



Espedientea: 1HI-022/23-P03
LEZA
Hiriantolamenduko Plan
Orokorra.

Expediente: 1HI-022/23-P03
LEZA
Plan General de Ordenación Urbana.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK,
EUSKAL AUTONOMIA
ERKIDEGOKO LURRALDE
ANTOLAMENDURAKO
BATZORDEAREN IDAZKARIAK

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

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak urtarrilaren 25ean izandako 1/2024 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 1/2024 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 25 de enero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I- Lezako Hiri-antolamendurako Plan Orokorrean 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 gaiei dagokienez, honela balioetsi da:

I- Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana del Municipio" de Leza 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.- INGURUNE FISIKOA

1.- MEDIO FISICO

1a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea

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

- Planak proposatutako ereduaren kategorizazioari, erabilera-erregimenari eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroei egokitzeari buruzko aldeko txostena ematea. Aurrekoa gorabehera, honako gogoeta hauek hartu beharko dira kontuan:

- 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:

a) Gainjarritako baldintzek koherenteak izan behar dute dokumentazio grafikoan eta idatzizkoan.

a) Los condicionantes superpuestos han de ser coherentes en la documentación gráfica y en la escrita.

b) Gainjarritako baldintzatzaile gisa jaso behar dira Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek EAEko azpiegitura berdearen zati gisa aipatzen dituzten espazioak. Zehazki, Arabako Errioxako karraskal lehorrak eta Lezako erkameztiak jaso behar dira.

b) Se han de recoger como condicionante superpuesto aquellos espacios que las Directrices de Ordenación Territorial señalan como parte de la infraestructura verde de la CAPV. En concreto, se han de recoger los carrascales secos en Rioja Alavesa y los quejigales de Leza.

1b.- Arabako Errioxako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Rioja Alavesa



Espedientearen aldeko balorazio orokorra egiten da gai horretan, alde batera utzi Gabe txosten-proposamen honen 1a.b) eta 4b) ataletan egindako gogoetak.

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

a) Espedientearen aldeko txostena egitea, EAEko Ibaiei eta Erreken LPSera egokitzeari dagokionez.

b) Ibilgukiko tarteen erregulazioan errespetatu beharreko erretiro zehatza zehaztea iradokitzen da, bai lurzoru urbanizaezinean, bai hiri-lurzoruan.

c) Uholde-arriskuari dagokionez, espedientea URari helarazi zaio, azter dezan.

1d.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

HAPOk Nekazaritza eta Basogintzaren LPSak Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala - Balio Estrategiko Handikoa gisa kategorizatutako eremuak errespetatu beharko ditu, eta halakotzat kategorizatu.

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

Aldeko irizpena eman zaio espedienteari ekipamenduen eta espazio libreen arloetan.

4.- BIZITOKITARAKO ETA EKONOMIAJARDUERETARAKO KOKALEKUAK

4a.- Bizitokien eredua eta kuantifikazioa

a) Proposatutako bizitegi-ereduari dagokionez, aldeko txostena eman zaio espedienteari.

b) Udalerrirako proposatutako bizitegi-kuantifikazioaren aldeko txostena

Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia, sin perjuicio de las consideraciones realizadas en el 1a.b) y 4b de esta propuesta de informe.

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) Se sugiere que en la regulación de los retiros respecto a los cauces se especifique el retiro concreto a respetar, tanto en el suelo no urbanizable como en el urbano.

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

1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

El PGOU deberá respetar las zonas categorizadas por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, y categorizarlas como tales.

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

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

a) Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo residencial propuesto.

b) Se informa favorablemente la cuantificación residencial propuesta para el



egin da, lurralde-plangintzak ezarritako mugan sartzen baita.

4b.- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzorua antolamendua eta kuantifikazioa

"Berberana bidea" industrialdea industriasektore berri baten proposamenaren aurkako 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 honek berriro txostena egin beharrik gabe.

III.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako erakunde hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina), Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (II. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina) eta Kultura Ondarearen Zuzendaritza (VI. eranskina). Ziurtagiri horrekin batera doaz.

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

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

municipio, al encajar en el límite que establece la planificación territorial.

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

Se informa desfavorablemente la propuesta de un nuevo Sector industrial Área industrial "Camino de Berberana".

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.

III.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo II), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III) y por la Dirección de Patrimonio Cultural (Anexo IV); que se acompañan a la presente certificación."

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





LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, LEZAKO UDALERRIKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRARI
BURUZKOA.**

1HI-022-23-P03

LEZAKO UDALA (ARABA)

1.- XEDEA.

Txosten honen xedea Leza 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. Lezako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioak 440/2003 Foru Aginduaren bidez onartu ziren behin betikoz eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2004ko urtarrilaren 19an.

2.2. 2022ko ekainaren 8ko osoko bilkuran, Lezako Udalak hasiera batean onetsi zuen (hasierako bigarren onarpena) Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

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 araubideari atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, ezartzen du 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nahiz hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daudela.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidurazko bitokiak egiteko erreserba beharra

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

1HI-022-23-P03

AYUNTAMIENTO DE LEZA (ÁLAVA)

1.- OBJETO.

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

2.- ANTECEDENTES

2.1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Leza se aprobaron definitivamente por Orden Foral 440/2003 y fueron publicadas en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 19 de enero de 2004.

2.2. En la sesión plenaria de fecha de 8 de junio de 2022 el Ayuntamiento de Leza aprueba inicialmente (segunda aprobación inicial) el Plan General de Ordenación Urbana.

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 continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

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





du ten udalerrriak zehazten ditu, hau da, xedatzen du 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak behartuta daudela.

Beraz, udalerrriak 221 biztanle dituenaz (EUSTAT 2023ko urtarrila), **lurzoru gordetze horiek ez dagozkio Lezako Udalari.**

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu beharra dago; artikulua hori aldatu zuen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak honako idazketa berria eman zion:

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 % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga beharko diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gairitu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-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 bete 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 da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera (2023ko azarokoak), babestutako etxebizitza eskuratzeko 6 eskakizun daude

alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 221 habitantes (EUSTAT enero 2023), **ninguna de estas dos obligaciones de reserva rigen para el municipio de Leza.**

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.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de noviembre de 2023, hay una demanda de 6 solicitudes de vivienda protegida en



udalerrri horretan. Horietako % 100ek alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 6 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 0 pertsonak eman dute izena.

Eskari guztietatik 6 dira Lezako udalerrian erroladatutako pertsonenak. Horietako 6ak etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

3.5. Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituzte etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dute.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikularen lehenengo paragrafoko a) eta d) letretan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIKAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak bizitoki erabilerako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza ezartzen du finkatugabeko hiri-lurzoruan. Hala ere, dokumentu horretan ez da ezartzen babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru-erreserbarik.

4.2. Lurzoru-erreserba hori ezartzeko betebeharririk ez dagoenez, aldeko txostena ematen da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz

este municipio, de las que el 100% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 6 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 0 personas.

De todas las solicitudes, 6 son de personas empadronadas en Leza, de las cuales las 6 son para acceder a una vivienda en alquiler.

3.5. En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.– Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado. No obstante, en dicho documento no se establecen reservas de suelo con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

4.2. Considerando que no hay obligación de establecer dicha reserva, procede informar favorablemente, en cuanto a las determinaciones



ezarritako zehaztapenei dagokienez. Era berean, Udalari doan lagatako partzelak babes publikoko etxebizitzara bideratzea gomendatzen da.

5.- ONDORIOAK

5.1. Lezako Udaleko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentuaren **alde**ko txostena egin da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

Vitoria Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

establecidas en materia de vivienda protegida. Asimismo, se recomienda destinar las parcelas obtenidas por cesión gratuita al Ayuntamiento a vivienda de protección pública.

5.- CONCLUSIONES

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

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Pedro Javier Jauregui Fernández
(Elektronikoki Izta./Fdo. electrónicamente)

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA



EXPEDIENTE: 1HI-022-23-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE LEZA.

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 (marzo 2023), Estudio Ambiental Estratégico (marzo 2023) y diversa documentación gráfica y documentación de fases anteriores de la tramitación.

2. SINTESIS

Se han establecido unos criterios mínimos a cumplir por las **alternativas** planteadas:

- Evitar que los desarrollos urbanos previstos ocupen suelos protegidos por sus valores naturales.
- Prever en los núcleos urbanos existentes los suelos necesarios para atender a la demanda residencial endógena del conjunto del municipio.
- Preservar los valores naturales del territorio y favorecer la explotación natural y el aprovechamiento de los valores ambientales y turísticos del término municipal.

A partir de estos criterios se contemplan 4 alternativas de carácter global:

- **Alternativas residenciales**

- o Alt. 0: mantiene exclusivamente los suelos que actualmente son urbanos, eliminando los desarrollos previstos en suelo urbanizable en las NNSS vigentes.

Esta alternativa es la que supone una menor capacidad residencial; conlleva un crecimiento limitado en torno al casco histórico y no resuelve los objetivos planteados de reordenado y rematar el borde norte del núcleo urbano.

- o Alt. 1: se mantienen las previsiones de las NNSS, incluyendo los dos sectores de suelo urbanizable al norte del núcleo urbano; el SAUR-2, a

continuación del núcleo urbano, de 21.607 m² con capacidad para 32 viviendas y el SAUR-1, de 22.005 m² con capacidad para 33 viviendas.

- Alt. 2: reduce las previsiones de las NNSS y elimina todo el suelo urbanizable, manteniendo un pequeño desarrollo en la zona norte del núcleo urbano.
- Alt. 3: se basa en la anterior, pero incluye parte del suelo urbanizable previsto en las NNSS más próxima del suelo urbano.

Se considera la Alternativa 2 la más interesante. A lo largo del proceso de participación, se valorará la Alternativa 3 y la posibilidad de incluir en los desarrollos residenciales los terrenos ubicados al norte, para preservar la zona a un desarrollo futuro.

- **Alternativas de actividades económicas**

- Alt. 0, considera mantener la compatibilidad de usos en el casco urbano. Se entendería, que al permitir la instalación de bodegas en el núcleo urbano, no sería necesaria destinar una zona específica para Actividades Económicas o Bodegas. Además de las bodegas, esta alternativa, permitiría el establecimiento en el núcleo urbano de actividades industriales de categoría 1ª, compatibles con tejido residencial.
- Alt. 1, se considera la creación de un espacio al Este de La Lombilla para la implantación de Actividades Económicas o Bodegas.
- Alt. 2, plantea destinar el actual suelo urbanizable residencial SAUR-1 modificando su calificación para destinarlo a actividades económicas.
- Alt. 3, se basa en la anterior pero reduciendo su tamaño a la zona en la que el camino de Berberana sirve a parcelas que se destinarían a este uso a ambos lados.
- Alt. 4, durante la redacción del PGOU, y tras reuniones con el Ayuntamiento, se ha considerado conveniente valorar una nueva alternativa. Amplía la "Alternativa 2" incluyendo las parcelas al Este del Camino de Berberana completando y cerrando la futura zona de actividades económicas en esa dirección.
- Alt. 5, como resultado de la Información Pública y de las alegaciones, se incorpora una nueva alternativa; en definitiva, basada en las alternativas que ubican la zona de actividades económicas en el Camino de Berberana, pero ubicando el sector algo más al norte, al sur de la Bodega Lozano, con el objetivo de alejarlo del núcleo urbano.

Las **categorías de ordenación del Suelo No Urbanizable** consideradas son:

- Especial protección
- Forestal
- Forestal monte ralo
- Mejora Ambiental

- Agroganadera paisaje rural de transición
- Agroganadera alto valor estratégico
- Protección de aguas superficiales

Por otro lado, el PGOU recoge los siguientes **Condicionantes Superpuestos**:

- Espacios naturales protegidos
- Corredores ecológicos
- Montes de utilidad pública
- Paisajes singulares y sobresalientes
- Bienes catalogados
- Zonas arqueológicas y de presunción

3. CONSIDERACIONES

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

3.1. Aplicación Normativa del 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.

En su artículo 10 se expone la forma en la que las vinculaciones del PTS afectarán al planeamiento municipal. Conforme a estas vinculaciones cabe realizar las siguientes consideraciones con respecto a la categorización y regulación de usos en el SNU propuestas por el planeamiento urbanístico:

- Con respecto a la **categorización del Suelo No Urbanizable**:
 - Se solicita la consideración de la **Red Natura 2000** se ajuste a la definición de las zonas rurales y de los condicionantes superpuestos señalada en la normativa urbanística (artículos 1.3.2.6 y 1.3.2.7).

De esta forma la ZEC/ZEPA Sierras meridionales de Álava se consideraría dentro del Condicionante Superpuesto de infraestructura verde "S21 Espacios naturales protegidos" y no dentro de la categoría de Especial Protección en su totalidad, siguiendo los criterios señalados en las DOT y el propio PTS Agroforestal.

Hay que tener en cuenta que dentro de este espacio de la Red Natura 2000 se muestran coincidencias con suelos que actualmente albergan

usos agrarios (tierras arables, viñedo) pertenecientes a la categoría de Paisaje Rural de Transición y Forestal Monte Ralo (en menor medida) del PTS Agroforestal, y en los que aplicando las regulaciones establecidas para la categoría de Especial Protección podrían interpretarse como prohibidas las prácticas agrarias así como la posibilidad de determinadas construcciones relacionadas con las prácticas agrarias necesarias para su correcto desarrollo.

- El mapa de calificación del SNU del planeamiento incluye suelos considerados de **Alto Valor Estratégico** por el PTS Agroforestal dentro de otras categorías (PRT principalmente), y, en sentido contrario, amplía la delimitación de estos suelos AVE a otros espacios que no están si considerados por dicho instrumento (también correspondientes mayoritariamente a la categoría PRT).

Se recuerda en este sentido que conforme a lo señalado en el citado artículo 10 del PTS la delimitación de Alto Valor Estratégico tiene carácter vinculante.

- En lo que respecta a los **Condicionantes Superpuestos** a la ordenación se recomienda que se revise la información incluida sobre los mismos en los distintos documentos que componen la documentación, ya que existen algunas incongruencias entre los identificados en unos y otros.

En cualquier caso, en el mapa 1 se adjunta la de limitación de las áreas erosionables y de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos que el PTS Agroforestal delimita en el municipio de Leza, para su consideración por el planeamiento.

- En relación con que el **régimen a introducir en cada categoría** sea acorde con el PTS y una vez revisada la normativa urbanística se han detectado los siguientes desajustes en las regulaciones de usos establecidas por el planeamiento con respecto al PTS Agroforestal:

- La matriz de usos propuesta en la normativa urbanística (artículo 1.6.2.1.) no recoge expresamente las formas de uso 2a ni 3a según lo establecido en el PTS Agroforestal.

De esta forma, algunos usos señalados por el PTS Agroforestal como 3a¹ son considerados por el planeamiento como admisibles o prohibidos, sin remisión a la necesidad de que se evalúe la afección sobre la actividad agroforestal.

Es el caso de las construcciones relacionadas con las explotaciones agrarias y ganaderas y de las industrias agrarias (prohibidas por las

¹ No deseables, admisibles excepcionalmente en el caso de ser avalados por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

normas generales en las categorías Forestal y Forestal Monte Ralo) y del uso de otros equipamientos comunitarios (equivalentes al uso de edificios de Utilidad Pública e Interés Social del PTS y considerados admisibles por las normas generales en la categoría Forestal).

El uso de “otros equipamientos comunitarios” por su parte se considera un uso admisible por las normas generales en la categoría Forestal, mientras que el PTS Agroforestal lo señala como no deseable (equivalente al uso Edificios de Utilidad Pública e Interés Social).

Por otro lado, la matriz sí recoge algunos usos como 2A y 3A sin que la leyenda aclare a qué se corresponden dichas siglas (se refieren a los usos de alojamientos en el medio rural, núcleos zoológicos propios del suelo no urbanizable y acuicultura, silvicultura y prácticas forestales).

- La leyenda de la matriz señala con respecto a los usos admisibles (de tipo 2) *“sujeto a PEAS si el uso exige evaluación de impacto ambiental y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV lo requiere”*. Esta remisión a la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal no se ajusta a lo señalado en el PTS Agroforestal, por lo que se insta a que se corrija esta cuestión ajustándose a lo que señala el mencionado instrumento de ordenación.
- El uso de agroturismo se considera por el planeamiento como complementario al de vivienda aislada vinculada (artículo 1.3.1.25 de las normas generales). No obstante, el PTS Agroforestal considera los agroturismos actividades complementarias a la explotación agraria y ganadera, independientes del uso de vivienda vinculada, y admisibles (2a) en la categoría Agroganadera y Campiña.

A la vista de lo expuesto, se estima pertinente solicitar que se revise el régimen de usos establecido de forma que quede garantizado un régimen coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal.

3.2. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU y vivienda aislada vinculada a explotación agraria

La superficie mínima de parcela receptora para nuevas construcciones agrarias en SNU y la superficie mínima en propiedad de la explotación a la que se vincula una vivienda aislada deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del PTS Agroforestal respectivamente. A tal efecto, deberían revisarse los contenidos de los artículos 1.6.1.6 y 1.3.1.25 de las normas generales.

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

En base a la documentación revisada el planeamiento parece optar por la alternativa 2 residencial y la alternativa 5 de actividades económicas.

El desarrollo de estas alternativas supondrá la ocupación de Suelo no Urbanizable correspondiente a las AOP 03 y AOP06, concretamente de 0,93 ha de la subcategoría Paisaje Rural de Transición y de 0,33 ha de la de Alto Valor Estratégico de la categoría de Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal. En cuanto a usos se afectarán a usos SIGPAC definidos como viñedo y tierra arable.

A pesar de que las propuestas no conllevan grandes ocupaciones de suelos agrarios, 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 cierta inquietud por un lado el impacto que las ocupaciones y las regulaciones de usos que se establezcan, en su caso, sobre suelos que albergan usos agrarios puedan generar sobre las explotaciones agrarias existentes en el municipio.

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).

Asimismo, desde un punto de vista sectorial normativo, la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca² 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:

- *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”³ y su

² Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

³ 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

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”.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, sería necesario que se aplicara el protocolo de Evaluación de la Afcción Sectorial Agraria, teniendo en cuenta como elementos de base tanto la ocupación de suelos agrarios como el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas contenidas en el planeamiento.

En base a los resultados de dicha evaluación, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

En cualquier caso se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

3.4. Otras consideraciones

En línea con algunos de los requisitos establecidos con respecto a los planes territoriales parciales y sectoriales en las DOT vigentes, se sugiere que el planeamiento urbanístico valore la posibilidad de incorporar programas y medidas de acción positiva de mejora de espacios rurales y naturales y sistemas de evaluación individualizados.

En concreto, se recomienda la incorporación de programas de actuación orientados al mantenimiento de actividades agrarias así como a la gestión de

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”.

los terrenos abandonados o en riesgo de desaparición, y sistemas de seguimiento.

5. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al "Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leza":

1º. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 10 del PTS Agroforestal, donde se señalan las vinculaciones que afectan al planeamiento municipal, se solicita la revisión de las categorizaciones y regulaciones propuestas en el planeamiento, todo ello atendiendo a lo señalado en el apartado 3.1. de este informe.

2º. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU y vivienda aislada vinculada a explotación agraria

La superficie mínima de parcela receptora para nuevas construcciones agrarias en SNU y la superficie mínima en propiedad de la explotación a la que se vincula una vivienda aislada deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del PTS Agroforestal respectivamente

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, se solicita la aplicación del protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria, teniendo en cuenta como elementos de base tanto la ocupación de suelos agrarios como el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas contenidas en el planeamiento.

En base a los resultados de dicha evaluación, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

En cualquier caso, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

4º. Otras consideraciones

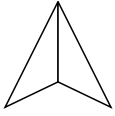
En línea con algunos de los requisitos establecidos con respecto a los planes territoriales parciales y sectoriales en las DOT vigentes, se sugiere que el planeamiento urbanístico valore la posibilidad de incorporar

programas y medidas de acción positiva de mejora de espacios rurales y naturales y sistemas de evaluación individualizados.

En concreto, se recomienda la incorporación de programas de actuación orientados al mantenimiento de actividades agrarias así como a la gestión de los terrenos abandonados o en riesgo de desaparición, y sistemas de seguimiento.

Vitoria-Gasteiz,

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



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO



EKONOMIAREN GARAPEN,
JASANGARRITASUN
ETA INGURUMEN SAILA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leza (Araba).

Plano 1: Condicionantes Superpuestos del Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

Enero 2024

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DEL PTS AGROFORESTAL

-  Vulnerabilidad de acuíferos
-  Áreas erosionables

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZA (ÁLAVA).

N/ Ref.: IAU-2023-0398

S.ref.: 1HI-022/23-P03

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 21 de noviembre de 2023, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, del Plan General de Ordenación Urbana de Leza.

Previamente, desde esta Agencia Vasca del Agua, se han emitido los siguientes informes:

- 8 de septiembre de 2022: Informe en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica de la segunda aprobación inicial del PGOU de Leza (ref.: IAU-2022-0251).
- 29 de mayo de 2022: Informe a la segunda aprobación inicial del PGOU de Leza (ref.: IAU-2022-0212).
- 22 de abril de 2022: Informe previo a la aprobación inicial del PGOU de Leza (ref.: IAU-2021-0394).
- 8 de febrero de 2022: Informe en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Leza (ref.: IAU-2021-0395).
- 22 de diciembre de 2021: Informe previo a la aprobación inicial del PGOU de Leza (ref.: IAU-2021-0294).
- 8 de junio de 2020: Informe en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Leza (ref.: IAU-2020-0084).
- 24 de enero de 2019: Informe relativo a la solicitud de información realizada por el Ayuntamiento relativa a las competencias de la Agencia Vasca del Agua relativa a la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Leza (ref.: IAU-2018-0314).

Por otro lado, con fecha 24 de mayo de 2023, la Confederación Hidrográfica del Ebro emite informe urbanístico en relación con la segunda aprobación inicial del PGOU de Leza.

2 ÁMBITO

El término municipal de Leza se ubica en la Unidad Hidrológica del Ebro, dentro de la Demarcación Hidrográfica del mismo nombre. Su red hidrográfica está configurada por una serie de arroyos afluentes del Ebro que discurren por el término municipal de norte a sur. Entre ellos destacan el San Román y Rozanco al oeste de Leza y el Río Mayor al este de la citada población. San Román y Río Mayor confluyen aguas abajo del núcleo urbano de Leza.

Las nuevas áreas residenciales y de actividades económicas definidas en el documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Leza se encuentran en la zona de policía de los cauces del San Román y del Río Mayor.

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





3 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU

3.1 Criterios y objetivos del Plan.

En el PGOU, en su documento de Aprobación Provisional, se establecen una serie de criterios y objetivos de la ordenación relacionados con la ordenación territorial, los suelos residenciales y los suelos para actividades económicas. De entre ellos se destacan los siguientes:

En cuanto a la Ordenación Territorial:

1. *“Mantener, proteger y poner en valor la riqueza natural, mediante la correcta regulación de usos que no solo deberá prohibir aquellos que puedan dañar los valores naturales del territorio, sino también prever los usos que permiten el aprovechamiento sostenible de estos valores, estableciendo las condiciones que garantizan su mantenimiento.”*
2. *“Conservación y puesta en valor del territorio del término municipal de Leza mediante una adecuada regulación de usos, atendiendo a las características propias y al modelo de desarrollo territorial establecido en el PTP de Laguardia y en los Planes Territoriales Sectoriales, (...).”*

En cuanto a los Suelos Residenciales:

1. *“Ajustar los desarrollos residenciales a la demanda real, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo. Éstos deberán priorizar el completar y acabar las tramas urbanas existentes frente a los nuevos desarrollos que amplían los límites de núcleo urbano.”*
2. *“Estudiar la densidad urbana de los desarrollos a fin de proporcionar un modelo que se adapte al municipio mejorando la calidad del espacio urbano y disminuyendo los costes de mantenimiento innecesarios.”*
9. *“Mejora de los tejidos residenciales de la periferia, en especial del borde noreste, del núcleo, con mezcla de tipologías residenciales y con viales sin urbanización adecuada.”*
10. *“Tratamiento de los límites con el suelo no urbanizable estableciendo una normativa que permita su mantenimiento.”*
12. *“Integración ambiental del núcleo urbano y de su entorno inmediato. Establecer las medidas necesarias para incorporar el entorno natural inmediato al paisaje urbano: cuidando la imagen del núcleo y de sus fachadas al paisaje cultivado; asegurando un tratamiento naturalístico al espacio situado entre el núcleo y los arroyos; y finalmente conectando mediante paseos el suelo urbano con el territorio.”*

En cuanto a los Suelos para Actividades Económicas:

1. *“Por la modificación aprobada por la OF 412/2010 se permitieron los usos de bodegas, artesanía y talleres en los ámbitos regidos por las Ordenanzas SUR-1 y SUR-2 (...), evitando la colonización del Suelo No Urbanizable. El objetivo de este plan es mantener la compatibilidad de usos en el tejido residencial del núcleo urbano (...).”*

En cuanto a la clasificación del suelo:



4. “En la clasificación del suelo no urbanizable se considerará ante todo las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y la aplicación de la legislación sectorial. (...)”

3.2 Alternativas para suelo residencial.

Las NNSS vigentes incluyen la colmatación del suelo urbano (consolidado y no consolidado) con la construcción de 51 viviendas y dos sectores de suelo urbanizable para 116 viviendas más. El análisis llevado a cabo durante la tramitación urbanística del nuevo PGOU ha valorado un total de 3 alternativas, además de una alternativa 0 que supondría mantener las propuestas del planeamiento vigente.

Finalmente se opta por la alternativa 2, que plantea la eliminación de los suelos urbanizables vigentes, manteniendo un pequeño desarrollo en la zona norte del núcleo urbano. La propuesta es de 58 viviendas en total. El crecimiento al norte cuenta con una conexión rodada adecuada y remata el norte urbano del núcleo.

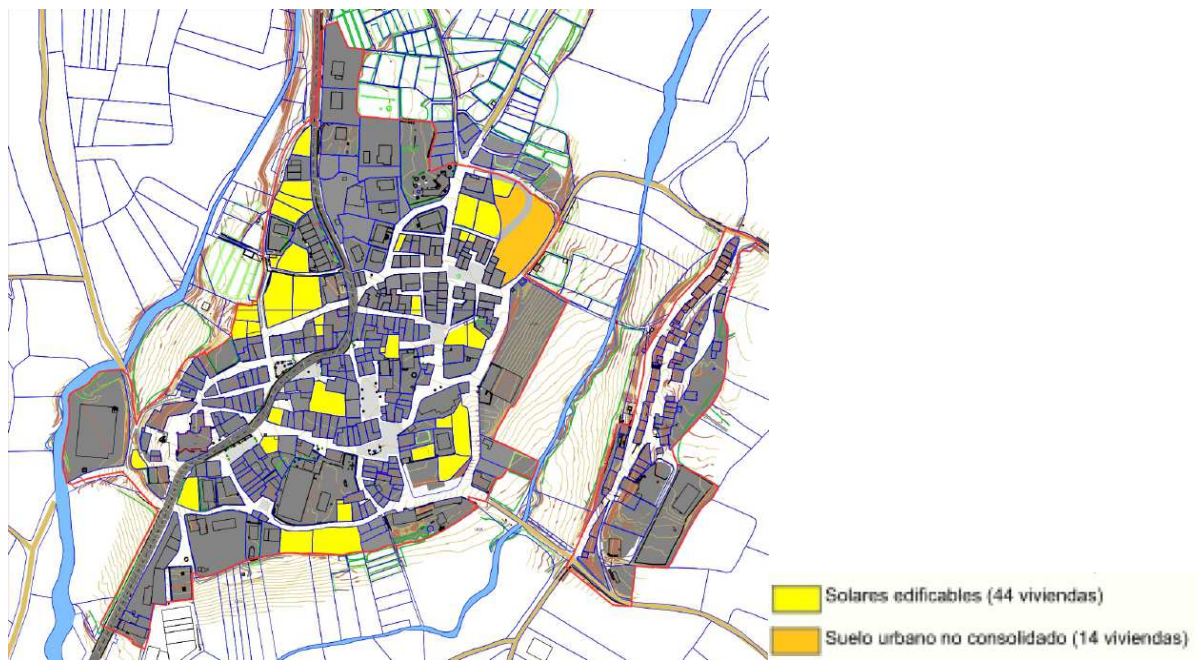


Ilustración 1.- Alternativa 2 para suelo residencial.

3.3 Alternativas para suelo para actividades económicas.

En el planeamiento vigente permite compatibilizar el uso de bodegas y actividades industriales de categoría 1ª en el casco urbano. El nuevo PGOU pretende definir suelo para actividades económicas fuera del núcleo, analizándose alternativas de diferentes dimensiones en La Lombilla y junto al camino Bermerana.

La opción seleccionada se identifica como alternativa 5, que reserva 1,9 Ha de superficie localizadas en el lado oeste del camino Berberana, evitando que el tráfico de vehículos pesados discurra por el núcleo de Leza hacia La Lombilla, y contando con los servicios de abastecimiento y saneamiento a pie de parcela.

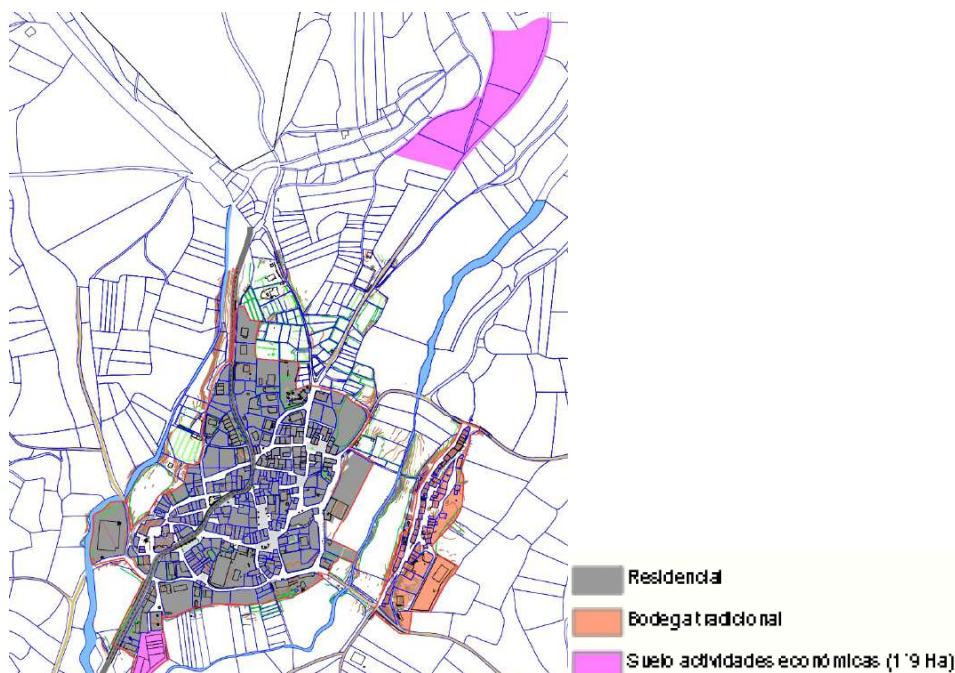


Ilustración 2.- Alternativa 5 de suelo para actividades económicas.

3.4 Ordenación del sistema hídrico del municipio.

La **Zona de Protección de Aguas Superficiales (J61)** comprende las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidos por el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (DPH en adelante) y la general de retiro mínimo de la edificación establecidas en el apartado F.1 del citado PTS.

Como uso característico en estas zonas se define el de protección ambiental (sin construcción). Los usos autorizables en J61 deben de serlo también en la zona inmediatamente contigua. No obstante, en cualquier caso, se indica que están prohibidos las construcciones para agricultura y actividades complementarias, los invernaderos y viveros, las construcciones para ganadería y actividades complementarias, los núcleos zoológicos propios de SNU, las construcciones forestales complementarias, las industrias agrarias y forestales tipo A o B, las escombreras y vertederos RSU, la vivienda agraria vinculada, la vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria y las industrias peligrosas.

Se define también el **Sistema General de Dominio Público Hidráulico (I)**, incluyéndose en el mismo el DPH de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses, en el que serán de aplicación el TRLA, el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, las medidas no estructurales de carácter normativo del Plan Hidrológico. Como condicionantes a aplicar en este sistema general, en las Normas Generales del nuevo PGOU de Leza se especifica como *“las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización del organismo de cuenca”*.



4 CONSIDERACIONES

4.1 En relación con la protección del DPH y de sus zonas de protección.

Toda la red hidrográfica del municipio, incluidas las aguas subterráneas, así como los cauces con cobertura, constituye dominio público hidráulico y, por tanto, está sometida a la normativa existente en materia de aguas.

Tal y como se especificaba en informes previos emitidos por esta Agencia, la red hidrográfica se ha incluido en la categoría de suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales, y así se ha grafiado en los planos correspondientes.

Se constata en la documentación aportada que se incluye la necesidad de incorporar sistemas de drenaje sostenible en las fichas urbanísticas de la totalidad de desarrollos que requieren urbanización, dentro de la propuesta incluida en el nuevo PGOU. Este aspecto es valorado positivamente, ya que responde a las observaciones incluidas en informes previos emitidos por esta Agencia Vasca del Agua.

Por otro lado, dada la ubicación de los nuevos crecimientos planteados y la entidad de los cauces que contornean el núcleo de Leza (ver ilustración 2), se considera que, a priori, dichos crecimientos no estarían afectados por riesgo de inundación ligado a dichos cursos de agua, sin perjuicio en todo caso del necesario cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14 y 14bis del RDPH.

Asimismo, dadas las características de las actuaciones contempladas en los solares edificables así como en el suelo urbano no consolidado (ver ilustración 1 del presente informe), se informa que, atendiendo a su ubicación exterior a la zona de servidumbre de cauces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.ter.1 del RDPH¹, dichas actuaciones no requerirán de la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, siempre que se ajusten a lo previsto en la documentación informada, y sean comunicadas a dicha Administración para que pueda analizar las posibles afecciones a DPH y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis del RDPH.

El resto de desarrollos propuestos en el PGOU que se sitúen tanto en la zona de servidumbre, como en el resto de la zona de policía, tal y como se recoge en la documentación del PGOU, requerirán de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a tramitar por esta Agencia Vasca del Agua.

4.2 En relación con el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico.

Dentro del Registro de Zonas Protegidas (RZP) del Plan Hidrológico del Ebro² en el municipio de Leza se localizan las siguientes captaciones de agua para abastecimiento de la población:

¹ *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.*

² *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.*



Tabla 1.- Captaciones de agua para abastecimiento urbano.

NOMBRE	CÓDIGO RZP	UTM X (ETRS89)	UTM Y (ETRS89)	TIPO	HABITANTES ABASTECIDOS
LEZA	2559	529526	4715476	Subterráneo	50-2000
SONDEO LEZA	7365	529432	4715488	Subterráneo	2000-15000
LA PAUL	2560	529420	4715440	Subterráneo	50-2000

Tal y como se especificaba en los informes previos emitidos por esta Agencia, el planeamiento urbanístico propuesto ha incluido gráficamente junto con el resto de condicionantes superpuestos, las captaciones anteriormente citadas, así como su zona de salvaguarda. Este aspecto es valorado positivamente por la Agencia Vasca del Agua.

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha incluido en el condicionante superpuesto de Espacios Naturales Protegidas la ZEC ES0000246 de las Sierras Meridionales de Álava y en el de Corredores Ecológicos el área de distribución natural del Avión Zapador, ambos espacios incluidos en el Registro de Zonas Protegidas del citado Plan Hidrológico, aspecto que se valora positivamente por esta Agencia.

4.3 En relación con el abastecimiento.

El Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa (CARA) gestiona el abastecimiento de la comarca, incluidas las captaciones existentes al norte del municipio de Leza citadas anteriormente.

Tal y como se pedía en los informes previos emitidos, el documento para la segunda Aprobación Inicial incorpora una estimación de las demandas de recursos hídricos derivadas del desarrollo de las nuevas propuestas. Concretamente, dichas demandas se fijan en 31,14 m³/día para los crecimientos residenciales y 20,83 m³/día para las nuevas actividades económicas.

En este sentido, según el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro, en aplicación del art. 25.4 del TRLA, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, NO PROCEDE la emisión de informe en relación con las actuaciones incluidas en el PGOU de Leza. Concretamente se especifica que *“examinada la documentación del PGOU remitido para informe, no se aprecia en la misma la existencia de actuaciones que comporten nuevas demandas futuras de recursos hídricos que excedan sus actuales sistemas de suministro, de acuerdo con el informe del CARA, y por tanto los desarrollos planteados no comportarán nuevas demandas sobre las dotaciones actuales.”*

Finalmente, se aporta informe del CARA, con fecha de 16 de marzo de 2021, en el que se garantiza la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento para dar correcto servicio a los nuevos crecimientos planteados.

4.4 En relación con el saneamiento.

En el municipio de Leza el saneamiento es gestionado por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa. Las aguas residuales son conducidas a la EDAR del Elciego para su tratamiento, donde también vierten las poblaciones de Laguardia, Párganos y Navaridas.

En relación con el saneamiento de las aguas residuales que generen las nuevas propuestas urbanísticas, desde esta Agencia se informa que dichos desarrollos deberán conectarse a las



redes y sistemas existentes, sin producir nuevos vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico.

Se incorpora informe del CARA, con fecha de 16 de marzo de 2021, en el que se garantiza la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento para dar correcto servicio a los nuevos crecimientos planteados.

En el caso de que los vertidos generados pudieran suponer una modificación sustancial de las condiciones impuestas en la autorización de vertido vigente, además de requerirse la previa adaptación, en su caso, de la capacidad del sistema, será necesaria la revisión de la citada autorización.



5 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** el “Plan General de Ordenación Urbana de Leza (T.M. Leza)”, en su documento de marzo de 2023 aprobado provisionalmente.

En este sentido se recuerda que, dadas las características de las actuaciones contempladas en los solares edificables así como en el suelo urbano no consolidado, atendiendo a su ubicación exterior a la zona de servidumbre de cauces y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.ter.1 del RDPH, dichas actuaciones no requerirán de la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, siempre que se ajusten a lo previsto en la documentación informada, y sean comunicadas a dicha Administración para que pueda analizar las posibles afecciones a DPH y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis del RDPH.

El resto de desarrollos propuestos en el PGOU que se sitúen tanto en la zona de servidumbre, como en el resto de la zona de policía, tal y como se recoge en la documentación del PGOU, requerirán de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a tramitar por esta Agencia Vasca del Agua.

5. TXOSTEN-PROPOSAMENA

*Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko** txostena egitea proposatzen du, "Lezako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren (Lezako udalerrria)" 2023ko martxoan behin-behinean onartutako dokumentuan.*

Ilido horretan, orube eraikigarrietan eta hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako jarduketan ezaugarriak kontuan hartuta, ibilguen zortasun-eremuaren kanpoko kokapena kontuan hartuta, eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 78.ter.1 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, jarduketa horiek ez dute arroko erakundearen nahitaezko baimena beharko, betiere dokumentazio informatuan aurreikusitakoarekin bat badatoz, eta Administrazio horri jakinarazten bazaizkio Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9., 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 eta 14 bis artikuluetan xedatutakoaren gaineko balizko eraginak aztertu ahal izateko.

HAPOn proposatutako gainerako garapenek, zortasun-eremuan nahiz gainerako polizia-eremuan badaude, HAPOn dokumentazioan jasotzen den bezala, Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko baimena beharko dute, Uraren Euskal Agentziak izapidetu beharrekoa.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este informe está suscrito por Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.



EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA
DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA
Kultura Ondarearen Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA
Dirección de Patrimonio Cultural
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

2024 URT. ENE. 23



LURRALDE PLANINGITZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

SARRERA	IRTEERA
Zk. —	Zk. 27632

INFORME TÉCNICO

2024 URT. ENE. 24

Asunto: Plan General de Ordenación Urbana
Municipio: LEZA
Nº expediente: 1HI-022/23-P03

SARRERA	IRTEERA
Zk. 57026	Zk. —

1.- ANTECEDENTES

Este informe se redacta para la sesión 1/2024 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 25 de enero de 2024.

2.- OBSERVACIONES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

ARQUITECTURA

Se establecen para el patrimonio arquitectónico los siguientes niveles de protección, según el tipo de intervención: protección especial, protección media, protección básica y elementos de especial protección (escudos heráldicos, inscripciones en sillares y dinteles, etc.).

En el informe remitido desde el CPCV en diciembre de 2021, sobre el documento del PGOU de Leza aprobado inicialmente, se daba un listado de elementos con propuesta de protección media. Se ha comprobado que en el documento con aprobación provisional dichos elementos cuentan con protección básica. De hecho, solo el elemento 1. Iglesia de San Martín Obispo, tiene protección media en el catálogo, y, por consiguiente se recomienda asignar a los siguientes elementos protección media, con el régimen de protección correspondiente (artículo 17, Restauración Científica y/o Conservadora).

2. Casa plaza de la Constitución 3.
3. Casa Señorial.
8. Casa Mayor 15.
14. Casa del Horno 8.
39. Fuente-abrevadero.
17. Molino de Leza.

En cuanto al desarrollo de ámbitos en Suelo Urbano, el PGOU prevé una serie de actuaciones (de dotación e integradas), entre otros, en el ámbito AOP-01 "Casco tradicional". En éste, se encuentran bastantes bienes con propuesta de protección local y con propuesta de declaración monumental por parte del CPCV. A estos últimos, excepto la Iglesia de San Martín Obispo, se les ha asignado en el catálogo una protección

básica, aunque consideramos más adecuado para preservar sus valores, el nivel de protección media. Por tanto, se recomienda que tengan en cuenta los criterios de intervención establecidos para este tipo de inmuebles por parte del CPCV, y que ya se han indicado previamente en este informe.

ARQUEOLOGÍA

El Régimen de protección de las Zonas de Presunción Arqueológica, establecido en el artículo 20 del Catálogo, es correcto, pero se deberá mencionar que es el que figura en el artículo 65 de la Ley 6/2019.

BIENES CULTURALES DE PROTECCIÓN BÁSICA SEGÚN LA LEY 6/2019 Y LA LEY 14/2023 QUE LA MODIFICA

La Modificación de la Ley 6/2019 cambia el régimen de protección de los bienes culturales de protección básica. Ahora reciben el nombre “Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019” (art. 8.1.c, modificado por el artículo 1 de la Ley 14/2023). Consecuentemente, los Ayuntamientos deberán incluir, en los Catálogos, el listado de los elementos con este nivel de protección. El resto de elementos serán “Bienes culturales de protección municipal”, y también deberán especificarse en los Catálogos. Por consiguiente deberán especificarse tres niveles de protección: los Bienes declarados de Protección Especial o Media, los “Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019”, y los bienes culturales de protección municipal. En los nuevos Planes se deberá incluir el listado de los Bienes culturales de protección básica, y la ley da a los ayuntamientos un plazo de 6 años para que adapten sus Catálogos. Por tanto, se recomienda incluir en ese listado los elementos de protección media, para los cuales las intervenciones asociadas son las de Restauración Científica y/o Conservadora, porque en el artículo 45 modificado se dispone que éstos serán los tipos de intervenciones a aplicar a esos elementos. Se mantiene en la nueva Ley la imposibilidad del derribo total o parcial para esos elementos.

3.- CONCLUSIONES

Vinculantes:

- Incluir el listado de “Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019” tal y como se establece en la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Incluir la referencia al artículo 65 de la Ley 6/2019 en el Régimen de protección de las Zonas de Presunción Arqueológica (artículo 20 del Catálogo).

Recomendaciones:

- Incluir los siguientes elementos en el nivel de protección media del Catálogo municipal, y que se recojan como “Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019”, aplicándoseles las prescripciones establecidas en el artículo 17 de dicho Catálogo en el que se establece el tipo de intervención Restauración Científica y/o Conservadora.

2. Casa plaza de la Constitución 3.
3. Casa Señorial.
8. Casa Mayor 15.



- 14. Casa del Horno 8.
- 39. Fuente-abrevadero.
- 17. Molino de Leza.

- Para las intervenciones que se realicen en el ámbito AOP-01 "Casco tradicional", en donde se encuentran tanto bienes con propuesta de protección local como bienes con propuesta de declaración monumental por parte del CPCV, se recomienda, para los segundos, que las intervenciones sobre estos inmuebles sean las de Restauración Científica y/o Conservadora según el Anexo I del Decreto 317/2002.

Vitoria-Gasteiz, en el día y hora de la firma electrónica.

IÑAKI
ETXEBESTE
GOIKOETXEA
- 35769365H

Digitally signed by
IÑAKI ETXEBESTE
GOIKOETXEA -
35769365H
Date: 2024.01.23
11:35:23 +01'00'

Fdo. Iñaki Etxebeste Goikoetxea

ARQUITECTO DEL CENTRO DE LA CAPV DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO



Mikel

Digitally signed
by Mikel Aizpuru

Aizpuru

Date: 2024.01.23
15:39:20 +01'00'

VºBº Mikel Aizpuru Murua
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL