



Espedientea: 2HI-013/22-P03-A
MALLABIA
HAPO-ren aldaketa Areitio eremuan
Kirol-ekipamenduko Sistema Orokor bat
sortzeko.

Expediente: 2HI-013/22-P03-A
MALLABIA
Modificación del PGOU en el ámbito de
Areitio de Mallabia para la creación de
un sistema general de equipamiento
deportivo.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak ekainaren 6an izandako 3/2022 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratuak:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2022, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 6 de junio, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

“I. Aldeko txostena ematea Mallabiako udalerriko espediente honi: “HAPO-ren aldaketa Areitio eremuan Kirol Sistema Orokor berri bat sortzeko”, ondoko xedapen hauek ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu eta ondorengo auetara egokitzen baita: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legeko lurralde antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea adierazitako alderdiak.

“I. Informar favorablemente el expediente de “Modificación del PGOU en el ámbito de Areitio para la creación de un sistema general de equipamiento deportivo”, del municipio de Mallabia, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritza (I. eranskina), Bizkaiko Foru Aldundiko Berrikuntzarako eta Bideen Kudeaketarako Zuzendaritza Nagusia (II. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz.”

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección General de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo I), por la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”

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

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



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



2022/030 ESPEDIENTEA. MALLABIA HAPO-A

GAIA: MALLABIAKO AREITION HAPOREN ALDAKETA PUNTUALARI BURUZKO INFORMAZIO AZTERLANA INGURUMEN EBALUAZIO ERANTZUN TXOSTENA

Goian aipatutako gaia dela eta, Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Saileko Nekazaritza Zerbitzuak TXOSTEN hau egin du:

Erreferentzian aipatzen den gaia dela eta, aurkeztu den dokumentazioa aztertu ondoren Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Saileko Nekazaritza Zerbitzuak uste du Mallabiako Areitio eremuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dituen eskumen sektorialaren esparruan, kirol ekipamendu sistema orokor bat sortzeko aldaketa puntuala azalpenaren buruzko iradokizunak EZ direla aurkeztu behar Ingurumeneko Iraunkortasunari buruzko bere txostenean, balio nekazaritzarako handiko lurzoruei dagokienez, lurzoru horiek planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen irizpidearen, Euskadiko Nekazaritza eta Basozaintzaren arloetako L.P.S.ko irizpideen eta ezarri beharreko ingurumenaren arloko gainerako arautegiaren arabera baloratu behar direlako.

Lehendik artifizializatutako lurzoruak erabiltzeari ematen zaio lehentasuna, eta kasu honetan ez dira balio agrologiko handiko lurzoruak beste erabilera batzuetarako birkalifikatzen.

Baso-lurzoruko aisialdiko erabilera onargarria da, eta kasu honetan udal-azaleraren % 0,43 da.

Nekazaritza Zuzendaritzak proposatu du nekazaritzako jardueraren sustapenerako eta hobekuntzarako neurri gehigarriak har daitezela balio estrategiko handiko lurzoruaren galera konpentsatzeko, hala nola eremu degradatuak lehengoratzea, azpiegiturak hobetzea, edo lur publikoak lagatzea Nekazaritzako Lurren Funtzari.

Sin./Fdo.: FRANCISCO ZABALA ARRIAGA - 2022-05-09
LANDARE EKOIZPENEN ATALEKO BURUA
JEFE/A SECCIÓN DE PRODUCCIÓN VEGETAL

Sin./Fdo.: OIER DAÑOBEITIA ARTABE - 2022-05-09
NEKAZARITZA ZERBITZUKO BURUA
JEFE/A SERVICIO AGRÍCOLA

Sin./Fdo.: ARANTZAZU ATUCHA LEJARRETA - 2022-05-10
NEKAZARITZA ZUZENDARITZA NAGUSIA-REN ZUZENDARI NAGUSIA
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA

EXPEDIENTE 2022/030 PGOU DE MALLABIA

ASUNTO: INFORME RESPUESTA PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MALLABIA EN AREITIO

En relación con el asunto referenciado, el Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural; INFORMA:

En relación con el asunto referenciado y examinada la documentación aportada, el Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural, considera que NO procede presentar alegaciones, respecto del documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mallabia, en el ámbito de Areitio para la creación de un sistema general de equipamiento deportivo, en su Informe de Sostenibilidad Ambiental, en lo que respecta a los suelos agrícolas de alto valor agrológico, que se contemplan según el criterio regulador del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, los criterios del P.T.S. Agroforestal del País Vasco y el resto de Normativa Ambiental vigente.

Se prioriza la utilización de suelos ya artificializados y en este caso no se recalifican para otros usos, suelos de alto valor agrologico.

El uso de ocio y esparcimiento en suelo forestal es un uso admisible y en este caso supone un 0,43 % de la superficie municipal.

Desde la Dirección de Agricultura se propone que se tomen medidas adicionales para el fomento y mejora de la actividad agraria para compensar la pérdida del suelo de alto valor estratégico, mediante la recuperación de áreas degradadas, mejora de las infraestructuras, cesión de suelos públicos al Fondo de Suelo Agrario.

Nork/ De: *BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARI NAGUSIA*
DIRECTOR GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA
Jon Larrea Arrutia

Nori/A: *LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARI NAGUSIA*
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
Gorka Estebez Mendizabal

Gaia /Asunto: Modificación puntual del PGOU en el alto de Areitio para la creación de un Sistema General deportivo
Expte: 2022/00028

El presente informe técnico se redacta a petición de la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, en relación con el *"Modificación puntual del PGOU en el alto de Areitio para la creación de un Sistema General deportivo"*, al objeto de informarlo sectorialmente por parte de la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria del mismo Departamento, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para su elevación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) una vez aprobado provisionalmente.

Este expediente tiene como antecedentes sectoriales el informe remitido desde este mismo departamento, en su trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, con fecha de diciembre de 2019, en el que se establecían las líneas de afección de la carretera N-634 y se solicitaba un Estudio de Tráfico analizando la viabilidad de la solución propuesta de las actuaciones sobre la N-634, así como el análisis de la capacidad prevista del aparcamiento propuesto.

En el mismo sentido, se emitió informe desde este mismo departamento en la fase de información al público tras su aprobación inicial, con fecha de salida 26 de enero de 2022, donde se ponían de manifiesto algunos aspectos que debían ser subsanados. Entre ellos se encontraba la necesidad de actualizar menciones a la nueva Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de Carreteras de Bizkaia, así como determinaciones relativas a las zonas de protección de los viarios forales.

Una vez analizado el documento de planeamiento urbanístico recibido en esta nueva consulta, se realizan los siguientes comentarios:

Se comprueba que se han realizado las correcciones relativas a las observaciones realizadas en el informe previo. En este sentido, se han actualizado las menciones a la nueva Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de Carreteras de Bizkaia, así como la línea límite de edificación de la BI-3342, la cual estaba definida a 8 metros de la arista exterior de la calzada en vez de a DOCE (12) METROS. También se ha actualizado el documento 6 de viabilidad económica y financiera, eliminando a la "Administración" de la columna de "Financiación" de la rotonda para evitar confusiones tal y como se solicitó.

Sin embargo, en el apartado "7.5. Carreteras" (página 17 de la memoria), se ha detectado una errata en la que se hace mención a la carretera BI-634, en vez de la N-634, debiendo corregirse en este sentido.

Como conclusión, y de conformidad con las consideraciones anteriores, tras el análisis de la *"Modificación puntual del PGOU en el alto de Areitio para la creación de un Sistema General deportivo"*,



desde la visión competencial sectorial de carreteras de Bizkaia el informe propuesta es FAVORABLE para esta fase de tramitación del plan.

Encontrándonos a su disposición para cuantas aclaraciones crean necesarias,

Atentamente,

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA CREACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN EL ÁMBITO DE MALLABIA

N/ Ref.: IAU-2022-0143

S/Ref.: 2HI-013/22-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 13 de abril de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente cabe destacar que, esta Dirección ha emitido tres informes en relación con la presente modificación: el primero, el 21 de enero de 2020 en el trámite ambiental (nº ref.: IAU-2019-0175); el segundo, el 22 de mayo de 2021 en el trámite urbanístico previo a la aprobación inicial (nº ref.: IAU-2021-0041); y, el tercero, 23 de noviembre de 2021 en el trámite urbanístico de la aprobación inicial (ref.: IAU-2021-0346).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito objeto de modificación se sitúa en el ámbito de las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica Deba. Por la parte meridional del ámbito discurre la regata Areatxu, que tiene en torno a 0,65 km² de superficie de cuenca, es afluente del arroyo Zubitegi por su margen derecha; arroyo de aproximadamente 3,40 km² que discurre por las inmediaciones del camino local.

La modificación puntual plantea la recalificación de un ámbito de suelo no urbanizable en la zona de Areitio de aproximadamente 11 ha a Sistema General de Equipamiento Deportivo, con objeto de generar una parcela privada para acoger un complejo deportivo propio para la sociedad deportiva del Eibar, que concentre todas sus instalaciones.

El documento aprobado provisionalmente, atendiendo a las recomendaciones del informe de género, introduce una serie de correcciones:

- se aumenta la edificabilidad sobre rasante en 400 m² que se detraen de la edificabilidad prevista bajo rasante.
- el perfil edificatorio previsto para zona edificable A se incrementa (2S+SS+B+2).
- el itinerario dispuesto a lo largo del vial municipal RL-3 pasa a ser de uso exclusivo peatonal y se descarta el uso ciclista contemplado anteriormente.
- en la zona trasera del Cementerio se amplía el ámbito de actuación del itinerario peatonal RL-3 para posibilitar el desarrollo de rampas que salven el desnivel existente.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T3QC-D-JBDW bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3QC-D-JBDW en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus



2.1 Ordenación pormenorizada propuesta

Se propone la ordenación de 5 campos de fútbol 11, en torno a un espacio central que tenga la función de acoger las instalaciones comunes tales como los aparcamientos, el control de acceso y las oficinas centrales del club, además de un edificio al servicio exclusivo para los equipos de alto rendimiento.

Esta instalación también contará con dos minicampos de entrenamiento o actividad polideportiva, un edificio de graderío con instalaciones auxiliares para los equipos de fútbol de las categorías inferiores, además de otras zonas con edificación auxiliar destinada a mantenimiento (tales como almacenes de material de jardinería, instalaciones, etc.), itinerarios peatonales y zonas verdes residuales.

La edificabilidad será de aproximadamente 9.180 m² sobre rasante y unos 7.400 m² bajo rasante, mientras que las zonas no edificables destinadas a usos deportivos y usos complementarios ocupan una superficie de en torno a 11 ha.

La topografía del terreno se moldea de acuerdo al objetivo de equilibrar tierras, con lo que los diferentes espacios se van colocando en plataformas a distintas cotas, que aproximadamente oscilan entre las cotas 317, 315, 305 y la 300.

El acceso principal a la instalación se plantea desde la carretera foral BI-3342 y su encuentro con la carretera N-634, a través de la nueva rotonda. Junto al acceso principal se ha dimensionado un aparcamiento en superficie adecuado, que absorba las necesidades de funcionamiento de la actividad. Este aparcamiento tiene capacidad para 8 autobuses y 260 plazas de aparcamiento para vehículos. Además, se ha previsto un espacio para aparcamiento en la zona de acceso del mantenimiento de aproximadamente 14 plazas.

También se propone la ampliación del sistema viario local que conecta el Alto de Areitio con el núcleo urbano de Mallabia a través de una acera peatonal. Este recorrido acogerá también las infraestructuras de servicios que sea necesario traer desde el núcleo urbano de Mallabia, tales como el agua para abastecimiento, el riego o la conexión del saneamiento con la central de bombeo.

Asimismo, se restituye el itinerario peatonal entre Mallabarrena y Beterate, ya que con la nueva instalación deportiva es necesario desviar.

Finalmente, el entorno de toda la instalación se plantea con tratamientos ajardinados, cuidando en especial el borde con el vertedero colindante, así como el tratamiento de los taludes resultantes de la configuración de las plataformas necesarias para la instalación, para lo cual se han tenido en cuenta las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas

De acuerdo con la documentación presentada, se observa que en la parte norte del ámbito la acera peatonal prevista discurrirá paralelo al camino local existente que cruza la regata



Areatxu. La acera y, por ende, las infraestructuras de servicio previstas en el mismo, supondrán una ampliación de la infraestructura de paso existente sobre dicha regata.

En este sentido, tal y como se solicitó en el informe emitido con anterioridad a la aprobación inicial por esta Agencia, la normativa urbanística recoge que:

- se deberán minimizar las afecciones generadas por la acera que se propone en paralelo al vial local y que realiza un cruce sobre la regata Areatxuko, así como integrar medidas de restauración en los márgenes afectados.
- las actuaciones propuestas requerirán la autorización preceptiva de la Agencia Vasca del Agua (URA) para poder llevarlas a cabo.
- el proyecto constructivo deberá integrar los siguientes aspectos: materiales permeables en zona peatonales, zonas de estacionamiento, etc., y sistemas de drenaje sostenible para evitar la excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada.

3.2 Respetto al abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos

En cuanto al abastecimiento, el Anexo V sobre *suficiencia de recursos hídricos e infraestructuras de saneamiento* indica que el equipamiento deportivo se abastecerá del depósito de Areitio, y para el riego utilizarán una captación en el arroyo Zubitegi y agua de lluvia que almacenarán en un depósito a construir dentro de las instalaciones. En este anexo también se cuantifican las nuevas demandas necesarias para garantizar el abastecimiento y el riego del equipamiento proyectado.

Asimismo, en los planos PII.05.1 *Infraestructuras propuestas. Abastecimiento de agua*, en el plano PII.05.2.1 *Infraestructuras propuestas. Red de pluviales* y plano PII.05.6 *Infraestructuras propuestas. Riego* se recoge la delimitación de las infraestructuras propuestas para el abastecimiento, pluviales y riego respectivamente. Todas ellas discurrirán por la nueva acera peatonal propuesta, junto al sistema viario local que conecta el Alto de Areitio con el núcleo urbano de Mallabia.

En relación con la captación que se prevé llevar a cabo en el arroyo Zubitegi, se informa que, se deberá tramitar en esta Agencia la correspondiente concesión de aprovechamiento de agua.

Por otra parte, respecto al abastecimiento de agua, la documentación remitida indica que se conectarán a la red existente en las inmediaciones del equipamiento propuesto, que es gestionada por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

La zona del Alto de Areitio se abastece de la captación subterránea Altzu (sistema Areitio) y el municipio de Mallabia de la captación superficial Cengotita (sistema Mallabia).

En este sentido, de acuerdo con lo solicitado por esta Agencia, en la documentación administrativa del expediente constan los informes del Consorcio de Bilbao Bizkaia y del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. Este último, en su informe emitido el 22 de diciembre de 2021, señala que, el suministro de agua al ámbito proviene del Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia y que según lo establecido en el *Convenio de Colaboración para el suministro de agua de abastecimiento a los municipios de Mallabia y Zaldibar*, el volumen máximo disponible para Mallabia permite asumir la necesidad de 14.600 m³.



3.3 Respecto al saneamiento

En relación con el saneamiento, las aguas residuales generadas se recogerán en un colector que discurrirá por la acera peatonal propuesto junto al viario local Mallabarrena-Areitio y que se conectará a la red general de saneamiento.

Asimismo, en el plano P.I.05.2 *propuesta de infraestructuras. Saneamiento* se delimita la red de saneamiento futura.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la *“Modificación del PGOU para la creación de un equipamiento deportivo en el ámbito de Areitio en Mallabia”* con la siguiente condición vinculante:

- En relación con la captación que se prevé llevar a cabo en el arroyo Zubitegi, se informa que, se deberá solicitar en esta Agencia la correspondiente concesión de aprovechamiento de agua.

Asimismo, se recuerda que, las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección asociadas requerirán de la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du *“Areitio eremuan kirol-ekipamendu bat sortzeko Mallabiako HAPOren aldaketa”-ri* dagokionez, ondorengo gai lotesle hau kontuan hartu beharko delarik:

- Zubitegi errekan egin nahi den ur-harguneari dagokionez, jakinarazten da Agentzia honetan eskatu beharko dela ur-aprobetxamenduaren emakida.

Halaber, gogorarazten da, Jabari Publiko Hidraulikoari eta hari lotutako babes-eremuei eragiten dieten jarduketek Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko dutela.

En Vitoria-Gasteiz a 25 de mayo de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/ Técnica de Evaluación y Planificación*)

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

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