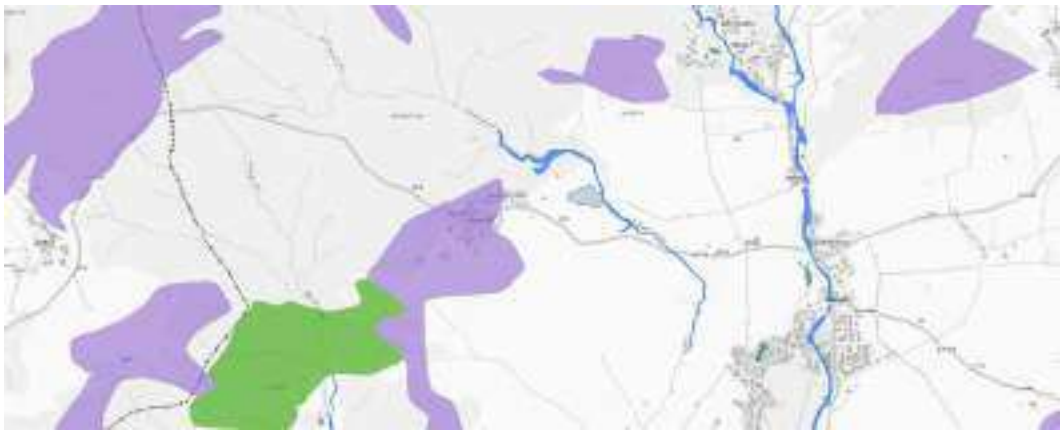
PTP Álava central, Planeamiento Territorial Parcial Álava central. (revisión aprobación provisional 2024)

Unidades de Paisaje

En las unidades de paisaje el PTP sitúa a la parcela objeto de este documento cerca de la unidad 24 (Gorbeia) en el borde de la unidad 7 (Valle de Zigoitia).



Conservación, puesta en valor o adecuación. Paisaje natural (puntuales y lineales)



Conservación, puesta en valor o adecuación. Paisaje cultural (puntuales y lineales)

El puente de Larrinoa se encuentra muy cercano a la parcela objeto de este documento.



Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Áreas de especial interés paisajístico

De nuevo se remarca el Gorbeia cercano a la parcela.



Gobierno del territorio. Procesos.

En concordancia con el resto de documentos, la parcela objeto de este documento se encuentra situada en la zona de 'reserva de recursos' que según las normas del PTP:

Artículo 17.- Proceso de reserva de recursos.

El proceso de reserva de recursos expresa la decisión del PTP de posponer decisiones sobre determinados ámbitos territoriales que no revisten oportunidad para el desarrollo inmediato, ni resultan estratégicos para su protección a escala territorial.

Afecta a los suelos no sujetos a ninguno de los tres procesos mencionados con anterioridad y ***constituyen el ámbito disponible para localizar todas las iniciativas no previstas en el PTP.***

La zona en amarillo se califica como de 'protección territorial' consecuente con su ordenación dentro de espacio con cualidades ambientales.



Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

7. Principales condicionantes sectoriales y medioambientales

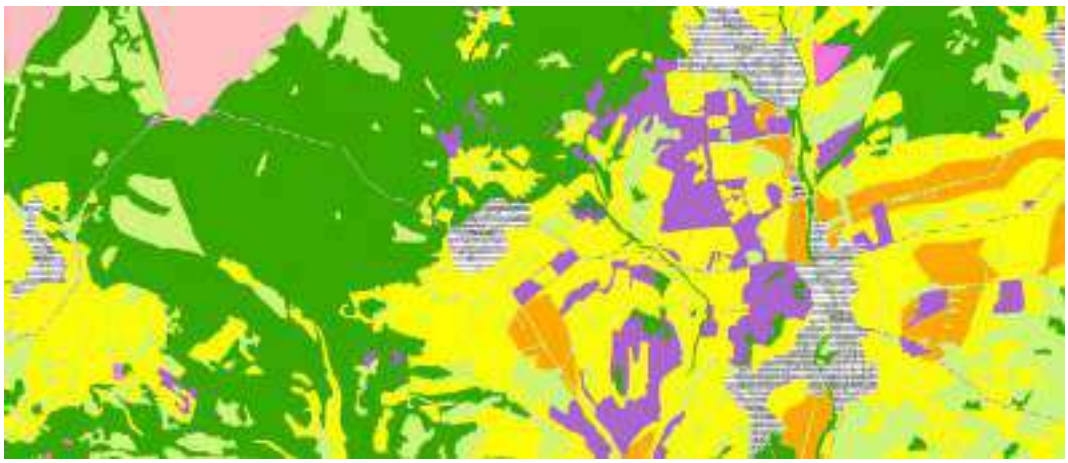
PTS Vías ciclistas e itinerarios verdes de Álava

Existen vías verdes planificadas que transcurren a menos de 1 km de la parcela objeto de este documento (28-ETXABARRI-IBIÑA-GORBEA). Existen vías verdes en fase de catalogación a menos de 3 km de la parcela objeto de este documento (13-GR25 -VUELTA A LA LLANADA A PIE DE MONTE). Ninguna de estas vías se sitúa en ninguno de los ejes estructurantes que marca este PTS.



PTS Agroforestal

La parcela objeto de este proyecto tiene una superficie declarada como 'Forestal' y otra en 'Pastos montanos'. Las superficies concretas coinciden con las superficies declaradas en la ficha catastral.



El PTS Agroforestal ya prevé la instalación de este tipo de usos:

Artículo 42. Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social

1. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

2. Se considerarán las siguientes modalidades:

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

[...]

e. Usos terciarios. Comprende hostelería, alojamientos turísticos y albergues. La implantación de usos terciarios se realizará conforme a la normativa sectorial de aplicación.

[...]

En cambio, en la parte normativa del PTS (art. 61) la zonificación del ámbito (Forestal y Pastos montanos) es considerada 'Uso no deseable'.

USOS	CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN							
	AGROGANADERO Y CAMPIÑA		MONTE				MEJORA AMBIENTAL	PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES
	Estratégico	Paisaje Transición	Forestal-Mesta Baja	Forestal	Pastos Montanos	Pastos montanos-Ringudos		
PROTECCIÓN AMBIENTAL								
Mejora ambiental	2	2	1	2	2	2	1*	1
OCIO Y ESPARCIMIENTO								
Recreo intensivo	3	3	3	3	3	3	3	-
Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo	2a	2a	2a	2a	2a	3	2a	-
Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo	2a** | 3a**	2a	2a	2a	3a	3	3a	-
Actividades singulares y colectivas	3	3	3	3	3	3	3	3
APROVECHAMIENTO DE RECURSOS PRIMARIOS								
Prácticas agrarias	1	1*	2*	2a*	3	3	3	2*
Construcciones relacionadas con explotación agraria	2a	2a*	3a*	3a*	3	3	3	3
Prácticas ganaderas	1	1	2*	2*	1*	2*	2*	2*
Construcciones relacionadas con explotación ganadera	2a*	2a*	3a*	3a*	3a*	3	3	3
Prácticas forestales	2a*	2*	1*	1*	2*	2*	1*	2*
Construc. relacionadas con explotación forestal	3a	2a	2a	2a	3	3	3	3
Vivienda agrícola	2a** | 3a**	2a	3a	3a	3	3	3	3
Actividades extractivas	-	-	-	-	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURAS								
Vías de transporte	-	-	-	-	-	-	-	-
Caminos rurales y pistas	2a	2a	2a	2a	2a*	3	2a	-
Líneas de tendido aéreo	2a	2a	2a	2a	3a	3	2a	-
Líneas subterráneas	2a	2a	2a	2a	3a	3a	2a	-
Inst. Técnicas de Servicios Tipo A	2a** | 3a**	2a	2a	3a	3	3	3	-
Inst. Técnicas de Servicios Tipo B	2a	2a	2a	2a	3a	3a	2a	-
Escombreras y vertederos de residuos sólidos	3a	3a	2a	3a	3	3	3a	-
USOS EDIFICATORIOS								
Casetas, apriscos en núcleos preexistentes	2a	2a	2a	2a	3	3	2a	-
Casetas no agrupadas en núcleos preexistentes	3	3	3	3	3	3	3	-
Edificios de utilidad pública e interés s.	2a** | 3a**	2a	2a	3a	3a	3	2a	-
Piscif. abrigos ganaderos vinculados a explotación	2a*	2a*	3a	3a	3a	3	3	3
Piscif. abrigos no vinculados a explotación	3	3	3	3	3	3	3	-
Instalaciones ganaderas	2a** | 3a**	2a	2a	2a	3	3	2a	-

* : Usos agrológicamente compatibles con instalaciones en este PTS o a construir por el ordenamiento foral.
** : Usos agrológicamente con diferente regulación en la categoría Alto Valor Estratégico para las Áreas Funcionales de Alava Central y Lagunetta (2a) que para el resto de la CAPV (3a).
- : Usos a regular desde otros documentos de planeamiento.

A pesar de ello, la norma prevé que:

Excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal).

Se considera que en base a la matriz de usos planteados en el artículo 62, se debe tener en cuenta que el modelo de implantación propuesto genera un uso que no hipoteca de manera irreversible el recurso suelo, en propias palabras del PTS y que, en caso de necesidad, el suelo puede volver a su situación previa, sin afecciones. La diferencia de este uso sobre un uso edificatorio convencional es algo a remarcar.

Deberá redactarse informe por órgano competente en materia agraria declarar la admisibilidad de dicho uso.

PTS Rios y Arroyos

El DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) tiene afección en este Plan Especial por el discurrir de la regata de Ametsondo anexa a la parcela.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

El ámbito de aplicación del P.T.S. de Ríos y Arroyos está constituido por el conjunto de las franjas de suelo de 100 metros de anchura situadas a cada lado de la totalidad de los cursos de agua de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en su vertiente Cantábrica como en su vertiente Mediterránea, así como las franjas de suelo de 200 metros de anchura situadas en el entorno de sus embalses, lagos y lagunas.

Este PTS tramifica los márgenes de los ríos en tres componentes:

1.- Zonificación de las márgenes según su Componente Medioambiental.

Sin calificación en el tramo que discurre anexo al ámbito objeto de este Plan.



2.- Tramificación de los cursos de agua según sus Cuencas Hidráulicas.



La regata Amestondo anexa a la parcela objeto de este proyecto tiene una cuantificación de caudal de 1-10 km2, y por lo tanto es calificada como tramo ‘0’

Tramos	Superficie en km² de cuenca afluente
VI	600 km² < C
V	400 km² < C ≤ 600 km²
IV	200 km² < C ≤ 400 km²
III	100 km² < C ≤ 200 km²
II	50 km² < C ≤ 100 km²
I	10 km² < C ≤ 50 km²
0	1 km² < C ≤ 10 km²
00	C ≤ 1 km²

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

3.- Zonificación de las márgenes según su Componente Urbanística.



La regata Amestondo anexa al ámbito objeto de este plan especial es calificado de 'Márgenes en el ámbito rural' según el PTS de Rios y Arroyos.

Normativa general.

No existen elementos de interés cultural o puentes de interés cultural en el ámbito o cercanos a el, ni tampoco embalses de abastecimiento, lagos o lagunas y captaciones de agua.

En el caso de que se realizarse la instalación de infraestructuras lineales subterráneas lindantes con el cauce, tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de telecomunicaciones, etc., se aplicará un retiro de 15 metros en el ámbito rural, salvo que vayan alojadas bajo un camino o vial local existente. Con carácter general en los ámbitos rurales se evitarán los paralelismos, es decir, el trazado longitudinal de las infraestructuras canalizadas y su consideración a modo de galería de servicios. En estos ámbitos el propio cauce y su entorno deben ser considerados como un espacio a respetar, vital para el desarrollo del corredor ribereño a efectos de controlar la erosión, la contaminación y la degradación del estado ecológico del ecosistema fluvial.

Normativa específica según la componente medioambiental.

El criterio general a aplicar es el de preservar en la medida de lo posible las condiciones naturales de las márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de marisma o ribera existente y fomentando la recuperación de las márgenes degradadas mediante la regeneración de las marismas o la repoblación de las riberas deforestadas.

La norma básica en las márgenes correspondientes al ámbito rural se establece la siguiente regulación de usos de acuerdo a la sistemática y definición de los mismos determinados en las Directrices de Ordenación Territorial.

a) Usos propiciados:
- Conservación.
- Mejora ambiental.
b) Usos admisibles supeditados al cumplimiento de lo establecido en los capítulos E y F y en el epígrafe C.4 de la presente Normativa:
- Recreo Extensivo.
- Recreo Intensivo.
- Actividades Cinegéticas y Piscícolas.
- Agricultura.
- Invernaderos.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

- Ganadería.
- Forestal.
- Actividades Extractivas. En el supuesto de actividades extractivas existentes, se evitará la introducción en el área de protección de nuevas instalaciones anejas (edificios, plantas de machaqueo, etc...), favoreciendo el traslado de las ya existentes a otras zonas.
- Vías de Transporte.
- Líneas de Tendido Aéreo.
- Líneas Subterráneas.
- Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo A.
Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B.
- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.
- Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria.
- Piscifactorías.
c) Usos prohibidos:
- Crecimientos Urbanísticos apoyados en Núcleos Preexistentes.
- Crecimientos Urbanísticos no apoyados en Núcleos Preexistentes.
- Industrias Agrarias, salvo piscifactorías.
- Escombreras y Vertederos de Residuos Sólidos, salvo en arroyos o escorrentías de cuenca afluente inferior a 3 km2.
- Residencial Aislado.
- Instalaciones Peligrosas.

Esta regulación básica de los usos en ámbito rural se complementará con las regulaciones específicas que se desarrollan en los P.T.S. redactados por las administraciones competentes.

Normativa específica según la componente hidráulica.

El criterio general de ordenación territorial a aplicar en el P.T.S. según la componente hidrológica-hidráulica se desdobla en un doble objetivo: la protección ante el riesgo de inundación de las zonas inundables, sobre todo en los ámbitos poblacionales, y la regulación de los usos del suelo en las márgenes fluviales y sus zonas inundables.

Para el tratamiento ponderado y sostenible de ambos objetivos conviene, además, distinguir, de entrada, entre dos situaciones diferenciadas según el estado general de ocupación del suelo de las márgenes del conjunto de los tramos fluviales: las zonas rurales y las zonas urbanizadas.

Si se trata de cursos de agua situados en ámbitos rurales, la estrategia de ordenación territorial deberá dirigirse sustancialmente hacia la conservación naturalística y ecológica de los mismos y la consiguiente preservación morfológica de sus márgenes inundables, priorizando la liberación de sus zonas de flujo preferente, tratando de proteger, en su caso, las posibles implantaciones urbanísticas aisladas existentes en el resto de las márgenes inundables y evitando las nuevas ocupaciones y/o alteraciones urbanísticas del conjunto de los cauces y sus llanuras de inundación.

Normativa específica según la componente urbanística.

Normativa específica para márgenes en ámbito rural:

1.- En las márgenes consideradas según la componente urbanística como Márgenes en Ámbito Rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público o límite interior de la ribera del mar de:

- 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluente C>100 Km2 (tramos de niveles III, IV, V y VI).

- 30 metros para los tramos de ríos con cuenca afluente 10<C<100 km2 (tramos de niveles I y II).

- 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 a 1 km2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras de utilidad pública e interés social, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

PTS Recursos turísticos Euskadi (Proyecto)

Se está redactando en la actualidad un PTS sobre los recursos turísticos de Euskadi. Los principales objetivos de la norma son los siguientes:

a) Indicar los criterios para lograr una actividad turística acorde con las vigentes Directrices de Ordenación Territorial.
b) Regular la afección del turismo en el territorio. Hay que resaltar que el PTS no tiene como función convertirse en una estrategia de turismo.
c) Georreferenciar los recursos turísticos en GIS y su posterior incorporación a Geoeuskadi.
d) Avanzar en el modelo de gobernanza.

Condicionantes derivados del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz

El término municipal de Zigoitia está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (B.O.E. nº 335, de 24 de diciembre de 2020), el cual sustituye al Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

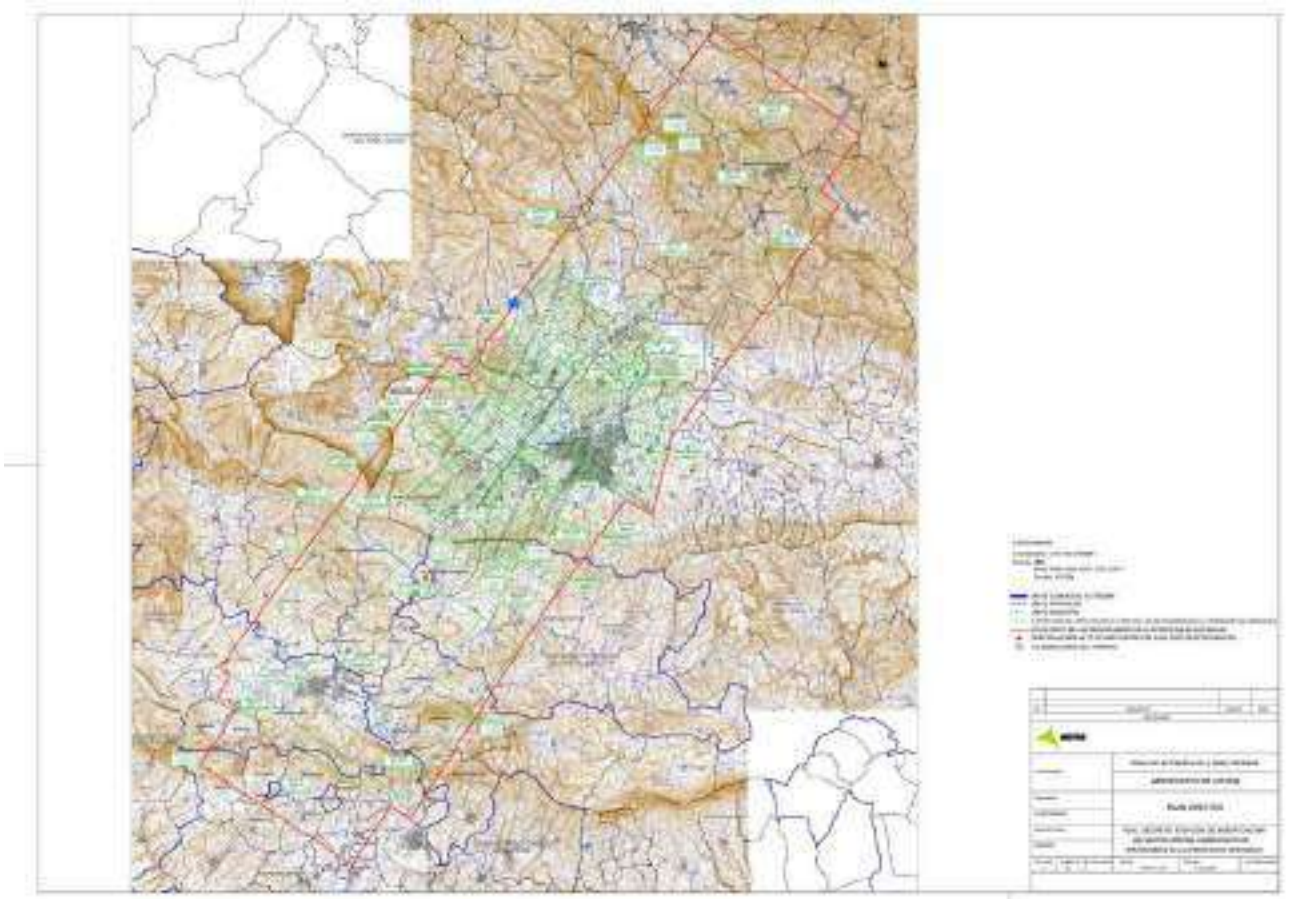
Afecciones sobre el Territorio

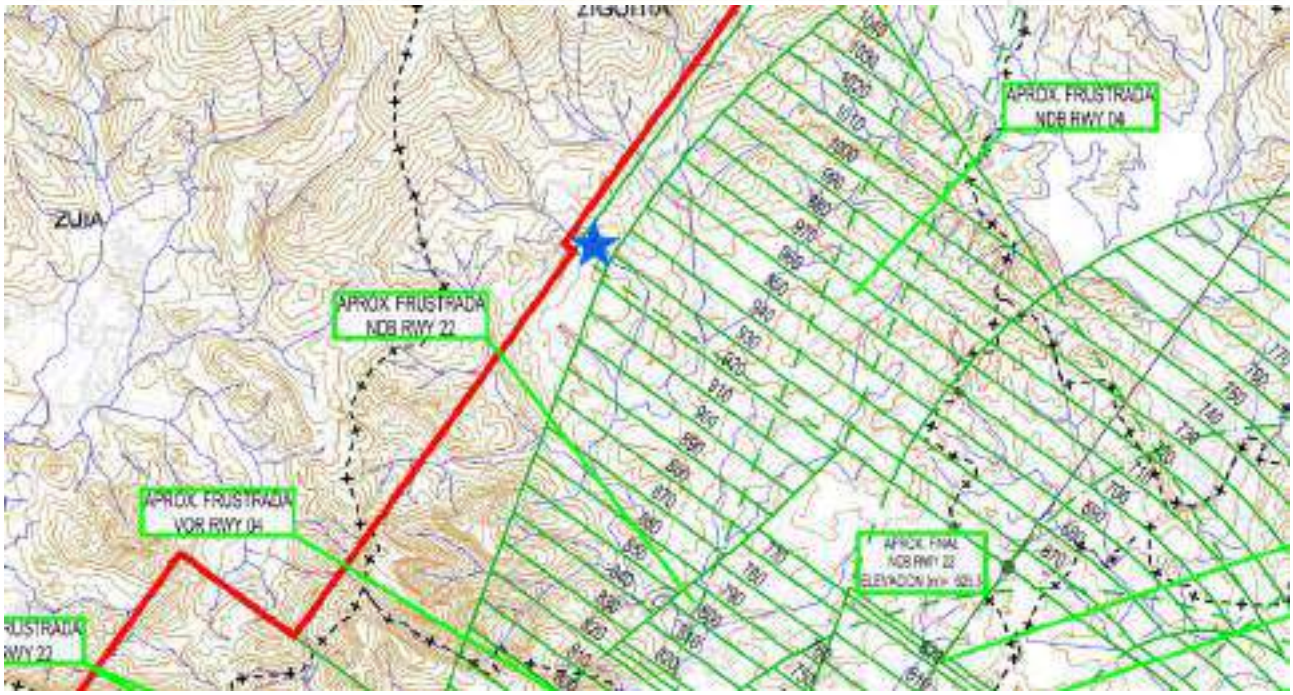
La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria, aunque se encuentre en el límite y fuera de las líneas de nivel de aproximación y de despegue. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al 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 de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

En particular, el ámbito en estudio se encuentra en el límite de la envolvente de las servidumbres de operación de aeronaves, aunque fuera de las líneas de nivel.





Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Servidumbre de limitación de actividades

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) d) e) f) g) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

7.3. Afecciones de la carretera A-3610

Las afecciones de dicha carretera vienen derivadas de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava (BOTHA nº 78, de 9 de julio de 1990), en la que se regulan las características y limitaciones de usos en cada una de las zonas definidas.

- Zona de afección (art. 40): franja delimitada entre la zona de dominio público y una línea paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 50 m. de la misma.

El ámbito objeto de este Plan Especial se encuentra fuera de la zona de afección al encontrarse el punto más cercano a más de 100 m.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

8. Propuestas de ordenación

Análisis de alternativas de ubicación

La búsqueda de suelos donde poder implantar las cabañas se ha centrado en la Cuadrilla de Gorbeialdea, en los límites del parque natural. Se ha descartado Bizkaia al ser la ladera norte del Gorbeialdea y sus implicaciones de asoleamiento y de temperatura, más adecuadas en la ladera sur en Álava.

En la búsqueda de suelos, se han valorado una serie de factores que pasamos a describir a continuación:

• Orografía y superficie: Se buscan suelos con orografía con desniveles, con buena orientación sur y una extensión de menos de 25.000 m2.

• Adquisición del terreno: Lo ideal es que el suelo pertenezca a un único propietario y evitar propiedades fragmentadas, lo que facilita la consecución de acuerdos para la adquisición del suelo. La disponibilidad del suelo en venta es un elemento clave.

• Clasificación del suelo: Se buscan suelos No urbanizables, debido a lo comentado al justificar de la necesidad de la declaración de interés público.

• Uso del suelo: Preferiblemente suelos forestales total o mayormente, con base pétrea y, unido a lo anterior, sin uso agrario. Aunque se podría implantar en otro tipo de suelos al considerar que el uso previsto no provoca la pérdida del suelo agrario por el cambio de clasificación del suelo hacia otros usos, ya que, cuando acabe su vida útil y se desmonten las cabañas, se podría recuperar el uso original.

Se han considerado 3 alternativas: la alternativa 0 de no intervención; y 2 alternativas que pasaremos a describir a continuación:

Alternativa 0: No intervención

La intervención con menor impacto sería realmente no hacer nada.

A pesar de ello, la pérdida del valor añadido para el territorio de Gorbeialdea de una instalación de este tipo es una oportunidad perdida para el territorio histórico de Álava, con un impacto mínimo en el aspecto medioambiental y un retorno atractivo para el concejo, el municipio y todo el entorno de Gorbeialdea.

Alternativa 1: Suelo en Gorostiza

Se trata de un suelo en su mayoría no urbanizable, pero con un al borde de la carretera A-3608 que une Etxagüen y el pequeño núcleo de Gorostiza, con una superficie de aproximadamente 55.500 m2 de cultivo de secano cuarta en la subparcela B y 2.272 m2 de superficie urbana en la subparcela A. Es uno de los pocos terrenos en venta en la ladera sur del Gorbeia. Es un terreno con una ligera pendiente a sur desprovisto prácticamente de vegetación, a excepción de las lindes, especialmente en el borde norte, que linda con el parque natural del Gorbeia y también en su borde con una regata a oeste. Al este bordea con un camino. La propiedad del suelo es privada y se corresponde con la parcela catastral de código SIGPAC 1.18.4.216.

No tiene suelos potencialmente contaminados, ni se encuentra sobre ningún espacio protegido. Está sobre categoría “Agroganadera. Alto valor estratégico” según el PTS Agroforestal. No cuenta con apenas vegetación, por lo que la implantación de las cabañas tendría un alto impacto visual.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Alternativa 2: Suelo en Manurga

Se trata de un suelo no urbanizable cercano, pero no anexo a Manurga y próximo también pero sin borde con la carretera A-3610 a través de un camino asfaltado. Consta de una superficie de aproximadamente 20.000 m2 de parcela, divididos en una parte forestal y otra de pastos montanos. Es uno de los pocos terrenos en venta en la ladera sur del Gorbeia. Es un terreno con una ligera pendiente a sureste con una vegetación madura, compuesta mayoritariamente de encinas y pinos y linda en su borde al este con la regata Amestondo. La parcela está rodeada de secano y es un espacio que de forma extraordinaria se ha dejado sin cultivar, debido mayormente a las afloraciones de roca del terreno, que hacen imposible su cultivo, por lo que se ha dejado como espacio forestal y donde actualmente solo se han instalado varias colmenas. La propiedad del suelo es privada y se corresponde con la parcela catastral de código SIGPAC 1.18.3.456.

No tiene suelos potencialmente contaminados, ni se encuentra sobre ningún espacio protegido. Está sobre categoría “Forestal” y “Pasto montano” según el PTS Agroforestal. Su situación, composición actual y suelo la hacen idónea para el uso propuesto.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049



Elección de la Alternativa más idónea

Tras analizar las diferentes alternativas de ubicación para la implantación de una instalación de las cabañas para sensibilización ambienta del Gorbeialdea, la conclusión es que el suelo no urbanizable de Manurga en Zigoitia es la mejor alternativa posible (Alternativa 2).

En este contexto, la ubicación elegida en suelo no urbanizable presenta las siguientes ventajas que han llevado a apostar por dicha ubicación. Algunas de las más importantes serían las siguientes:

- Suelo excepcional en su composición por las afloraciones de roca, idóneas para el tipo de implantación.
- Terreno con vegetación, pero con espacio suficiente para reducir, al mínimo, la tala de arboles y la implantación del uso.
- Varios accesos.
- Terreno relativamente llano y poco visible debido a la vegetación que favorece la implantación de las cabañas, teniendo, al mismo tiempo, de buenas vistas al sur.
- Buenas condiciones de accesibilidad.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Descripción de la ordenación propuesta

Delimitación del ámbito

La delimitación del ámbito del Plan Especial se ha ajustado de la siguiente forma:

Linda con:

-Al norte, campos de secano en suelo no urbanizable.
-Al este, arroyo Amestondo.
-Al sur, camino A-3610.
-Al oeste, campos de secano en suelo no urbanizable.

Zonificación pormenorizada

Tal y como se refleja en el plano **01.01 "Zonificación Plan Especial"**, el Plan Especial delimita dos zonas de uso pormenorizado:

- Zona propensa de instalación de cabañas: Se corresponde con el área donde se permite colocar cabañas. La delimitación de esta zona respeta las distancias a linderos, así como a otros retiros requeridos).

- Zona libre de cabañas: Se corresponde con las zonas perimetrales y afectado por servidumbres, donde no se permite la instalación de cabañas.

La normativa urbanística regula cada una de estas zonas.

Ordenación general

El ámbito delimitado para la implantación de las cabañas para la sensibilización ambiental de Gorbeialdea ocupa una superficie de 19.425,36 m2 en lo que ha sido una zona boscosa sin mayor uso más que de apiario.

El acceso principal a la instalación se realiza desde el camino municipal asfaltado en el extremo oeste, desde allí se prevé aprovechar las trazas sin vegetación actual para acceder.

Apenas habrá movimiento de vehículos ya que los vehículos que accedan serán para aparcar rápidamente y acceder a las cabañas a pie. Se prevé la existencia de un posible segundo acceso desde la esquina apuesta, la esquina este, cerca del puente sobre el arroyo Ametsondo.

El plano **01.01 "Zonificación Plan Especial"**, establece las alineaciones máximas para la instalación de cabañas y las normas dictan las distancias mínimas entre ellas.

Las cabañas se orientarán priorizando el sur, pero posibilitando en todo caso unas vistas limpias y sin interacciones con el resto de cabañas para lograr el mayor grado de aislamiento posible. La estructura se implementará adaptándose a la orografía del terreno, aprovechando en la medida de lo posible las afloraciones de roca para realizar el mínimo de cimentaciones de hormigón posibles para que en el momento del desmantelamiento el terreno se conserve, en la medida de lo posible, en su estado inicial.

Justificación del cumplimiento de la normativa vigente

Se recoge a continuación, una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior:

• Documentación: El Plan Especial incluye todos los contenidos establecidos para los planes especiales en el artículo 69 de la Ley 2/2006, junto con los contenidos establecidos en el artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

2/2006, para los planes sometidos a evaluación ambiental conjunta, como es el caso, al ser un plan especial que afecta a suelo no urbanizable.

• Interés público: El interés público del presente plan se justifica por la aportación al territorio hisórico de Álava de un modelo de turismo sostenible. La aprobación del presente Plan Especial por parte de la Diputación Foral de Álava conlleva la declaración concreta de interés público, tal como se recoge 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, de Suelo y Urbanismo.

• NN.SS. de Zigoitia: Las NN.SS. de Zigoitia posibilitan la implantación de este uso en la zona Z-5 tal y como se justifica en el apartado 5. La ordenación propuesta respeta los parámetros urbanísticos que se establecen en el artículo 200 de las NN.SS.

• Afección Agroforestal: El PTS Agroforestal, en el artículo 62 “Matriz de regulación de usos y actividades”, establece que los usos edificatorios de Edificios de Utilidad pública e interés social, constituyen un uso no deseable en la categoría “Forestal” y “Pastos montanos”. A pesar de ello, es necesario remarcar que la propuesta que se hace en este Plan Especial no es un uso que de manera irreversible hipoteque el recurso suelo, en palabras del propio PTS, ya que se trata de un uso que podrá ser desmantelado, sin afección real al propio suelo, como pudieran ser otros usos edificatorios, por lo que se considera necesario un informe como prevé el PTS.

• Afección al aeropuerto: Todos los elementos que componen la propuesta quedan por debajo de la cota requerida. Todo elemento instalado se mantendrá por debajo de la cota de los árboles existentes. No se prevé la existencia de elementos reflectantes y en el caso de colocación de instalación de placas solares para el autoconsumo de las cabañas serán de bajo deslumbramiento.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

9. Descripción de la instalación

Se dispone de la documentación generada en el anteproyecto anterior a la redacción de este Plan Especial. El plan especial se ha redactado con el fin de cumplir con la propuesta proyectada, aunque con holguras para poder recibir modificaciones, mejoras o condicionantes:

Alcance de la intervención

El presente anteproyecto propone la instalación de 4 cabañas de diferente tamaño dentro de la parcela objeto de este documento. Junto con estas cabañas se propone instalar también 2 estructuras auxiliares de menor tamaño, un pequeño almacén y una sauna para el uso de los usuarios.

La distribución de las diferentes cabañas se hace buscando la mínima tala de arbolado y afección sobre el terreno, pero buscando a la vez una orientación solar idónea, acceso a las vistas al valle y asegurando la intimidad entre las diferentes cabañas.

Se aprovechan los accesos existentes, uno en la parte alta/oeste y otro en la parte baja/este. Desde el primero se accede a 2 cabañas y el almacén y desde el segundo a las otras dos pequeñas. El sistema de acceso asegura acceso rodado, aunque no asfaltado, hasta cada cabaña; desde ahí un camino conecta con la cabaña y posteriormente todos confluyen en la sauna.

El presente proyecto requerirá de la mejora de accesos y de ciertas instalaciones.

Descripción general del proyecto.

Descripción de la intervención.

El proyecto propone la instalación de 4 cabañas de diferente tamaño dentro de la parcela objeto de este documento. Junto con estas cabañas se propone instalar también 2 estructuras auxiliares de menor tamaño, un pequeño almacén y una sauna para el uso de los usuarios.

La distribución de las diferentes cabañas se hace buscando la mínima tala de arbolado y afección sobre el terreno, pero buscando a la vez una orientación solar idónea, acceso a las vistas al valle y asegurando la intimidad entre las diferentes cabañas.

Se aprovechan los accesos existentes, uno en la parte alta/oeste y otro en la parte baja/este. Desde el primero se accede a 2 cabañas y el almacén y desde el segundo a las otras dos pequeñas. El sistema de acceso asegura acceso rodado, aunque no asfaltado, hasta cada cabaña; desde ahí un camino conecta con la cabaña y posteriormente todos confluyen en la sauna.

Programa funcional y compositivo

Las cabañas se dividen en tres tamaños: S, M y L. Existen dos S, una M (que además es adaptada para PMR) y una L. Además de estas cabañas, existe una de forma alargada para usos de almacén y de soporte a la actividad y una más pequeña a modo de sauna para los usuarios.

Las cabañas se conforman de dos maneras. Por un lado, las cabañas con forma de caseta extruida que conforman las casetas S y la sauna. Las M y L y el almacén, en cambio, se conforman en contraste con las anteriores con una forma cuadrada en planta y una cubierta a dos aguas con aleros. Todas las cabañas cuentan con una superficie exterior a sur donde poder salir, poner la mesa para comer, estirarse o lo que se quiera. También las cabañas cuentan con una prolongación de los baños a modo de terraza como ducha exterior protegida de las vistas. Todas las cabañas cuentan con chimenea que ayuda a construir una atmosfera acorde con el proyecto. Además de estos elementos en común, cada cabaña tiene sus particularidades.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

La cabaña S se conforma como un gran espacio a doble altura acristalado. Ese gran espacio se conforma como un salón-comedor-cocina abierto a la terraza y a las vistas y es a la vez el acceso a ella. Sobre este espacio, se abre el dormitorio a este doble espacio, al que se accede a través de una escalera de caracol. En este espacio abuhardillado se sitúa un lucernario practicable para controlar la temperatura. Tras la escalera metálica se accede a al fondo de la cabaña dividida en tres espacios de baño, una zona de lavabo, una ducha con prolongación al exterior y una zona de inodoro.

La cabaña M tiene un acceso posterior a modo de pasarela de acceso. Al entrar, un pequeño recibidor da paso al espacio central de la cabaña, donde se sitúan la cocina, el comedor y la zona de estar alrededor de la chimenea y frente a las vistas a través de una generosa terraza. A ambos lados de este espacio se colocan dos habitaciones amplias, con sus dimensiones adecuadas para PMR. Anexo a cada habitación se encuentra un baño, uno de ellos con salida a terraza exterior con ducha. Cada habitación cuenta con un espacio de trabajo conformado como una ventana profunda.

La cabaña L es la más generosa de todas. La función de esta es la de poder acoger a grandes familias o grupos o incluso, pequeños eventos. Cuenta con tres habitaciones, dos baños y un gran espacio de estar-comedor-cocina a doble altura con grandes ventanales. La planta baja esta pensada para ser funcional para PMR. Cada habitación cuenta con espacios de trabajo conformados como ventanas profundas. Un gran ventanal se abre a este cerca de la chimenea.

El almacén es una estructura simple basada en el mismo sistema de las cabañas M y L pero con una cubierta a un solo agua. Se conforma en 5 módulos de 3x4m para poder organizar internamente todo lo necesario, incluso su compartimentación; a cada uno de estos módulos se accede desde el exterior por puertas correderas de 3m de ancho.

La sauna sigue la estructura de la cabaña S y tiene una superficie interior de unos 6 m2 y una capacidad para 7 personas.

Criterios constructivos

Todas cabañas han sido diseñadas con estructura de madera laminada de pino mediante sistema de entramado ligero y sistemas de construcción en seco. En las siguientes fases se definirá un sistema que será ensamblado mayoritariamente en fábrica y colocado en su lugar posteriormente, reduciendo los trabajos a realizar en la parcela al mínimo imprescindible.

Se prevé un acabado de fachada y de cubierta mediante chapas de acero galvanizado y lacado.

Los espacios exteriores se realizarán con madera tratada o acetilada.

La cimentación de las cabañas se prevé realizarla a través de cimentación directa a la roca que aflora en el terreno. Para ello se prevé realizar zapatas superficiales que puedan ser desmanteladas una vez pasada la vida útil de las instalaciones. Todo ello si los estudios geotécnicos avalan las primeras previsiones.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Referencias del proyecto.

Hotel Aire de Bárdenas (Tudela, Navarra)



Cabañas en los arboles (Zeanuri, Bizkaia)



Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Cabañas Basajaun (Igantzi, Navarra)



Basoa Suites (Larraintzar, Navarra)



Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Irati Barnean (Orbaizeta, Navarra)



Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

10. Medidas de sostenibilidad ambiental

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

Medidas preventivas, correctoras tomando en consideración el cambio climático

Una vez identificados y valorados las principales afecciones derivados del Plan Especial, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Dadas las características de la modificación, estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar para las obras.

Medidas generales para el proyecto que desarrolle el Plan Especial

Todas las medidas protectoras y correctoras generales siguientes serán de aplicación:

• Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada, que en ningún caso podrá situarse en la zona delimitada como 'Zona libre de edificaciones' y que se referirá a las cabañas a instalar, edificaciones auxiliares para su instalación, con el objeto de evitar la afección a terrenos que no estén contemplados dentro del proyecto. De igual modo, se deberán delimitar zonas específicas para las obras y el parque de maquinaria.

• Para del control y vigilancia ambiental de la obra, la Dirección de Obra controlará la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos, pudiendo requerir de la colaboración de un equipo multidisciplinar de especialistas.

• Se redactará un Plan de Obra, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un Manual de buenas prácticas ambientales para su utilización por el personal de obra.

Fase de Construcción y Explotación

• Protección del componente edáfico:

En la apertura de huecos para la instalación, se separará en diferentes montones la capa de tierra vegetal para posteriormente ser utilizada.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada a las autoridades competentes, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

• Protección sobre la hidrología subterránea:

La contrata deberá garantizar que en la zona de ubicación del parque de maquinaria y las zonas de acopio, el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

accidentales, tener preparado un protocolo de actuación. Se instalará un punto limpio en la zona de obras.

La puesta a punto de la maquinaria, los cambios de aceite y trabajos de hormigón se realizarán en zonas habilitadas para tal uso y que en cualquier caso garanticen la restauración inmediata a las condiciones previas a la obra. En caso de derrame accidental a suelo no impermeabilizado, se tendrá disponible en obra sepiolita, arena de diatomeas o cualquier otro absorbente de hidrocarburos para facilitar la absorción de dichos contaminantes.

• Protección sobre la calidad del aire:

Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado. Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h).

El acceso al ámbito por los vehículos deberá mantenerse limpios utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.
Se humedecerán el camino de acceso al ámbito para reducir la cantidad de sólidos en suspensión derivados del paso del transporte de materiales por los mismos.

• Protección para la vegetación y fauna:

Antes del inicio de las obras se realizará una prospección previa del ámbito en relación a la flora y fauna, para detectar la posible presencia de flora invasora y/o fauna de interés.
Instalación de vallado perimetral permeable para la fauna, que evite el efecto barrera y se integre en el entorno.
El vallado cinegético que se vaya a definir en el proyecto deberá ser colocado “al revés”, con los huecos grandes abajo. En general en las zonas menos visibles, se realizarán unas “gateras” bajo el vallado perimetral de no más de 20 cm de diámetro, excavadas con azada en la misma tierra.

Evitar interferir en el periodo de reproducción de las especies con posible presencia en el ámbito.

Deberán adoptarse medidas de control de aparición de especies vegetales alóctonas con potencial invasor.

• Protección sobre la Calidad acústica:

Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 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 y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.

Por otro lado, y en lo que respecta a la fase de obras, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el 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 (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas y vías de entrada y de salida que resulten menos molestas.
Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

• Protección del Patrimonio Cultural:

Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

• Protección sobre el Paisaje:

Para minimizar la afección sobre el paisaje se estima necesario realizar la correcta delimitación del ámbito, a fin de evitar afectar a otras zonas.

• Protección sobre la Producción y Gestión de Residuos:

Se ejecutará una limpieza al finalizar la obra, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.

Los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1988, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

Otros aspectos considerados

Recursos hídricos e infraestructuras de saneamiento

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan.

Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.
La actuación propuesta no se considera que tenga una incidencia significativa en las carreteras de la red foral. Se considera que el impacto en fase de obras es compatible y el impacto en fase de explotación resulta muy reducido. La actuación prevista respeta los retiros establecidos en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

En cualquier caso, el órgano foral responsable en materia de carreteras emitirá sus informes preceptivos durante la tramitación del presente Plan Especial.

11. Sostenibilidad social

Impacto en función del género

Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

El presente expediente urbanístico, teniendo en cuenta el rango de norma de los planes generales, debe contener una memoria explicativa de la redacción, tramitación y aprobación del expediente de modificación del plan general cumplimentando lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005 y en la Directriz Tercera de la Resolución 40/2012.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito objeto del Plan Especial en suelo no urbanizable para la implantación de una instalación de cabañas para la sensibilización ambiental.

En lo relativo a los usos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda, en principio, generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos. Queda fuera del ámbito competencial del presente expediente urbanístico la incidencia en materia de género que pueda venir derivada de la implantación de las actividades previstas ligadas a la explotación del uso (porcentaje de hombres/mujeres trajadoras, participación en los órganos directivos de las empresas, etc).

Conclusiones

El Presente Plan Especial se encuentra dentro del supuesto a) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Del contenido de las determinaciones de este documento, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que no tiene incidencia alguna en lo que respecta a la situación de hombres y mujeres.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, el presente Plan Especial deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.
Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente Plan Especial y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor del presente Plan Especial considera que dicho documento no produce ningún impacto lingüístico, ya que se limita a la previsión de una instalación de cabañas para la sensibilización ambiental en suelo no urbanizable.

Programa de participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales (y por extensión los planes especiales) incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana. El artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”.

Si bien el presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, incluye algunos comentarios e indicaciones al respecto.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye el Documento E Resumen Ejecutivo, de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la imagen final orientativa (RE.01) que podría tener el ámbito urbanístico objeto del presente documento con el desarrollo de las previsiones recogidas en el presente Plan Especial.

Estos materiales cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006.

El resumen ejecutivo con el plano de imagen final orientativa, contribuirán a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y transcendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Zigoitia. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Zigoitia, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

D. JAVIER GORBEÑA GARCIA, con D.N.I 30641952H, PRESIDENTE DE LA **ASOCIACION DE DESARROLLO RURAL DE ESTRIBACIONES DEL GORBEA "MAIRUELEGORRETA",** con C.I.F. **G-01241116** y nº de Registro **AS/A/06492/1997,** domiciliada en la Plaza del Ayuntamiento nº 1 - 1º de Murgia (Álava), inscrita en el Registro de Asociaciones de Desarrollo Rural del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco en Vitoria-Gasteiz.

EXPONE

La Ley de Desarrollo Rural, en su artículo 2, establece las **Asociaciones de Desarrollo Rural (ADR)** como "una entidad de derecho privado, constituida al amparo de la legislación sobre asociaciones, que integra a entidades locales y a los agentes socioeconómicos y sectoriales más representativos de su ámbito geográfico de actuación. Herramienta de colaboración público-privada, tendrá un papel clave en el impulso y el apoyo a iniciativas locales, comarcales y supracomarcales que contribuyan al desarrollo sostenible de su territorio. Su vinculación al cumplimiento del enfoque comarcal de gobernanza previsto en la ley, le permitirá ser reconocida como agente colaborador de la Administración pública".

La A.D.R. de Estribaciones del Gorbea, se pone en funcionamiento a finales del año 1996, como Asociación orientada a velar por el bienestar y desarrollo de las poblaciones que la componen, y con la finalidad de optimizar los recursos empleados y prestar un servicio común a los municipios que la integran, con el objeto de promover y potenciar el Desarrollo Económico de la Comarca.

En ese sentido, desde la **ADR MAIRUELEGORRETA**, se considera que el proyecto **GORBEIALDEKO ETXOLAK** presentado por el Sr. **RAINER DÍAZ DE CERIO GOENAGA,** con DNI. 16589413L, resulta de interés para esta comarca por contribuir entre otros aspectos al desarrollo económico de la misma desde el ámbito turístico, siendo un proyecto innovador que se pretende desarrollar desde el respeto a la naturaleza, minimizando el impacto en el entorno y alineado con la filosofía de turismo de la comarca.

Y para que así conste donde proceda y surta los efectos oportunos, firma la presente en Murgia, a 20 de diciembre de 2024.

JAVIER GORBEÑA GARCIA
PRESIDENTE
ADR MAIRUELEGORRETA

AGUSTIN OTSOA ERIBEKO LANDA jaunak (NAN: 16260341P), GORBEIALDEKO KUADRILLAKO PRESIDENTE delarik (helbidea: Murgia, Araba), eta IFZ: P0100389F.

D. AGUSTIN OTSOA ERIBEKO LANDA, con D.N.I 16260341P, PRESIDENTE DE LA **CUADRILLA DE GORBEIALDEA,** domiciliada en Murgia (Álava), y NIF P0100389F.

AZALTZEN DU:

EXPONE:

Gorbeialdeko Kuadrilla Arabako lurraldeko foru-erakundea dela, KUADRILLEN AZAROAREN 20ko 63/1989 FORU ARAUAK arautua, eta Aramaio, Arratzua-Ubarrundia, Legutio, Urkabustaiz, Zigoitia eta Zuiako udalerriek osatzen dutela.

La **Cuadrilla de Gorbeialdea** es una entidad territorial foral del territorio de Alava, regulada por la NORMA FORAL 63/1989, DE 20 DE NOVIEMBRE, DE CUADRILLAS, integrada por los Municipios de Aramaio, Arratzua-Ubarrundia, Legutio, Urkabustaiz, Zigoitia y Zuia.

Arabako Kuadrillak erakunde publikoak dira, eta beren lurralde-eremuari eragiten dioten interes orokorreko gaiak sustatu eta kudeatzeko sortzen dira.

Las cuadrillas de Alava son entidades públicas que nacen con el objeto de participar en los asuntos y promover y gestionar cuestiones de interés general que afecten a su ámbito territorial.

Arau horrekin, partaidetza eta kontsulta-organo gisa eratzen dira kuadrillak, hau da, kuadrillen, Batzar Nagusien eta diputazioaren arteko harremanetarako tresna gisa, eta kuadrillen interes komuneko zerbitzuak sustatu eta kudeatzeko erakunde gisa. Kuadrilla lurralde-esparru egokia da, halaber, politika orokorrak edo sektorialak ezartzeko. Politika horiek udalerriena baino espazio zabalagoak behar dituzte garatzeko, baina horrek ez du esan nahi udal eta toki-erakundeen berezko eskumenak murriztuko direnik, zuzenean onura atera baitiezaiekete, zeinek bere mugapean, ekonomikoki bideragarriak ez diren jarduketei.

Con la norma citada se instituyen las Cuadrillas como órganos de participación y consulta, es decir, como instrumentos de relación entre aquellas, las Juntas Generales y la Diputación y como entes de promoción y gestión de servicios de interés común de las mismas. Se configura también la Cuadrilla como el marco territorial apropiado para la implantación de políticas generales o sectoriales que precisan de espacios más amplios que el de los municipios para su desarrollo, sin que ello suponga merma de las competencias propias de los entes municipales y locales que se pueden beneficiar directamente de actuaciones que serían económicamente inviables en su demarcación.

Alde horretatik, kuadrillak ekonomia sustatzeko programak kudeatzen ditu, besteak beste, enplegu-planak, ekintzaileei eta sustatzaileei laguntzea, merkataritzari laguntzeko programak, enpresen prestakuntza eta lehiakortasuna, eta eskualdeko turismo-sustapena.

En este sentido, desde la Cuadrilla se gestionan programas de **promoción económica** que abarcan desde los planes de empleo, apoyo a emprendedores y promotores, programas de apoyo al comercio, formación y competitividad de las empresas, así como la promoción turística de la comarca.

Esparru horien barruan, RAINER DÍAZ DE CERIO GOENAGA jaunak, 16589413L NAN zenbakia duena. GORBEIALDEKO ETXOLAK proiektua aurkeztu berri dio erakunde horren sustapen ekonomiko eta enpleguko zerbitzuari; horren bidez, jakin ahal izan duelarik, naturan murgiltzea sustatuko duen proiektu bat dela, ingurunean duen eragina minimizatzen duen diseinu batekin, eskualde honetan bultzatu eta garatu nahi den turismo-ereduarekin bat datorrena, turismo jasangarria

Dentro de esos ámbitos, el Sr. RAINER DÍAZ DE CERIO GOENAGA, con DNI. 16589413L, ha presentado recientemente su proyecto GORBEIALDEKO ETXOLAK al servicio de promoción económica y empleo de esta entidad, pudiendo así conocer que se trata de un proyecto que va a fomentar la inmersión en la naturaleza con un diseño que minimiza el impacto en el entorno y que está alineado con el modelo de turismo que se trata de impulsar y desarrollar en esta comarca, en el que

sustatzen duen ekoturismo-eredu batean oinarritzen baikara.

Horregatik guztiagatik, uste dugu proiektu hau interesgarria dela eskualde honetarako, besteak beste, turismoaren eremutik eskualdearen garapen ekonomikoan laguntzen duelako.

nos basamos en un modelo de ecoturismo donde se fomenta el turismo sostenible.

Por todo lo anterior, consideramos que este proyecto resulta de interés para esta comarca por contribuir entre otros aspectos al desarrollo económico de la misma desde el ámbito turístico.

Eta horrela jasota gera dadin eta dagozkion ondorioak izan ditzan, ziurtagiri hau sinatzen dut Murgian, 2024ko abenduaren 20an.

Y para que así conste donde proceda y surta los efectos oportunos, firma la presente certificación en Murgia, a 20 de diciembre de 2024.

AGUSTIN OTSOA ERIBEKO LANDA
GORBEIALDEKO KUADRILLAKO PRESIDENTEA
PRESIDENTE de la CUADRILLA DE GORBEIALDEA

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones e instalaciones incluidos dentro del ámbito delimitado por el presente Plan Especial para el desarrollo de las Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea en Manurga, Zigoitia (Araba) y regirán a partir del día siguiente a la publicación en el BOTHA del acuerdo de su aprobación definitiva y de sus normas urbanísticas.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1.- El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1.- Documentos constitutivos del Plan Especial

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. MEMORIA
DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS
DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F. PLANOS

2.- Carácter normativo de los documentos:
Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos “B” Normas Urbanísticas y “F” Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.
En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán la normativa general de las Normas Subsidiarias de Zigoitia.

3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

En caso de contradicción entre la normativa y los planos, prevalecerá lo establecido en los planos, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 4. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del presente Plan Especial queda sometido al régimen de calificación recogido en el plano **01.01 "Zonificación Plan Especial"** del presente documento.

Artículo 5. Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del ámbito del Plan Especial se ajusta a la división zonal reflejada en el plano **01.01 "Zonificación Plan Especial"**, que establece las siguientes zonas de uso pormenorizado:

- Zona propensa a la instalación de cabañas.
- Zona libre de edificaciones.

Artículo 6. Zona propensa a la instalación de cabañas.

1.- Definición: Se corresponde con el área donde se permite colocar cabañas y edificios auxiliares, restando las áreas condicionadas por servidumbres y afecciones sectoriales.

2.- Dominio: Privado

3.- Régimen de uso:
• Uso predominante: Uso terciario, en la modalidad de cabañas de uso turístico.
• Usos compatibles: Edificios auxiliares, espacios libres y zonas verdes.
• Usos prohibidos: el resto.

4.- Régimen de edificación:
• Se respetarán los límites de la zona propuesta.
• Se podrán implantar cabañas que por unidad no superen el máximo de 120 m2/t.
• La totalidad de las cabañas no superarán una edificabilidad de 0,035m2t/m2s aplicado sobre el área de la zona propuesta.
• Las cabañas no podrán aproximarse entre ellas más de 25m.
• Número máximo de plantas: 2.

Artículo 7. Zona libre de edificaciones.

1.- Definición: Se corresponde con el área que queda entre el límite de la parcela y la envolvente máxima de la instalación y que debe quedar exenta de edificaciones. En ella se situará el vallado en caso de que sea necesario.

2.- Dominio: Privado

3.- Régimen de uso:
• Uso predominante: Zona verde.
• Usos compatibles: Servicios soterrados, accesos y vallado perimetral.
• Usos prohibidos: el resto.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

4.- Régimen de edificación:
• Con carácter general no se autoriza la edificación.

Capítulo 2º Régimen de ejecución

Artículo 8. Declaración de interés público

Tal como se recoge 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, de Suelo y Urbanismo, la *Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea* deberá ser declarada de interés público por resolución de la Diputación Foral de Araba. En este caso como la aprobación definitiva del Plan Especial corresponde a la Diputación Foral de Araba, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público.

Artículo 9. Régimen de ejecución del Plan Especial

El desarrollo de la ordenación proyectada en el ámbito delimitado por el Plan Especial será de ejecución directa previa obtención de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 10. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Se declara fuera de ordenación cualquier edificación, instalación o uso no coincidente con las determinaciones del presente Plan Especial.

Artículo 11. Parcelación

1.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas o de cualquier otra índole, admitiéndose únicamente aquellas segregaciones y divisiones de parcelas matrices que se realicen conforme a los criterios establecidos en la legislación general de aplicación.

TÍTULO TERCERO: NORMAS PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN Y URBANIZACIÓN

Capítulo 1º Condiciones de la instalación de las Cabañas

Artículo 12. Condiciones de las instalaciones

1.- Alineaciones máximas:

El plano **01.01 “Zonificación Plan Especial”**, establece las alineaciones máximas de la instalación de cabañas.

Artículo 13. Características de las cabañas

Las cabañas se relacionarán de una manera abierta y contemporánea con las tradiciones constructivas y estéticas de la zona.

Capítulo 2º Condiciones de urbanización e infraestructuras de servicio

Artículo 14. Movimiento de tierras

El proyecto constructivo definirá las rasantes definitivas del terreno, siempre dentro del criterio general de no realizar grandes movimientos de tierras y mantener las características de la topografía existente.

Artículo 15. Condiciones de acceso

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

La instalación podrá contar con más de un acceso siempre desde el camino existente a sur de la parcela, siempre bajo la premisa de no realizar grandes movimientos de tierras y mantener las características de la topografía existente.

Artículo 16. Urbanización interior de la parcela

El proyecto constructivo definirá las características de la urbanización interior de la parcela que serán coherentes con el uso previsto y respetando el criterio general de no realizar movimientos de tierras y no generar superficie impermeabilizada.

Artículo 17. Cierre de parcela

El vallado del perímetro por motivos de seguridad puede ser necesario en este tipo de instalaciones. El proyecto constructivo definirá con detalle el vallado perimetral que se diseñará para minimizar los impactos sobre la fauna silvestre.

El vallado deberá cumplir las siguientes características que garanticen la libre circulación de la fauna:
- Vallado cinegético o ganadero preferentemente de altura no superior a 2m.
- Diseño permeable a la fauna de pequeño y mediano tamaño, que evite el efecto barrera y se integre en el entorno.
- Habilitación de pasos tipo “gatera” de no más de 20 cm de diámetro, excavadas con azada en la misma tierra.
- Señalización del vallado con dispositivo anticolisión de aves.
-La instalación de vallado se acompañará preferentemente con plantación de vegetación autóctona que disminuya si impacto visual.

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 19. Condicionantes ambientales
Se deberán cumplir las medidas preventivas y correctoras establecidas en el punto 10 “Informe de sostenibilidad ambiental” de la memoria.

Artículo 20. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al 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 de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

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, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Tipo y régimen de actuación

La ejecución de la ordenación establecida requerirá la redacción de un proyecto de urbanización, que podrá ir conjunto con el proyecto de edificación. Las actuaciones podrán realizar en una o varias fases.

La actuación se desarrollará en régimen de actuación privada por el promotor, Rainer Diaz de Cerio Goenaga, por actuación directa.

Plazos para la ejecución

La ejecución de la urbanización requerirá la formulación y aprobación de un proyecto de urbanización.

El promotor costeará las obras de urbanización completa que se requieran. Estas se realizarán, en el plazo de 5 años tras la aprobación definitiva de este Plan Especial.

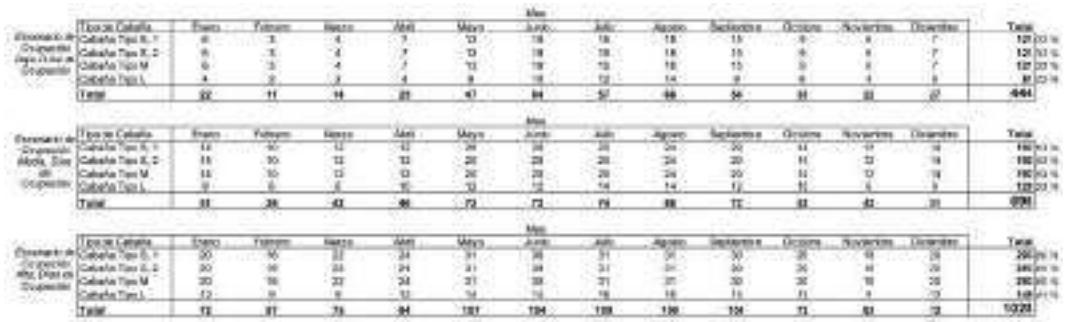
Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Estimaciones de viabilidad de la operación

Se ha realizado una estimación de ocupación para tres escenarios, ocupación alta, media y baja, los números específicos utilizados se detallan en las siguientes tablas, estos números están basados en la ocupación observada en alojamientos de estilo similar, descritos en el apartado referencias de este mismo documento.



Utilizando la capacidad media ocupada para cada tipología de cabaña, se han calculado los huéspedes/día totales por mes y año.



El resultado es que la horquilla de huésped/día, totales por año oscila entre los 1.400 y 3.200, lo que se traduce en una media diaria de entre 4 y 9 huéspedes.

Estos números son compatibles con un respeto total por el medio rural en el que se sitúa la propuesta, y es adecuada para la sensibilización ambiental, sensación de inmersión en el bosque y el entorno.

Durante la fase de explotación de las cabañas, los huéspedes de las cabañas generaran un impacto positivo en el uso de los servicios y actividades locales, para ello se propone implementar las siguientes medidas:

- Opción de contratar paquetes de alimentos y consumibles kilómetro cero, incluyendo quesos, mieles, mermeladas, pan, sidra, cosméticos naturales, dando visibilidad completa del productor para así poder sensibilizar y fomentar la compra de estos productos después de la estancia
- Al no estar previsto ofrecer servicios de comida y cenas, se informará y recomendará sobre los bares y restaurantes existentes en localidades vecinas.
- La forma de aclimatación propuesta es mediante estufas de leña, las cuales usaran leña de producción y recogida local.

Por último, la propia actividad de las cabañas generará ingresos para el ayuntamiento.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

Coste de la urbanización y edificación

Para dotar de una aproximación económica al proyecto se ha realizado la siguiente estimación.

ESTIMACIÓN PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN

CAP.	RESUMEN	UNIDAD	MEDICIÓN	VALOR	IMPORTE [€]	%
C.01	**CABAÑAS**				**712.440,00 €**	**83,56 %**
	CABAÑAS TIPO S (2 UD)	m²	87,92	2.000 €/m2	175.840,00 €	
	CABAÑAS TIPO M (1 UD)	m²	83,42	2.000 €/m2	166.840,00 €	
	CABAÑAS TIPO L (1 UD)	m²	137,81	2.000 €/m2	275.620,00 €	
	CABAÑA ALMACÉN	m²	60,75	1.200 €/m2	72.900,00 €	
	CABAÑA SAUNA	m²	11,80	1.800 €/m2	21.240,00 €	
C.02	**ACCESOS**				**44.430,00 €**	**5,21 %**
	ACCESOS RODADOS	ml	218,00	100,00 €	21.800,00 €	
	ACCESOS A PIE	ml	322,00	40,00 €	12.880,00 €	
	AMPLIACIONES EN ACCESOS	m²	325,00	30,00 €	9.750,00 €	
C.03	**INSTALACIONES GENERALES***				**49.500,00 €**	**5,81 %**
	SANEAMIENTO	pa		15.000,00 €	15.000,00 €	
	ELECTRICIDAD	pa		9.500,00 €	9.500,00 €	
	ABASTECIMIENTO AGUA	pa		25.000,00 €	25.000,00 €	
	*CONEXIONES CON ZONA URBANA A VALORAR					
C.04	**ARBOLADO/VEGETACIÓN**				**21.500,00 €**	**2,52 %**
	GESTIÓN ZONAS ARBOLADAS	pa			13.000,00 €	
	REPLANTADO	m²			8.500,00 €	
C.05	**CONTROL DE CALIDAD**			**8.200,00 €**	**8.200,00 €**	**0,96 %**
C.06	**GESTIÓN DE RESIDUOS**			**16.500,00 €**	**16.500,00 €**	**1,94 %**
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA				852.570,00 €	
	IVA (21%)				179.039,70 €	
	TOTAL PRESUPUESTO				1.031.609,70 €	

Justificación de la viabilidad

La viabilidad del Plan Especial se entiende justificada por el equilibrio económico entre su valor final y los costes propuestos de construcción.

Jonander Agirre Mikelez
ARKITEKTURA

Zabaleta 33, behea (AZPI)
20002 Donostia/San Sebastián
→ jonanderagirre.eus
→ contact@jonanderagirre.eus
→ +34 615 712 049

E. RESUMEN EJECUTIVO

Justificación del resumen ejecutivo

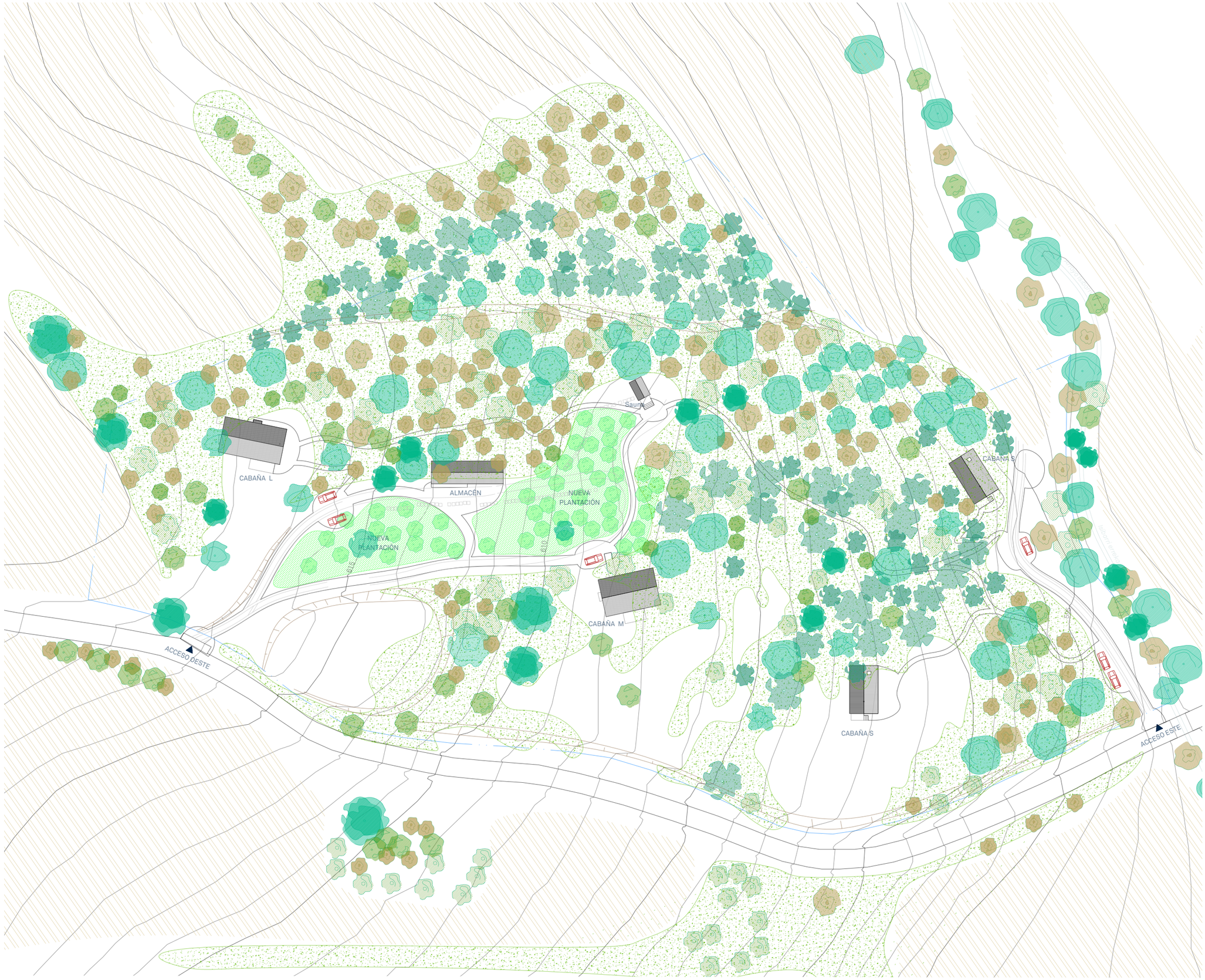
Decreto 105/2008

Artículo 32.– Documentación mínima para el trámite de información pública.

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.



LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- ZONAS DE VEGETACIÓN BAJA
- ZONA AGRICOLA
- ZONA ARBOLADA PREDOMINANCIA PINO
- ZONA ARBOLADA PREDOMINANCIA ENCINA
- ARROYO
- TALUD

- PROPUESTA NUEVA PLANTACIÓN
- SENDEROS INTERNOS
- ZONAS ESTACIONAMIENTO VEHICULOS

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

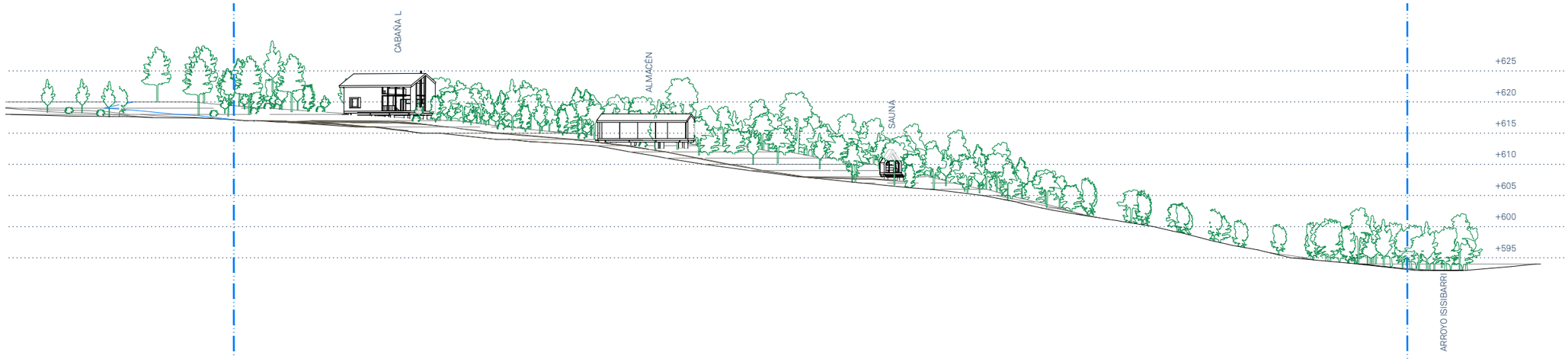
NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako egileari dagokio. Hornizkiero dokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sinbi dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan eraldi ahal izango da. Edrogo da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egilearen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)

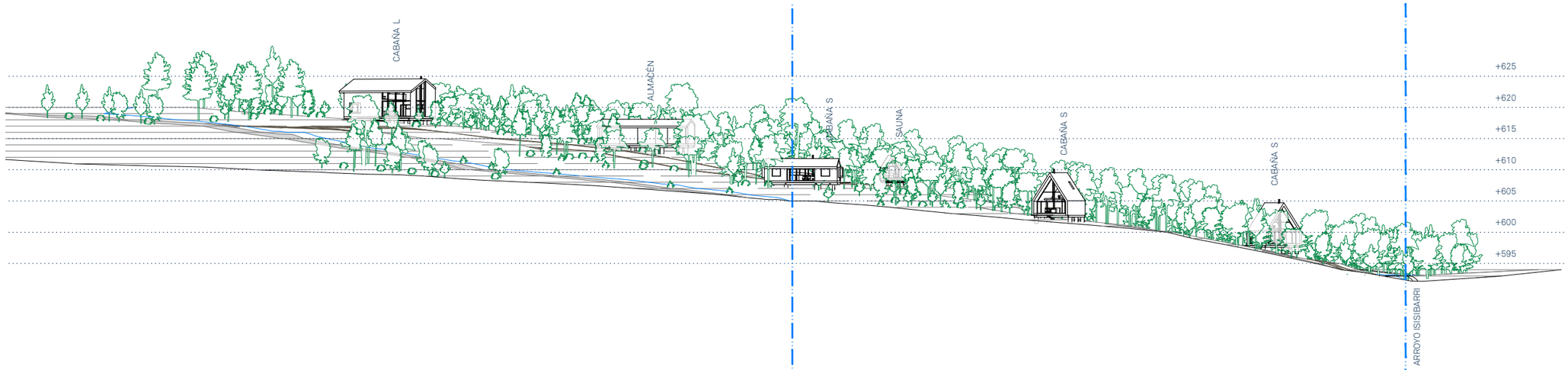
ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	02.01	2025/10

NOTAS->
-

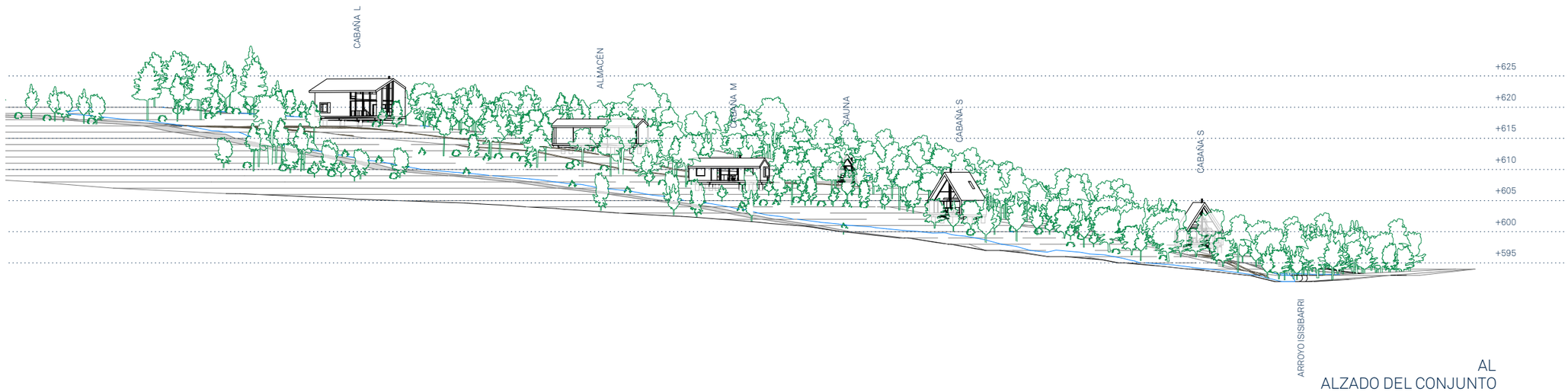
PLAN ESPECIAL



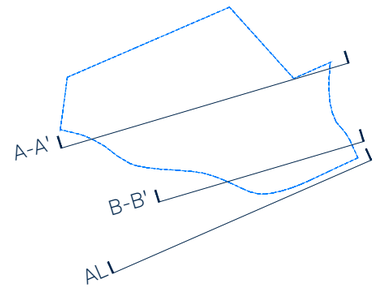
A-A'
SECCIÓN POR A-A'



B-B'
SECCIÓN POR B-B'



AL
ALZADO DEL CONJUNTO



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

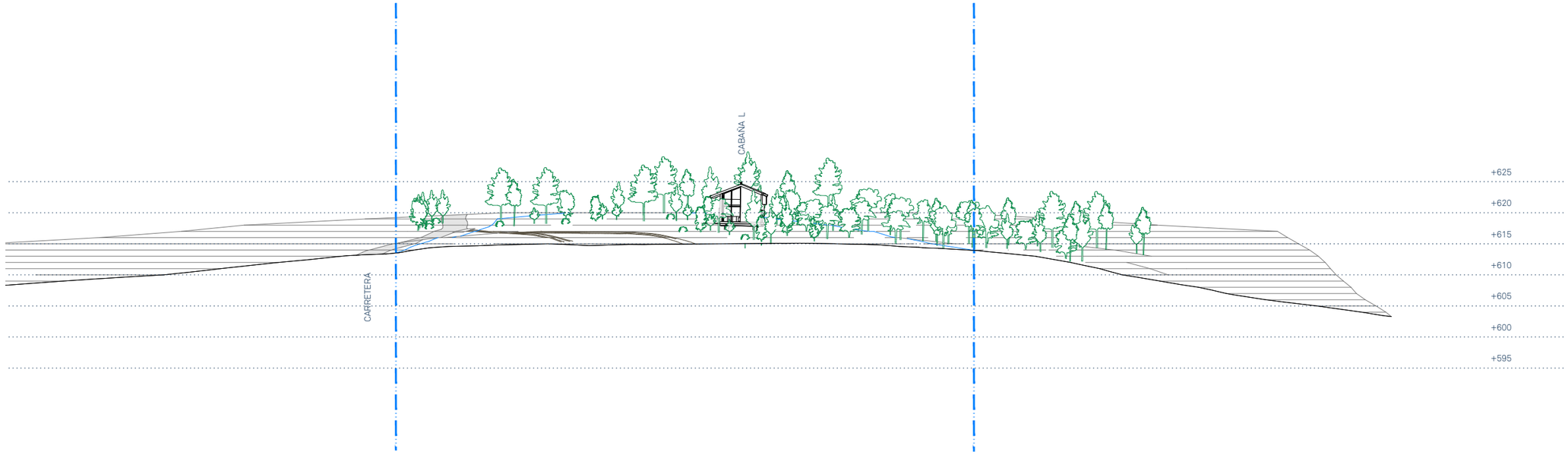
REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginbeharrak dagokio. Hornitzailera dokumentu honen erreproduzkio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan enkarik ahal izango da. Edozein de informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egileen baimenik gabe.

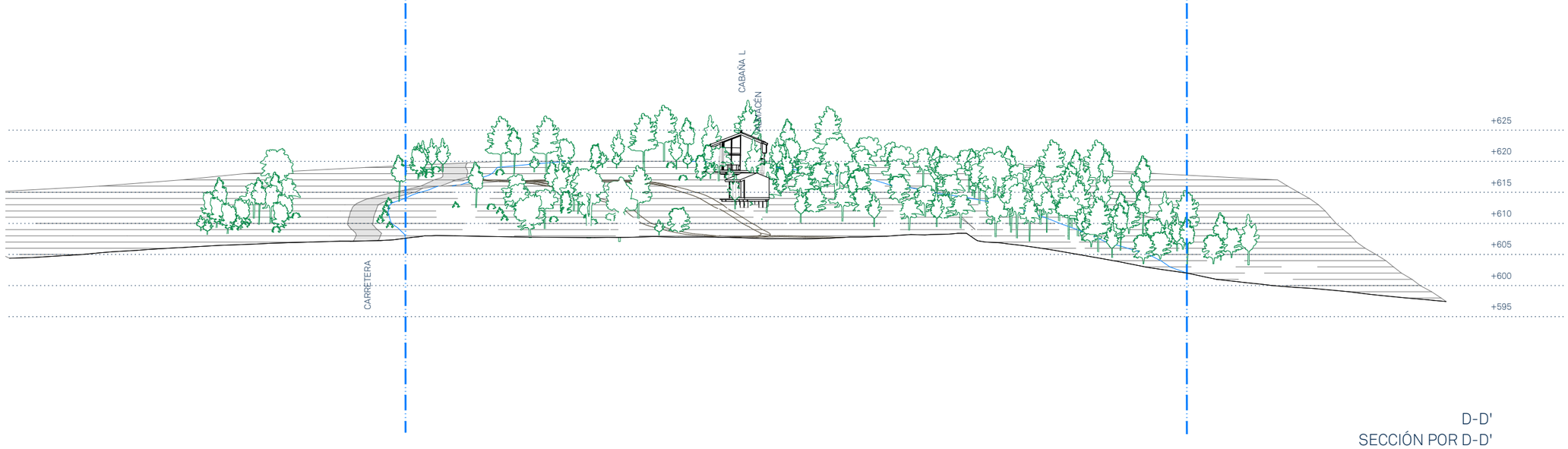
TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
SECCIONES I (NO VINCULANTE)

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	RE.02	2025/10

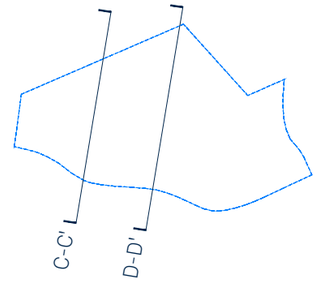
NOTAS->
-



C-C'
SECCIÓN POR C-C'



D-D'
SECCIÓN POR D-D'



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

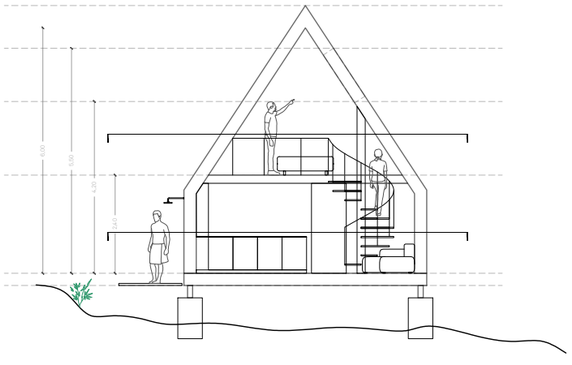
NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginak dagokio. Horrelakoxe dokumentu honen errepresidukizio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozgo de informazioa aldatu, gehitu ado kendu, egileen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
SECCIONES II (NO VINCULANTE)

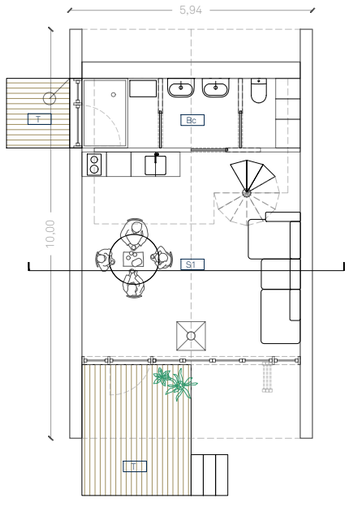
ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	RE.03	2025/10

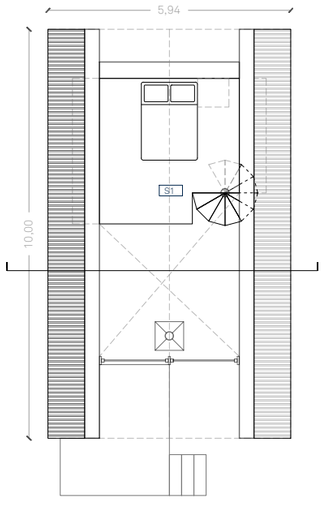
NOTAS->
-











S Motako ETXOLA
CABAÑA Tipo S

S

Plaza / **Plazas** 4 pl.

2 SOFA
2
ALTILLO

Azalera koadroa
Cuadro de superficies

			Erabilg. (h=1,80 m) *Útil* (m²)	Oina *Huella* (m²)
BS	S1	ESTUDIOA /**ESTUDIO**	34.66	32.5
		Alt. bik. espazioa / **Espacio doble altura**	26.70	
		Goitegia / **Altillo**	7.96	
	Bc	Bainugela /**Baño**	9.01	5.0
		GUZTIRA / **TOTAL**	43.7	43.96
	T	Kanpo espazioak/ **Espacios exteriores**	11.17	
		Terraza / **Terraza entrada**	8.54	
		Kanpo dutxa / **Ducha exterior**	2.63	

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA.-Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginbeharrak dagokio. Hornitzailera dokumentu honen errepresbuluzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozein da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egileen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
TIPO. CABAÑAS I (NO VINCULANTE)

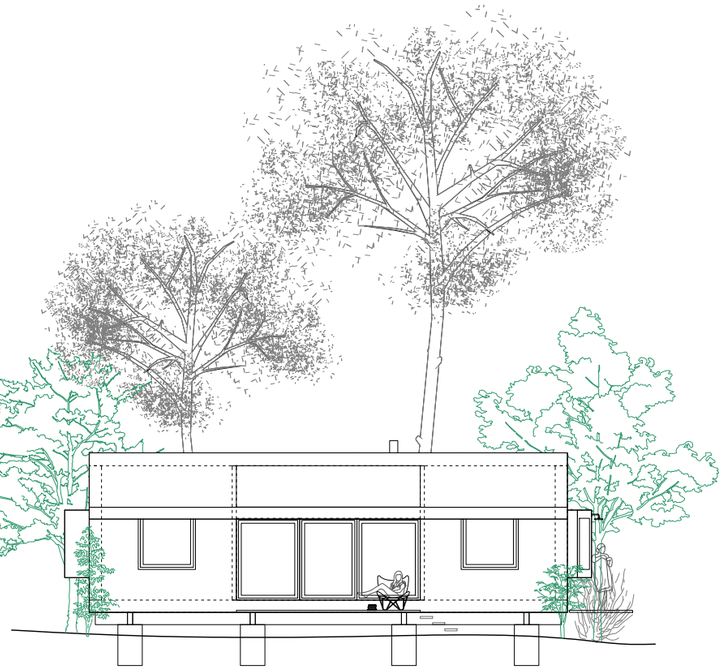
ESCALA-> 1/150

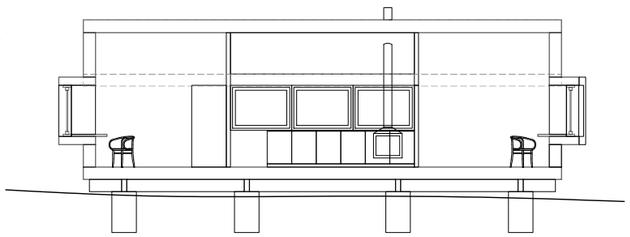
PLANO-> RE.04

FECHA-> 2025/10

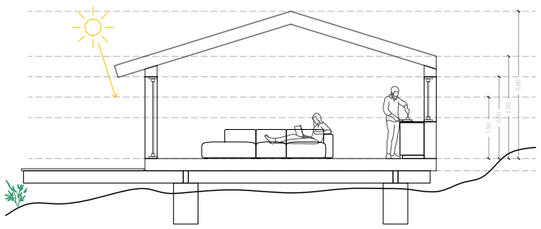
NOTAS->
-

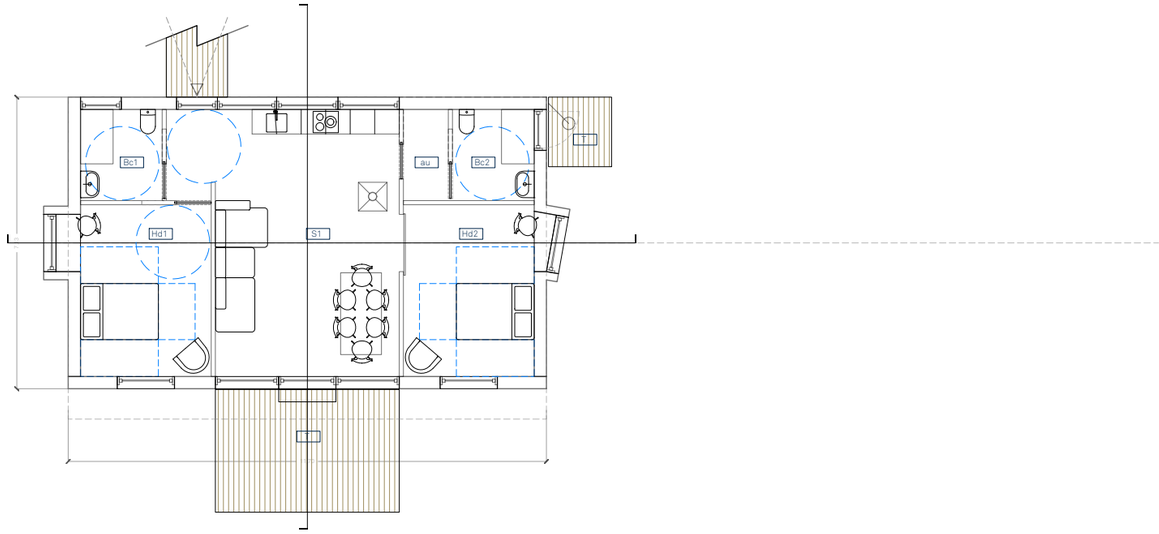












N Motako ETXOLA
CABAÑA Tipo N

M

Plaza / **Plazas** — **6 pl.**

2 SOFA
2 HAB.
2 HAB.

Azalera koadroa
Cuadro de superficies

			Erabilg. Útil (m²)		Oina Huella (m²)
BS	S1	EGONGELA /***ESTAR***	32.02	18.0	
	Hd_1	Log. bik./**Hab. doble**	13.44	13.0	
	Hd_2	Log. bik./**Hab. doble**	13.44	13.0	
	Bc_1	Bainugela /***Baño***	4.46	4.5	
	Bc_2	Bainugela /***Baño***	4.46		
	au	Gordelekua /***Auxiliar***	2.45		
		GUZTIRA /***TOTAL***	70.3		83.42
	T	Kanpo espazioak/ **Espacios exteriores**	28.13		
		Terraza / **Terraza**	13.50		
		Kanpo dutxa / **Ducha exterior**	2.63		
		Sarrera arrapala / **Rampa entrada**	12.00		

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginbeharrak dagokio. Hornigaiaren dokumentu honen errepresidukizio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solilik dokumentuan agertzen den obra eta eskaleakuan erabili ahal izango da. Edozgo da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egileen baimenik gabe.

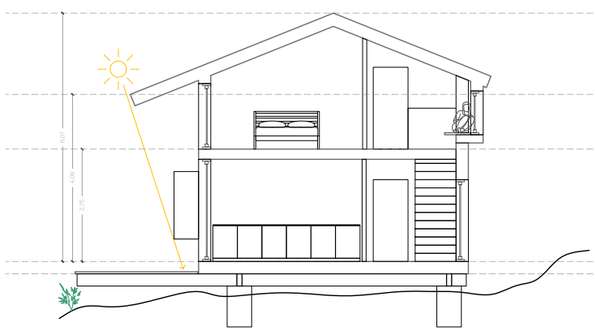
TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
TIPO. CABAÑAS II (NO VINCULANTE)

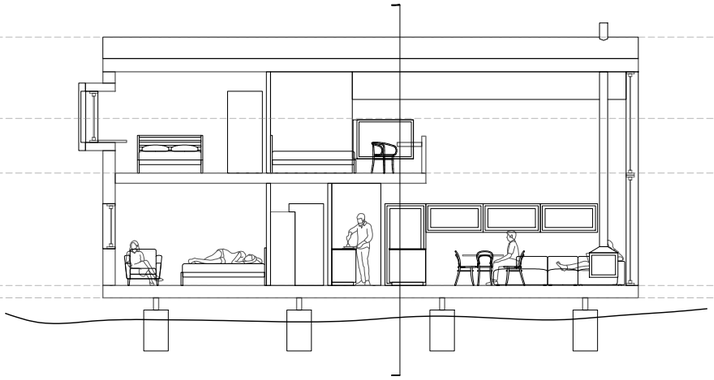
ESCALA-> 1/150
PLANO-> RE.05
FECHA-> 2025/10

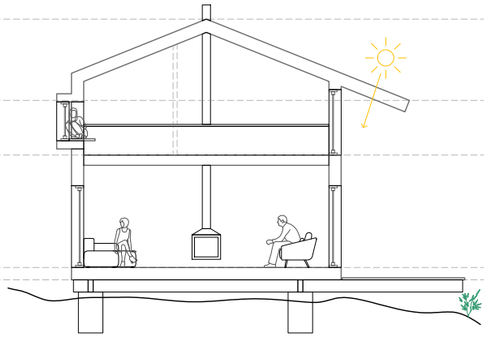
NOTAS->
-

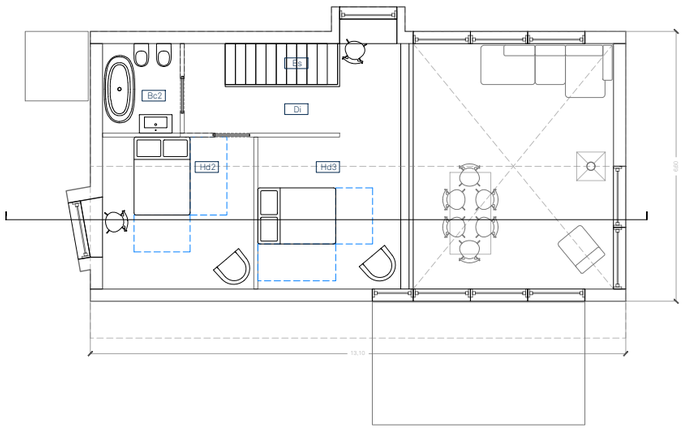


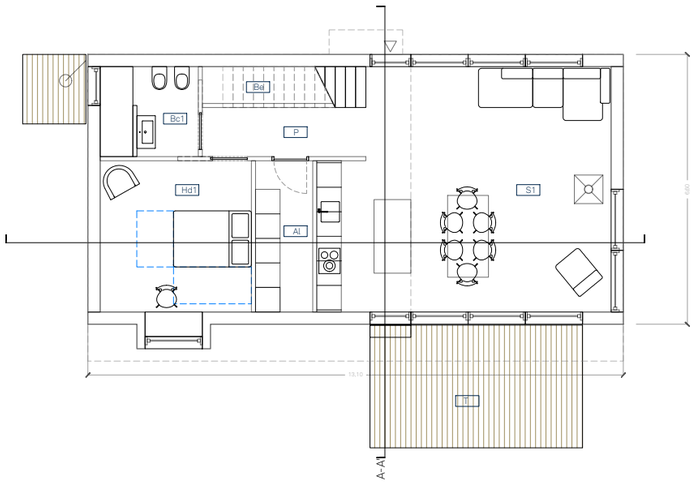












L Motako ETXOLA
CABAÑA Tipo L

L

Plaza / **Plazas** — 8 pl. — 2 SOFA; 2x 2 HAB.ALT.; 1x 2 HAB.

Azalera koadroa
Cuadro de superficies

			Erabilg. Útil (m²)	Oina Huella (m²)
BS	S1	EGONGELA /***ESTAR***	40.44	30.0
	Hd_1	Log. bik./**Hab. doble**	13.69	13.0
	Al	Biltegia/**Almacen**	5.18	
	Bc_1	Bainugela /***Baño***	5.16	
	P	Pasiloa /***Pasillo***	4.80	
	Be	Esk. behea/**Bajo esc.**	2.93	
BS	Hd_2	Log. bik./**Hab. doble**	13.74	13.0
	Hd_3	Log. bik./**Hab. doble**	13.84	13.0
	Bc_2	Bainugela /***Baño***	4.15	4.5
	Es	Eskailera /***Escalera***	3.50	
	Di	Banalekua /***Distribu.***	9.22	
		GUZTIRA /***TOTAL***	116.6	86.46
	T	Kanpo espazioak/ **Espacios exteriores**	18.23	
		Terraza / **Terraza**	15.60	
		Kanpo dutxa / **Ducha exterior**	2.63	

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eglisei dagokio. Hornizkero dokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sozilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edingo da informazioa eskatu, gehitu edo kendu, eglisen baimenik gabe.

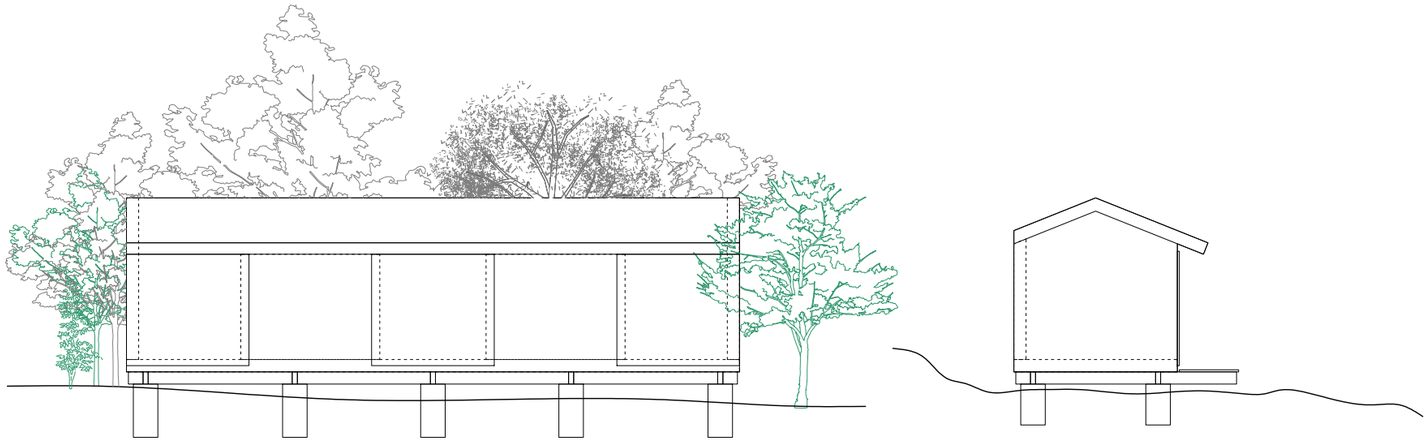
TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
TIPO. CABAÑAS III (NO VINCULANTE)

ESCALA->
1/150

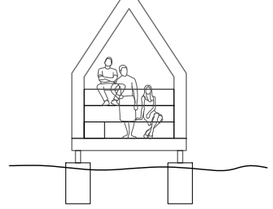
PLANO->
RE.06

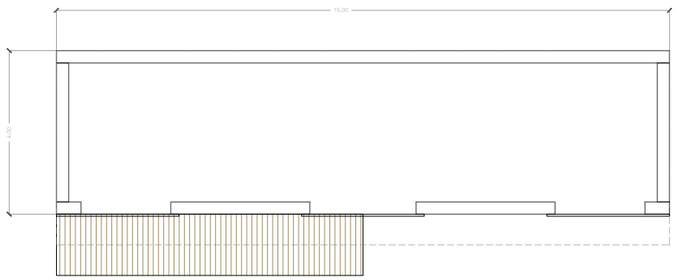
FECHA->
2025/10

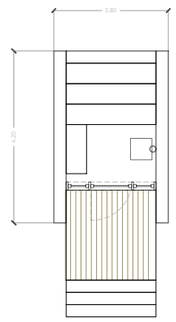
NOTAS->
-











		Erabilg. Útil (m²)	Oina Huella (m²)
Beste eraikinak / **Otras edificaciones**		**0**	
SA	SAUNA /**SAUNA**	6.39	11.77
AL	BILTEGIA /**ALMACÉN**	51.06	60.75

Azalera koadroa
Cuadro de superficies

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA.-Dokumentu honen jabetza intelektuala goian agertutako egileari dagokio. Hornitzeko dokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzeak debekatuta dago. Solik dokumentuan agertzen den obra ata kokalekuan erabili ahal izango da. Ezingo da informazioa aldatu, galdu edo kendu, egilearen baimenik gabe.

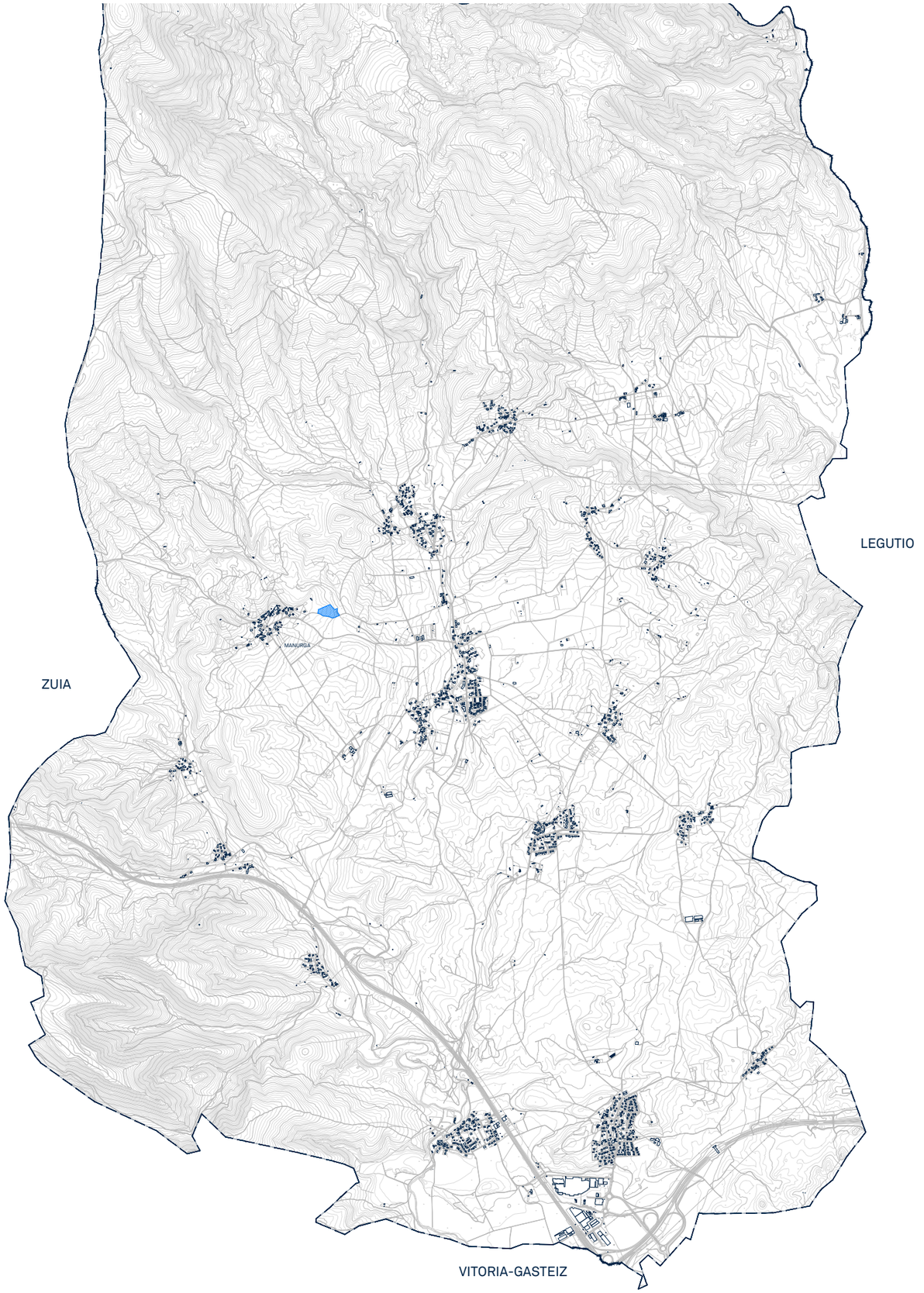
TITULO DEL PLANO->
RESUMEN EJECUTIVO
EDIF. AUXILIARES (NO VINCULANTE)

ESCALA->
1/150

PLANO->
RE.07

FECHA->
2025/10

NOTAS->
-



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala goian agertutako egileari dagokio. Horrizkerro dokumentu honen errreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sinbolo dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozein da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egilearn baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
SITUACION
ZIGOITIA

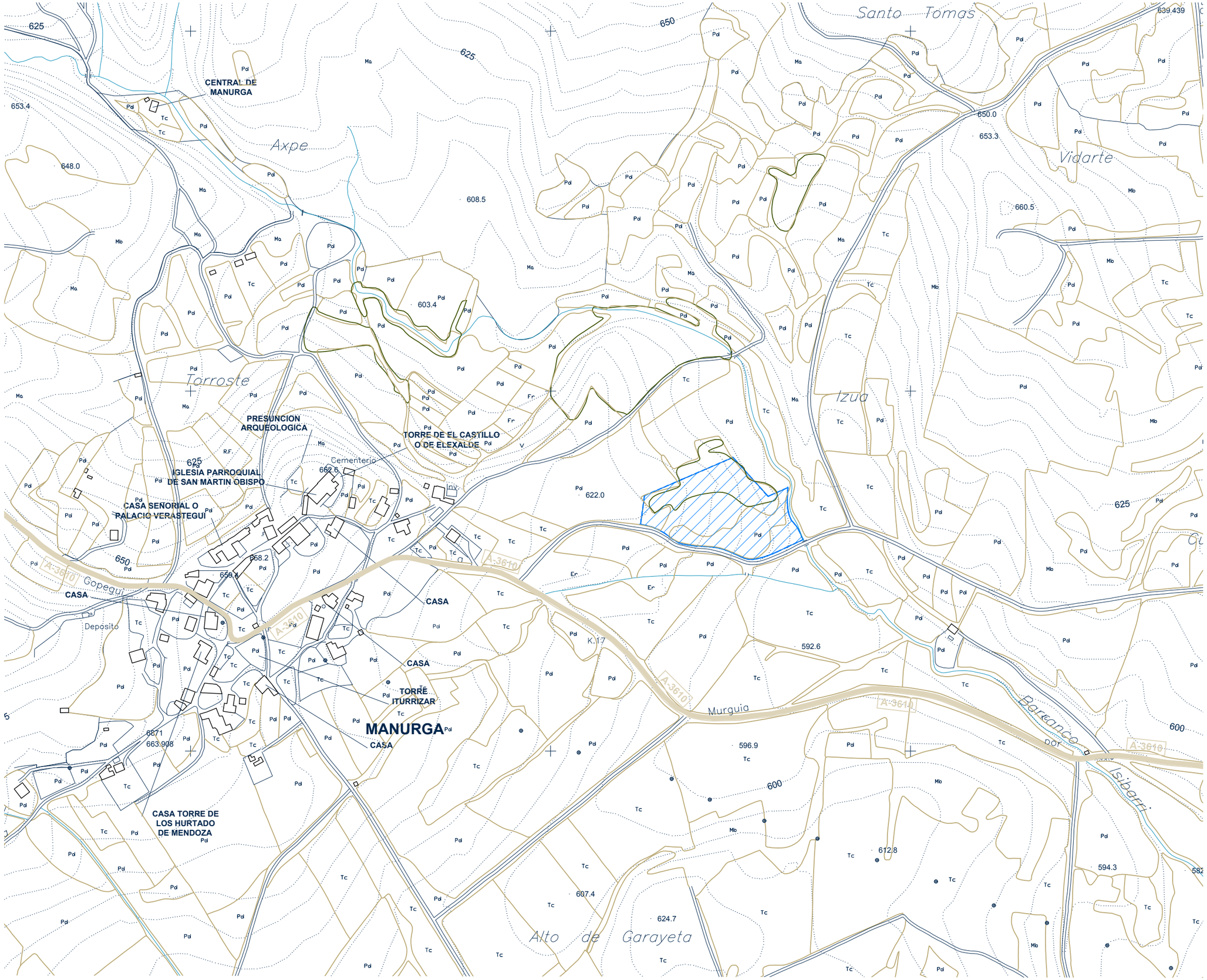
ESCALA->
1/50.000

PLANO->
00.01

FECHA->
2025/10

NOTAS->
-

PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eglesi dagokio. Hornizkero dokumentu honen errreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sozila dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozgo da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, eglesen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
SITUACION MANURGA

ESCALA->
1/5.000

PLANO->
00.02

FECHA->
2025/10

NOTAS->
-

PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala goian agertutako egileari dagokio. Hornizkero dokumentu honen errreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozein da informazioa eskatu, gehitu edo kendu, egilearn baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
ESTADO ACTUAL
ORTOFOTO DRON PARCELA

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	00.03	2025/10

NOTAS->
-



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginbar dagokio. Hornitzailero dokumentu honen errreprodukziio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edrigo da informazioa aldatu, gehitu ado kendu, egileen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
ESTADO ACTUAL
DELIMITACIÓN Y ESTR. PROPIEDAD

ESCALA->
1/750

PLANO->
00.04

FECHA->
2025/10

NOTAS->
-

LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- ZONAS DE VEGETACIÓN BAJA
- ZONA AGRICOLA
- ZONA ARBOLADA PREDOMINANCIA PINO
- ZONA ARBOLADA PREDOMINANCIA ENCINA
- ARROYO
- TALUD

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

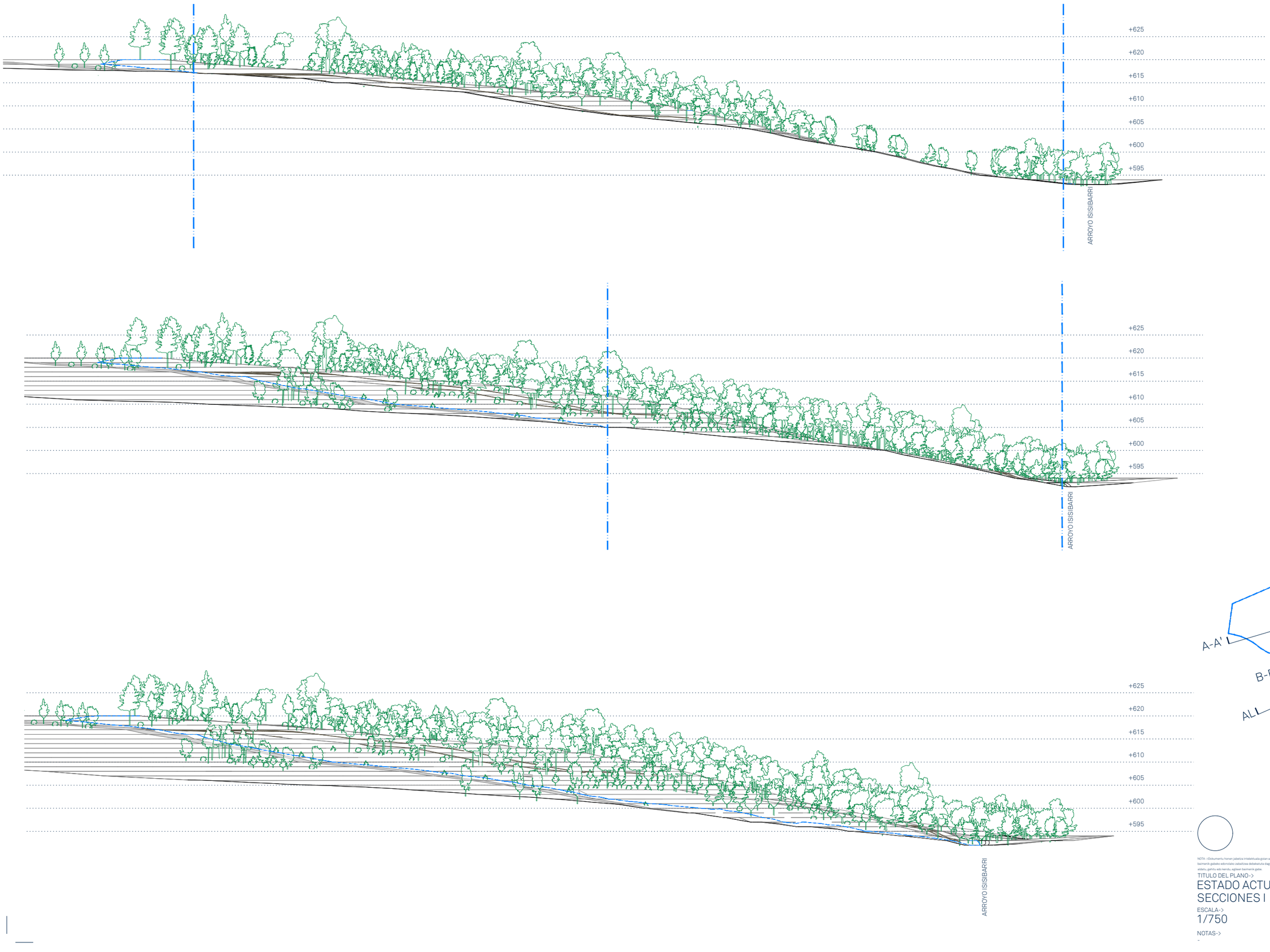
REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

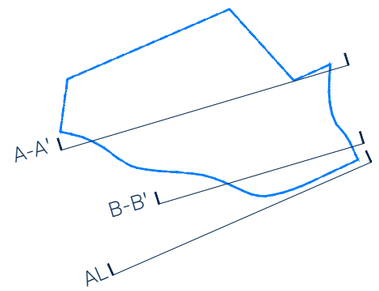
NOTA: «Dokumentu honen jabetza intelektuala goian agertutako egileei dagokio. Horrelakoerdokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabalkunde debekatuta dago. Bestik dokumentuan agertzen den idorra eta kokalekuan eraldi ahal izango da. Edrogo da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egileen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
ESTADO ACTUAL
LEV. TOPOGRÁFICO MEDIOAMBIENTAL

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	00.05	2025/10

NOTAS->
-





PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

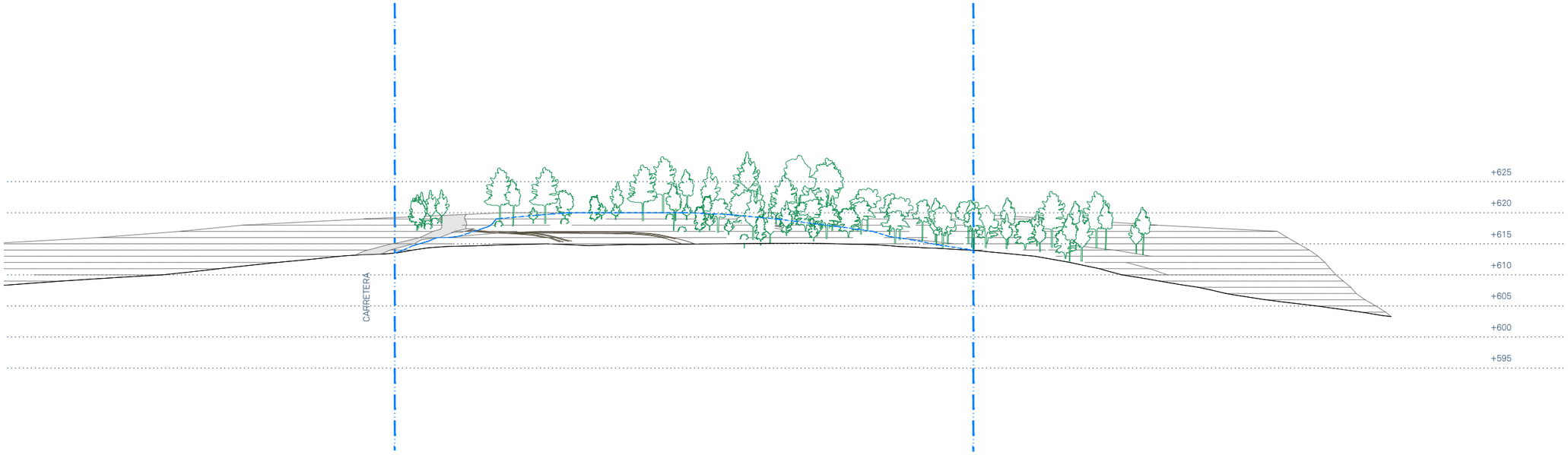
REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

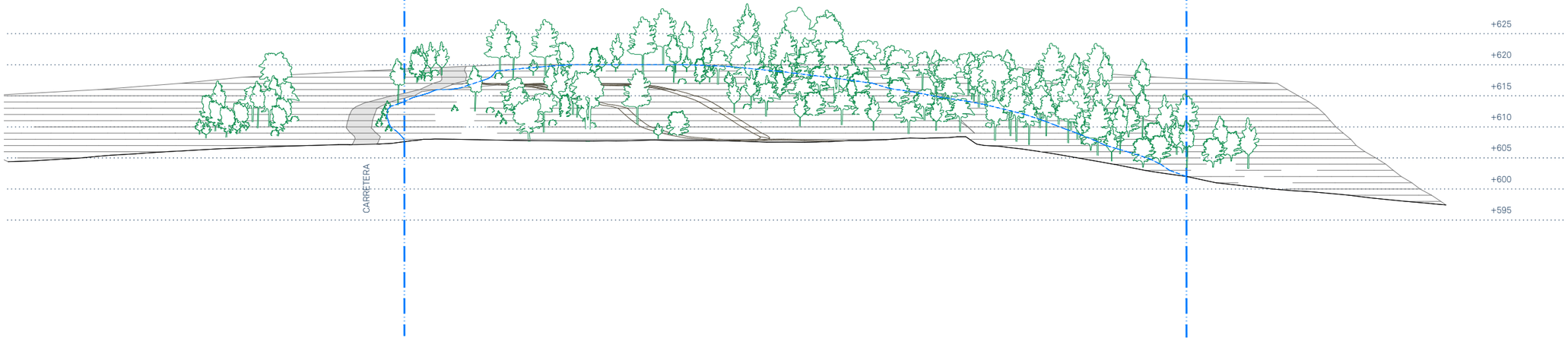
NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginak dagokio. Horrelakoxe dokumentu honen errereproduzkio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozein de informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egileen baimenik gabe.

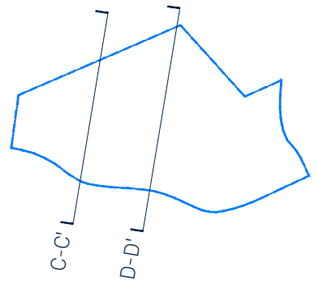
TITULO DEL PLANO->
ESTADO ACTUAL
SECCIONES I

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	00.06	2025/10

NOTAS->
-







PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA.-Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eglesi dagokio. Hornsitaero dokumentu honen erreproduksio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Solik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edrigo da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, eglesei baimenik gabe.

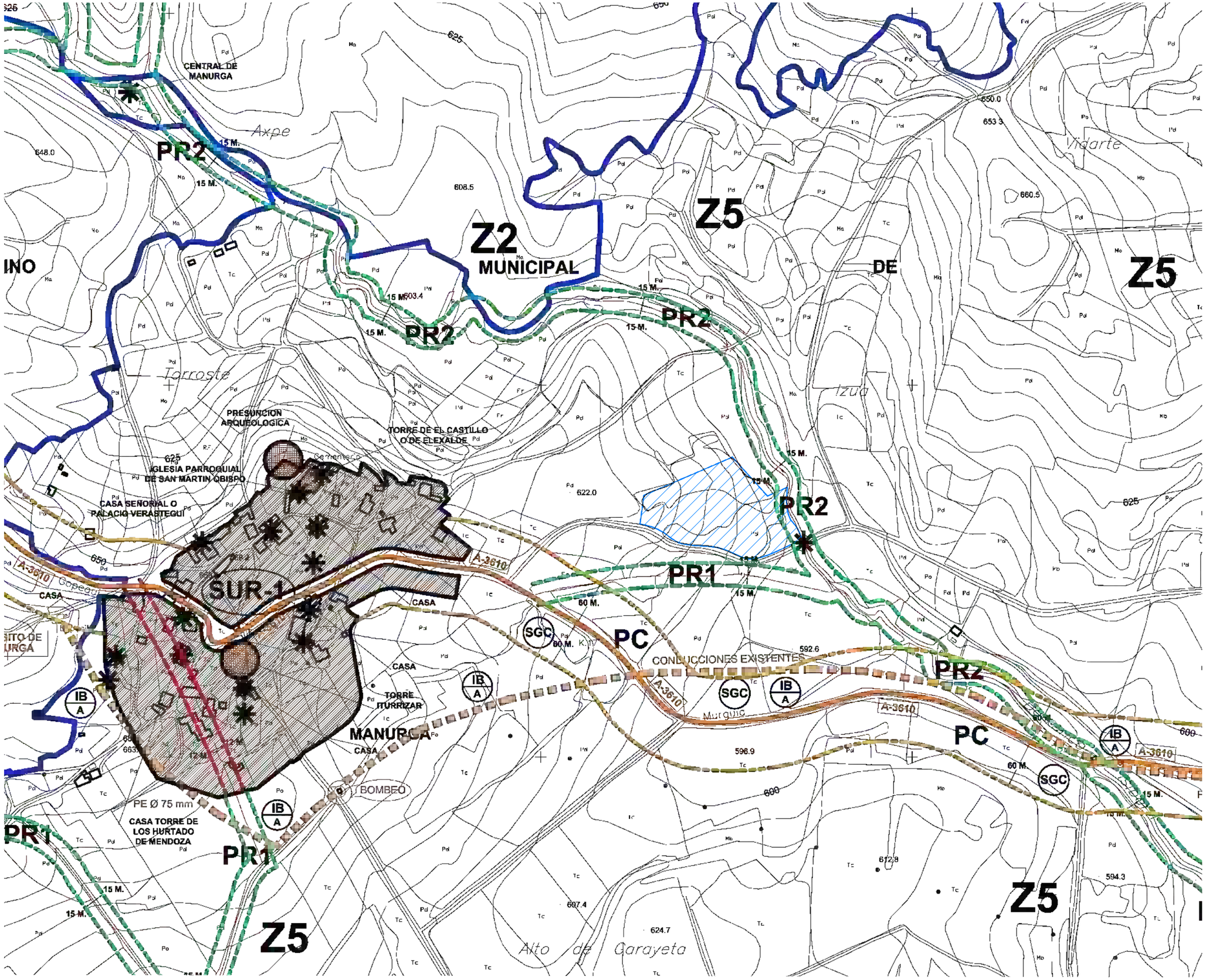
TITULO DEL PLANO->
ESTADO ACTUAL
SECCIONES II

ESCALA->
1/750

PLANO->
00.07

FECHA->
2025/10

NOTAS->
-



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Alava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA.-Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako eginbeharrak dagokio. Horrezkero dokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota beimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sortik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan eraikiti ahal izango da. Edonga da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egileen beimenik gabe.

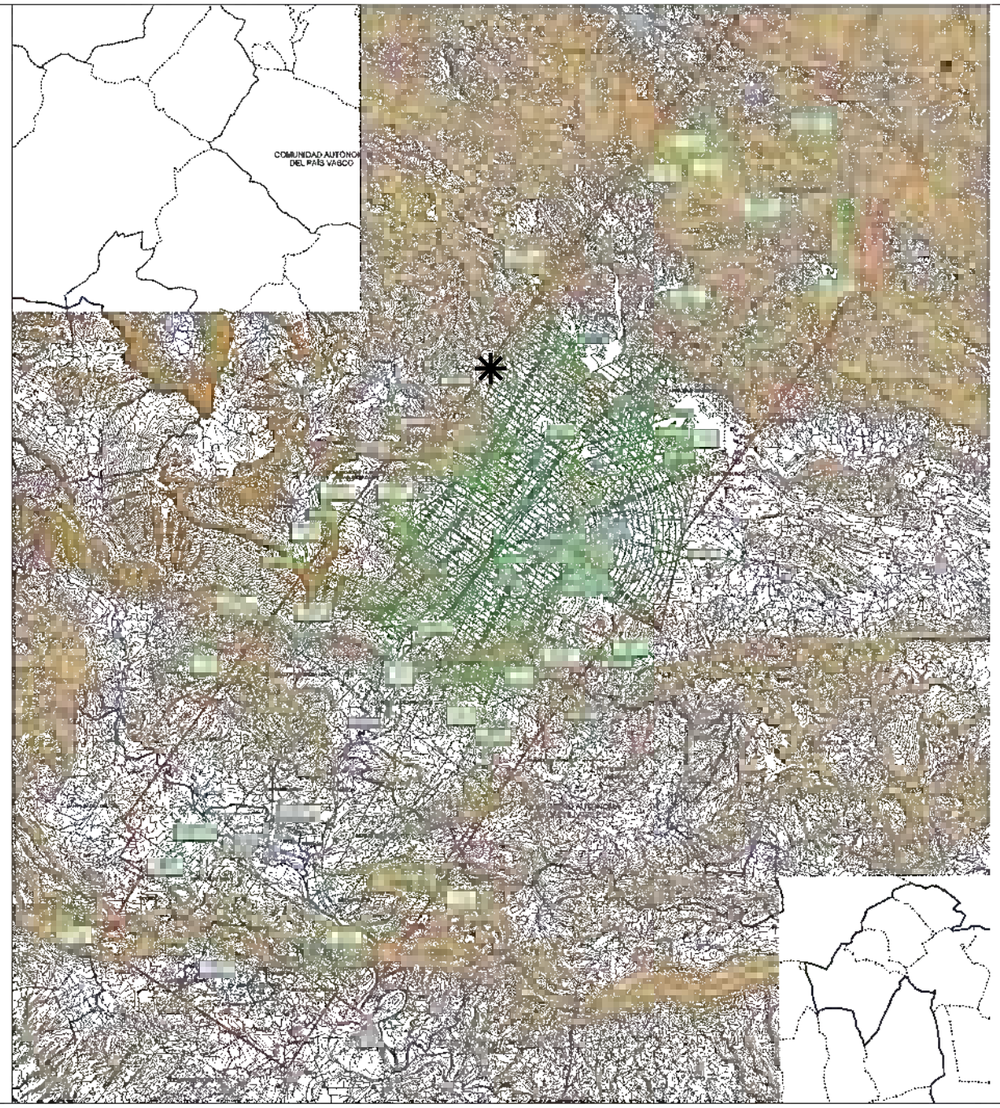
TITULO DEL PLANO->

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZIGOITIA

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/5.000	00.08	2025/10

NOTAS->
-

PLAN ESPECIAL



CARTOGRAFÍA

Coordenadas: UTM H30 ETRS89

Fuente: IGN

Años: 2003, 2004, 2007, 2010 y 2011

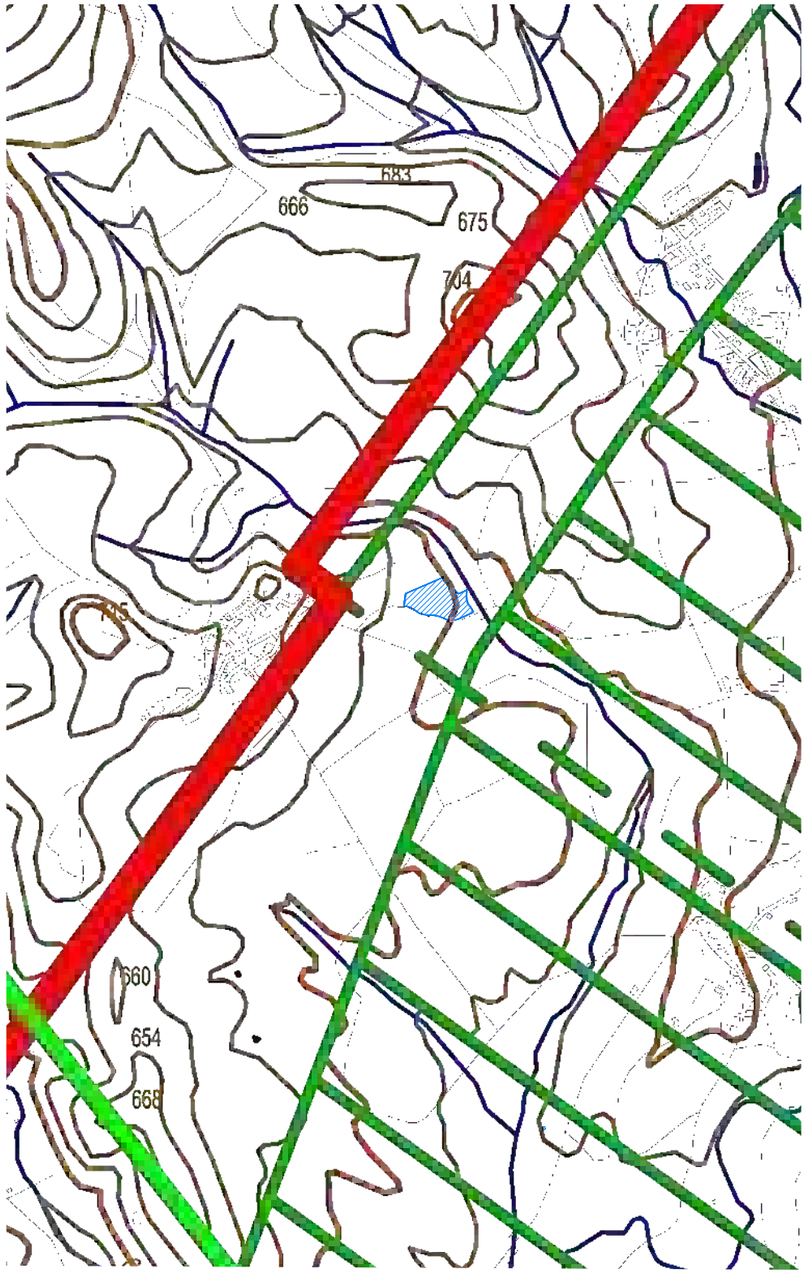
Escala: 1:50.000

- LÍMITE COMUNIDAD AUTÓNOMA
- LÍMITE PROVINCIAL
- LÍMITE MUNICIPAL
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- VULNERACIONES DEL TERRENO

Nº	CONCEPTO	FECHA	POR
	REVISIONES		

CALCULADO	Dirección de Planificación y Medio Ambiente
DIBUJADO	AEROPUERTO DE VITORIA
COMPROBADO	PLAN DIRECTOR
PROYECTADO	REAL DECRETO 1001/2020 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
DIRIGIDO	

HOJA Nº	PLANO Nº	Nº DE PLANOS	FECHA	ESCALA	FICHERO.DWG
2	6.1		Febrero 2021	1/20.000	



PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gosan agertutako eglaei dagokio. Hornizkero dokumentu honen erreproduzizio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sodik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuen erabili ahal izango da. Edrego da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, eglean baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

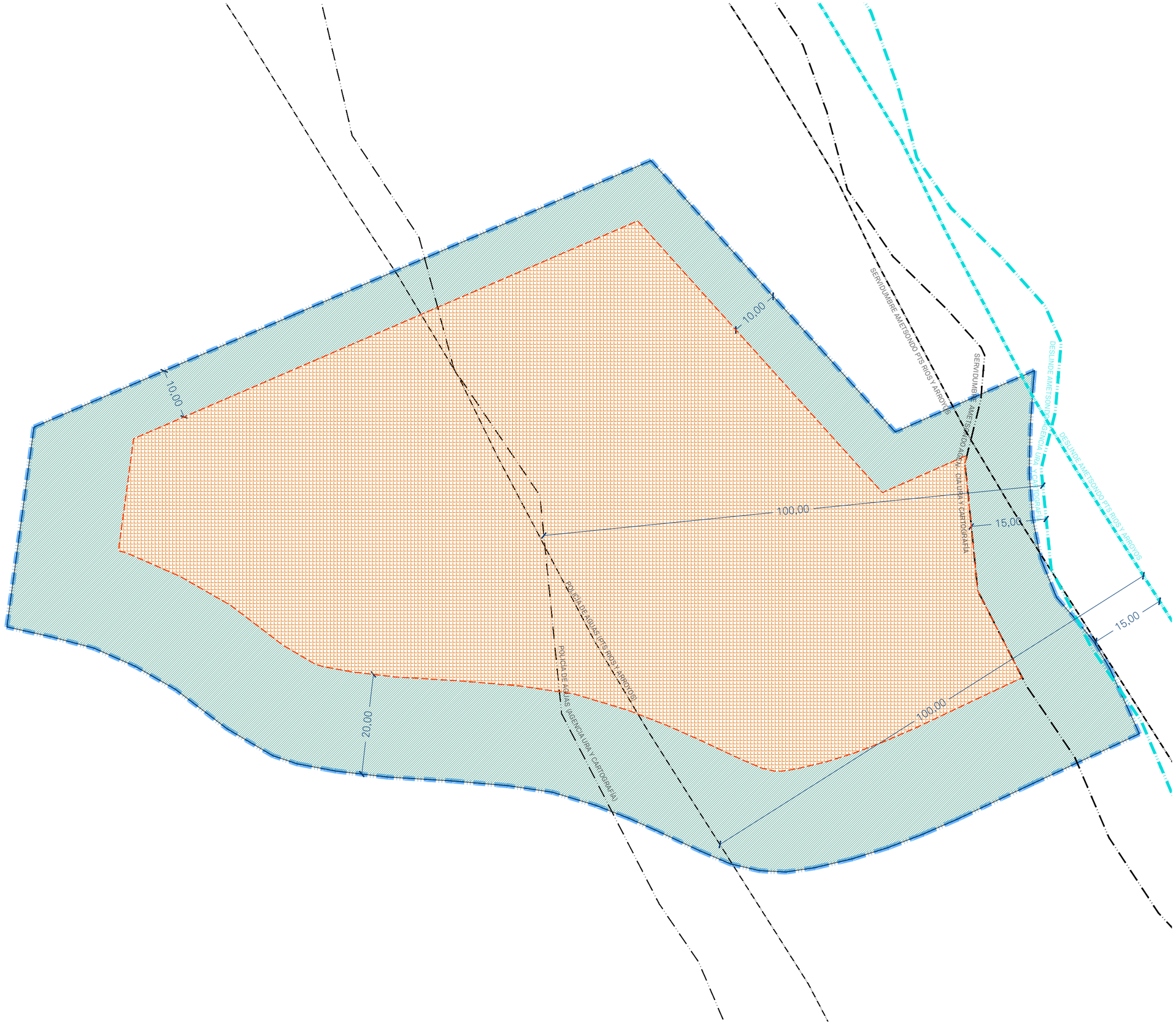
ESCALA->
1/400.000

PLANO->
00.09

FECHA->
2025/10

NOTAS->
-

PLAN ESPECIAL



LEYENDA

- LÍMITE ÁMBITO (19.425 m2)
- ZONA PROPENSA A LA INSTALACIÓN DE CABAÑAS (11.405 m2)
- ZONA LIBRE DE EDIFICACIONES (8.020 m2)

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

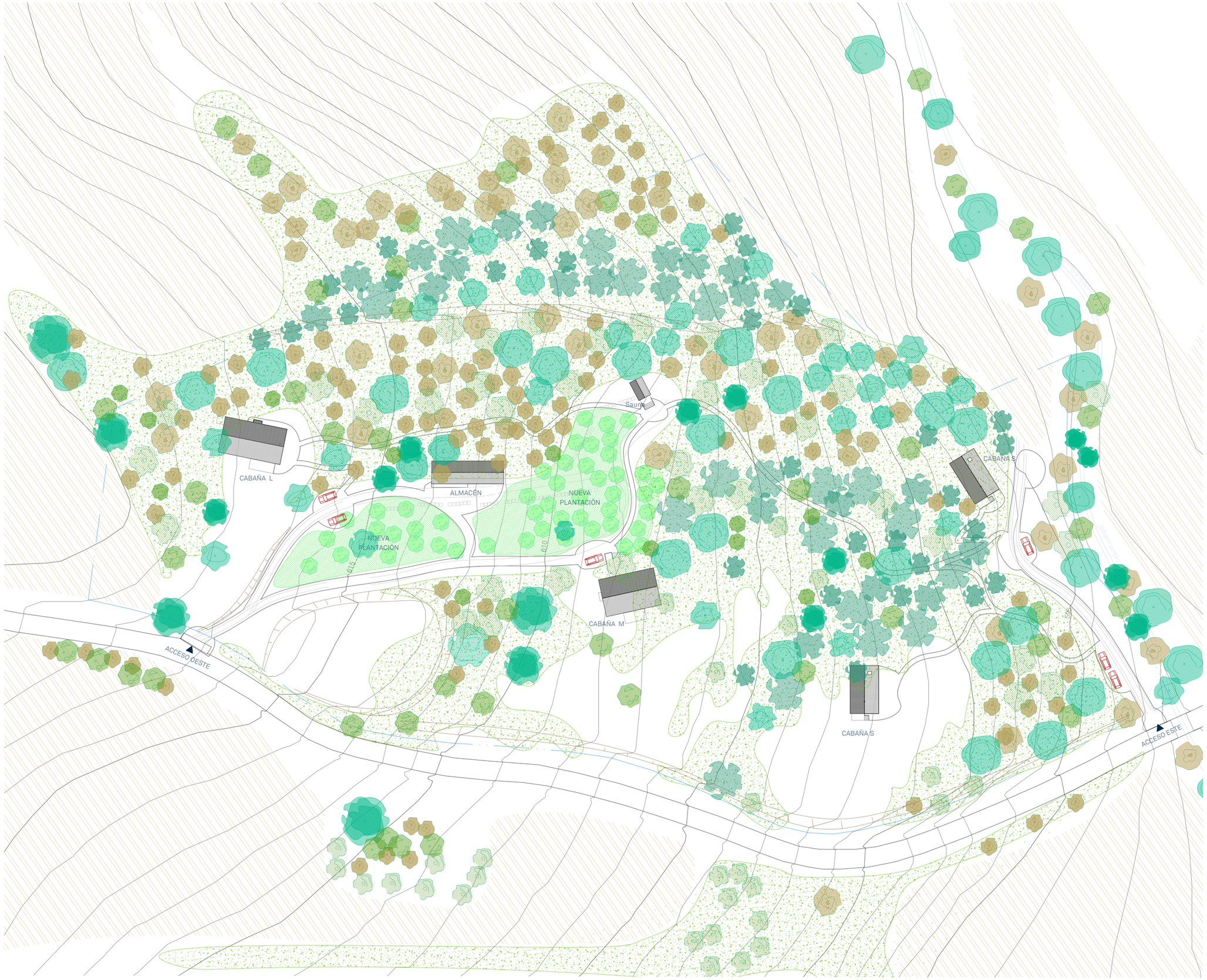
REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala goian agertutako egileei dagokio. Hornizkero dokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Soilik dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan erabili ahal izango da. Edozein da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egilearen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN PLAN ESPECIAL

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	01.01	2025/10

NOTAS->
-



LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- ZONAS DE VEGETACIÓN BAJA
- ZONA AGRICOLA
- ZONA ARBOLADA PREDOMINANCIA PINO
- ZONA ARBOLADA PREDOMINANCIA ENCINA
- ARROYO
- TALUD

- PROPUESTA NUEVA PLANTACIÓN
- SENDEROS INTERNOS
- ZONAS ESTACIONAMIENTO VEHICULOS

PLAN ESPECIAL

Cabañas para la sensibilización ambiental en Gorbeialdea

SITUACION->
Manurga udal entitatea
01138 Zigoitia , Álava

PROMOTOR->
Rainer Diaz de Cerio Goenaga

REDACTOR->
Jon Ander Aguirre Miquelez

NOTA ->Dokumentu honen jabetza intelektuala gisan agertutako egileari dagokio. Hornizkiero dokumentu honen erreprodukzio total edo partziala edota baimenik gabeko edonolako zabaltzea debekatuta dago. Sinbi dokumentuan agertzen den obra eta kokalekuan eraldi ahal izango da. Edrogo da informazioa aldatu, gehitu edo kendu, egilearen baimenik gabe.

TITULO DEL PLANO->
PLANOS DE INFORMACIÓN
IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)

ESCALA->	# PLANO->	FECHA->
1/750	01.02	2025/10

NOTAS->
-