



Espedientea: 1HI-011/21-P03

**IRUÑA OKA**  
Hiri-antolamenduko Plan Orokorra.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIAK

**ZIURTATZEN DUT** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak uztailaren 14an izandako 4/2021 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

“1.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

I- Iruña Okako udalerriko Hiri-antolamendurako Plan Nagusian azaldutako lurralde-eredua balioestea, ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea; Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea; eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea. Lotesle diren gaietako dagokienez, honela balioetsi da:

#### 1.- INGURUNE FISIKOA

##### 1a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

- Planak proposatutako eredia EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzearen, erabilera-araubidearen eta kategorizazioaren aldeko txostena egitea. Aurrekoa gorabehera, honako gogoeta hauek hartu beharko dira kontuan:
- Antolamendu-kategoriak 2019an onartutako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan 3. artikuluan zehaztutakora egokitu beharko dira.
- Baldintzatzaile gainjarriek 2019an

Expediente: 1HI-011/21-P03

**IRUÑA DE OCA**  
Plan General de Ordenación Urbana.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

**CERTIFICO** que en la Sesión 4/2021 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 14 de julio, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

“I. En materia de Ordenación Territorial:

I- Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de “Plan General de Ordenación Urbana del Municipio” de Iruña de Oca de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

#### 1.- MEDIO FISICO

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

- Informar favorablemente la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. No obstante lo anterior, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:
- Las categorías de ordenación se deberán ajustar a las definidas en las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas en 2019 en su artículo 3.
- Los condicionantes superpuestos han de respetar la estructura definida en las





onartutako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan 3. artikuluan definitutako egitura errespetatu behar dute.

- 1.6.2.1 artikuluan LAGei buruz egiten den aipamena 2019an onartutako LAGetara zehaztu beharko da.

- Erauzketa-jarduerei dagokienez, Planak adierazi behar du erauzketa-jarduera berriak garatzeko eta horien mugak aldatzeko, LAGetan ezarritakoaren arabera, plangintza orokorra aldeztu aurretik aldatu beharko dela.

#### **1b.- Araba Erdialdeko Lurralde Plan Partzialera egokitzea.**

- Espedientearen aldeko txostena eman da, Araba Erdialdeko LPPari egokitzeari dagokienez.

#### **1c.- EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea.**

a) Espedientearen aldeko txostena egitea, EAEko Ibaien eta Erreken LPSei egokitzeari dagokienez.

b) Araudiak udalerriri eragiten dioten lurzoru urbanizaezinezko atzerapen zehatz guztiak adierazi beharko ditu. Zehazki, aipatzen dituen erretiroez gain, ibilgu publikoaren mugaketa-lerrorako gutxienezko atzerapena 50 m-koa izango da, 100 km<sup>2</sup>-tik gorako adar-arroa duten landa-eremuko ibaiertzetarako, eta 30 m-koa 10 eta 50 km<sup>2</sup> arteko adar-arroa duten ibaiertzetarako.

c) Ubide desberdinen eraginpean egon daitezkeen eremuen fitxek errespetatu beharreko atzerapenak jaso beharko dituzte. Zehazki:

- Trespuentes, AOP-T1 fitxak 10 edo 12 m-ko atzerapen zehatza adierazi beharko du, mugaketa- edo bideratze-lerroa zehaztuta dagoen ala ez kontuan hartuta.

- Los Llanos II eremuaren fitxan, eraikuntzarako 15 metroko eta

Directrices de Ordenación Territorial aprobadas en 2019 en su artículo 3.

- La referencia a las DOT que se hace en el artículo 1.6.2.1. se ha de concretar a las DOT aprobadas en 2019.

- En relación con las actividades extractivas, el Plan ha de señalar que el posible desarrollo de nuevas actividades extractivas así como el cambio de sus límites requerirá, según lo establecido en las DOT, de la previa modificación del planeamiento general.

#### **1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Álava Central.**

- Se informa favorablemente el expediente en relación a su adecuación al PTP de Álava Central.

#### **1c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.**

a) Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV.

b) La Normativa habrá de especificar todos los retiros concretos en suelo no urbanizable que afectan al municipio. En concreto, además de los retiros señalados, el retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de 50m para las márgenes en ámbito rural con cuenca afluente superior a 100Km<sup>2</sup> y de 30m para las márgenes con cuenca afluente entre 10 y 50Km<sup>2</sup>.

c) Las fichas de los ámbitos que puedan verse afectados por los diferentes cauces habrán de incorporar los retiros a respetar. En concreto:

- En Trespuentes, la ficha de la AOP-T1 tendrá que señalar el retiro concreto de 10 o de 12m, dependiendo de si la línea de deslinde o encauzamiento está o no definida.

- La ficha del ámbito de Los Llanos II tendrá que señalar el retiro concreto de



urbanizaziorako 5 metroko erretiro zehatza adierazi beharko da.

d) Dokumentazio grafikoak ibilguk hiri-lurzoruan dituzten erretiro guztiak adierazi beharko ditu. Gogorazi behar da LPSak hiri-ingurunean ezartzen dituen atzerapenak lotesleak direla eraikin berriarentzat, eta adierazgarriak, berriz, lehendik dagoen eraikina kontserbatu, birmoldatu edo ordeztuko eragiketentzat.

e) Uholde-arriskuari dagokionez, espediente URARI helarazi zaio, azter dezan.

#### **1d.- EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.**

- Ez zaio eragozpenik jartzen espedienteari, EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialera egokitzeari dagokionez.

#### **1e.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.**

- Espedientearen aldeko txostena eman da, EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSari egokitzeari dagokionez.

#### **1f.- EAEko Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.**

- Espedientearen aldeko txostena egin da, Energia Eolikoaren LPSera egokitzeari dagokionez.

#### **2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK**

- Garraioaren eta komunikabideen inguruko espedientearen aldeko txostena egin da.

- Ez zaio eragozpenik jartzen espedienteari azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

#### **3.- EREMU LIBREAK ETA EKIPAMENDUAK**

15m para edificación y 5 para la urbanización.

d) La documentación gráfica habrá de representar todos los retiros de los cauces en el suelo urbano. Se debe recordar que los retiros que establece el PTS en el medio urbano tienen carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.

e) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

#### **1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.**

- No se pone objeción al expediente en relación con su adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

#### **1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.**

- Se informa favorablemente el expediente en relación a su adecuación al PTS Agroforestal.

#### **1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica de la CAPV.**

- Se informa favorablemente el expediente en relación a su adecuación al PTS de Energía Eólica.

#### **2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

- Se informa favorablemente el expediente en relación con el transporte y las comunicaciones.

- No se pone objeción al expediente en lo relativo a infraestructuras y redes de servicios.

#### **3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**



- Aldeko irizpena eman zaio espedienteari ekipamenduen eta espazio libreen arloetan.

#### **4.- BIZITOKITARAKO ETA EKONOMIA-JARDUERETARAKO KOKALEKUAK.**

##### **4a.- Bizitokien eredua eta kuantifikazioa.**

- Udalerrirako proposatutako bizitegi-eredua eta -kuantifikazioa ontzat jo dira.

- Espedienteak egokitu egin behar ditu bere eraikigarritasunak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikuluan adierazitako gehieneko eta gutxieneko balioetara.

##### **4b.- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzoruen antolamendua eta kuantifikazioa.**

- Espedientean proposatutako jarduera ekonomikoetarako lurzoruen ereduen eta kuantifikazioaren aldeko txostena egin da.

II- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honi berriro txostena egin beharrik gabe.

II.- Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina) Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza (II. eranskina), Trenbide Plangintzaren Zuzendariordetza Nagusia (III. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (IV. eranskina), Nekazaritza eta Abeltzaintza Ondarearen Zuzendaritza (V. eranskina), Araba Garapen Agentzia (VI. Eranskina) eta Ebroko Konfederazio Hidrografikoa (VII. eranskina). Ziurtagiri horiek erantsita doaz.”

- Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a Equipamientos y Espacios Libres.

#### **4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

##### **4a.- Cuantificación y modelo territorial residencial.**

- Se valora favorablemente el modelo y la cuantificación residenciales propuestos para el municipio.

- El expediente ha de adecuar sus edificabilidades a los valores máximos y mínimos señalados en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

##### **4b.- Ordenación y cuantificación del Suelo de Actividades Económicas**

- Se informa favorablemente el modelo y la cuantificación del suelo para actividades económicas propuesto por el expediente.

II- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

II.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (Anexo II), por la Subdirección General de Planificación Ferroviaria (Anexo III), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo IV), por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo V), por Álava Agencia del Desarrollo de la Diputación Foral de Álava (Anexo VI) y por la Confederación Hidrográfica del Ebro (Anexo VII), que acompañan a la presente certificación.”



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

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.



Elektronikoki sinatuta:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, IRUÑA OKAKO  
UDALEKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN  
OROKORRARI BURUZKOA.**

**1HI-011/21-P03**

**IRUÑA OKAKO UDALA (ARABA)**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE IRUÑA  
DE OCA.**

**1HI-011/21-P03**

**AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA (ALAVA)**

### **1.- XEDEA**

Txosten honen xedea Iruña Okako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

### **2.- AURREKARIAK**

**2.1.** Iruña Okako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak hasierako onespena jaso zuen 2019ko urtarrilaren 30ean eta Arabako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2019ko martxoaren 1ean.

### **3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK**

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, Langraiz Okak 2.693 biztanle dituen hiri-lurzoruaren gune jarraitua duenez, lurzoru gordetze egin behar hori Iruña Okako Udalari dagokio.

### **1.- OBJETO**

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Iruña de Oca, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### **2.- ANTECEDENTES**

**2.1.** El Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca se aprobó inicialmente el 30 de enero de 2021 y fue publicado en el Boletín Oficial de Álava, el 1 de marzo de 2019.

### **3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.**

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, y dado que Nanclares de Oca cuenta con un núcleo continuo de suelo urbano que alberga una población de 2.693 habitantes, esta obligación de reserva rige para el municipio de Iruña de Oca.



**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bitzitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 3.590 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori ez dagokio Iruña Okako Udalari.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gaintitu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gaintitu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

*27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango*

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 3.590 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Iruña de Oca.

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*

*27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.*

*27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.*

*27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.*



da».

**3.4.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko apirilkoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 94 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %94k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 88 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 6 pertsonak bakarrik eman dute izena.

Eskaera guztien artean 48 Iruña Okako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira eta bakar batek eskatzen du etxebizitza erosteko.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuak bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza ezartzen du finkatugabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian. Hurrengo taulan, eremu bakoitzean proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da, hirigintza-arauetako fitxetan bildutako datuen arabera:

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de abril 2021, hay una demanda de 94 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 94% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 88 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde solo hay apuntadas 6 personas.

De todas las solicitudes, 48 son de personas empadronadas en Iruña de Oca, y sólo una solicita vivienda en compra.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. En el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para cada ámbito, según datos recogidos en las fichas de las Normas Urbanísticas:





		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					ERAIKIGAR RITASUN	GUTXIENKO ESTANDARRAK	
		E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA TOTAL	GEHIKUNTZ A	Babes Publikoko Etxebizitzak	
BIZITEGITARAKO HIRI- LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera Superficie m <sup>2</sup> s	E. libreak m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	BSE V.P.S. m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	Guztira Total m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	INCREMENT m <sup>2</sup> sabai- azalera techo	BSE V.P.S. m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo
AOP-N1 LA RAZUELA	7.537	2.637	1.119	746	1.866	4.503	4.503	901	901
AOP-N2 MILAGROS GONZALEZ	2.767	1.095	932	0	932	2.028	2.028	406	406
AOP-N3 EL MOLINO	9.491	3.653	0	521	521	4.174	3.578	716	716
AOP-N4 EL CALERO	4.358	0	2.621	1.068	3.689	3.689	3.380	676	676
AOP-N5 LANGRANIZ NORTE SU	6.567	5.974	10.080	3.992	14.072	20.046	19.476	763	763
AOP-N5 LANGRANIZ NORTE SNU *	26.970							8.614	3.132
AOP-N8 BOLEN	1.128	451	0	0	0	451	451	90	90
AOP-M1 MONTEVITE	2.867	720	0	0	0	720	720	144	144
AOP-V1 VILLODAS OESTE	7.875	1.720	0	0	0	1.720	1.720	310	310
AOP-V1 VILLODAS OESTE SNU *	859							93	34
AOP-V2 TERCARIO	22.096	3.072	0	0	0	3.072	3.072	614	614
<b>HIRI-LURZORUA GUZTIRA/ SUELO URBANO TOTAL</b>	<b>92.514</b>	<b>19.322</b>	<b>14.753</b>	<b>6.327</b>	<b>21.080</b>	<b>40.402</b>	<b>38.928</b>	<b>13.326</b>	<b>7.786</b>
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Azalera Superficie m <sup>2</sup> s	E. libreak V.Libre m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	BSE V.P.S. m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	Guztira Total m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	INCREMENT O DE m <sup>2</sup> sabai- azalera techo	BSE V.P.S. m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup> techo
AOP-N6 EL TORCO	33.915	5.950	2.480	2.480	4.960	10.910	10.871	5.979	2.174
AOP-N7 ESCUELAS	43.456	4.901	16.101	4.456	20.557	25.458	25.458	14.002	5.092
<b>LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA/ SUELO URBANIZABLE</b>	<b>77.371</b>	<b>10.851</b>	<b>18.581</b>	<b>6.936</b>	<b>25.517</b>	<b>36.368</b>	<b>36.329</b>	<b>19.981</b>	<b>7.266</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>169.885</b>	<b>30.173</b>	<b>33.334</b>	<b>13.263</b>	<b>46.597</b>	<b>76.770</b>	<b>75.257</b>	<b>33.308</b>	<b>15.051</b>
<b>ANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDAR</b>			<b>26</b>		<b>-1.762</b>			<b>48.359</b>	

\* Aplikatu beharreko babes publikoko etxebizitzaren estandarra lurzoru urbanizagarriari dagokiona da.

\* Se aplica el estándar de viviendas de protección pública correspondiente al suelo urbanizable.

**4.2.** Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzaren gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak **ez ditu betetzen.**

**4.2.** Tal como se aprecia, el expediente **no cumple** con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente.



**4.3.** Gogorarazten da Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat dela; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu behar da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

AOP-N3, AOP-N4, AOP-N5 eta AOP-N6 eremuetako eraikigarritasunak ez daude jasota dagokion hirigintza-fitxan, eta memoriaren 9.2 ataleko taula hartu da kontuan. Hirigintzako fitxetan ere jaso beharko da.

**4.4.** Iruña Okako Udalak etxebizitza babestuaren defizita ebazten duen dokumentuaren testu bategina aurkeztu beharko du. Horrekin batera, etxebizitza babestuaren estandarrak bete izanaren justifikazioa aurkeztu beharko da.

**4.5.** Horrez gain, betearazpen-eremu, -sektore edo -unitate bakoitzak ez balu estandarra beteko, eta hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren gaineko zenbaketa sistema integratuaren bitartez egitea erabakiko balitz, hirigintza-fitxetan jaso beharko litzateke esparruko babes publikoko etxebizitzaren estandar legala eta berariaz adierazi beharko liriteke aurreikusitako transferentziak, halakorik balego.

Zentzu horretan, gogoratzen da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza eskumena duen sailak eman beharko duela babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean betetzeko onespena, etxebizitza-transferentziak eginez. Horretarako, udal administrazioak eskaera edo txostena aurkeztu beharko dio.

Horregatik, Iruña Okako Udalak estandarrak modu globalean betetzeko eskaera aurkeztu beharko du, bi egikaritze-unitateen arteko bizitegi-eraikigarritasun babestuaren transferentziaren bidez betetzearren.

Helburu horretarako, behin betiko onetsiko den egitura-antolamenduaren dokumentuak berariaz

**4.3.** Se recuerda que el cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se debe especificar en las fichas urbanísticas la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

Las edificabilidades existentes de los ámbitos AOP-N3, AOP-N4, AOP-N5 y AOP-N6 no vienen recogidas en la ficha urbanística correspondiente, habiéndose tomado de la tabla del apartado 9.2 de la memoria. Deberá ser recogida también en las fichas urbanísticas.

**4.4.** El Ayuntamiento de Iruña de Oca deberá presentar un texto refundido del documento en el que se resuelva el déficit existente de vivienda protegida. El mismo deberá acompañarse de la justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

**4.5.** Además, si no se cumpliera el estándar individualmente por cada área, sector o unidad de ejecución, sino que se optara por el sistema de cómputo integrado sobre las actuaciones integradas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se deberá recoger en las fichas urbanísticas el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito y la expresa indicación de las transferencias previstas si las hubiera.

En este sentido, se recuerda que es el Departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda el que ha de autorizar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública por transferencia de viviendas, mediante su solicitud o informe por parte de la administración municipal.

Por ello, el Ayuntamiento de Iruña de Oca deberá presentar un documento por el que se solicitará el cómputo global de los estándares mediante la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre las unidades de ejecución.

A tal objeto, el documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contendrá,



adieraziko ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adieraziko da eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edota berariazko arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe

en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se cumplen, todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** Iruña Okako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren dokumentu honi buruzko **kontrako** txostena egin da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko ekainaren 28an

## 5.- CONCLUSIONES

**5.1.** Se informa **desfavorablemente** el documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Iruña de Oca, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de junio de 2021.

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta



2021 56A: 30

Tomás Orallo  
Secretaría de la COTPV

SANTIA

IÑEERA

ZK.

Gaia/Asunto: Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca (Araba)

ZK.

Kodea/Código: 1HI-011/21-P03

Estimado señor Orallo:

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 1HI-011/21-P03, Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca, cabe señalar que el expediente fue informado por esta Dirección en varias ocasiones, la última en enero de 2016, en el marco del art. 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (código de expediente: ECIA-2009\_011).

La documentación aportada a la COTPV, tanto el propio PGOU como su estudio ambiental estratégico, atienden con carácter general de forma adecuada a las consideraciones realizadas por esta Dirección. No obstante, cabe realizar algunas observaciones:

- En relación al suelo urbanizable residencial en Ollavarre: En la medida en que su desarrollo afectará a los hábitats de interés comunitario 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* y 9240 Robledales ibéricos con *Quercus faginea* y *Quercus canariensis*, se considera necesaria la adopción de medidas compensatorias. Estas medidas compensatorias podrán definirse en el planeamiento de desarrollo, no obstante, sería conveniente que en la normativa urbanística se recogiera su necesidad como condicionante para el desarrollo del ámbito.
- En relación a la ordenación del Suelo No Urbanizable:
  - Se recomienda la inclusión de los humedales del Grupo III del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV en la categoría de aguas superficiales o en la categoría que corresponda (de acuerdo a las directrices de la disposición adicional segunda del PTS), ya que si bien estos humedales se identifican y describen detalladamente en el inventario ambiental, no han sido considerados en la ordenación.
  - Se recomienda la inclusión de las cuadrículas con citas de flora amenazada como condicionante superpuesto, ya que si bien se identifican en el inventario, no han sido considerados en la ordenación.

Lo que se traslada a los efectos oportunos,

ADOLFO URIARTE VILLALBA



EKONOMIAREN GARAPEN,  
JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE

NATURA ONDARE ETA KLIMA ALDAKETA ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Vitoria-Gasteiz, 2021eko ekainaren 22a/22 de junio de 2021

**ASUNTO: INFORME SECTORIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUÑA DE OCA (ÁLAVA).****INFORME TÉCNICO:****1. Antecedentes y objetivo del documento**

El Ayuntamiento de Iruña de Oca ha remitido el Plan General de Ordenación Urbana de su municipio, mediante escrito de fecha 20 de marzo de 2019, recibido en esta Subdirección General el 11 de abril de 2019, solicitando la emisión de informe.

El objetivo del documento es la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por Orden Foral nº 839, de 18 de noviembre de 1998, de la Diputación Foral de Álava (BOTH A nº 140 de 7 de diciembre de 1998) y cuyo texto íntegro se publicó en el BOTH A nº 46 de 26 de abril de 1999.

La documentación remitida se compone de:

- DOCUMENTO URBANÍSTICO:
  - o Tomo I – Memoria informativa y justificativa
  - o Tomo II – Estudio de viabilidad económico-financiera y Memoria de sostenibilidad económica
  - o Tomo III – Normativa urbanística y Anejo I
  - o Tomo IV – Catálogo de elementos protegidos
  - o Tomo V – Planos de información
  - o Tomo VI – Planos de ordenación
- DOCUMENTO AMBIENTAL:
  - o Tomo VII – Estudio ambiental estratégico

**2. Principios generales de la legislación sectorial del Estado**

En los casos en los que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio ferroviario, debe tenerse en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito de competencia del Estado, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico son:





- Determinar la obligatoriedad de remitir la redacción, revisión o modificación del instrumento de planeamiento urbanístico al Ministerio de Fomento para la emisión de informe, con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia.
- Establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.
- Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.

### 3. Líneas de ferrocarril de competencia estatal en el ámbito del PGOU

#### 3.1. Líneas de ferrocarril en servicio

Por el municipio de Iruña de Oca discurre la línea férrea de ancho ibérico 01-100-Madrid Chamartín-Irún-Frontera Francesa. Se trata de una infraestructura de vía doble electrificada perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General y de titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

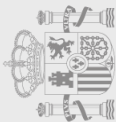
#### 3.2. Actuaciones en fase de planificación

Existen dos estudios informativos cuyos trazados discurren por el municipio de Iruña de Oca:

- El *Estudio Informativo Complementario del proyecto de línea Madrid-Hendaya. Tramo: Burgos-Vitoria. Acondicionamiento a alta velocidad*, aprobado definitivamente el 11 de diciembre de 2003 (BOE nº 41 de 17 de febrero de 2004).
- El *Estudio Informativo del proyecto de integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz*, aprobado definitivamente el 29 de febrero de 2012 (BOE nº 66 de 17 de marzo de 2012).

Las soluciones de ambos estudios informativos están siendo replanteadas en la actualidad.

En relación con el primero de los casos, con fecha 10 de enero de 2018 se publicó en el BOE el *Anuncio de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria por el que se somete a información pública el "Estudio Informativo del Proyecto de la Línea de Alta Velocidad Burgos-Vitoria"*, en cuyo trámite de audiencia se remitió carta informativa al Ayuntamiento de Iruña de Oca poniendo a su disposición la documentación del estudio en formato digital; el trazado sometido a información pública discurre en este municipio respetando la reserva de suelo establecida para ello en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV.





En cuanto al segundo de los estudios, los trazados que discurren por el municipio de Iruña de Oca no se ven modificados respecto a los aprobados definitivamente en febrero de 2012, por lo que también se respeta la reserva de suelo establecida en el PTS.

#### 4. Conclusiones del análisis del documento urbanístico

**4.1.** De acuerdo con el artículo 7.2 de la Ley del sector ferroviario, se debería haber recabado el presente informe, preceptivo y vinculante, con anterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.

**4.2.** Según el artículo 7 de la Ley del sector ferroviario, el documento debe calificar los terrenos ocupados por la infraestructura ferroviaria existente en la actualidad, así como aquellos que deben ocuparse de acuerdo con estudios informativos definitivamente aprobados, como *Sistema General Ferroviario* o equivalente.

En la documentación examinada se indica que el trazado de la futura línea de alta velocidad incluido en la misma es el que se está considerando en el *Estudio Informativo del Proyecto de la Línea de Alta Velocidad Burgos-Vitoria*. Sin embargo, de acuerdo con el párrafo anterior, el documento debe recoger el trazado definitivamente aprobado y, por tanto y puesto que son muy similares, se recomienda que se incluyan ambos, realizando una envolvente.

De cara a la representación gráfica se recuerda que, a los efectos de la Ley del sector ferroviario, se entiende por infraestructura ferroviaria las estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías y la totalidad de los elementos que forman parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. En el anexo IV de la Ley se detallan los elementos de las estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías y de la infraestructura ferroviaria. La línea ferroviaria es la parte de la infraestructura ferroviaria que une dos puntos determinados del territorio y que está integrada por los siguientes elementos: plataforma de la vía, superestructura, como carriles y contracarriles, traviesas y material de sujeción, obras civiles como puentes, viaductos y túneles, e instalaciones de electrificación, de señalización y seguridad (incluidas salidas de emergencia en túneles) y de telecomunicación de la vía, caminos de servicio, y los elementos que permiten el alumbrado.

**4.3.** En el penúltimo párrafo del apartado 7.8. *Criterios de modificación de los ámbitos espaciales sin que afecten a la ordenación estructural del Tomo I – Memoria informativa y justificativa* se indica que el trazado de la línea de alta velocidad no ha sido aprobado definitivamente. Como ya se ha indicado en el punto 3 de este informe, tanto el trazado correspondiente al *Estudio Informativo Complementario del proyecto de línea Madrid-Hendaya. Tramo: Burgos-Vitoria*.



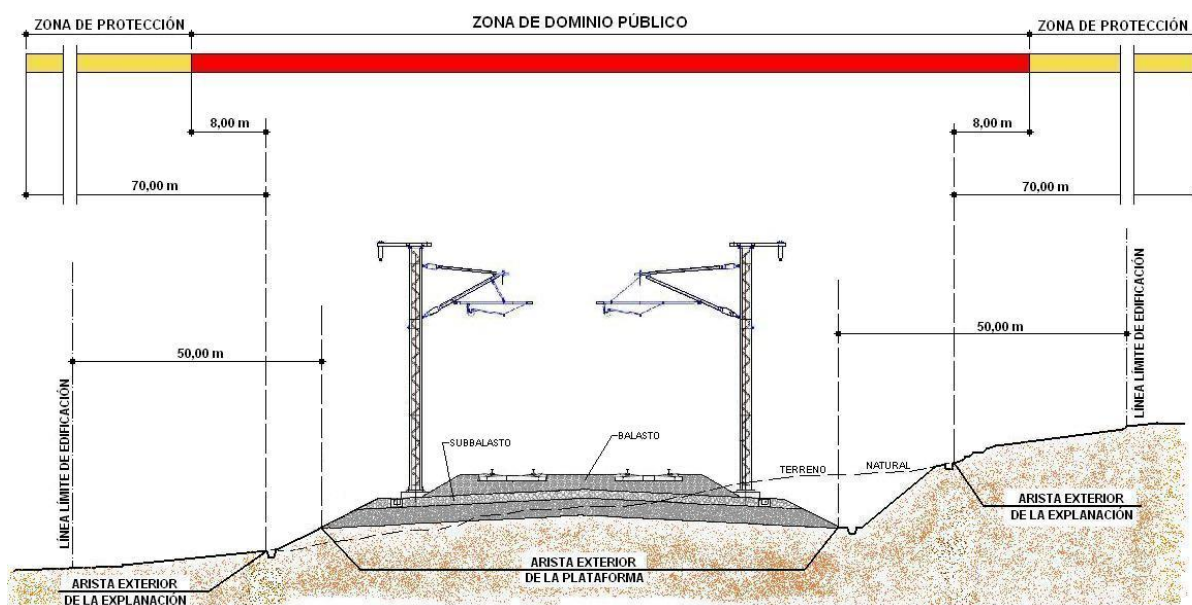


Acondicionamiento a alta velocidad como el correspondiente al Estudio Informativo del proyecto de integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz se encuentran aprobados definitivamente.

**4.4.** De acuerdo con la Ley 38/2015 los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deben establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación, y definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.

Estas limitaciones a la propiedad se rigen por lo establecido en el Capítulo III de la Ley 38/2015 y por el Real Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario en todo lo que no se oponga a la Ley.

- En general:
  - Zona de dominio público: 8 metros a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación. La ley define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (de desmorte o terraplén) o muro de sostenimiento colindante con el terreno natural.
  - Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
  - Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación, que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes.





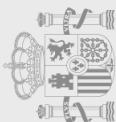
- En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso, que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución:
  - o Zona de dominio público: 5 metros, desde la arista exterior de la explanación.
  - o Zona de protección: 8 metros, desde la arista exterior de la explanación.
- En el caso de zona urbana:
  - o Línea límite de edificación: 20 metros, desde la arista exterior más próxima de la plataforma.

De acuerdo con estas determinaciones de la Ley cabe indicar lo siguiente:

- Las zonas y limitaciones deberían describirse tanto en el texto del documento, mínimo haciendo referencia a la Ley del sector ferroviario vigente y a los títulos de la misma en los que se encuentran recogidas, como en la documentación gráfica, mediante al menos una sección transversal representativa (p.e. la incluida en este informe). Se considera conveniente además que los planos representen tanto las zonas de dominio público y protección como la línea límite de edificación.

A este respecto, el apartado relativo a la red ferroviaria del punto 2.3.4. del *Tomo I Memoria* establece como normativa de referencia en las limitaciones a la propiedad de los terrenos inmediatos al ferrocarril el PTS. Sin embargo, la normativa sectorial básica en materia ferroviaria se compone, como se ha comentado, de la Ley 38/2015 del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, por lo que dicho apartado debería hacer referencia a esta normativa y, en su caso, transcribir el contenido de la misma. La normativa de nivel inferior al estatal puede establecer disposiciones siempre que no se opongan a lo establecido en la legislación nacional o supongan una mayor protección para el ferrocarril.

- Para la representación gráfica se recuerda que, en los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.





En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación; la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

- El apartado c.1 del artículo 1.6.1.5. del *Tomo III Normativa Urbanística* indica, para la línea límite de edificación: “*De las edificaciones: las establecidas en el artículo 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. (50m de la arista exterior de la explanación) sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de esta misma Ley, en suelo clasificado como urbano consolidado.*”. La realidad es que según el artículo 15 de la Ley 38/2015, la línea límite de edificación se establece a 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma, salvo en el caso de zona urbana en el que esta distancia es de 20 metros; el artículo 14 de la Ley 38/2015 se refiere a las zonas de dominio público y protección de la infraestructura.

VºBº  
EL JEFE DEL ÁREA 2

Alfonso Rueda Sánchez

LA INGENIERA DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS

Paula Méndez Yáñez



## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE IRUÑA DE OKA

N/ Ref.: IAU-2021-0158  
S/ Ref.: 1HI-011/21-P03

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 26 de mayo de 2021 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 del PGOU de Iruña de Oca/ Iruña Oka.

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.

Con respecto al PGOU de Iruña de Oka son numerosos los antecedentes e informes que esta Agencia ha emitido. Así destacar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 90.5 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* y el artículo 7 de la *Ley de Aguas* el Ayuntamiento de Iruña de Oca, el 21 de marzo de 2019, remite a esta Agencia comunicación de la Aprobación inicial del PGOU de Iruña de Oca/ Iruña Oka para su conocimiento e informe de referencia IAU-2019-0091. De igual modo, la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) el 21 de noviembre de 2019 emitió informe a la Aprobación inicial del PGOU de Iruña de Oca/ Iruña Oka (nº ref.: 2019-OU-78).

En los citados informes se establecían una serie de conclusiones en relación con la protección del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, el riesgo de inundabilidad, el abastecimiento y el saneamiento que debían ser consideradas en el planeamiento.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio se sitúa en el ámbito de las Cuencas de la Demarcación Hidrográfica del Ebro, concretamente en la unidad hidrológica Zadorra. Los principales cauces que discurren por el municipio son el río Zadorra y los arroyos Oka y Lanaerreka, si bien es de destacar que el mismo tiene una importante componente subterránea.

De hecho, gran parte del término municipal está clasificada por el Plan Hidrológico del Ebro como “Áreas de reserva para futuros aprovechamientos”, es decir, zonas de especial protección de reserva para futuras captaciones de agua subterránea en las que se reserva un 70% del recurso disponible para abastecimiento y el resto para otros usos con limitaciones volumétricas.

Tal y como se argumenta en la documentación presentada, el objetivo principal del Plan General es reconducir los procesos urbanísticos sin desarrollar, incidiendo de forma pormenorizada en la problemática puntual de cada uno de ellos, analizando las causas que no han hecho posible su desarrollo e instrumentando otras alternativas que hagan posible su puesta en carga de forma integradora con el resto de la ciudad.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T2X9B-FGTD bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoko honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T2X9B-FGTD en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>



### 3. RESUMEN DE LOS CONTENIDOS MÁS SIGNIFICATIVOS EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

Las actuaciones de desarrollo que contempla el PGOU de Iruña de Oca/ Iruña Oka, básicamente, son las mismas que las descritas en el informe a la Aprobación inicial, de 24 de mayo de 2019, IAU-2019-0091, a excepción del ámbito.

En líneas generales los ámbitos a considerar en el presente informe son:

- *AOP-N1 La Razuela*
- *AOP-N2 Milagros González*
- *AOP-N3 El Molino*
- *AOP-N4 El Calero*
- *AOP-N6 El Torco*
- *AOP-T1 Trespuentes*
- *AOP-V3 Terciario*
- *AOP-G1 Gárabo*
- *AOP-M1 Montevite*
- *AOP-SG3 Parque fluvial*
- *AOP-SG4 Acceso Trespuentes*
- *AOP-O1 Ollívarre*
- *AOS-SG2 Trazado TAV*
- *AOS-SG5 Vía Verde del Zadorra*

A modo de resumen, se recogen algunas de las propuestas contempladas en el PGOU:

3.1) En **Nanclares-Langraiz Oka**, entre otras, se propone entre otros:

- Reordenación centro urbano

Revitalización del eje del Arroyo de la Torca, completando con zonas vedes en la zona norte dando continuidad al eje transversal del conjunto.

- Reordenación zona Norte

Creación de ámbitos residenciales que unan los suelos urbanos hoy fragmentados superando en vacío y dando continuidad al núcleo urbano. Para ello se recalifican suelos industriales a residencial.

- Red alternativa ciclable peatonal

Creación de una red de espacios libres de calidad existentes y nuevos, así como equipamientos aumentado a su vez la capacidad comercial de la zona al sur de Nanclares y la seguridad al norte al conectar la zona de las escuelas mediante recorridos peatonales y ciclables con la red de calles de coexistencia existente.

- Zonas industriales en el núcleo urbano



Recalificación de suelos industriales que se encuentren dentro del núcleo urbano para ir a mayor integración en el entorno y para posibilitar crecimientos naturales del municipio sin constituir una barrera.

### 3.2) En **Trespuentes**:

Mejora del acceso peatonal a través del puente, creando un espacio de recibimiento que complementa los espacios verdes existentes junto al Zadorra y abre la visión del pueblo como invitación a subir al mismo.

Regulación de nuevas actividades industriales limitando su uso a las vinculadas al sector primario. Esta medida hará el polígono existente más compatible con las nuevas viviendas que se acercan al suelo industrial.

Se mantiene el suelo urbanizable residencial proveniente de las Normas Subsidiarias que unirá el vacío existente entre los barrios situados al norte de Santa Catalina y Santiago.

### 3.3) En los **Polígonos Industriales**:

- Los Llanos

La localización que se ha elegido para el nuevo suelo es una bolsa de terreno de unas 40 Ha. situada al Sur del polígono, delimitando con la N-1 y la línea del Tren de Alta Velocidad.

- Subillabide 2

Además del suelo urbanizable de Los Llanos, se hace necesario delimitar un nuevo suelo que dé respuesta a la oportunidad de desarrollo que se abre en el municipio por su cercanía a las principales vías de comunicación y nuevas infraestructuras logísticas. El nuevo polígono se sitúa a los pies del cerro de Júndiz. La concentración de las cesiones de espacios libres en la parte central del polígono se ha realizado para que funcionen como conectores ecológicos.

- Explosivos

La empresa propietaria de los terrenos planteó una expansión del área productiva dentro de los límites actuales de sus instalaciones. Nos encontramos, por tanto, con un incremento de edificabilidad.

3.4) **Ámbitos de Ordenación Supramunicipal (AOS)**: definen el suelo no urbanizable integrado por Sistemas Generales, cuya ejecución corresponde a órganos supramunicipales. Los ámbitos de ordenación supramunicipal del Sistema General de transportes y comunicaciones contemplados son los siguientes:

- AOS-SG1 Terminal Intermodal: Nueva estación intermodal que unificará estaciones correspondientes a la línea actual ferroviaria y al TAV con la red viaria.
- AOS-SG2 Tren de Alta Velocidad (TAV) Trazado TAV: La implantación del Tren de Alta Velocidad (TAV) y posibles mejoras de frecuencia de la red ferroviaria que conecta Iruña de Oca con Vitoria-Gasteiz.



- AOS-SG5 Vía Verde del Zadorra: La construcción de la Vía Verde del Zadorra, que incluirá una vía verde y un camino rural que a lo largo del río Zadorra interconectarán Nanclares de la Oca, Villodas y Trespuentes entre sí; y con Vitoria-Gasteiz y el Jardín Botánico de Santa Catalina de Badaia.

Cabe destacar que en la documentación presentada se indica lo siguiente:

*“La propuesta definitiva ofrece 787 nuevas viviendas al municipio de Iruña de Oca, cifra ligeramente inferior a lo dispuesto por las figuras supramunicipales. 84 de estas viviendas se corresponden con aquellos ámbitos procedentes de las NNSS que ya se han desarrollado parcialmente, algunas de ellas incluso son solares que disponen de toda la urbanización e instalaciones necesarios y por lo tanto constituyen actuaciones aisladas, pero se encuentran aún sin edificar. Se ha intervenido por lo tanto en la regulación de 703 nuevas viviendas de las cuales 26 se reparten entre las cuatro Juntas Administrativas de menor entidad y el resto en Nanclares de la Oca, con aproximadamente la mitad del nuevo parque residencial en suelo urbano y la otra mitad en suelo urbanizable”.*

Así, en Nanclares de la Oca se proyectarían un total de 677 nuevas viviendas repartidas de la siguiente forma:

AOP	nºviv	VL	VPS	VT
AOP-N1	43	23	12	8
AOP-N2	21	9	12	0
AOP-N3	50	43	0	7
AOP-N4	40	0	29	11
AOP-N5	181	40	101	40
AOP-N6	79	25	27	27
AOP-N7	261	50	165	46
AOP-N8	2	2	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>677</b>	<b>192</b>	<b>346</b>	<b>139</b>

Por otro lado, el número de viviendas estimado para cada AOP de los concejos menores, según la documentación presentada, se recoge en la siguiente tabla:

Concejo	AOP	nº viviendas
Montevite	AOP-M1	3
Ollívarre	AOP-O1	24
Trespuentes	AOP-T1	14
Villodas	AOP-V1	7
Villodas	AOP-V2	16
<b>TOTAL</b>		<b>64</b>



## 4. CONSIDERACIONES

### 4.1 RESPECTO A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH) Y SUS FRANJAS DE PROTECCIÓN ASOCIADAS

Si bien hay que destacar las modificaciones incluidas en el PGOU para dar cumplimiento a lo recogido en los informes emitidos tras la Aprobación Inicial, el aspecto más relevante y donde no se ha atendido a lo señalado previamente se refiere al ámbito **AOP-N4 El Calero**.

En los informes anteriormente emitidos por esta Agencia y la Confederación Hidrográfica del Ebro se indicaba, en relación con dicho ámbito, que no debían ejecutarse plantas de sótanos al objeto de garantizar la protección del Dominio Público Hidráulico subterráneo (manantial El Piojo).

A pesar de lo anterior, en la documentación sometida a Aprobación Provisional se plantean 2 plantas de sótanos e, incluso, aparcamientos subterráneos bajo la plaza.

Como justificación se argumenta lo siguiente: *“En este punto se señala que en el entorno del ámbito se encuentra el manantial el piojo (surgencia), por lo que las plantas de sótano deberán tener en cuenta aquellos condicionantes que se deriven de los estudios detallados para preservar los impactos medioambientales con la supervisión de la Agencia Vasca del Agua URA. Se posibilitará la ocupación privativa bajo rasante del Sistema General de la plaza si fuera necesario, con el fin de poder ubicar las plazas de aparcamiento que demandan los bloques residenciales”.*

Tal y como se evaluara en el informe de esta Agencia, de 24 de mayo de 2019 (ref. IAU-2019-0091) e, igualmente, en coherencia con lo informado en los antecedentes al respecto en el adyacente AOP-N3 El Molino<sup>1</sup>, a pesar de la mención incluida a posibles “...estudios detallados para preservar los impactos ambientales...”, la reducida distancia (30-80 metros) entre el DPH



*Imagen 1. A la derecha ámbito AOP-N4 El Calero. A la izquierda, ámbito AOP-N3 El Molino donde se sitúa la importante surgencia "El Piojo".*

<sup>1</sup> Anteriormente ámbito R1-LS4 citado en el informe de referencia 1HI-010/13-P05-A (o IAU-2014-0216)





del manantial y en el *AOP-N4 El Calero* no puede considerarse suficiente para garantizar que no habrá afecciones como consecuencia de la ejecución de las 2 plantas de sótanos y los garajes subterráneos bajo la plaza.

En este sentido, no debe minimizarse el elevado riesgo de que, a través de la fracturación existente, se intercepte y derive total o parcialmente la descarga del manantial durante las propias excavaciones, o con posterioridad a las mismas, máxime teniendo en cuenta la cota de la descarga, la dirección de fracturación principal, la vulnerabilidad y la anisotropía del medio. En relación con lo anterior, hay que tener en cuenta que el nombre del manantial "*el piojo*", puede inducir a error ya que realmente se trata de una surgencia muy importante dentro del sistema de descarga de la Unidad Hidrogeológica de Subijana para el Sector de Nanclares.

Además de las consecuencias medioambientales se podrían, por la misma, poner en juego derechos concesionales asociados al aprovechamiento de dichas aguas, así como los lúdicos/ornamentales en los que gira la ordenación del *AOP-N3 El Molino*. Entre los citados derechos concesionales se debe considerar que en el inventario de puntos de agua de la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) aparecen al menos tres puntos en las inmediaciones, siendo el más destacable el manantial el Cubo y otros dos manantiales ubicados en UTMX: 515574/UTMY: 4740532 y UTMX: 515509/UTMY: 4740577.

Por los motivos expuestos anteriormente, desde esta Agencia Vasca del Agua-URA se considera que **no deben plantearse plantas de sótano, ni excavaciones bajo rasante para la ejecución de aparcamientos bajo la plaza, en el ámbito *AOP-N4 El Calero*.**

Por su parte, en el ámbito *AOP-N7 Escuelas* se deberá tener en cuenta la existencia de un pozo profundo de abastecimiento, sondeo N-D (además del piezómetro, inicialmente como pozo piloto) que, aunque no esté incluido en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Ebro, juega un importante papel dentro del "*Área de reserva para futuros aprovechamientos*". Sin embargo y dado que en su ficha urbanística se recoge que "*Se deberá considerar la afección y los retiros correspondientes del proyecto de AMVISA de enero de 2018, que prevé una nueva infraestructura de abastecimiento que transcurre por el linde noreste del sector*", se considera que el mismo quedará suficientemente protegido.

Finalmente, se recuerda que, las actuaciones que se propongan en la zona de policía del DPH y, entre ellas, en los ámbitos anteriormente citados (*AOP-N1 La Razueta*, *AOP-N2 Milagros González*, *AOP-N3 El Molino* y *AOP-N4 El Calero*) requerirán de la preceptiva autorización de obras de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a tramitar en esta Agencia.

De igual modo, en el caso de que en los ámbitos *AOP-N1 La Razueta* y en el *AOP-N2 Milagros González* se propongan actuaciones con afección al cauce de La Torca, o a sus riberas, en la medida de lo posible, se priorizará el empleo de técnicas de bioingeniería o similares que sean respetuosas con la vegetación de ribera.

#### **4.2 RESPECTO AL RIESGO DE INUNDABILIDAD**

En primer lugar, es de destacar el compromiso demostrado por el Ayuntamiento a la hora de trasladar a las fichas urbanísticas gran parte de las cuestiones contempladas en el informe de esta Administración en el trámite a la Aprobación inicial, de 24 de mayo de 2019 (ref. IAU-2019-0091) y en el informe de la CHE de 21 de noviembre de 2019 (ref. 2019-OU-78).

Sin embargo, habría que enfatizar que, fundamentalmente, en el *AOP-N1 La Razueta* y en el *AOP-N2 Milagros González*, en la Ordenación Pormenorizada que los desarrolle o, en su defecto,



en la preceptiva autorización que deberán solicitar, se velará por que se cumplan los condicionantes exigidos en los informes del año 2019 y, en principio, no recogidos en las fichas urbanísticas.

Concretamente, en la Ordenación Pormenorizada del AOP-N1 La Razuela se deberá presentar para validación por parte de esta Agencia una justificación o estudio hidráulico que, además de comprobar el ajuste y dimensionamiento de la pasarela propuesta, permita analizar la compatibilidad de las actuaciones propuestas con la normativa relativa a inundabilidad (apartado E.2 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y Reglamento del DPH).



*Imagen 2. En la margen derecha del cauce de La Torca se sitúa el ámbito AOP-N2 Milagros González y, en su margen izquierda, el ámbito AOP-N1 La Razuela.*

De igual modo, también se deberán justificar la compatibilidad con la citada normativa en el marco de la Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, cuando se solicite la autorización de obras del AOP-N2 Milagros González.

Finalmente, en el núcleo de Trespuentes se ha modificado la propuesta inicial para el desarrollo del ámbito **AOP-T1 Trespuentes**. Se trata de un ámbito que contaba con un Plan Parcial aprobado en el año 2012 y que no llegó a desarrollarse.

La nueva propuesta de ordenación incluida en el PGOU (Aprobación Provisional) respeta la Zona de Flujo Preferente y, además, se plantean rellenos en el resto de la zona inundable para garantizar que los usos residenciales previstos se dispongan por encima de la cota de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Asimismo, en la ficha urbanística se indica textualmente que *"se acompañará el Plan Parcial de su correspondiente estudio hidráulico previamente a la aprobación del mismo con el fin de determinar las condiciones hidráulicas que se deberán cumplir para garantizar la seguridad y la calidad medioambiental en el entorno del arroyo"*.



Teniendo en cuenta lo anterior y, en particular las cautelas establecidas en la ficha urbanística, desde esta Agencia Vasca del Agua se considera que la propuesta para el AOP-T1 Trespuentes es compatible con lo dispuesto en la normativa en materia de inundabilidad.

#### **4.3 EN RELACIÓN CON EL ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO**

Igualmente, es de destacar el compromiso demostrado por el Ayuntamiento a la hora de trasladar a las fichas urbanísticas las cuestiones incluidas en los informes previos emitidos por esta Agencia en relación con el abastecimiento y saneamiento de los desarrollos previstos en el PGOU.

##### **4.3.1 Respecto al abastecimiento**

En cuanto al Abastecimiento, en la documentación presentada se señala (3.7. *Redes de Infraestructura*) que *“El municipio de Iruña de Oca se abastece mediante un sistema gestionado, por un lado, por el Consorcio de Agua de Iruña de Oca en lo que se refiere a la “red en alta” y por el otro, por las juntas administrativas de los Concejos en la “red en baja”. El agua es captada principalmente de dos sondeos en Nanclares de la Oca, que presentan un importante caudal (60 l/s) y dispone de una ETAP (Estación de Tratamiento de Agua Potable) para el tratamiento del agua interceptada”.*

Añadiéndose que *“Los depósitos se encuentran en buen estado de conservación, con capacidad de regulación suficiente y con reservas en caso de incendios. El estado de conservación de las redes en alta es bueno, así como la calidad del agua suministrada. Además de a los núcleos de población, el sistema abastece a los polígonos industriales de Subillabide y Los Llanos dentro del municipio, así como a los centros penitenciarios”.*

Por tanto, se puede concluir que el PGOU recoge las redes e infraestructuras existentes y las nuevas previstas (Planos P7.01 a P7.03) a la vez que asegura que la red de abastecimiento es suficiente (incluye informe del Gestor y de la J.A. de Nanclares).

Además, hay que tener en cuenta la emisión por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro (nº ref.: 2019-OU-78) de su preceptivo pronunciamiento en relación con la suficiencia de recursos hídricos para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos consecuentes con el PGOU<sup>2</sup>, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25.4 del TRLA.

##### **4.3.2 Respecto al saneamiento**

Según la información disponible en esta Agencia Vasca del Agua-URA, por Resolución de fecha 26 de noviembre de 2014, la Confederación Hidrográfica del Ebro autorizó el vertido de aguas residuales procedentes de la EDAR de Iruña de Oca, (Refª. 2012-S-0821) que trata en la actualidad las aguas residuales de las poblaciones de Nanclares de Oca, los polígonos Subillabide y Los Llanos, el centro penitenciario Zaballa y la localidad de Ollívarre.

---

<sup>2</sup> *“... En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, INFORMAR FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en el en “Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca. Documento de Aprobación Inicial”, de Iruña de Oca (Álava)..., de acuerdo con la documentación obrante en el expediente y con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo del que se adjunta copia”.*



Así, la EDAR de Iruña de Oca actualmente trata una carga contaminante de unos 4.100 hab.eq., estando la misma dimensionada para tratar la carga equivalente a 6.940 hb.eq. y una dotación de 350 l/hab.día.

En cuanto al saneamiento, en la documentación presentada se señala (3.7. *Redes de Infraestructura*) que *“El Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento del Territorio Histórico de Álava 2016-2026 hace un diagnóstico general sobre el saneamiento y concluye para el municipio de Iruña de Oca que Ollívarre y Trespuentes no cuentan con un sistema de tratamiento adecuado, de modo que plantea una serie de actuaciones a las que se hace referencia en la Memoria Justificativa”* (apartado 6.3.6 Infraestructuras de Servicios; Abastecimiento y Saneamiento).

Matizándose además que *“En cuanto a la red urbana de saneamiento de Nanclares de la Oca se observa que las actuales canalizaciones de saneamiento necesitarán una ampliación o refuerzo para poder dar servicio a los nuevos desarrollos residenciales previstos”*.

Por tanto, el PGOU se compromete a actuar en la red de saneamiento (apartado 6.3.6 Infraestructuras de Servicios; Abastecimiento y Saneamiento) a la vez que, por su parte, en las fichas urbanísticas aseguran que se conectarán a la EDAR comarcal de Nanclares:

- los nuevos desarrollos de Nanclares; *AOP-N5 Langraiz Norte y AOP-N7 Escuelas*
- Gárabo; *AOP-G1 Gárabo*
- los nuevos polígonos industriales; *AOP-I1 Explosivos, AOP-I2 Los Llanos II y AOP-I3 Subillabide II*

Todo lo anterior se considera acertado por esta Agencia Vasca del Agua-URA, siendo coherente con lo señalado en el informe anteriormente emitido al PGOU aprobado inicialmente. En todo caso, hay que matizar que, si bien los planos reflejan la situación actual de vertido y las futuras conexiones de Ollavarre y Montevite, no lo hacen en el resto de localidades (Planos P9.01 a P9.03). En el caso del núcleo de Ollavarre, según la información disponible en esta Agencia, ya estaría conectado a la EDAR comarcal.

Así y si bien se puede considerar que la EDAR de Iruña de Oca tiene capacidad de tratamiento suficiente y puede, con las actuaciones previstas por el PGOU tratar adecuadamente los desarrollos planteados en Nanclares, hay que tener en cuenta que el planteamiento anterior no recoge la situación transitoria. Es decir, desde la materialización y desarrollo de algunos de los ámbitos en Trespuentes, Villodas y Montevite y la futura conexión a la EDAR comarcal.

En este sentido, hay que tener en cuenta que los crecimientos propuestos en las poblaciones anteriores (14, 23 y 3 nuevas viviendas respectivamente) pueden suponer un aumento, proporcionalmente, importante al vertido actual (se ha estimado entre un 10 y un 25-30%). Además, en el caso del núcleo de Trespuentes, la propia resolución de autorización de vertido señala entre sus condiciones que *“En caso de que exista alguna variación con respecto a lo autorizado con anterioridad, deberá aportar una memoria técnica que refleje los cambios que se han producido (número de habitantes, flujos existentes, instalaciones de depuración, etc) y su incidencia en el vertido final”*.

En consecuencia, si los desarrollos en Trespuentes, Villodas y Montevite se materializan antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, **será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados de dichos crecimientos urbanísticos**, pudiendo ser necesario la adaptación de los sistemas de tratamiento actuales, y ello sin perjuicio, en su caso,



de la modificación de la autorización de vertido correspondiente. Asimismo, no serán autorizables nuevos puntos de vertido al dominio público hidráulico.

## 5. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** el “*Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca*”, con las siguientes condiciones vinculantes:

1. Por los motivos expuestos en el apartado 4.1 y al objeto de garantizar la protección de la importante surgencia existente en el ámbito AOP-N3 El Molino, contiguo al **AOP-N4 El Calero**, en este último ámbito **deben eliminarse de la ordenación tanto las dos plantas de sótanos previstas, como las excavaciones bajo rasante para la ejecución de aparcamientos subterráneos**.
2. Si los desarrollos urbanísticos previstos en Trespuentes, Villodas y Montevite se materializaran antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, como condición vinculante para el desarrollo de los mismos, **será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados de dichos crecimientos urbanísticos**, pudiendo ser necesario la adaptación de los sistemas de tratamiento actuales, y ello sin perjuicio, en su caso, de la modificación de la autorización de vertido correspondiente.
3. En particular, para el núcleo de Trespuentes, en la Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización de vertido, en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución de autorización de vertido, se deberá aportar una memoria técnica que refleje los cambios que se han producido (número de habitantes, flujos existentes, instalaciones de depuración, etc.) y su incidencia en el vertido final.
4. En la Ordenación Pormenorizada que desarrolle el **AOP-N1 La Razueta** y el **AOP-N2 Milagros González** o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización administrativa, se deberá presentar para validación por parte de esta Agencia una **justificación o estudio hidráulico** para comprobar la compatibilidad de los desarrollos urbanísticos propuestos con la normativa relativa a inundabilidad.

De igual modo, en los desarrollos previstos en los ámbitos *AOP-N1 La Razueta* y en el *AOP-N2 Milagros González*, que conlleven actuaciones con afección al cauce de La Torca o a sus riberas, se priorizará el empleo de técnicas de bioingeniería o similares que sean respetuosas con la vegetación de ribera.

Finalmente, se recuerda que las actuaciones que se propongan en la zona de policía del DPH y, entre ellas, en los ámbitos anteriormente citados (*AOP-N1 La Razueta*, *AOP-N2 Milagros González*, *AOP-N3 El Molino* y *AOP-N4 El Calero*) requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a tramitar en esta Agencia.

## 5. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egiten du “*Iruña Okako Hiri-antolamendurako Plan Nagusia*”-ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:



1. 4.1 atalean azaldutako arrazoiak direla eta, *AOP-N3 El Molino*, eremuan dagoen ubegi garrantzitsuaren babesa bermatzeko, eta ***AOP-N4 El Calero*** eremuaren ondoan dagoena, azken eremu horretan **antolamendutik kendu behar dira bai aurreikusitako bi soto-solairuak, bai lurpeko aparkalekuak egiteko sestra azpiko hondeaketa-lanak.**
2. Tresponden, Billodan eta Monteviten aurreikusitako hirigintza-garapenak Iruña Okako hondakin-uren araztegira lotu aurretik gauzatuko balira, horiek garatzeko baldintza lotesle gisa, **hirigintza-hazkunde horietatik eratorritako isurketen tratamendu egokia bermatu beharko da.** Horretarako, akaso, egungo tratamendu-sistemak egokitu beharko dira, eta horrek ez du eragotziko, hala badagokio, dagokion isurketa-baimena aldatzea.
3. Zehazki, Trespondeko nukleorako, antolamendu xehatuan edo, halakorik ezean, isurketarako nahitaezko baimenaren esparruan, isurketa baimeneko ebazpenean xedatutakoa betez, memoria tekniko bat aurkeztu beharko da azaltzeko gertatu diren aldaketak (biztanle-kopurua, dauden fluxuak, arazketa-instalazioak, etab.) eta amaierako isurketan izan duten eragina.
4. ***AOP-N1 La Razueta*** eta ***AOP-N2 Milagros González*** garatzen dituen antolamendu xehatuan edo, halakorik ezean, nahitaezko administrazio-baimenaren esparruan, justifikazio edo azterlan hidrauliko bat aurkeztu beharko da, Agentzia honek egiaztatu beharko duena, proposatutako hirigintza-garapenak uholde-arriskuari buruzko araudiarekin bateragarriak direla egiaztatzeko.

Era berean, *AOP-N1 La Razueta* eta *AOP-N2 Milagros González* eremuetan aurreikusitako garapenetan, baldin eta La Torca-ko ibilguari edo ibaiertzei eragiten dieten jarduketak badakartzate, lehentasuna emango zaio ibaiertzeko landaredia errespetatzen duten bioingeniaritzako teknikak edo antzekoak erabiltzeari.

Azkenik, Jabari Publiko Hidraulikoko polizia-eremuan proposatzen diren jarduketek eta, horien artean, aurretikan aipatutako eremuetan (*AOP-N1 La Razueta*, *AOP-N2 Milagros González*, *AOP-N3 El Molino* y *AOP-N4 El Calero*) Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren administrazio-baimena beharko dute aldeztu aurretik, eta baimen hori Uraren Euskal Agentzia honetan izapidetu beharko dela gogorazten da.

En Vitoria-Gasteiz a 2 de julio de 2021

Este informe ha sido firmado electrónicamente por:

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/ Responsable de Evaluación*)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/ Director de Planificación y Obras*)



**EXPEDIENTE: 1HI-011/21-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)  
DE IRUÑA DE OCA.**

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

## 1. INTRODUCCION

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación Provisional (Noviembre de 2020): memoria, Estudio de viabilidad económica y financiera y memoria de sostenibilidad económica, normativa urbanística, catálogo de elementos protegidos y documentación gráfica. Esta documentación se acompaña además de diversa documentación administrativa, gráfica y de documentación asociada a fases anteriores de la tramitación del planeamiento.

## 2. SÍNTESIS DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA

Las propuestas de **desarrollo residencial** se establecen en muchos casos en suelo urbano, tanto en Nanclares de la Oca como en los otros cuatro elementos menores, donde el crecimiento previsto es muy limitado, puesto que se pretende respetar el carácter más tradicional, menos urbano de los mismos, basándose en pequeñas operaciones de cirugía urbana y respetando aquellas actuaciones integradas que provienen de unas NNSS que ya se estaban desarrollando.

En cuanto al suelo para **actividades económicas**, se ha mantenido la propuesta general del Avance, pero se ha tenido en cuenta que el nuevo trazado del TAV tiene incidencia directa en el nuevo suelo industrial que se propone al sur de los Llanos en el Documento de Avance, puesto que quedaba limitado con la N-1 por el norte y con el trazado del TAV por el sur. Se modifica, por lo tanto, la delimitación de este suelo para adaptarlo a los nuevos condicionantes.

En el **Suelo No Urbanizable (SNU)** se ha optado por una unificación de la terminología referente a las distintas categorías del SNU con respecto a otros planes generales de municipios alaveses, apostando, en la medida de lo posible, la terminología facilitada por la Diputación Foral de Álava. Concretamente se proponen las siguientes categorías:

- J10. Zona rural de especial protección de valor natural.
- J11. Zona rural de especial protección de valor histórico cultural.
- J12. Zona rural de especial protección de pastos montanos
- J13. Zona rural de especial protección de valor forestal
- J14. Zona rural de especial protección por su alto valor estratégico agroganadero
- J15. Zona rural de especial protección de aguas superficiales
- J20. Zona rural preservada de interés natural
- J21. Zona rural preservada de interés histórico-cultural
- J22. Zona rural preservada de interés de pastos montanos
- J23. Zona rural preservada de interés montano y forestal
- J24. Zona rural preservada de interés agroganadero como paisaje rural
- J25. Mejora Ambiental

Complementariamente en el SNU se localizan algunos **Sistemas Generales y Otros Asentamientos**, a los que se les añadirán el Tren de Alta Velocidad, la Estación Intermodal de Júndiz, la vía verde del Zadorra y el Parque Fluvial de la Torca.

Además, en el SNU se complementa la ordenación de este municipio con los siguientes **condicionantes superpuestos**:

- a) Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- b) Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- c) Áreas inundables
- d) Montes de Utilidad Pública
- e) Paisajes sobresalientes y singulares
- f) Zona de protección avifauna contra tendidos eléctricos.
- g) Áreas de protección de comunicaciones viarias.
- h) Áreas de protección ferroviarias.
- i) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.
- j) Afecciones de ruido de las principales infraestructuras de transporte.
- k) Afecciones del parque eólico de Badaia.
- l) Suelos potencialmente contaminados.



### 3. CONSIDERACIONES

El presente informe se centra en valorar la documentación para la Aprobación Provisional del PGOU (noviembre 2020), debiendo señalarse que a pesar de que el índice de la misma incluye el Estudio Ambiental Estratégico, el mismo no se encuentra entre la documentación disponible de dicha fase.

#### 3.1. Aplicación Normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

Tal y como señalan las DOT vigentes, el PTS Agroforestal de la CAPV, en su condición de instrumento jerárquicamente superior a tenor de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, vincula en sus propios términos a los instrumentos de planeamiento urbanístico establecidos en la legislación urbanística de aplicación. En consecuencia, el planeamiento municipal resulta vinculado por el PTS Agroforestal de la CAPV, a cuyo contenido deberá adaptarse.

De acuerdo con lo señalado en su artículo 10, las vinculaciones del PTS afectarán al planeamiento municipal de la forma que se expone a continuación:

- a) El planeamiento municipal categorizará el SNU utilizando las **categorías contenidas en este Plan y definidas en el artículo 46**, además de la categoría de Especial Protección definida por las DOT, y que no se recoge en el PTS por los motivos expuestos en el citado artículo.

Las categorías propuestas por el planeamiento para el SNU no se ajustan a esta premisa, debiendo adaptarse a las ya citadas del artículo 46 del PTS.

- b) El planeamiento municipal deberá recoger **expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal**. Esta delimitación podrá ser ampliada por el planeamiento municipal justificándola en base a objetivos generales de este PTS.

La delimitación de la subcategoría de Alto Valor Estratégico tendrá carácter vinculante. El resto de delimitaciones son orientativas y podrán ser alteradas justificadamente por el planeamiento municipal.

Se requiere la revisión de la delimitación de esta subcategoría propuesta por el planeamiento así como las regulaciones de usos asociadas a la misma, ya que:

- el plano de categorización del SNU recoge algunas manchas de esta subcategoría del PTS bajo las categorías J11, J21 y J13.
- la normativa urbanística en su artículo 1.6.2.1. excluye de los usos autorizados en la zona J14 las explotaciones ganaderas intensivas y las construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de productos agrarios (uso admisible de tipo 2a por el PTS Agroforestal) y limita el uso de vivienda aislada vinculada a explotación agraria a edificios de una vivienda (mientras que el PTS considera admisible de tipo 2a el uso de vivienda aislada vinculada definido como "casas constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar).

c) El **régimen de usos a introducir** en cada categoría será acorde con este Plan, recomendándose en este sentido que la normativa urbanística considere en sus regulaciones las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

Por otro lado, se solicita la revisión de las regulaciones establecidas para las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, en las que se prohíben los invernaderos, alterando así el régimen establecido para algunas de las categorías de ordenación con las que coinciden.

### **3.2. Normas de Ordenación del PTS Agroforestal**

En los artículos 11, 12 y 13 se regulan las condiciones de edificación de nuevas construcciones agrarias en SNU, vivienda aislada vinculada a explotación agraria e instalaciones ganaderas intensivas respectivamente.

Deberá revisarse el artículo 1.6.1.6. de la normativa urbanística considerando que:

- establece una superficie libre de parcela receptora para las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas y para los invernaderos; mientras que el artículo 11 del PTS Agroforestal antes señalado establece que la superficie mínima de parcela receptora de nuevas construcciones agrarias en el SNU sea la Unidad Mínima de Cultivo definida para cada Territorio Histórico.

Por otro lado se solicita una superficie mínima de terreno vinculada correspondiente a 0,30 UTA para las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas, mientras que el PTS Agroforestal no requiere vinculación de superficie para este tipo de construcciones.

- señala que la vivienda deberá vincular la superficie mínima de terreno correspondiente a 0,50 U.T.A.; mientras que el artículo 12 del PTS establece que la superficie parcelaria mínima en propiedad de la explotación será la indicada para la Unidad Mínima de Cultivo de cada territorio histórico, salvo que la parcela esté en el núcleo de población o contigua a éste.

### 3.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

Tal y como se señala en la documentación para la Aprobación Provisional la estrategia de crecimiento residencial prioriza la ordenación de los vacíos existentes en el núcleo urbano y optimiza la ocupación del suelo mediante un modelo compacto.

No obstante los ámbitos planteados para el desarrollo de actividades económicas y sistemas generales suponen una afección muy significativa sobre los suelos agrarios a nivel municipal. Se hace preciso señalar que, coincidiendo con lo expuesto en el informe de la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, se considera que los suelos agrarios delimitados bajo sistemas generales perderán su vocación agraria.

En la siguiente tabla se muestra un análisis cuantitativo sobre el impacto previsto en la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal de la CAPV:

	Alto Valor Estratégico (ha)	Paisaje Rural Transición (ha)
Suelo de Actividades Económicas		
AOP-I2	-	35,89
AOP-I3	17,55	29,97
Suelo Residencial		
AOP-N7	-	3,55
Sistemas Generales		
G1Iruña Veleia	0,37	17,07
AOS-SG1 Terminal Intermodal // AOS-SG2 TAV	26,04	2,59
AOP-SG4 viario de acceso a Trespuentes	0,18	-
<b>TOTAL</b>	<b>44,14</b>	<b>89,07</b>

De esta forma se vería afectado en torno al 9% y el 12% de los suelos de la subcategoría de Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición respectivamente a nivel municipal, lo que se considera una afección crítica en ambas categorías.

Dada la delicada situación que viven hoy en día el suelo y la actividad agrarios, sometidos a una constante presión por parte de los desarrollos urbanísticos y nuevas infraestructuras, genera gran inquietud el impacto que las ocupaciones pueden generar sobre las explotaciones agrarias existentes en el municipio, así como sobre el futuro del sector a nivel municipal. Hay que tener en cuenta además la escasa base territorial de muchas explotaciones, sobre todo en la vertiente cantábrica, para las cuales una disminución de superficie, por pequeña que sea, puede suponer un fuerte impacto máxime considerando la necesidad de disponibilidad de superficie de cara a la justificación del cobro de ayudas del sistema de Política Agrícola Común.

En relación con todas estas cuestiones, entre los objetivos de la revisión del modelo territorial de las DOT vigentes que se proponen en materia de hábitat rural destacan los siguientes:

- Proteger el suelo agrario, especialmente el de Alto Valor Estratégico, como instrumento de gestión del medio físico para la conservación y fomento del espacio rural mediante la regulación de mecanismos para su preservación frente a influencias e intervenciones urbanísticas, infraestructurales e industriales que merman su papel de principal medio de producción de la actividad agraria y de elemento estructurador de nuestro espacio rural.
- Promover la actividad agroganadera y pesquera como proveedora de alimentos y elemento base de la soberanía alimentaria de un territorio que ofrezca una calidad de vida adecuada y saludable a la población.
- Garantizar la suficiencia y seguridad alimentaria, favoreciendo el abastecimiento de proximidad más allá de los huertos urbanos.
- Conservar el suelo agrario existente y activar aquellas superficies que puedan encontrarse infrautilizadas estableciendo las medidas de fomento necesarias para un uso continuado y adecuado del mismo ligado a la actividad agraria e impulsando la actividad agroalimentaria garante de la gestión equilibrada del territorio.

Por otro lado, entre las directrices de obligado cumplimiento incluidas en el Anexo II de estas DOT se establece la de procurar como norma general el mantenimiento de la superficie agraria útil, reconociendo las características del suelo agrario más allá de las de mero soporte.

Asimismo, las directrices recomendatorias establecidas en materia de salud de incluyen la de preservar y recuperar terrenos de uso agrícola, y fomentar la alimentación saludable y de proximidad.

En línea con estos planteamientos, las DOT establecen algunas cautelas ante procesos de ocupación de suelos que resultan de especial interés desde la perspectiva sectorial:

- Uno de los principios rectores de las DOT es el de optimizar la utilización del suelo ya artificializado promoviendo la regeneración urbana y la mixticidad de usos, así como evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento del **perímetro de crecimiento urbano**.

El artículo 11 de las Normas de Aplicación de las DOT establece las directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano para el planeamiento territorial parcial y para el planeamiento urbanístico.

- Los **desarrollos urbanísticos** deberán realizarse con el presupuesto básico del equilibrio con otros usos, preservando el mantenimiento de los servicios de los ecosistemas, entre otros, en relación con valores productivos del territorio (Anexo II a las Normas de Aplicación: Ordenación del Medio Físico).
- En materia de **suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales** cada municipio podrá prever un máximo de 3 hectáreas de suelo cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural (artículo 12 de las Directrices de Ordenación y Uso del Espacio).
- Los planes territoriales parciales y sectoriales, así como el planeamiento urbanístico considerarán los factores de capacidad agrológica del suelo y su fragilidad ante procesos de deterioro, como criterio de localización de **obras e infraestructuras**, delimitando los ámbitos que deben excluirse de los procesos de desarrollo urbano, en sintonía con lo señalado en el PTS Agroforestal. Esta protección se extenderá, independientemente de su productividad, a aquellos terrenos cuya conservación resulte importante para la viabilidad de los usos agrarios, con criterios acordes con las líneas de desarrollo rural establecidas por el Programa de Desarrollo Rural de la CAPV (Anexo II a las Normas de Aplicación: Ordenación del Medio Físico).
- La localización y diseño de toda **infraestructura** deberá plantear diversas alternativas sobre la base de un estudio previo o paralelo de la capacidad de acogida del territorio y su fragilidad, que tenga en cuenta entre otros los valores de conservación del territorio desde el punto de vista productivo y los usos y aprovechamientos actuales del suelo (Anexo II a las Normas de Aplicación: Ordenación del Medio Físico).

Asimismo, desde un punto de vista sectorial normativo, la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca<sup>1</sup> incide, como uno de los fines de la política agraria y alimentaria, en la defensa del suelo agrario no sólo por su valor agronómico, sino como soporte y garante de la biodiversidad y el paisaje, así como por su capacidad para frenar o evitar procesos de desertización y erosión; estableciendo entre sus objetivos:

---

<sup>1</sup> Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

- *Asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias como instrumento básico del desarrollo económico en el medio rural y como instrumento para la pervivencia del máximo número de personas en la agricultura familiar.*
- *Potenciar y preservar, en su caso, un dimensionamiento estructural de las explotaciones que coadyuve a su viabilidad económica.*
- *Proteger el suelo agrario especialmente en las zonas más desfavorecidas y las que están bajo influencia de presión urbanística.*

Esta Ley, asigna al PTS Agroforestal la función de marco regulador del suelo agrario y despliega, además, un régimen de especial protección sobre los suelos de Alto Valor Agrológico, a los que otorga carácter estratégico y reconoce la condición de bienes de interés social. A este respecto su grado de vinculación queda recogido en las disposiciones recogidas en el artículo 16 de esta Ley, "Protección especial del suelo de alto valor agrológico"<sup>2</sup> y su Disposición final segunda. Esta última modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo en los siguientes términos:

1. Se añade un nuevo artículo 97 bis a la Ley 2/2006:

*"Artículo 97 bis. Tramitación de proyectos sobre suelos de alto valor agrológico.*

*1.- Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico".*

2. Se añade una nueva letra d) al apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 2/2006:

*"d) Informar con carácter vinculante cualquier proyecto o actuación administrativa sobre suelos de alto valor agrológico previstos en el artículo 97 bis de la presente Ley".*

A la vista de todo lo anterior, se recomienda que el planeamiento se replantee las ocupaciones previstas.

---

<sup>2</sup> Que señala: "1. Los suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, tendrán un carácter estratégico para la CAPV y la consideración de bien de interés social. 2. Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la CAPV sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o su actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico".



En cualquier caso se insta a que se complete la evaluación de la afección sectorial en lo que respecta a la viabilidad económica de las explotaciones afectadas por el Plan. La información incluida en la memoria de la Aprobación Provisional (apartado 6.2.) únicamente hace alusión al ámbito AOP-I2 como único que afecta a suelo AVE (a pesar de que el mismo ocupa suelos de esta subcategoría). En cualquier caso, la evaluación de la afección sobre la viabilidad de explotaciones ha de considerar las afecciones sobre los suelos agrarios que puedan quedar vinculados a ellas, tanto si se corresponden con suelos de Alto Valor Estratégico como si lo hacen con suelos de Paisaje Rural de Transición (de forma análoga a como se ha hecho en el caso de la explotación afectada por el AOP-I3 en relación a la afección sobre edificaciones e infraestructuras).

Asimismo, e independientemente de las medidas que pudiera requerir el resultado de la evaluación de la afección sobre las explotaciones solicitada, se solicita que desde el planeamiento municipal se planteen medidas compensatorias de la afección ocasionada por la ocupación de suelos agrarios (subcategorías AVE y PRT).

En lo que respecta a la compensación de suelos agrarios por la ocupación que supone la Terminal Intermodal (AOS-SG1) requerida en el marco de la tramitación de la Modificación del PTP de Álava Central, la última documentación disponible en esta Dirección sobre el PGOU de Vitoria-Gasteiz (documentación del Avance de febrero de 2019) señala que *"una de las alternativas para el modelo de actividades económicas pasa por desclasificar parte de las reservas de suelo de Miñano (293,03 Ha) y parte del entorno del aeropuerto (435,90Ha), por lo que la desclasificación de suelo urbanizable de 50 Ha no supone ningún inconveniente para el municipio de Vitoria-Gasteiz"*. En cualquier caso deberán concretarse los términos en los que el municipio de Vitoria-Gasteiz asumirá íntegramente la compensación requerida.

Finalmente, se recuerda que según lo señalado en el artículo 16 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria, deberá contarse con el informe del órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

### 3. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco se formulan las siguientes consideraciones vinculantes relativas al PGOU de Iruña de Oca:

#### 1º. **Aplicación Normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)**

Tal y como señalan las DOT vigentes, el PTS Agroforestal de la CAPV, en su condición de instrumento jerárquicamente superior a tenor de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, vincula en sus propios términos a los instrumentos de planeamiento urbanístico establecidos en la legislación urbanística de aplicación. En consecuencia, el planeamiento municipal resulta vinculado por el PTS Agroforestal de la CAPV, a cuyo contenido deberá adaptarse.

Así, de conformidad con lo establecido en su artículo 10 se solicita que:

- la **categorización propuesta para el SNU** por el planeamiento municipal se adapte a la establecida por el PTS, concretamente utilizando las categorías en él contenidas y definidas en su artículo 46, además de la categoría de Especial Protección definida por las DOT.
- el planeamiento municipal deberá recoger **expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico** definidas por el **PTS Agroforestal**, según lo señalado en el apartado 3.1. de este informe.
- se revisen las **regulaciones establecidas para las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos**, en las que se prohíben los invernaderos, alterando así el régimen establecido para algunas de las categorías de ordenación con las que coinciden.

#### 2º. **Normas de Ordenación del PTS Agroforestal**

Se solicita la adaptación de la normativa urbanística lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal en lo que respecta a las construcciones agrarias en el SNU (superficie de parcela receptora) y a su artículo 12 en relación a la vivienda vinculada a explotación agraria (superficie vinculada).





### **3º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

De conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria, deberá contarse con el informe del órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco se formulan las siguientes recomendaciones relativas al PGOU de Iruña de Oca:

#### **1º. Aplicación Normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)**

Se recomienda que la normativa urbanística considere en sus regulaciones las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

### **2º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**



A la vista de la magnitud de las afecciones previstas sobre los suelos agrarios municipales se recomienda que el planeamiento se replantee las ocupaciones propuestas.

En cualquier caso, se insta a que se complete la evaluación de la afección sectorial en lo que respecta a la viabilidad económica de las explotaciones afectadas por el Plan, considerando las afecciones sobre los suelos agrarios que puedan quedar vinculados a ellas, tanto si se corresponden con suelos de Alto Valor Estratégico como si lo hacen con suelos de Paisaje Rural de Transición.

Asimismo, e independientemente de las medidas que pudiera requerir el resultado de la evaluación de la afección sobre las explotaciones solicitada, se solicita que desde el planeamiento municipal se planteen medidas compensatorias de la afección ocasionada por la ocupación de suelos agrarios (subcategorías AVE y PRT).

Deberán concretarse los términos en los que el municipio de Vitoria-Gasteiz asumirá íntegramente la compensación de los suelos agrarios afectados por la Terminal Intermodal requerida en el marco de la Modificación del PTP de Álava Central a los Ayuntamientos de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz.

Vitoria-Gasteiz, 7 de julio de 2021



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
EKONOMIAREN GARAPEN,  
JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE

**Fdo.: Jorge Garbisu Buesa**  
**NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ZUZENDARIA**  
**DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**

# Informe sobre Los Llanos II

---

## *Necesidades de suelo industrial en Iruña de Oca*

### **Antecedentes**

A partir de la crisis inmobiliaria del periodo 2008 - 2012 se aprecian cambios significativos en el perfil de la demanda y oferta de suelo industrial en Álava.

La oferta existente en el corredor de Alava Central (y principalmente en el entorno de Vitoria-Gasteiz) resulta previsiblemente suficiente para acoger implantaciones que requieran parcelas de tamaño pequeño y mediano (por debajo de los 30.000 m<sup>2</sup>), particularmente teniendo en cuenta el necesario (e incipiente) proceso de aprovechamiento de pabellones y parcelas que han quedado en desuso tras el cese de actividades industriales.

Sin embargo, se aprecia una clara escasez de parcelas adecuadas para operaciones de mayor tamaño que, si bien no son demandadas con la frecuencia deseable, representan oportunidades de generación de empleo importantes, que es necesario atender presentando propuestas atractivas.

Estas demandas se refieren principalmente, pero no en exclusiva, a actividades de carácter logístico; pero también se reciben propuestas para operaciones industriales de carácter estratégico, como las *gigafactorías* de baterías insistentemente demandadas por el sector del automóvil. En términos generales, estas demandas no pueden ser resueltas mediante procesos de agregación de parcelas o de reurbanización.

Este desequilibrio cobra particular importancia tomando en consideración que el corredor de la N-1 representa, generalmente, la única opción viable de implantación para este tipo de proyectos en el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi,

Además, se observan importantes dificultades para la expansión de muchas de las grandes empresas alavesas, generalmente instaladas en zonas consolidadas y con poco espacio disponible en su entorno. La atención a las necesidades de ampliación de estas empresas y de su cadena de valor es, a nuestro entender, crítica.

### **Criterios para el desarrollo de Los Llanos II**

#### **Condicionantes urbanísticos**

Es necesario, evidentemente, restringir el desarrollo de suelo destinado a actividades productivas a límites compatibles con la sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta la oferta existente y la necesidad de recuperar los espacios mal aprovechados.

Así mismo, la necesidad de disponer de una oferta competitiva de parcelas para grandes operaciones con potencial significativo de generación de empleo es, igualmente, estratégica, y es necesario buscar un equilibrio razonable en este conflicto de legítimos objetivos.

Entendemos que se pueden establecer procedimientos para gestionar este equilibrio de forma relativamente sencilla.

Normalmente, las grandes inversiones se planifican para un plazo relativamente largo, y los decisores no priorizan disponer de parcelas desarrolladas y preparadas para iniciar sus obras de forma inmediata, como es habitual en proyectos de menor tamaño. De hecho, las empresas prefieren tener la posibilidad de adaptar el proyecto de urbanización a sus necesidades específicas, y generalmente pueden esperar un plazo razonable, siempre que haya garantía suficiente de que no van a surgir problemas significativos para disponer de la parcela en las condiciones acordadas. Es generalmente posible, incluso, compaginar las obras de urbanización con la construcción de las instalaciones propias de la empresa, o vender parcelas con parte de la urbanización pendiente de ejecutar.

Pensamos, por ello, que es viable establecer un tratamiento urbanístico específico para actuaciones, que como Los Llanos II, estarían orientadas a acoger este tipo de operaciones, y cuya calificación debiera incluir la doble condición de:

- no permitir la aprobación de proyectos de urbanización orientados a generar parcelas de tamaño inferior a los 30.000 m<sup>2</sup>, y
- diseñar la actuación en fases cuya ejecución no podría realizarse hasta el momento en que el Ayuntamiento apruebe explícitamente el interés estratégico de los proyectos que se ubicarían en cada una de las fases

Este procedimiento debiera permitir evitar episodios de artificialización improductiva, a la espera de la efectiva confirmación de inversiones relevantes.

## Ubicación

El ámbito AOP12 Los Llanos II ubicado al sur de la autovía A1 debe entenderse vinculado a la implantación del TAV.

El trazado del TAV actuará de nueva frontera frente al suelo no urbanizable de carácter agrícola y con alto valor paisajístico sustituyendo a la actual frontera que es actualmente la autovía A1.

Una vez ejecutado el trazado se generarán ámbitos de suelo entre el TAV y la A1 que serán espacios con un claro enfoque de desarrollo económico (zonas de carácter logístico y productivo).

Este emplazamiento agrupa la zona productiva existente en el municipio y la futura expansión de este mismo uso, evitando la creación de islas de suelo productivo en el municipio.

## Accesos

El ámbito dispone de la posibilidad de dos accesos consolidados desde la A1 que requieren actuaciones de no mucha envergadura y que garantizan una conexión óptima con la autovía.

El acceso norte requiere una actuación en el acceso a la rotonda existente, se tratará de vialidad propia del polígono de actividades económicas.

El acceso sur requiere modificación del mismo ya que es precisa la ejecución de rotonda similar al acceso norte para resolver la entrada al ámbito a desarrollar.



En Vitoria-Gasteiz, a 12 de julio de 2021

12/07/2021

X

---

Julio Guinea  
Director Gerente  
Firmado por: JULIO GUINEA MARTIN - 16254541G



O F I C I O

S/REF: IAU-2021-0158

N/REF: **2021-OU-99 (2019-OU-78)**

ASUNTO:

SRA. PRESIDENTA DE ESTA CONFEDERACIÓN

---

## PROPUESTA DE INFORME URBANÍSTICO

---

En relación con el expediente cuyas circunstancias se detallan a continuación:

CIRCUNSTANCIAS:

**Solicitante:** GOBIERNO VASCO - AGENCIA VASCA DEL AGUA - DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS

**Objeto:** SOLICITUD DE INFORME PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**Municipio:** IRUÑA DE OCA/IRUÑA OKA - IRUÑA OKA/IRUÑA DE OCA (ALAVA)

Con fecha de registro de entrada 31 de mayo de 2021 la Agencia Vasca del Agua comunica a este Organismo de cuenca solicitud de informe de GOBIERNO VASCO AGENCIA VASCA DEL AGUA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS, según lo previsto en la *Resolución de 19 de enero de 2016, de la Dirección General del Agua, por la que se publica el Convenio de colaboración con las Confederaciones Hidrográficas del Cantábrico y del Ebro, la Comunidad Autónoma del País Vasco y Agencia Vasca del Agua*, en relación con la "*Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca. Documento de Aprobación Provisional*", de Iruña de Oca (Álava) redactado en noviembre de 2020 por el equipo redactor compuesto por técnicos de las mercantiles TRION S.L.P., PROINTEC S.A., SANZ Y SAIZ ABOGADOS S.L. Y BIZILAN S.A.

A su vez, la Agencia Vasca del Agua remite a este Organismo la correspondiente propuesta de informe urbanístico de fecha 25 de junio de 2021 con expediente de referencia **IAU-2021-0158**.

VISTOS el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones concordantes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - Arrazola Martinez Carlos. Sello de tiempo: 08/07/2021 16:59:03  
La Presidenta - Pascual Valles Maria Dolores. Sello de tiempo: 13/07/2021 22:13:47

CSV: **MA003161C5E5FAB79E9B06617B1625748290**

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

Pº DE SAGASTA, 24-28  
50071 ZARAGOZA  
TEL.: 976 71 10 00  
FAX: 976 21 45 96

## FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- El expediente se ha tramitado correctamente, siguiendo las prescripciones reglamentarias.

II.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, siempre que tales actos y planes afecten al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección.

III.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en relación con el artículo 33 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, le corresponde al Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro resolver el presente expediente.

En consecuencia,

EL COMISARIO DE AGUAS que suscribe, propone la ratificación de la propuesta de informe urbanístico de fecha 25 de junio de 2021 de la Agencia Vasca del Agua con expediente de referencia **IAU-2021-0158**, del cual se adjunta copia, en los aspectos competencia de este Organismo, y en consecuencia:

**A.** En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** de manera **CONDICIONADA** las actuaciones previstas en *“Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca. Documento de Aprobación Provisional”*, de Iruña de Oca (Álava) redactado en noviembre de 2020 por el equipo redactor compuesto por técnicos de las mercantiles TRION S.L.P., PROINTEC S.A., SANZ Y SAIZ ABOGADOS S.L. Y BIZILAN S.A., de acuerdo con la documentación obrante en el expediente.

Tal y como se indica en la propuesta de la Agencia Vasca del Agua:

*“Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente el “Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca”, con las siguientes condiciones vinculantes:*

1. *Por los motivos expuestos en el apartado 4.1 y al objeto de garantizar la protección de la importante surgencia existente en el ámbito AOP-N3 El Molino, contiguo al AOP-N4 El Calero, en este último ámbito deben eliminarse de la ordenación tanto las dos plantas de sótanos previstas, como las excavaciones bajo rasante para la ejecución de aparcamientos subterráneos.*

2. *Si los desarrollos urbanísticos previstos en Trespuentes, Villodas y Montevite se materializaran antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, como condición vinculante para el desarrollo de los mismos, será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados de dichos crecimientos urbanísticos, pudiendo ser necesario la adaptación de los sistemas de tratamiento actuales, y ello*

sin perjuicio, en su caso, de la modificación de la autorización de vertido correspondiente.

3. En particular, para el núcleo de Trespuentes, en la Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización de vertido, en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución de autorización de vertido, se deberá aportar una memoria técnica que refleje los cambios que se han producido (número de habitantes, flujos existentes, instalaciones de depuración, etc.) y su incidencia en el vertido final.

4. En la Ordenación Pormenorizada que desarrolle el AOP-N1 La Razueta y el AOP-N2 Milagros González o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización administrativa, se deberá presentar para validación por parte de esta Agencia una justificación o estudio hidráulico para comprobar la compatibilidad de los desarrollos urbanísticos propuestos con la normativa relativa a inundabilidad.

De igual modo, en los desarrollos previstos en los ámbitos AOP-N1 La Razueta y en el AOP-N2 Milagros González, que conlleven actuaciones con afección al cauce de La Torca o a sus riberas, se priorizará el empleo de técnicas de bioingeniería o similares que sean respetuosas con la vegetación de ribera.

Finalmente, se recuerda que las actuaciones que se propongan en la zona de policía del DPH y, entre ellas, en los ámbitos anteriormente citados (AOP-N1 La Razueta, AOP-N2 Milagros González, AOP-N3 El Molino y AOP-N4 El Calero) requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a tramitar en esta Agencia.”

Cabe completar y matizar que en tanto que no se cumplan las condiciones establecidas el presente informe se debe interpretar con carácter **desfavorable**. En especial se deberá eliminar de la ordenación del ámbito AOP-N4 El Calero, tanto las dos plantas de sótanos previstas, como las excavaciones bajo rasante para la ejecución de aparcamientos subterráneos. Se recomienda prestar especial atención a los distintos manantiales presentes en el municipio de cara a prevenir su contaminación y menoscabo.

En los ámbitos AOP-N1 La Razueta y el AOP-2 Milagros González se deberán cumplir con las limitaciones sobre los usos del suelo en materia de inundabilidad establecidas en los artículos 14.bis del RDPH y los artículos 9.bis y 9.ter según corresponda.

Se reiteran el resto de consideraciones efectuadas en el marco del expediente de referencia 2019-OU-78. En especial se indica que a la hora de desarrollar los distintos suelos incluidos en el PGOU se debe prestar especial atención sobre los procesos pluviales y tormentosos, diseñándose las redes y nuevos desarrollos acorde a los posibles riesgos que se pueden derivar de su transformación urbanística sin producir alteraciones en el drenaje de las cuencas interceptadas. En este sentido, y con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH, se deberán incorporar Sistemas de Drenaje Sostenibles, tales como superficies y acabados permeables, con el fin de minimizar la generación de nuevas escorrentías:



126. ter. 7) “Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.”

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en su artículo 78.1 se deberá tener presente que:

- Las actuaciones que se desprendan de “*Plan General de Ordenación Urbana*” y que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico o en la zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) ), no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas y cuyas obras deberán solicitar la preceptiva autorización al Organismo de cuenca, tal como queda definido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en los términos previstos en el artículo 78 del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, a tramitar por la Agencia Vasca del Agua, quien durante su tramitación recabará informe del Órgano ambiental competente si procede.
- Por Convenio de 23 de diciembre de 2015 de colaboración entre el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente junto con las Confederaciones Hidrográficas del Cantábrico y del Ebro, que tiene adscritas, encomiendan a la Uraen Euskal Agentzia/Agencia Vasca del Agua, adscrita al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del País Vasco la tramitación hasta la propuesta de resolución, de las autorizaciones referentes al dominio público hidráulico y a las zonas de servidumbre y de policía de cauces, con excepción de las vinculadas a títulos concesionales. Las propuestas se elevarán a la Confederación Hidrográfica para su resolución como Órgano competente, de acuerdo con las Directrices de Convenio.

En cualquier caso las actuaciones que desarrollen el planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones:

#### PREVISIONES:

1ª.- Independiente de lo indicado anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Si se pretenden reutilizar aguas residuales generadas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión administrativa.

4ª.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

5ª.- En los suelos próximos a un cauce, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las Comunidades Autónomas, se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento:

5.1.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del RDPH.

5.2.- En la zona inundable, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión, los posibles usos quedarán limitados por el Art. 14 bis del RDPH.

6ª.- En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.

7ª.- En lo que respecta a los desarrollos y actuaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable, y que se localicen en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía

(banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberán solicitar autorización expresa a este Organismo de cuenca.

Asimismo se deberá incluir en la categoría establecida de Sistema General Hidráulico el dominio público hidráulico. Dentro del suelo no urbanizable, en los casos en los que se dispusiera de información, se debería incluir en la categoría de Zona rural de especial protección de aguas superficiales los suelos que estén dentro de la zona de flujo preferente definida en el artículo 9 del RDPH.

Se recomienda, en todo caso grafiar en los diferentes planos de Ordenación pertinentes la zona de policía en ambos márgenes de los cauces, para que cualquier interesado que consulte el instrumento urbanístico sea conocedor de que en estos suelos existen limitaciones en cuanto a sus posibles usos, haciendo constar esta característica en la Memoria así como en la propia Normativa Urbanística.

8ª.- Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir Sistemas de Drenajes Sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.

**B.** En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, **INFORMAR** que **existe disponibilidad de recursos en origen** para abastecer las actuaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana objeto de informe. Se reitera lo informado a este respecto en el expediente de referencia 2019-OU-78.

Y LA PRESIDENTA, de acuerdo con la propuesta, resuelve según la misma.