INFORME PARA LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRAIA-MAEZTU (ARABA), EN EL MARCO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Código: ECIA-2026_039
Referencia: Expte. N.º 26/22

1.- ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Fecha de entrada: 4 de junio de 2026.

Remite: Dirección de Medio Natural, Diputación Foral de Álava.

Promueve: Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

Marco jurídico del informe: Artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y artículo 68 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre de Administración Ambiental de Euskadi.

Marco competencial: El presente informe se emite en el marco de las funciones y responsabilidades de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, que se establecen en las siguientes normas:

- Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de Conservación del Patrimonio Natural de Euskadi y sus normas de desarrollo, especialmente lo establecido en los artículos 3.2, 6.2, y 8.2, relativos a la integración de los requisitos de protección del patrimonio natural en las políticas sectoriales.

Documentación del expediente:

- Avance de las Normas Generales. Plan General de Ordenación Urbana de Arraia-Maeztu (Diana Jurado, Marta Cabezón, Nuño Mardones, arquitectos; Jon Aseguinolaza, biólogo. Mayo 2025).
- Evaluación ambiental estratégica. Documento inicial estratégico del PGOU de Arraia-Maeztu (Diana Jurado, Marta Cabezón, Nuño Mardones, arquitectos; Jon Aseguinolaza, biólogo. Mayo 2025).
- Planos de información y planos del Avance, en formato PDF.

Expedientes previos/relacionados: La entonces Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático emitió informe sobre el PGOU de Arraia-Maeztu en marzo de 2023, en el marco del art. 90.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (código OP-2023_020).

Objeto del informe: valorar las repercusiones del PGOU sobre el patrimonio natural, para su consideración en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) y en el propio diseño del Plan.

2.- RESUMEN DE LA PROPUESTA

Las NN.SS. de Arraia-Maeztu datan del año 2003, de manera que se plantea su revisión para adaptarlas al nuevo marco legal y de planificación existente en la CAPV, así como para garantizar que se da respuesta a las necesidades municipales actuales.

El Avance se plantea como una aproximación al modelo territorial que se desea conseguir, incluyendo una serie de alternativas orientativas, que se irán seleccionando y concretando en fases posteriores.

Las principales propuestas en relación con el **modelo urbano residencial** se describen por núcleos de población:

- **Aletxa:** se plantea eliminar la Unidad de Ejecución al este del núcleo urbano, completar la trama urbana con suelo residencial al norte y al oeste, y excluir del suelo urbano las parcelas situadas al este con aptitud baja para edificación.
- **Apellániz:** completar la trama urbana con suelos colindantes a las calles existentes, integrar en suelo urbano parcelas urbanizadas que no tenían clasificación como suelo urbano en las NN.SS., incluir una nueva Actuación Integrada al este para viviendas de protección oficial, rematar la trama urbana al norte con un espacio verde de borde, establecer una Actuación de Ejecución de Dotación Pública (AEDP) que permita una conexión alternativa entre el norte y el sur del núcleo.
- **Arenaza:** localizar parcelas que puedan albergar nuevas viviendas, apoyar los espacios urbanos existentes con nuevos crecimientos, mejorar el entorno de la iglesia.
- **Atauri:** excluir del suelo urbano las parcelas que no cuenten con aptitud para edificación, regularizar los límites del suelo urbano, localizar suelos adecuados para viviendas de protección oficial, valorar la ampliación al este de las parcelas lindantes al vial, mejorar la urbanización de los viales existentes, incluir en suelo urbano las zonas del entorno de la travesía que tienen características de suelo urbano.
- **Azazeta:** completar la trama urbana del sur del núcleo, eliminar las Unidades de Ejecución existentes en las NNSS, conectar en el sur la carretera y la calle Santiago.
- **Cicujano:** apoyar los espacios urbanos existentes con nuevos crecimientos bien conectados con la trama urbana al norte del núcleo, eliminar la Unidad de Ejecución al este del núcleo urbano.
- **Ibisate:** mantener la previsión de las NNSS vigentes y regularizar los límites de suelo urbano.
- **Korres:** localizar suelos aptos para el desarrollo urbano, estudiar la situación del almacén situado al sur, favorecer la rehabilitación.
- **Leorza:** excluir de suelo urbano las parcelas que no cuenten con la aptitud adecuada para su edificación, regularizar los límites de suelo urbano, poner en valor el entorno minero.
- **Maeztu:** adecuar el tamaño de los suelos urbanizables para facilitar la gestión privada o, en su defecto, la municipal, integrar los nuevos suelos residenciales en el conjunto urbano, eliminar las unidades de ejecución en las que no haya que urbanizar, revisar los límites del suelo urbano, estudiar la posibilidad de ubicar una zona dotacional de piscina junto al Ayuntamiento, conseguir una zona para un parking disuasorio, clasificar el suelo de actividades económicas (AAEE) que responda a la demanda actual.
- **Musitu:** en general se mantiene la previsión de las NN.SS. salvo: (1) se elimina la Unidad de Ejecución prevista al noroeste, y (2) se reduce el suelo urbano previsto al sur.
- **Onraita:** reducir el suelo urbano existente, eliminar las Unidades de Ejecución que no se consideran necesarias, mejorar las dimensiones de algunos viales.

- **Roitegi:** ajustar el límite del suelo urbano, eliminar la Unidad de Ejecución 2.
- **Sabando:** incluir en suelo urbano el área al norte del núcleo, adoptar una gestión adecuada para resolver el acceso al depósito, incluir una unidad de ejecución para completar el suelo urbano al oeste del núcleo.
- **Vírgala Mayor:** ajustar el límite del suelo urbano al norte, eliminar la Unidad de Ejecución 1, incluir nuevos desarrollos al este del núcleo.
- **Vírgala Menor:** incluir una nueva Unidad de Ejecución para permitir la construcción de alguna nueva vivienda, incluir una AEDP para completar la urbanización.

Para todas estas propuestas se ha realizado un análisis previo de alternativas.

En lo que se refiere a los **suelos para actividades económicas (AAEE)**, se plantea delimitar suelos que permitan el establecimiento de AAEE de distinto tamaño y carácter. Así, se ha optado por mantener los suelos existentes que cuentan con una amplia superficie, e incluir para un desarrollo a largo plazo sin programación los suelos contiguos al urbano industrial.

En cuanto a la **ordenación del suelo no urbanizable (SNU)**, el Avance se basa en las zonas definidas por la normativa tipo de referencia puesta a disposición por la DFA (NORPLAN), para la categorización de las zonas rurales y la determinación de los condicionantes superpuestos, con algunas adaptaciones, y así lo recoge en los planos A1 y A2 del Avance:

Zonas rurales	Condicionantes superpuestos
J11 Zona de especial protección. J21 Zona de mejora ambiental. J31 Zona forestal. J32 Zona de monte ralo. J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico. J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición. J51 Zona de pastos montanos y roquedos. J61 Zona de protección de aguas superficiales J71 núcleos rurales en suelo no urbanizable.	De riesgos naturales y cambio climático
	S11 Vulnerabilidad de acuíferos. S12 Suelos contaminados. S15 Prevención de riesgo de incendios.
	De infraestructura verde
	S21 Espacios naturales protegidos. S22 Corredores ecológicos. S23 Montes de utilidad pública.
	De Protección patrimonial
	S31 Bienes catalogados. S32 Zonas arqueológicas y de presunción.

Tabla 1: Categorías de ordenación en las zonas rurales y condicionantes superpuestos del PGOU (fuente: planos A1 y A2 del Avance).

3. INFORMACIÓN DISPONIBLE SOBRE ESPACIOS Y RECURSOS DEL PATRIMONIO NATURAL

La consulta y descarga de la información ambiental necesaria para la redacción del documento de planeamiento y del correspondiente estudio ambiental estratégico (EsAE) puede realizarse a través de:

- Infraestructura de Datos Espaciales de Euskadi (IDE): https://www.geo.euskadi.eus/inicio/
- Sistema de Información de la Naturaleza de Euskadi: https://www.ingurumena.ejgv.euskadi.eus/ac84aBuscadorWar/

4.- CONSIDERACIONES PREVIAS

No se han aportado planos en formato compatible con SIG de las propuestas contenidas en el documento de avance del PGOU y su documento inicial estratégico, lo que dificulta en gran medida la evaluación de la información aportada. Se considera relevante señalar que es necesario que en posteriores fases de tramitación del PGOU de Arraia-Maeztu se aporten para su evaluación las capas SIG correspondientes de la ordenación propuesta para el ámbito del municipio.

5.- ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL Y ASPECTOS A TENER EN CUENTA

Se recogen a continuación las principales consideraciones en relación con la afección al patrimonio natural de la propuesta urbanística, para su consideración en el estudio ambiental estratégico que ha de redactarse.

5.1. En relación con la ordenación del SNU

De acuerdo con el plano A1 presentado, el Avance incluye buena parte del término municipal de Arraia-Maeztu dentro de la categoría de Especial Protección (EP), incluyendo el Parque Natural, ZEC y ZEPA Izki (ES2110019) y la ZEC Entzia (ES2110022). La ZEC Río Ega-Berrón (ES2110020), por su parte, parece quedar incluida en parte en categoría EP, en parte en Protección de Aguas Superficiales, lo que se considera en todo caso correcto.

No obstante lo anterior, el texto del PGOU no hace referencia a esta inclusión de los espacios protegidos del patrimonio natural (EPPN) en la categoría EP. Sí menciona estos espacios protegidos, sin embargo, en el Condicionante Superpuesto de Infraestructura verde, donde señala que *"los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a la regulación ambiental especifica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) de carácter supramunicipal aplicable al espacio protegido"*.

Se considera una solución adecuada, sin embargo, esta Dirección considera que:

- Debe aportarse una mejor definición de la categoría EP en versiones posteriores del PGOU, determinando exactamente qué espacios y elementos forman parte de esta, y cuál será la regulación de usos asociada. Hay que señalar que, aparte de los EPPN, deben formar parte de la categoría EP otros elementos de menor superficie y/o entidad, según describen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

  En este sentido, el PGOU indica (art. 3.2.6) que forman parte de la categoría EP los "hábitats de interés comunitario". Las DOT, por su parte, se refieren a (a) áreas que desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales, (b) muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial, y (f) áreas que contengan elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad, o tengan interés científico especial.

  La identificación de estos elementos a nivel municipal requiere de un trabajo exhaustivo por parte de personal técnico experto en la materia. En cualquier caso, como punto de partida puede consultarse el Mapa de Hábitats y Vegetación[1].

- Atendiendo al Inventario de Lugares de Interés Geológico (LIG), los LIG 12-barranco de Igoroin, 150-asfaltos de Maeztu y 113-relieve en cuesta de las muelas de Campezo no se han considerado específicamente en el planeamiento urbanístico. Se solicita que se recojan dentro de la categoría EP o, en su defecto, como condicionante superpuesto a

[1] https://www.euskadi.eus/geograficos/habitats-vegetacion-actual-y-usos-del-suelo/web01-a3dibesp/es/

las categorías de ordenación, como modo de preservar los valores de interés geológico por los que fueron inventariados.

El Avance del PGOU no recoge expresamente las zonas de protección de las especies amenazadas con planes de gestión aprobados en el TH de Álava que afectan al municipio de Arraia-Maeztu: visón europeo (*Mustela lutreola*), nutria euroasiática (*Lutra lutra*) y aves necrófagas de interés comunitario. En posteriores fases, el documento de planeamiento deberá contemplar estos aspectos, señalando la obligatoriedad de respeto a las disposiciones de los planes de gestión en vigor de estas especies. Se recomienda asimismo que el EsAE identifique las zonas más sensibles de especies amenazadas de flora o fauna para su inclusión en la categoría de EP del planeamiento, tal y como se recomendaba en el informe de la DPNyCC de marzo de 2023.

Por otro lado, y en lo que se refiere al condicionante superpuesto de Infraestructura Verde, se recuerda que las DOT prevén un desarrollo a nivel local de la misma basado en la infraestructura verde establecida a nivel autonómico y comarcal. Esto implica que el PGOU de Arraia-Maeztu debe incluir en la Infraestructura verde municipal los ríos (trama azul), los espacios libres y otros elementos que considere de interés a nivel local para formar parte de esta.

5.2. En relación con el modelo urbano

En su informe de 2023, la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (DPNyCC) expuso una serie de criterios de sostenibilidad con incidencia en la biodiversidad, para la fundamentación de un planeamiento compatible con la preservación de los recursos naturales.

Con carácter general, y a la vista de las propuestas del Avance del PGOU de Arraia-Maeztu, se plantea un modelo contenido, con reducida ocupación de nuevos suelos. En todo caso, este extremo deberá ser justificado por el EsAE que se redacte. Se insiste en recomendar que se calculen los siguientes indicadores como justificación del modelo urbano propuesto, cuestión que puede abordarse en el EsAE que se redacte:

- Porcentaje de superficie ocupada por hábitats naturales, seminaturales y naturalizados.
- Superficie protegida por el planeamiento municipal (categorías de Especial Protección y Protección de Aguas Superficiales).
- Porcentaje de la superficie artificializada sobre la superficie total.
- Número de habitantes por hectárea de suelo urbano.
- Superficie artificial por habitante.
- Número total de nuevas viviendas ubicadas en ámbitos de reforma urbana y en suelo urbanizable.
- Densidad de infraestructuras de transporte.

En el informe de la DPNyCC, se señalaron asimismo una serie de criterios para la propuesta de áreas de nuevos desarrollos, que se recogen nuevamente a continuación para su consideración en la valoración que se realice en el EsAE, no solo de ámbitos reclasificados del SNU a suelo urbano o urbanizable, sino también en el caso de suelos ya calificados por el planeamiento vigente pero pendientes de ejecución:

- Se priorizará la ubicación de nuevos desarrollos urbanísticos en zonas desprovistas de masas arboladas autóctonas o hábitats prioritarios. En caso de presencia de dichas formaciones, se priorizará su destino a Espacios Libres.
- El desarrollo de la planificación pormenorizada deberá ir ligado a la redacción y ejecución de un Plan de Restauración del área, que se redactará en base a los siguientes criterios:
    - Se procurará el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones y recreando en lo posible un hábitat naturalizado.

  - Se adoptarán medidas para la no afección a vegetación de interés durante la fase de obras (balizamiento, etc.).
  - Se revegetarán las superficies afectadas temporalmente por las obras y las zonas de espacios libres que queden sin intervención, en base a vegetación autóctona adaptada a la zona.
  - Se redactará un protocolo para el control y erradicación de especies vegetales alóctonas susceptibles de generar procesos invasivos.
- En caso de producirse eliminación de vegetación de interés, cuestión que en todo caso habrá de ser convenientemente justificada, se adoptarán medidas compensatorias destinadas a la restauración ambiental de una superficie igual o superior a la afectada en otra zona degradada del territorio/municipio. Es imprescindible compensar las pérdidas de capital natural que se produzcan.
- Se buscarán alternativas a la ubicación de zonas de nuevos desarrollos en caso de solapamiento con espacios relevantes desde el punto de vista del patrimonio natural.
- Se evitará la afección a áreas de interés especial de las especies de fauna amenazada que se detecten, mediante la búsqueda de alternativas de ubicación de los nuevos desarrollos y/o la adopción de medidas preventivas y correctoras.
- En caso de infraestructuras lineales (carreteras, ferrocarril…), éstas llevarán asociadas medidas de permeabilización. Para ello, se recomienda consultar el documento *"Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales"*, publicado por el Ministerio de Medio Ambiente[2].
- En todo caso, las propuestas de nuevos desarrollos deberán llevar aparejadas medidas para la integración paisajística de la intervención: instalación de pantallas vegetales, etc. Debe priorizarse el empleo de especies autóctonas y soluciones que huyan de diseños ajardinados típicos, creando espacios lo más naturalizados posibles (se recomienda tener en cuenta el Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles editado por Ihobe[3]).

Se considera necesario que estas consideraciones se incorporen en la normativa urbanística particular, asociada a cada sector/ámbito/iniciativa.

En relación específica con las propuestas que recoge el Avance, esta Dirección considera necesario incidir, por su potencial de afección sobre el patrimonio natural, en las siguientes, que se solicita sean tenidas especialmente en cuenta en el EsAE que se redacte:

En **Apellániz**, el ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto en el extremo noroeste del núcleo deberá reconsiderarse, por su colindancia con un bosque autóctono y su proximidad al EPPN de Izki. Se trata además de un ámbito no integrado en el núcleo urbano actual, muy periférico. En caso de optarse por desarrollar este ámbito, su ficha urbanística deberá recoger condicionantes específicos para evitar afecciones sobre el patrimonio natural del entorno.

[2] *Publicaciones para la reducción de la fragmentación de hábitats causada por infraestructuras de transporte.* https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/ecosistemas-y-conectividad/fragmentacion/fragm-publicaciones.html

[3] *Cuaderno Udalsarea21 Nº 20b. Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles.* https://www.ihobe.eus/es/publicaciones/cuaderno-udalsarea21-n-20b-manual-para-diseno-jardines-y-zonas-verdes-sostenibles-2

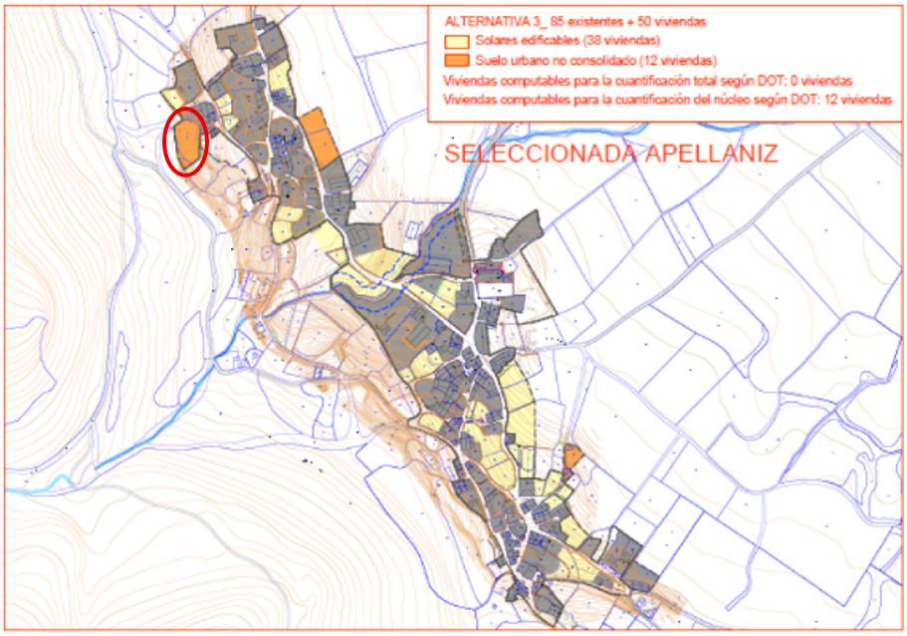


Imagen 1: Apellániz. Rodeado en rojo, desarrollo colindante con bosque autóctono y próximo al EPPN Izki que se solicita reconsiderar (fuente: documento inicial estratégico).

En **Atauri**, el ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto en el extremo noreste del pueblo parece introducirse sensiblemente en el quejigal circundante. Deberá garantizarse – mediante la redelimitación de la zona, o el establecimiento de medidas preventivas – que no se afecta al bosque autóctono.

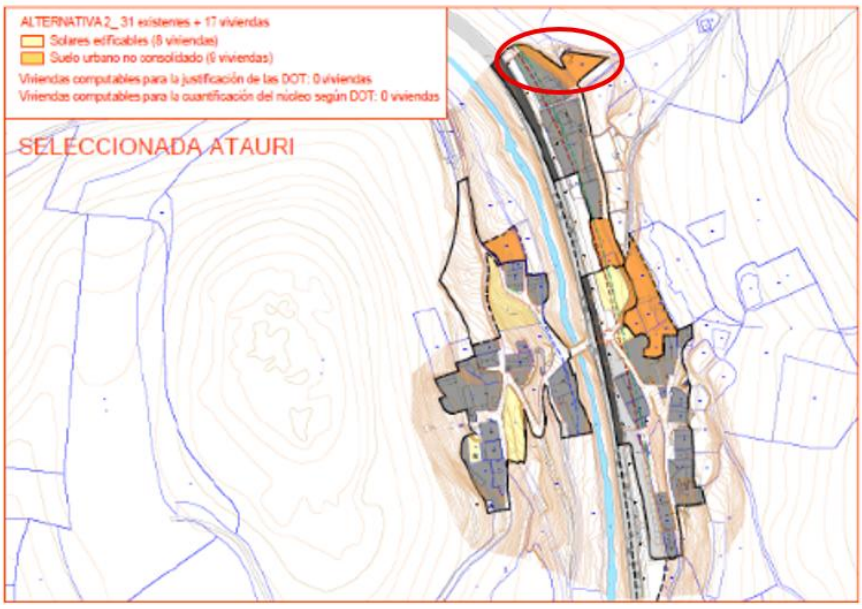


Imagen 2: Atauri. Rodeado en rojo, desarrollo que se introduce en el quejigal (fuente: documento inicial estratégico).

En **Azazeta**, algunas de las propuestas al oeste del núcleo urbano colindan con un arroyo innominado, que alberga una cierta (exigua) vegetación de ribera. Deberán adoptarse medidas – a introducir en la normativa urbanística – para evitar, en lo posible, afecciones a este arroyo y reforzar su bosque de ribera.

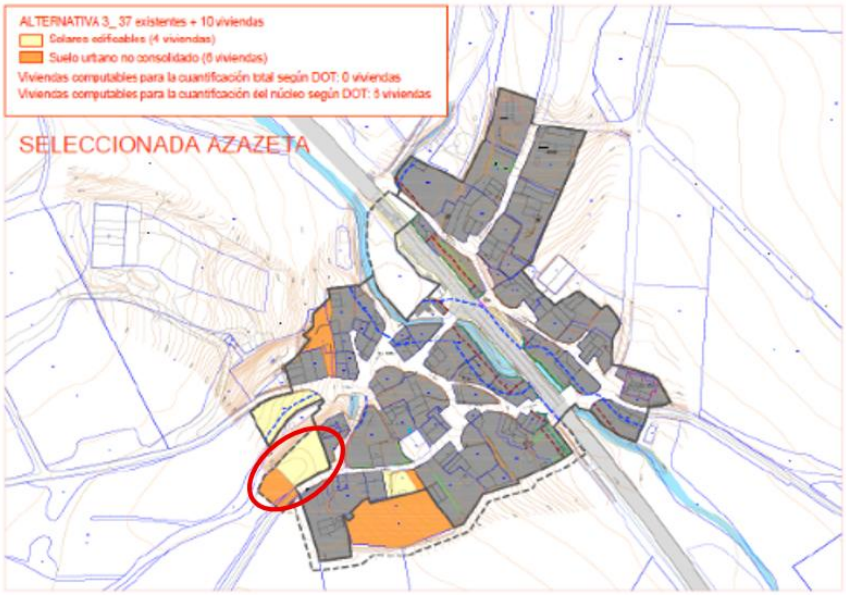


Imagen 3: Azazeta. Rodeados en rojo, desarrollos que colindan con arroyo (fuente: documento inicial estratégico).

Korres se ubica en el interior del Parque Natural y ZEC/ZEPA Izki, de modo que cualquier desarrollo/iniciativa a promover en el mismo deberá ser objeto de una evaluación adecuada de sus repercusiones sobre el EPPN, teniendo en cuenta sus objetivos de conservación y la normativa de aplicación en el espacio. El EsAE deberá avanzar en este sentido.

En **Musitu**, el nuevo desarrollo en suelo urbano no consolidado propuesto en el extremo oriental del núcleo urbano se introduce en una zona de quejigal, lo que no se considera adecuado y se solicita sea replanteado para evitar afecciones a esta masa arbolada autóctona madura. En caso de no revisarse este planteamiento, deberán preverse medidas preventivas, correctoras y compensatorias (en proporción 1:2 eliminado:restaurado), como modo de recuperar la funcionalidad ecológica afectada. Estas cuestiones deberán desarrollarse en el EsAE que se redacte.

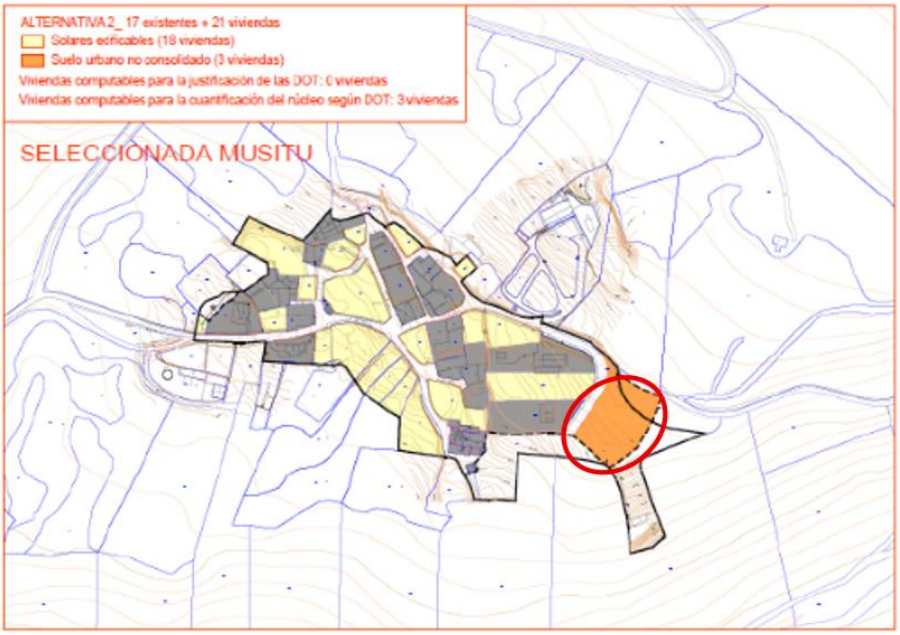


Imagen 4: Musitu. Rodeado en rojo, desarrollo que se introduce en el quejigal (fuente: documento inicial estratégico).

En **Sabando**, los desarrollos al oeste del pueblo se introducen en una zona de quejigal con boj junto al límite de la ZEC Entzia. Se considera que dichos desarrollos deben ser desestimados.

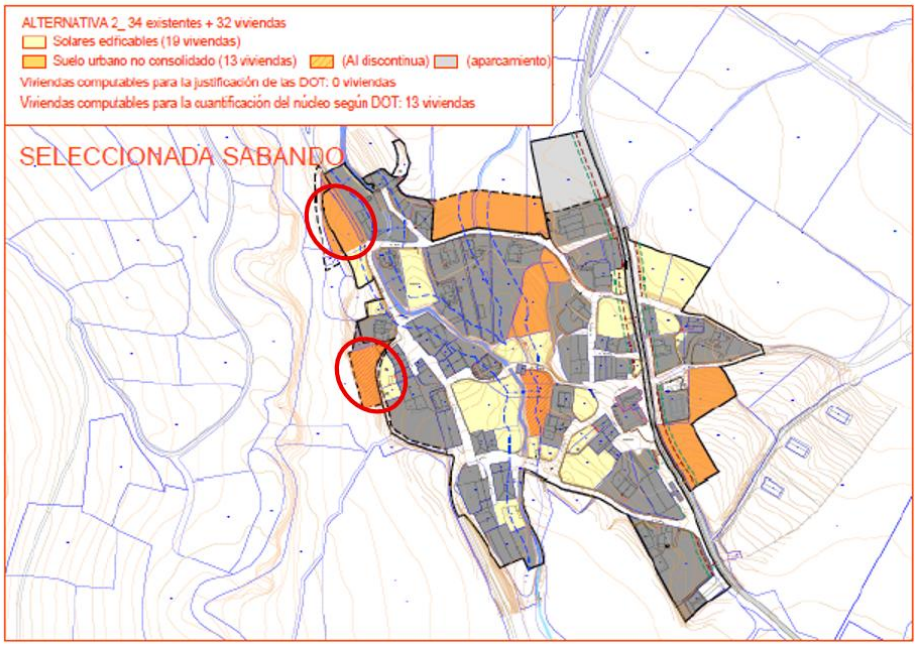


Imagen 5: Sabando. Rodeados en rojo, desarrollos que se solicita desestimar (fuente: documento inicial estratégico).

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma electrónica

Mikel Jaio Eiguren
Técnico del Servicio de
Patrimonio Natural

Natura Ondarearen eta Klima
Aldaketarekiko Egokitzapenaren
Zuzendaritza
Dirección de Patrimonio Natural y
Adaptación al Cambio Climático
EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

2026.07.06
09:28:53 +02'00'

José Luis Castro Fernández
Responsable del Servicio de
Patrimonio Natural

Natura Ondarearen eta Klima
Aldaketarekiko Egokitzapenaren
Zuzendaritza
Dirección de Patrimonio Natural y
Adaptación al Cambio Climático
EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

2026.07.06
09:42:22
+02'00'

Adolfo Uriarte Villalba
Director de Patrimonio Natural y
Adaptación al Cambio Climático

ADOLFO URIARTE VILLALBA
EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

2026.07.06
17:50:00 +02'00'

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA
Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

ARABAKO FORU ALDUNDIA
Natura Ingurunearen zuzendaria
Mª José Madeira García
Probintzia plaza 4-3º
01001 GASTEIZ

GAIA: Arraia-Maeztuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Aurrerakina. **Kultura Ondareari buruzko oharrak**. Esp:26/22

ASUNTO: Plan General de Ordenación Urbana de Arraia-Maeztu, Avance. **Observaciones sobre el Patrimonio Cultural.** Exp: 26/22

Aipatutako gaia dela eta, zuzendaritza honetan jaso dugu idazki bat, non jakinarazten diguzun eskuragarri ditugula espediente horri dagozkion dokumentuak, Kultura Ondareari buruzko deritzegun oharrak helarazteko.

Ha tenido entrada en este Departamento escrito remitido por Uds. sobre el asunto referido, en el que se ponen a disposición de esta Dirección los documentos del expediente, con el fin de hacerles llegar las observaciones que consideremos oportunas en relación con el Patrimonio Cultural.

Dokumentazioa aztertuta, honekin batera bidaltzen dizut Euskal kultura Ondarearen Zentroaren txostena, dokumentu honetan Kultura Ondareari ematen zaion tratamendua aztertzen duena.

Revisada la documentación, le adjunto el informe elaborado por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco que analiza el tratamiento dado al Patrimonio Cultural en dicha documentación.

Adeitasunez,

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, sinadura elektronikoaren egunean eta orduan /
en el día y hora de la firma electrónica.

URKIRI SALABERRIA GRACIA - 44163863E

Firmado digitalmente por URKIRI SALABERRIA GRACIA - 44163863E
Fecha: 2026.07.02 12:57:26 +02'00'

Urkiri Salaberria Gracia
KULTURA ONDAREAREN, JABETZA INTELEKTUALAREN ETA LEGE GORDAILUAREN ZUZENDARIA
DIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL, PROPIEDAD INTELECTUAL Y DEPÓSITO LEGAL

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Plan General de Ordenación Urbana de Arraia-Maeztu, Consultas previas.
Expediente: 26/22

1. ANTECEDENTES

Este informe se realiza en el contexto de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Arraia Maeztu que, en fase del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a lo establecido en el Decreto 211/2012[1] y la Ley 10/2021[2], ha sido remitido por el órgano ambiental a la *Dirección de Patrimonio Cultural* con el fin de que se emita el preceptivo informe[3].

La solicitud tiene registro de entrada en el *Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco (CPCV)* el día 4 de junio de 2026 y la realiza *la Dirección de General de Medio Natural de la Diputación Foral de Álava.*

2. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO Y VALORACIÓN PATRIMONIAL

La documentación del Avance del PGOU de Arraia-Maeztu consta de una memoria donde se recogen el diagnóstico, los objetivos generales, los criterios básicos y las alternativas de ordenación. También se facilita la documentación gráfica que completa la memoria. Asimismo, se adjunta el documento inicial estratégico correspondiente a la evaluación ambiental.

El objeto fundamental del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arraia-Maeztu es definir los criterios, objetivos y alternativas que servirán de base para la redacción del futuro PGOU, estableciendo el modelo territorial y urbano del municipio para los próximos años. El documento analiza las distintas opciones de desarrollo residencial, dotacional y económico, adapta el planeamiento vigente a la legislación urbanística y territorial actual, e incorpora criterios de sostenibilidad, protección ambiental, integración paisajística y conservación de los valores naturales y culturales del territorio.

Asimismo, el Avance constituye un documento de carácter orientativo y participativo, destinado a facilitar la consulta a las administraciones competentes y a la ciudadanía antes de la elaboración del documento de aprobación inicial del Plan General.

En materia de Patrimonio Cultural, el Avance del PGOU incorpora la identificación y relación de los elementos integrantes del patrimonio arquitectónico y arqueológico del municipio. No obstante, la documentación presentada no incluye aún el catálogo pormenorizado de protección,

[1] Decreto 211/2012, de 6 de octubre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas.
[2] Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
[3] Según lo establecido en el artículo 47 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural vasco, el plazo para la emisión de dicho informe es de **2 meses**.

las fichas individualizadas de los bienes inventariados ni la normativa específica o el régimen de intervención aplicable a cada uno de ellos.

2.1. Patrimonio arquitectónico

En relación con el patrimonio arquitectónico, el *Anexo I de la Memoria del Avance* incorpora un único listado que agrupa elementos con distintos valores y niveles de interés patrimonial. Dado que dicho listado incluye bienes de diferente consideración y grado de protección, se recomienda su reorganización en varios listados diferenciados, atendiendo a la clasificación y criterios establecidos en el Anexo 1 y anexo 2 del presente informe.

Para dar cumplimiento a lo que la legislación de patrimonio cultural vasco establece, el Catálogo urbanístico deberá incluir el grupo denominado ***Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019*** *(Ley 14/2023, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco* publicada en el BOPV, nº 238, 15-12-2023), dentro del cual recomendamos que se incluyan los bienes que se recogen en el apartado 1.2 del anexo 1 de este informe.

Téngase en cuenta que la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y su modificación (Ley 14/2023 de 30 de noviembre), establecen para estos bienes la aplicación automática como régimen de intervención, los criterios de **restauración científica o restauración conservadora** previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre.

2.2. Patrimonio Arqueológico

En relación con el patrimonio arqueológico, el Documento *Memoria del avance* incorpora, en su ***Anexo II. Patrimonio Arqueológico***, la relación de los elementos identificados en el término municipal de Arraia-Maeztu. Tras el análisis de la documentación presentada, se constata que los listados incluidos recogen correctamente los elementos identificados por el centro de Patrimonio Cultural Vasco.

En los listados, se incluyen correctamente las zonas arqueológicas inscritas en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco, las zonas de presunción arqueológica y las zonas de interés arqueológico propuestas para su protección al amparo de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

La documentación del Avance no incorpora la normativa específica ni el régimen de intervención aplicable a los distintos elementos arqueológicos inventariados. Por ello, se considera necesario que en las siguientes fases de redacción del PGOU se incorporen las determinaciones de protección correspondientes a cada categoría de bien, de conformidad con la legislación vigente y con los criterios y prescripciones recogidos en el Anexo 2 de este informe.

3. CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, en relación con el *Plan General de Ordenación Urbana* del municipio de Arraia-Maeztu, se informa lo siguiente:

- El documento del PGOU **debe recoger las vinculaciones del patrimonio declarado**, arqueológico y arquitectónico, **la relación de estos elementos y su régimen de protección vigente,** tal y como se señala en el anexo 1 y anexo 2 de este informe.

- Se deberá especificar en el catálogo de este nuevo Plan el grupo denominado específicamente como ***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), recomendando que dentro de este grupo se incluyan los elementos señalados en el anexo 1 de este informe.

Acorde a los criterios de protección establecidos por el CPCV y la Ley 14/2023, en "bienes culturales de protección básica a efectos de la Ley 6/2019", a la espera de su incorporación en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco, el tipo de intervención aplicable debería ser el de "Restauración conservadora" previsto en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- Es conveniente que en las fases posteriores de la redacción del PGOU, además del catálogo completo con **listados**, se incluyan **fichas individualizadas** de cada elemento, así como una **normativa de protección particular** acorde con los criterios establecidos en el anexo 2 del presente informe.

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

ITXASO ITURRIOZ ZULUAGA - 45664714P
Firmado digitalmente por ITXASO ITURRIOZ ZULUAGA - 45664714P
Fecha: 2026.07.02 09:48:16 +02'00'

ARQUITECTA DEL CENTRO DE LA CAPV DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO

MARIA ABDONA GIL ABAD - 14595578P
Firmado digitalmente por MARIA ABDONA GIL ABAD - 14595578P
Fecha: 2026.07.02 11:15:03 +02'00'

VºB

RESPONSABLE DEL CENTRO DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO

ANEXO 1

1. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1.1. Inmuebles inscritos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco Inmuebles con nivel de Protección Especial.

FERROCARRIL VASCO-NAVARRO

DECRETO 157/2023, de 24 de octubre, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, el Ferrocarril Vasco-Navarro a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.
(BOPV Nº 214, 09-11-2023)

1.2. Inmuebles propuestos para su inclusión en el catálogo como "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" (art.8.1.c de la Ley 6/2019 modificado por la ley 14/2023)

Nº de ficha	Denominación (Castellano)	Entidad
1	IGLESIA DE SAN ESTEBAN	Aletxa
2	IGLESIA DE LA CONCEPCION DE NUESTRA SEÑORA	Vírgala Menor/Birgarabarren
4	IGLESIA DE LA ASUNCION DE NUESTRA SEÑORA	Apellániz/Apilaiz
6	PALACIO DE NEIRA	Apellániz/Apilaiz
8	IGLESIA DE SAN ANDRES	-
10	IGLESIA DE SAN PEDRO	-
12	CASA EL PALACIANO	Apellániz/Apilaiz
15	IGLESIA DE LA NATIVIDAD DE NUESTRA SEÑORA	Onraita/Erroeta
17	IGLESIA DE LA ASUNCION	Atauri
19	ERMITA DE LA SOLEDAD	Atauri
21	IGLESIA DE SAN MARTIN	Musitu
23	ERMITA DE LA VIRGEN DEL CAMPO	Maeztu/Maestu
24	IGLESIA DE LA NATIVIDAD	Azazeta
25	IGLESIA DE LA DEGOLLACION DE SAN JUAN	Cicujano/Zekuiano
27	CASA CONSISTORIAL	Maeztu/Maestu
29	IGLESIA DE SAN ESTEBAN	Korres
33	ERMITA DE LA VIRGEN DE LA PEÑA	Korres
35	IGLESIA DE SANTA EUFEMIA	Leorza/Elortza

36	IGLESIA DE LA INVENCION DE LA SANTA CRUZ	Maeztu/Maestu
37	FUENTE MAEZTU	Maeztu/Maestu
38	PALACIO SAMANIEGO	Maeztu/Maestu
49-6	NAVE DE PRODUCCIÓN	Atauri
49-5	OFICINAS	Atauri
49-4	MINA CARMEN	Atauri
49-3	MINA TERESA	Atauri
49-2	MINA LUCIA	Atauri
49-1	VIVIENDA OBRERA	Atauri
49	FÁBRICA DE ASFALTOS DE ATAURI	Atauri
51	FERRERÍA DE MAEZTU	Maeztu/Maestu
51	FERRERIA - MOLINO DE MAEZTU	Maeztu/Maestu
55	MOLINO DE IGOROIN	Musitu
58	PUENTE LA CARCAVA	Korres
74	Casa Blasonada	Vírgala Mayor / Birgaragoien
78	CANTERA DE ARENISCAS	Cicujano/Zekuiano
88	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO BARRIO BENGARA	Apellániz/Apilaiz
124	IGLESIA DE LA NATIVIDAD DE NUESTRA SEÑORA	Sabando

1.3. Elementos arquitectónicos propuestos para su inclusión y tratamiento como bienes culturales de protección municipal en el catálogo (art. 8.2 de la Ley 6/2019 modificado por la Ley 14/2023)

Nº de ficha	**Denominación (Castellano)**	**Entidad**
3	CASA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO S/N	-
5	CASA CURAL	Apellániz/Apilaiz
7	CASA ELESPARA 12	Apellániz/Apilaiz
11	CASAS GOIKARA 2 - 3	Apellániz/Apilaiz
13	CASA GOIKARA 56	Apellániz/Apilaiz
14	CASA GOIKARA 14	Apellániz/Apilaiz
16	IGLESIA DE SAN AGUSTIN	-
18	ERMITA DE SANTO CRISTO	Atauri
20	ANTIGUA ERMITA DE SAN BARTOLOME	Atauri
22	CASA ARRIBA 8	Atauri
26	ERMITA DE SANTA ANA	Cicujano/Zekuiano

28	ERMITA DE SANTO TORIBIO	Cicujano/Zekuiano
31	CASA BLASONADA	Maeztu/Maestu
32	CASA FRONTON 16	Maeztu/Maestu
34	IGLESIA DE SAN ESTEBAN	Ibisate
40	CASA PLAZA DE LA IGLESIA 7	Maeztu/Maestu
48-4	MINA SANTA EUFEMIA	Leorza/Elortza
48-3	TALLER DE FABRICACIÓN	Leorza/Elortza
48-2	PABELLÓN DE CALDERAS	Leorza/Elortza
47	MOLINO DE CICUJANO	Cicujano/Zekuiano
48-1	VIVIENDA DEL ENCARGADO	Leorza/Elortza
48	FÁBRICA DE ASFALTOS DE LEORZA	Leorza/Elortza
50	MOLINO DE ALECHA II	Aletxa
52	MOLINO DE APELLANIZ	Apellániz/Apilaiz
53	MOLINO DE ALECHA I	Aletxa
60	PUENTE SAN JUAN	Maeztu/Maestu
61	PUENTE MAEZTU 2	Maeztu/Maestu
62	CASA BENGARA 1	Apellániz/Apilaiz
63	CASERIO ARENAZA	-
64	LAVADERO	Korres
65	POSADA BARRIO ABAJO 3	Atauri
66	CASA CICUJANO 10	Cicujano/Zekuiano
67	CASA FRONTON 1	Maeztu/Maestu
68	CASA MUSITU 1	Musitu
69	CASA MUSITU 4	Musitu
70	CASA MUSITU 8	Musitu
71	CASA ONRAITA 7	Onraita/Erroeta
72	CASA ONRAITA 14	Onraita/Erroeta
73	CASA ROITEGI 1	-
75	CASA DE "MADERA"	-
76	FUENTE - ABREVADERO	Korres
79	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	Aletxa
80	CASA ALECHA	Aletxa
81	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	Azazeta
82	CASA EBRO	Azazeta
83	CASA SAN ANDRES 6	-
84	CASA SANTA EUFEMIA 6	Leorza/Elortza
85	CASA SANTA EUFEMIA 5	Leorza/Elortza
86	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	Musitu
87	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	Onraita/Erroeta
89	CASA BENGARA 14	Apellániz/Apilaiz

90	CASA BENGARA 3	Apellániz/Apilaiz
91	CASA BENGARA 1	Apellániz/Apilaiz
92	CASA BENGARA 5	Apellániz/Apilaiz
93	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	-
94	CASA SANTA LUCIA	Leorza/Elortza
95	CASA SAN JUAN 2	Onraita/Erroeta
96	CASA ELESPARA 4 - 5	Apellániz/Apilaiz
97	CASERON ELESPARA 14	Apellániz/Apilaiz
98	FUENTE - ABREVADERO - LAVADERO	Apellániz/Apilaiz
99	LAVADERO	Apellániz/Apilaiz
100	CASA BARRIO ABAJO 12	Atauri
101	CASA PLAZA LA IGLESIA 8	Maeztu/Maestu
102	CASA LARRINZAR 5	Maeztu/Maestu
103	CASA HERRERIA 2	Maeztu/Maestu
104	CASA HERRERIAS 6	Maeztu/Maestu
105	CASA DEL CURRO 2	Maeztu/Maestu
106	LAVADERO MAEZTU	Maeztu/Maestu
107	TEMPLETE	-
108	FUENTE - ABREVADERO DE LA IGLESIA	Maeztu/Maestu
109	CASA MENDI 6	Maeztu/Maestu
110	CASA MENDI 4	Maeztu/Maestu
111	CASAS ELEPARA 4 - 5	Apellániz/Apilaiz
112	ANTIGUA CASA CONSISTORIAL	Apellániz/Apilaiz
113	CASA BARRIO ELESPERA 8	Apellániz/Apilaiz
114-1	PORTADA DEL CEMENTERIO DE MAEZTU	Maeztu/Maestu
115	ANTIGUAS ESCUELAS DE VIRGALA MAYOR	-
117	CASA ESTACIÓN 3	Maeztu/Maestu
119	CASA DEL MÉDICO	Maeztu/Maestu
120	CASA FRONTÓN 20	Maeztu/Maestu
121	CASA FRONTÓN 22	Maeztu/Maestu
122	CASA FRONTÓN 24	Maeztu/Maestu
123	CASA FRONTÓN 12	Maeztu/Maestu
125	FRONTÓN DE ATAURI	Atauri
126	FRONTÓN DE ONRAITA	Onraita/Erroeta
127	FRONTÓN DE ROITEGI	-
128	BOLATOKI DE SABANDO	Sabando
129	FRONTÓN DE MUSITU	Musitu
130	FRONTÓN DESCUBIERTO DE MAEZTU	Maeztu/Maestu
131	FRONTÓN CUBIERTO DE MAEZTU	Maeztu/Maestu
132	FRONTÓN DE APELLANIZ	Apellániz/Apilaiz

ANEXO 2
PRESCRIPCIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

1. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1.1. Inmuebles inscritos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco

En el apartado 1.1. del Anexo 1 se recogen elementos arquitectónicos declarados Bienes Culturales de Protección Especial (antes "calificados") y protegidos en el marco de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, se especifica la fecha de publicación en el BOPV de los Decretos y Órdenes de protección de estos bienes culturales.

La normativa del Plan General, y en su caso, el régimen de protección o criterios de intervención que se establezcan para estos elementos deberán adecuarse al régimen de protección establecido en dichos Decretos y Órdenes. Este régimen y criterios de intervención son vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal. Además, deberá tener en cuenta los criterios de protección establecidos en la Ley 6/2019 para los bienes de Protección Especial.

1.2. Inmuebles propuestos para su declaración como «bienes de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019», concretamente de sus artículos 8.1.c y 21, modificados por la Ley 14/2023 (BOPV nº 238, 15-12-2023).

En el apartado 1.2 del Anexo 1, se recogen los elementos que cuentan valores culturales merecedores de protección a través de los mecanismos previstos en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en los artículos 8.1.c y 21.

Para estos elementos, se recomienda que, con carácter general, las intervenciones a realizar sean las de **Restauración Científica y Restauración Conservadora**, tal y como se especifica en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Así mismo, se recomienda sean incluídos en el catálogo del documento urbanístico dentro del grupo específico de protección denominado “bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019”.

Con el fin de dotar a este patrimonio de un entorno de protección cautelar, se recomienda que, se respete un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones, instalaciones o vallas, y, en todo caso, se eviten alteraciones que desvirtúen las características ambientales del entorno.

1.3. Inmuebles propuestos para su protección como bienes culturales de protección municipal (art. 8.2 de la Ley 6/2019, modificada por la Ley 14/2023), a través del planeamiento urbanístico municipal.

En nuestro inventario de bienes arquitectónicos correspondientes al municipio de Arraia-Maeztu tenemos varios elementos con propuesta de tratamiento como bienes culturales de protección municipal por reconocer en ellos valores a esta escala.

Se recomienda su incorporación en el catálogo de patrimonio cultural protegido del Plan General y, de manera genérica, como criterio de protección e intervención, que las obras que en ellos se realicen respeten su volumetría, imagen exterior y distribución tipológica y estructural básica, manteniendo el material genérico de la estructura y tomando como referencia las categorías de intervención “Consolidación” y/o “Conservación y ornato”, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

2.1. Zonas Arqueológicas inscritas en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco

El régimen de protección que corresponde a la Cueva de los Moros es el establecido en el Título VI de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco para los Bienes Culturales de protección especial, ya que no tiene un régimen de protección particular y la disposición adicional primera de dicha ley dice: “Se consideran, asimismo, bienes culturales del pueblo vasco, y quedan sometidos al régimen previsto en la presente ley para los bienes culturales de protección especial, las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones del arte rupestre”.

El régimen de protección que corresponde al Castillo y Poblado de Portiella es el establecido en el Decreto por el que fue declarada (DECRETO 39/2016, de 8 de marzo, BOPV 16-03-2016), y el establecido en el Título VI de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, con especial atención a los criterios de intervención en Zonas Arqueológicas de protección especial.

El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu cuenta con la Zona Arqueológica declarada de Protección Media del Casco Historico de Corres, cuya delimitación y descripción se encuentran recogidas en la Orden de declaración publicada en el BOPV. La zona cuenta con un régimen de protección particularizado en la citada Orden, si bien también le es de aplicación el régimen específico de protección de las zonas arqueológicas de protección media previsto en la Ley 6/2019 (art. 43.2).

2.2. Zonas de Presunción Arqueológica

Las Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu fueron declaradas mediante Resolución de 26 de mayo de 1997, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Arraia-Maeztu (BOPV nº 130, 9 de julio de 1997).

En dicha declaración se indican las claves alfabéticas para delimitar estos elementos:

(A) Zona intramuros del edificio
(B) (B) Zona intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo a partir de los bordes

(C) más exteriores.
(D) (C) Ámbito ocupado por el elemento + 5 metros alrededor del mismo a partir de los
(E) bordes más exteriores
(F) (D) Ámbito ocupado por el edificio y sus instalaciones anexas
(G) (E) Ámbito señalado en el plano

De acuerdo con lo señalado en la declaración, cualquier proyecto de obra que pueda afectar al subsuelo en el ámbito señalado para estas zonas de presunción, deberá ir precedido de un estudio arqueológico que tendrá que presentarse ante el órgano competente en materia de arqueología de la Diputación Foral de Álava. Sobre la base de ese estudio, dicho órgano foral competente establecerá la necesidad, o no, de ejecutar un proyecto arqueológico previo a la concesión de la correspondiente licencia urbanística (artículo 65 de la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco).

2.3. Zonas de interés arqueológico propuestas para su protección al amparo de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, del Patrimonio Cultural Vasco.

En tanto no se incoe el expediente de protección, se recomienda que en el Plan General se les aplique el régimen de protección previsto en dicha Ley 6/2019 para las zonas de presunción arqueológica (art. 65).

CONSIDERACIONES DEL DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN, DESARROLLO RURAL, AGRICULTURA Y PESCA DE GOBIERNO VASCO (Dirección de Agricultura y Ganadería) RELATIVAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRAIA-MAEZTU (ARABA)

El presente informe tiene por objeto exponer una serie de observaciones con respecto al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Arraia-Maeztu y su Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Se formula a instancia de la remisión a esta Dirección de Agricultura y Ganadería, con fecha de entrada del 4 de junio de 2026, de una consulta de la Dirección de Medio Natural de la Diputación Foral de Álava (DFA), en el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, de cara a la elaboración del documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan.

A tal efecto, la DFA aporta el Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y el Documento Inicial Estratégico, ambos fechados en mayo de 2025 y acompañados de documentación gráfica.

Cabe destacar que en abril de 2023 esta Dirección emitió informe en relación al PGOU de Arraia-Maeztu, en el marco del artículo 90.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

1. RESUMEN DE LA PROPUESTA

El Avance del PGOU plantea un modelo urbano que mantiene el papel de núcleo principal de Maeztu/Maestu, en cuanto que agrupa al mayor número de habitantes, y concentra la mayor parte de los equipamientos que han de servir al conjunto del municipio.

Para ello se plantean los principales desarrollos en los núcleos de Maeztu/Maestu y Korres; mientras que en el resto se limita la oferta a completar las tramas existentes.

Alternativas residenciales:

Se plantean para cada núcleo urbano 4 alternativas (incluyendo la alternativa prevista en las vigentes Normas Subsidiarias), optando para cada caso por una alternativa, que busca adaptar las previsiones a la realidad y a las necesidades de cada núcleo. Se delimitan para cada núcleo los solares edificables dentro del suelo urbano consolidado y los suelos urbanos no consolidados.

Alternativas para actividades económicas

En la actualidad el municipio cuenta con suficiente suelo para actividades económicas, sin embargo, se ha considerado necesario plantear una serie de alternativas que permitan debatir acerca del mejor modelo a implantar. La alternativa seleccionada (Alternativa 1)

plantea la delimitación de un suelo urbanizable no sectorizado destinado a actividades económicas junto al suelo urbano industrial desarrollado en el municipio. Esta alternativa reduce parte del suelo urbano industrial delimitado por las NNSS al oeste, junto a la carretera y lo califica como suelo residencial incluido en un P.E.R.U, considerado el uso residencial apropiado junto a los desarrollos existentes y futuros de esta zona.

En cuanto a la **ordenación del suelo no urbanizable**, el Avance recoge lo establecido a nivel territorial por el planeamiento de rango superior, como son las DOT, el PTP del área funcional de Álava Central y el PTS Agroforestal, haciendo hincapié en la protección de los espacios naturales de relevancia. Entre estos suelos se cuenta con el anillo exterior del municipio muy bien conservado y categorizad como Zona de Especial Protección por la presencia de las ZEC de Izki, Entzia y el Río ega-Berrón. También la red fluvial del municipio se incluye dentro de la zona de protección de aguas superficiales.

Debido la presión producida en la comarca en el Avance se identifica aquellas zonas con vegetación natural, para garantizar su conservación. Estas zonas se incluyen dentro del suelo de especial valor por su valor natural, las ZEC, los Montes de Vitoria orientales, el Monte Arboro, la Cascada de Igoroin, las muelas entre Maeztu y Campezo y los bosquetes de vegetación natural considerados hábitats de interés prioritario por la Directiva Hábitats.

De acuerdo al PTS Agroforestal, el Avance incluye como suelo Agroganadero de Alto valor estratégico las zonas llanas alrededor de los núcleos urbanos de Virgala Mayor, Vírgala menor, Maeztu, Apellaniz, mientras que el resto de terreno de labor se ha recogido como suelo Agroganadero de Paisaje rural de transición. De esta manera se garantiza la no afección al sector agrario, vital para el municipio.

Así, el SNU se ordena en las siguientes categorías:

- J11 Especial Protección
- J21 Mejora ambiental
- J31 Forestal
- J32 Monte Ralo
- J41 Agroganadera de alto valor estratégico
- J42 Agroganadera paisaje rural de transición
- J51 Pastos montanos y roquedos
- J61 Protección de Agua superficiales
- J71 Núcleos rurales en SNU

Además, se complementa la ordenación con los siguientes condicionantes superpuestos:

  - S11 Areas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
  - S12 Areas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos.
  - S13 Areas inundables.
  - S14 Areas con riesgo por cambio climático.
  - S21 Espacios naturales protegidos.
  - S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.
  - S23 Montes de utilidad pública.

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

2. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se realizan las siguientes consideraciones con relación al Avance del PGOU de Arraia-Maeztu:

2.1. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal

2.1.1. Categorización del Suelo No Urbanizable (SNU) y regulación de usos

Respecto a la **categorización propuesta** para el SNU, el PTS (artículo 10, apartado b) establece que el planeamiento municipal debe recoger expresamente la delimitación asociada a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas en este instrumento. Esta delimitación podrá ser ampliada por el planeamiento municipal, justificándola en base a objetivos generales del PTS.

Tal y como exige el mencionado artículo 10.b), el Avance del PGOU de Arraia-Maeztu adopta la delimitación de los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal.

En cuanto a la regulación de usos, el PTS señala que en el caso de la zona Agroganadera y campiña de Alto Valor Estratégico debe recogerse expresamente la normativa que establece este instrumento (Artículo10.b), mientras que, en el resto de las categorías, el régimen de usos debe ser acorde con la normativa del PTS (Artículo 10.c).

Analizada la normativa urbanística del Avance, se considera que, con carácter general, se atiende adecuadamente a lo exigido en el PTS. No obstante, cabe llamar la atención sobre dos cuestiones, que deben ser revisadas:

- En las categorías Agroganadera de Alto Valor Estratégico y Agroganadera Paisaje Rural de Transición, el Avance recoge el uso ganadero extensivo como compatible, por lo que se entiende que el uso ganadero no extensivo está prohibido. De acuerdo al PTS, el uso ganadero es un uso admisible en ambas categorías, sin especificación alguna.
- Las construcciones forestales relacionadas con la explotación forestal y las industrias agrarias son, de acuerdo al PTS, un uso no deseable (3a) en suelos de Alto Valor Estratégico. Sin embargo, el Avance (artículo. 6.2.4.) los califica como un uso compatible en esta categoría.

Por otro lado, el Artículo 6.1.7. de las normas, relativa a las Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas, hace referencia al Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, cuando este Decreto fue derogado por el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi (salvo explotaciones ganaderas exentas de

obtención de licencia de actividad conforme al Decreto 165/1999, que se regirán por lo establecido en el mismo, o norma que lo sustituya).

En cuanto a los Montes de Utilidad Pública, el Avance los recoge como condicionante superpuesto, remitiéndose su regulación a la Norma Foral, de acuerdo con lo que establece el artículo 10 c) del PTS.

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

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 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. 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.

Tanto las DOT como la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca[1] inciden en la necesidad de proteger el suelo agrario y la superficie agraria útil.

La Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca, marco regulador del suelo agrario, 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.

Estos mismos instrumentos incluyen además otros objetivos relacionados con el suelo y la actividad agraria como: promover la actividad agroganadera y pesquera, garantizar la suficiencia y seguridad alimentaria, activar las superficies de suelo que puedan encontrarse infrautilizadas, fomentar la alimentación saludable y de proximidad, asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias, o potenciar y preservar, en su caso, un dimensionamiento estructural de las explotaciones que coadyuve a su viabilidad económica.

Las DOT, en línea con estos planteamientos, establecen algunas cautelas ante procesos de ocupación de suelos que resultan de especial interés desde la perspectiva sectorial como: optimización de la utilización del suelo ya artificializado, definición del perímetro de crecimiento urbano frente al crecimiento ilimitado, mantenimiento de los servicios de los ecosistemas en relación con los valores productivos del territorio, limitación del suelo de actividades económicas y equipamientos comerciales por municipio, o consideración de los factores de capacidad agrológica del suelo y su fragilidad ante procesos de deterioro como criterio de localización de obras e infraestructuras.

También la necesidad de la preservación del suelo dedicado a la actividad agraria se aborda desde otras normativas y estrategias autonómicas como la Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural y la Estrategia de Protección del Suelo de Euskadi 2030.

[1] Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

Varias de las propuestas del Avance del PGOU afectan a suelos y usos agrarios:

- Virgala Mayor: las parcelas de suelo urbano no consolidado afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición y Forestal-Monte ralo. Además, albergan, según datos del SIGPAC, usos agrarios (tierras arables y pastos).
- Sabando: las parcelas de suelo urbano no consolidado afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición, Forestal-Monte ralo y Forestal. Además, albergan, según datos del SIGPAC, usos agrarios (tierras arables y pastos arbustivos).
- Maeztu: los nuevos desarrollos residenciales afectan en parte a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición y Agroganadera y campiña-Alto Valor Estratégico. Prácticamente todas las parcelas objeto de desarrollo albergan hoy en día usos agrarios, según datos del SIGPAC (tierras arables).
- Elortza: Algunos de los solares edificables afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición y Forestal-Monte ralo. Además, albergan, según datos del SIGPAC, usos agrarios (tierras arables, invernaderos y pastos arbustivos).
- Cicujano: las parcelas de suelo urbano no consolidado afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición. Se corresponden, además, con tierras arables, de acuerdo a los datos del SIGPAC.
- Azazeta: Las parcelas de suelo urbano no consolidado y solares edificables afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición y Forestal-Monte ralo. Hoy en día, según datos del SIGPAC, se dedican a tierra arable.
- Arenaza: Uno de los solares edificables afecta a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición y Agroganadera y Forestal. Además, albergan, según datos del SIGPAC, usos agrarios (tierras arables, principalmente).
- Atauri: Algunas de las parcelas de suelo urbano no consolidado y afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Forestal-Monte ralo y Forestal. Se corresponden, además, con tierras arables, de acuerdo a los datos del SIGPAC.
- Apellaniz: Las parcelas de suelo urbano no consolidado y solares edificables afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de Transición y Forestal-Monte ralo. Además, albergan, según datos del SIGPAC, usos agrarios (tierras arables y pastos).
- Aletxa: Las parcelas de suelo urbano no consolidado delimitadas afectan a suelos calificados en el PTS Agroforestal como Agroganadera y campiña-Paisaje Rural de

Transición y Forestal-Monte ralo. Además, albergan, según datos del SIGPAC, usos agrarios (tierras arables y pasto arbustivo, principalmente).

Se recuerda que, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, debe aplicarse el Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria (PEAS). En este sentido, es necesario que, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, se aborde el PEAS, 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. Una vez realizada la evaluación de la afección sectorial agraria y en base a los resultados en ella obtenidos, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias

Por otra parte, se recuerda que en la medida en que varios de las propuestas del Avance del PGOU afectan a suelos de alto valor agrológico, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008.

2.3. 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 relacionados con los objetivos y directrices señalados en el apartado 2.2. de ocupación de suelo de este informe.

3. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se realizan las siguientes consideraciones relativas al Avance del PGOU de Arraia-Maeztu y su evaluación ambiental:

- **Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal**

Analizada la normativa urbanística del Avance, se considera que, con carácter general, se atiende adecuadamente a lo exigido en el PTS. No obstante, cabe llamar la atención sobre dos cuestiones, que deben ser revisadas:

- En las categorías Agroganadera de Alto Valor Estratégico y Agroganadera Paisaje Rural de Transición, el Avance recoge el uso ganadero extensivo como compatible, por lo que se entiende que el uso ganadero no extensivo está prohibido. De acuerdo al PTS, el uso ganadero es un uso admisible en ambas categorías, sin especificación alguna.

- Las construcciones forestales relacionadas con la explotación forestal y las industrias agrarias son, de acuerdo al PTS, un uso no deseable (3a) suelos de Alto Valor Estratégico. Sin embargo, el Avance (artículo. 6.2.4.) los califica como un uso compatible en esta categoría.

Por otro lado, el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, es la normativa actual que establece las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi. En este sentido, las referencias que en la normativa urbanística del Avance se realizan al derogado Decreto 515/2009, deberían ser corregidas.

- **Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

Varias de las propuestas del Avance del PGOU afectan a suelos y usos agrarios. Se describen en el apartado 2.2. del presente informe.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, debe aplicarse el Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria (PEAS). En este sentido, es necesario que se aborde el PEAS, 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.

Una vez realizada la evaluación de la afección sectorial agraria y en base a los resultados en ella obtenidos, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Por otro lado, se recuerda que, dado que varios de las propuestas contenidas en el Avance del PGOU afectan a suelos de alto valor agrológico, 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.

- **Otras consideraciones**

En línea con algunos de los requisitos establecidos con respecto a los planes territoriales parciales y sectoriales en las DOT vigentes, se recomienda 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 conforme a lo señalado en los apartados 2.2. y 2.3. de este informe.

Vitoria-Gasteiz, 19 de junio de 2026

ONEKA ZABALLA GONZALEZ - 78876677V
2026.07.07 08:41:35 +02'00'

Fdo.: Oneka Zaballa Gonzalez

NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA ZUZENDARIA

DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

URAREN EUSKAL AGENTZIA | AGENCIA VASCA DEL AGUA

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

Mª Jose Madeira Garcia
Natura Ingurunearen zuzendaritza
Arabako Foru Aldundia
Probintzia enparantza 4, 3.
01001 Vitoria-Gasteiz

ESPEDIENTE-HASIERAREN JAKINARAZPENA

Edozein informazio nahi izanez gero, gure erreferentzia adierazi.

COMUNICACIÓN INICIO DEL EXPEDIENTE

Para cualquier información cítese nuestra referencia.

Erref./Ref.: IAU-2026-0194
Z. erref. / S. ref.: 26/22

GAIA: Arraia-Maeztuko HAPOaren ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta (Kontsultetarako aldia).

Zuen eskaera 2026ko ekainaren 4an sartu zen Uraren Euskal Agentzian.

Demarkazioaren kudeaketan batasun eta uniformetasun printzipioari jarraituz, bai eta EAEko erkidego arteko arroetan jabari publiko hidraulikoaren alorreko jarduerez indarrean dagoen kudeaketa-gomendioa garatzeko VI. gidalerroari (2024ko maiatzaren 2ko BOE, 107 zk) ere jarraituz, Agentzia honek, Uraren gainean dituen berariazko eskumenekin bat etorriz, egiten duen txostena gorabehera, zuen eskabidea Ebroko Konfederazio Hidrografikora bidali du, goian adierazitako gai horren inguruan, hala badagokio, txostena egin dezaten, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeari jarraituz.

Besterik gabe, agur

Vitoria-Gasteiz, sinaduraren egunean.

ASUNTO: Evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGOU de Arraia-Maeztu (Consultas previas).

Su solicitud ha tenido entrada en la Agencia Vasca del Agua el día 4 de junio de 2026.

En virtud del principio de unidad y uniformidad en la gestión de la Demarcación, análogamente a lo establecido en la directriz VI para el desarrollo de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público en las cuencas intercomunitarias del territorio de la CAPV (BOE núm. 107, de 2 de mayo de 2024), con independencia del informe que emita esta Agencia, de acuerdo con sus competencias específicas en materia de Aguas, su solicitud ha sido trasladada a la Confederación Hidrográfica del Ebro por si estima conveniente informar al asunto de referencia, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Un saludo,

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Jose María Sanz de Galdeano Equiza
Plangintza eta Lanen zuzendaria
Director de Planificación y Obras

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

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T89R6-6TYX
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: URAREN EUSKAL AGENTZIA / AGENCIA VASCA DEL AGUA | 2026/06/09 10:39:29

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

www.araba.eus

UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA
Orio 1-3
01010 –VITORIA-GASTEIZ
ARABA/ÁLAVA

DATA: Vitoria-Gasteiz, 2026-06-02 **ERREFERENTZIA:** INGURUMEN JASANGARRITASUNAREN ZERBITZUA **ESPEDIENTE ZK.:** 26/22
FECHA: Vitoria-Gasteiz, 02-06-2026 **REFERENCIA:** SERVICIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL **EXPEDIENTE N.º:** 26/22

Gaia: Arraia-Maeztuko HAPOren ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta (Kontsultetarako aldia).
Asunto: Evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGOU de Arraia-Maeztu (Consultas previas).

Natura Ingurunearen Zuzendaritza honetan, Arraia-Maeztuko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren ingurumen-azterketa estrategikoaren irismena zehazteko prozedura hasi da.

Beraz, abenduaren 9ko ingurumen ebaluazioaren 21/2013 Legeak, eta abenduaren 9ko Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legeak xedatutakoarekin bat etorriz, jakinarazten dizugu Eragindako administrazio publikoei eta pertsona interesdunei kontsultak egiteko hilabete bateko epea duzula egoki jotzen dituzun iritzi eta oharrak aurkezteko Zuzendaritza honetan.

Espedientea osatzen duten dokumentuak interneten daude zure eskura ingurumen-ebaluazioaren karpetan: https://irekia.araba.eus/eu/informazio-publikoaren-katalogoa

Adeitasunez

Se ha iniciado en esta Dirección de Medio Natural el procedimiento de determinación del alcance del estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Arraia-Maeztu.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 10/2021 de 9 de diciembre de Administración Ambiental de Euskadi, se le comunica que dispone de un plazo de un mes dentro de la fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas para realizar ante esta Dirección las consideraciones y observaciones que estimen oportunas.

Los documentos de que consta el expediente se hallan a su disposición en la carpeta de evaluación ambiental: https://irekia.araba.eus/es/catalogo-informacion-publica

Atentamente

Mª José Madeira García
Natura Ingurunearen zuzendaria
Directora de Medio Natural

Egiaztatzeko helbidea Dirección de comprobación https://egoitza.araba.eus/ragistetu/ZgcfOxeJ
Egiaztapen kodea Código de verificación aYa2-zusY-xNXy-v5uu

Maria Jose Madeira García
Natura Ingurunearen Zuzendaritza
Arabako Foru Aldundia
Probintzia enparantza z/g
01001 Vitoria-Gasteiz

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PGOU DE ARRAIA-MAEZTU

N/ Ref.: **IAU-2026-0194**
S/ Ref.: **26/22**

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de entrada en la Agencia Vasca del Agua-URA el 9 de junio de 2026, la Directora de Medio Natural del Departamento de Sostenibilidad, Agricultura y Medio Natural de la DFA, de conformidad con lo establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, así como en la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, remite una consulta sobre el asunto de referencia, para que se realicen las consideraciones y observaciones que se consideren oportunas.

La documentación relativa a dicha modificación se puede consultar en la página web de la Diputación Foral que incluye el Borrador de Avance que consiste en un borrador de la normativa urbanística (documento B1), el Documento Inicial Estratégico, así como varios conjuntos de planos:

- Información: recogen el estado actual del suelo urbano.
- Ambientales: de vegetación y usos del suelo, valores naturales (donde se incluyen los cauces fluviales) y de afecciones territoriales.
- Urbanísticos: incluyen la calificación global y pormenorizada de cada núcleo de población (de carácter orientativo), la clasificación y calificación del suelo no urbanizable, así como los planos de condicionantes superpuestos e infraestructuras (incluidas las redes de abastecimiento y saneamiento existentes y futuras).

La documentación está fechada a mayo de 2025.

2. OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA PROPUESTA DEL PGOU

El borrador del Avance, como se acaba de citar, consiste en la normativa urbanística que está dividida en 6 títulos relativos a: disposiciones de carácter general, disposiciones generales sobre la ordenación urbanística, calificación del suelo, el régimen jurídico de desarrollo y ejecución del planeamiento, las ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las subzonas edificables, y, por último, las ordenanzas de usos y edificación del suelo no urbanizable.

Es en el documento inicial estratégico (DIE) donde se recogen los objetivos, criterios, alcance y contenidos del PGOU y sus alternativas, así como el desarrollo previsible del Plan.

Asimismo, siendo un documento ambiental, también desarrolla los potenciales impactos que pudiera generar el PGOU teniendo en cuenta las normativas y estrategias ambientales en vigor

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

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8R7T-QCCD
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/10/15 12:02:11

y planes de gestión de especies aprobados. Por último, valora la incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Las Normas Subsidiarias vigentes son de 2003 por lo que su revisión resulta obligatoria teniendo en cuenta la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El objetivo de la revisión es ajustar el planeamiento a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), al Plan Territorial Parcial de Álava Central (aprobado definitivamente por Decreto 16/2026, de 17 de febrero), y al PTS Agroforestal. Al mismo tiempo, se quiere poner en valor los espacios naturales de relevancia presentes en el municipio, de los que destacan por su vinculación al medio hídrico: la ZEC Río Ega-Berrón (ES2110020) que, además, alberga especies con planes de gestión aprobados (Avión Zapador, Visón Europeo, Nutria, Blenio de río, Lamprehuela y Zaparda) y otros enclaves de interés natural como son la cascada de Igoroin, la laguna de Onandina, y los Humedales y Trampales de Izki, Montes de Vitoria Orientales, así como los Humedales y Balsas de Entzia.

Toda la red fluvial del municipio se ha incluido en la categoría de Zona de Protección de Aguas Superficiales y como condicionantes superpuestos se han incluido los corredores ecológicos comarcales y locales. En Arraia-Maeztu son los cauces fluviales los elementos que hacen de conexión entre las zonas montañosas situadas en el norte y en el sur, formando corredores ecológicos locales que se unirían a la Red de Corredores ecológicos de la CAPV y del TH de Álava. Para ello, en el DIE se indica que es un objetivo del PGOU *la mejora de estos espacios fluviales garantizando su continuidad, lo que deberá ser tenido en cuenta en las distintas fases del PGOU*.

El PGOU propone, entre otros condicionantes superpuestos, además del anteriormente citado, las áreas inundables (S.13) y las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos (S.11).
El municipio de Arraia-Maeztu pertenece a la comarca de la Montaña Alavesa (cuadrilla Campezo-Montaña Alavesa), y lo componen 16 núcleos de población, Aletxa, Apellaniz/Apilaiz, Atauri, Arenaza, Azazeta, Cicujano/Zekuiano, Ibisate, Korres, Leorza/Elortza, Maeztu/Maestu, Musitu, Onraita/Erroeta, Róitegi/Erroitegi, Sabando y Virgala Mayor/Birgaragoien y Virgala Menor/Birgarabarren. El núcleo principal con mayores servicios es Maeztu/Maestu.

Los objetivos que se plantean en el PGOU (definidos en el DIE) se han clasificado en: territoriales, los relacionados con el suelo urbanizable y los relacionados con el suelo urbano. Entre los primeros, que pretenden la puesta en valor de la riqueza natural del territorio, destacamos los siguientes relacionados con materia de Aguas:

- *Incluir las medidas necesarias para proteger y mejorar las riberas de los ríos y los arroyos y recuperar tanto su vegetación como la calidad ecológica de las aguas.*
- *Minimizar los riesgos de inundación del río Ega a su paso por los núcleos urbanos afectados.*
- *Establecer una red de corredores ecológicos locales y comarcales. Aprovechar la red fluvial local para conectar los diferentes espacios con vegetación natural autóctona existente en el municipio.*

En el suelo urbanizable, según la documentación presentada, se propone priorizar la ocupación de las tramas urbanas rellenando los vacíos existentes y ajustar este tipo de suelo a las previsiones reales de crecimiento. También se quiere ajustar la densidad de algunos sectores residenciales a las determinaciones del PTP.

En cuanto a los criterios relacionados con el desarrollo urbano se pretende integrar el núcleo urbano en su entorno inmediato para lo que se añade el siguiente objetivo:

- *Continuar integrando los cauces fluviales a su paso por los diferentes núcleos*.

Según se indica en ese mismo documento, el criterio de actuación en los cauces fluviales "*está encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales*".

Asimismo, el DIE incluye un apartado relativo a la Hidrología donde se describe el medio hídrico y donde se citan los cauces principales (Ega, Berrón e Izki) y sus características más importantes, así como la Unidad Hidrogeológica en la que se enmarca el municipio (Sierra de Urbasa).

De cara a completar esta información en el Estudio Ambiental Estratégico a redactar, se sugiere que se incorporen datos de la Red de Vigilancia de las Masas de Agua Superficial de la CAPV de las últimas campañas disponibles en la página web de URA. Los datos son los correspondientes al río Ega en la estación EGB172 ubicada aguas abajo del municipio, concretamente en Antoñana que incluye el río Ega de Azazeta antes de la confluencia con el arroyo Sabando (denominado también Berrón); así como la ubicada en el arroyo Izki (EGI102) que representa el tramo desde su cabecera hasta antes de alcanzar la localidad de Korres. El estado ecológico incluye el control de elementos que indican calidad biológica (macroinvertebrados, fauna piscícola, flora acuática, etc) e indicadores de calidad fisicoquímica.

3. ALTERNATIVAS

En relación con los usos residenciales y como propuestas del PGOU en revisión, se han barajado varias alternativas de desarrollo por cada núcleo, donde, en cada uno de ellos, se señala el número de viviendas nuevas posibles en terrenos principalmente urbanos sin consolidar y consolidados y una descriptiva de lo que se propone.

La alternativa 0 es la que mantiene exclusivamente los suelos actualmente urbanos consolidados o no consolidados por incremento de la edificabilidad y se eliminan los desarrollos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de las normas vigentes.

La alternativa 1 mantiene las previsiones de las normas actuales, pero no tiene en cuenta las determinaciones vinculantes de rango superior.

Se detallan a continuación brevemente el resto de las alternativas residenciales que buscan adaptar las previsiones a la realidad de cada núcleo y a las determinaciones de rango superior. La información se ha obtenido del DIE.

ALETXA
Alternativa 3: Plantea una capacidad residencial 24 viviendas, 18 en parcelas vacías (solares edificables en suelo urbano consolidado) y 6 en suelo urbano no consolidado. En la actualidad existen 30 viviendas por lo que casi se duplica el número de las viviendas pese a que, a su vez, se reduce el suelo urbano en la zona este del núcleo. Según el DIE existen 30 viviendas y el planeamiento actual permite la construcción de 16 más en solares edificables. Esta alternativa incrementaría en 8 el número de viviendas posible.

APELLANIZ
Alternativa 3: Su propuesta es rellenar vacíos existentes aumentando la capacidad residencial hasta 50 viviendas, 38 en suelo urbano consolidado y 12 en suelo urbano no consolidado. Según el DIE existen 85 viviendas y el planeamiento actual permite 27 más en solares edificables, por lo que con esta alternativa se incrementaría en 23 el número de viviendas posible.

ATAURI
Alternativa 2: Plantea la ampliación de suelo urbano en la zona central del barrio de abajo, nuevo suelo urbano en la parcela situada al norte del barrio de arriba y en la zona verde junto a la iglesia se proponen otras 6 viviendas.
La propuesta suma 17 viviendas: 8 viviendas en solares edificables en suelo urbano consolidado y 9 en unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. Según el DIE existen 31 viviendas y el planeamiento actual permite 4 más en solares edificables, se incrementa, por tanto, en 13 el número máximo de viviendas permitidas.

ARENAZA
Alternativa 2: plantea 4 nuevas viviendas. El planeamiento actual permite la edificación de 3 viviendas más en solares edificables, las mismas que las existentes, se suma por tanto una vivienda más a las posibles actualmente.

AZAZETA
Alternativa 3: Es la que mayor capacidad residencial ofrece, 10 viviendas de las que 6 se ubicarían en suelo urbano no consolidado y 4 en urbano consolidado. Se propone que una parcela situada junto a la carretera se destine a aparcamiento.
Según el DIE existen 37 viviendas y el planeamiento actual permite 2 más en solares edificables. Esta alternativa aumenta en 8 las viviendas posibles.

CICUJANO
Tanto la alternativa 0 como la 3 dan respuesta a los objetivos que se plantean, en el primer caso se proponen 4 viviendas en suelos urbanos consolidados y no consolidados. En el segundo caso se sumaría una ampliación del suelo urbano al este del núcleo, de manera que suman 8 viviendas nuevas, 5 de ellas en suelo urbano no consolidado.
Según el DIE existen 19 viviendas y el planeamiento actual permite 4 más en solares edificables.

IBISATE
Alternativa 2: La que remata el tejido urbano con pequeñas ampliaciones al sur y oeste del núcleo. Mantiene las previsiones del planeamiento actual que permite la edificación de 2 viviendas más en solares edificables, las mismas que las existentes, e incluye pequeñas ampliaciones de las parcelas edificables situadas al sur u oeste del núcleo.

KORRES
Alternativa 3: Se amplía el suelo urbanizable hacia el norte donde se propone un desarrollo residencial de 11 viviendas y se reserva suelo para equipamientos junto al Centro de Interpretación. También se remata el borde urbano en la zona sudeste generando suelo urbano no consolidado. Así, se proponen 22 viviendas, 6 de ellas en unidades de ejecución, 5 en suelo urbano y el resto en suelo urbanizable.
Según el DIE existen 43 viviendas y el planeamiento actual permite 3 más en solares edificables, por lo que, con esta alternativa se incrementa en 19 el número de nuevas viviendas posible.

LEORZA
Alternativa 2: Mantiene el suelo urbano e incorpora un desarrollo residencial en el oeste con 2 viviendas que completarían la trama urbana en la que las vigentes normas ya proponen otras 7 viviendas. Según el DIE existen 23 viviendas.

MAEZTU
Alternativa 2: Incluye el paso a residencial de un suelo industrial situado al oeste (SUI-1) que se desarrollará mediante un PERU con una previsión de 20 viviendas. Por otro lado, el SAUR-2 se reduce a una previsión de 13 viviendas y se crea un nuevo suelo residencial al oeste en continuidad con la trama urbana donde se estiman 15 viviendas más. El SAUR-1 se mantiene ya que cuenta con un Plan Parcial aprobado con capacidad para 30 viviendas. Al norte, para finalizar, se reserva suelo para la creación de un equipamiento comunitario público.

El conjunto de las previsiones suma 121 viviendas, 34 en suelo urbano no consolidado y 58 en suelo urbanizable sectorizado. El DIE señala que en la actualidad hay 263 viviendas y el planeamiento vigente posibilita el desarrollo de otras 37 por lo que con la revisión del PGOU y el crecimiento que se plantea se generaría una ampliación considerable en la oferta residencial actual.

MUSITU
La alternativa elegida, en este caso, la 2 propone 21 viviendas, 18 en suelo urbano consolidado dentro de la trama urbana y 3 en suelo urbano no consolidado, al sur.
Según el DIE existen 17 viviendas y el planeamiento actual permite otras 17 más en solares edificables, la alternativa sumaría otras 4 viviendas más.

ONRAITA
En este caso se selecciona el planeamiento en vigor (alternativa 0) que mantiene el suelo urbano actual, donde se proponen 28 nuevas viviendas sin ampliar sus límites, cuando en la actualidad existen 16 viviendas, según el DIE.

ROITEGI
En este caso, la alternativa seleccionada (0) también mantiene la oferta de suelo en vigor por las normas actuales, que consiste en 15 nuevas viviendas. En la actualidad existen 18 viviendas.

SABANDO
La alternativa seleccionada (2) plantea ampliaciones de suelo urbano no consolidado para resolver accesos a parcelas interiores y para resolver el aprovechamiento en zonas condicionadas por los retiros a la edificación. Se proponen 32 viviendas, 19 en solares edificables y 13 en suelo urbano no consolidado.

Según el DIE existen 34 viviendas y el planeamiento actual permite 21 más en solares edificables, la alternativa 2 aumenta, por tanto, en 11 el número de viviendas permitidas.

VIRGALA MAYOR
La seleccionada es la alternativa 3 que incluye varias unidades de ejecución al este del núcleo donde se generarían 5 viviendas en suelo urbano no consolidado y 13 en el suelo urbano consolidado. En conjunto la propuesta suma 18 viviendas.

Según el DIE existen 31 viviendas y el planeamiento actual permite 13 más en solares edificables, por lo que se sumarían 5 viviendas más.

VIRGALA MENOR

La alternativa 3 es la elegida e incluye 1 vivienda en el suelo urbano consolidado y 2 en el no consolidado rematando la zona sur del núcleo. Según el DIE existen 5 viviendas y el planeamiento actual permite 2 más en solares edificables.

A continuación, se muestra en la siguiente tabla los desarrollos residenciales existentes, los previstos en el vigente PGOU, los propuestos en el planeamiento en revisión, así como el incremento de viviendas que suponen las alternativas seleccionadas en estos momentos:

Localidad	Viv. existentes	Viv. propuestas PGOU vigente	Viv. propuestas PGOU en revisión	Incremento en el nº de viviendas previstas	Suelo urbanizable
ALETXA	30	16	24	8	
APELLANIZ	85	27	50	23	
ATAURI	31	4	17	13	
ARENAZA	3	3	4	1	
AZAZETA	37	2	10	8	
CICUJANO	19	4	4-8	0-4	
IBISATE	2	2		0	
KORRES	43	3	22	19	11
LEORZA	23	7	9	2	
MAEZTU	263	37	121	84	58
MUSITU	17	17	21	4	
ONRAITA	16	28	28	0	
ROITEGI	18	15	15	0	
SABANDO	34	21	32	11	
VIRGALA MAYOR	31	13	18	5	
VIRGALA MENOR	5	2	3	1	
Total	**657**	**201**	**376**	**179**	**69**

Como se ha identificado en la tabla se incrementa en unas 179 viviendas el crecimiento residencial respecto del previsto en las normas vigentes.

Por otra parte, en relación con la propuesta de suelo destinado a **actividades económicas**, únicamente se han barajado alternativas en Maeztu, siendo la mejor valorada la que amplía el suelo urbano consolidado con una parcela vacante y propone nuevo suelo urbanizable no sectorizado, todo ello junto al suelo industrial ya desarrollado.

Además, el suelo urbano industrial situado al oeste, junto a la carretera, a la entrada a la localidad, se reclasifica a residencial a desarrollar mediante un PERU.

Finalmente, se desclasifican dos parcelas clasificadas como suelo urbano industrial situadas el norte del núcleo urbano residencial y pasan a ser suelo no urbanizable.

4. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE AGUAS

Una primera valoración de la propuesta contemplada en las alternativas seleccionadas es que, desde el punto de vista de la afección a las materias de aguas, no son previsibles afecciones relevantes debido a que la mayoría de los desarrollos se ubican fuera de zona de policía de cauces y previsiblemente en zonas no inundables.

No hay prácticamente nuevos ámbitos de desarrollo que supongan la reclasificación de suelo (salvo nuevo suelo urbanizable en Maeztu y en Korres) que no estuvieran contemplados en el planeamiento vigente. Si bien es cierto que en el suelo urbano sin colmatar en algunas localidades se plantean más viviendas que las propuestas en el planeamiento actual y en algún caso con ligeras ampliaciones del suelo urbano. En todo caso, en la mayoría de las propuestas, los desarrollos residenciales se plantean en el suelo urbano no consolidado en solares edificables.

4.1. Propuestas de ordenación pormenorizada por localidades

a) En relación con el Dominio Público, sus zonas de protección y retiro a cauces

Tanto algunos de los solares edificables como algunas de las unidades de ejecución que se plantean, así como varias actuaciones de dotación se ubican en zona de policía de cauces. A continuación, se resumen los ámbitos más destacados por localidades:

- **Azazeta:** Las unidades de ejecución UE.5.1. y UE.5.2. que se sitúan en suelo en situación básica de rural se ubican en la margen derecha de un tributario del río Ega, la segunda se sitúa más alejada dentro de la trama urbana. También hay solares vacantes edificables según planeamiento vigente a ambos lados de este cauce (delimitados como subzonas privadas residenciales-a2- según el plano de ordenación pormenorizada).

  Se trata de un cauce que entra en cobertura aguas abajo de la UE-5.1. para desembocar en el río Ega frente a la zona de aparcamiento prevista y lavadero. Este cauce deberá estar grafiado en los planos de ordenación del PGOU. El plano señala un retiro mínimo de 5 m de la edificación al mismo.

  Por otra parte, se plantea un aparcamiento entre la carretera y el río Ega (AD-5.2) que se ha grafiado como subzona de equipamiento comunitario público genérico (g1) y también se ha delimitado un retiro de 12 m a la edificación (ver imagen a continuación).

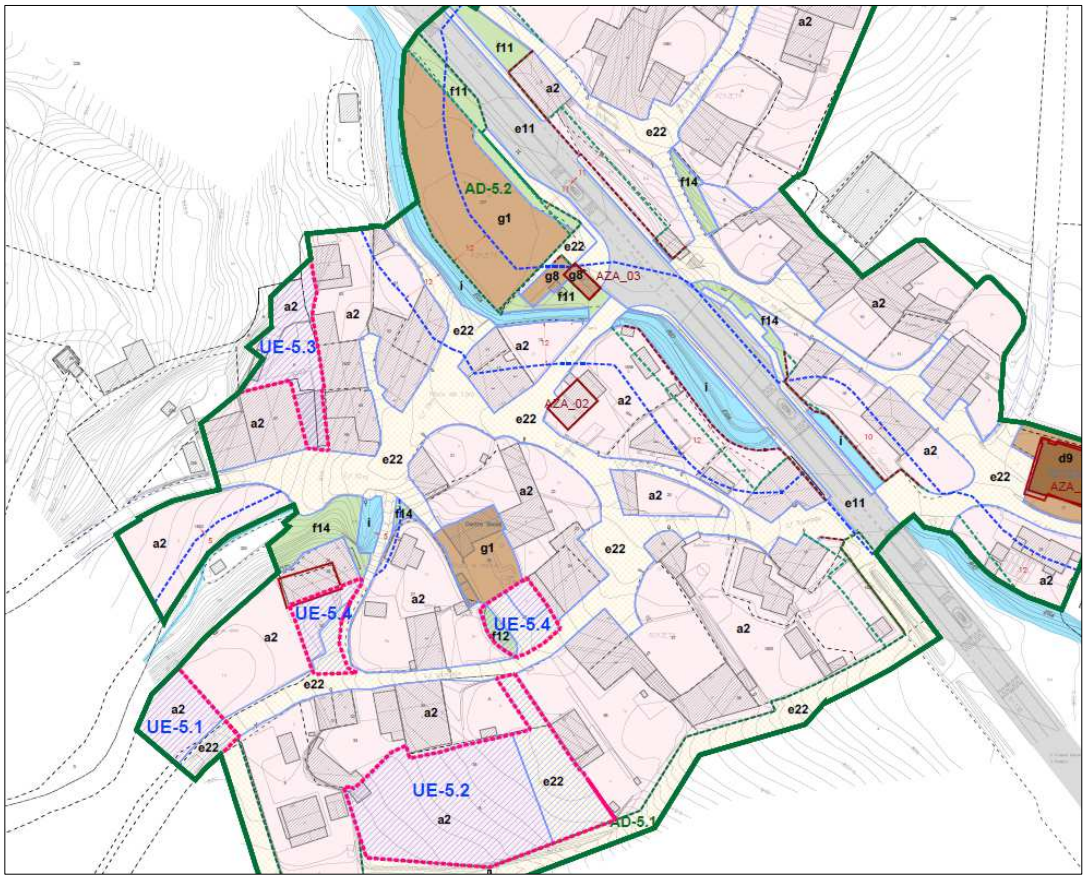


Imagen 1: Azazeta

Al respecto, se entiende que dicha actuación se sitúa en suelo actualmente no urbanizable, por lo que se deberían aplicar los retiros establecidos en el epígrafe de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (F1). En todo caso, el retiro "a la edificación" que se indica en planos se deberá aplicar para cualquier tipo de intervención de alteración del terreno natural por lo que las obras de urbanización del aparcamiento deberán respetar también dicho retiro.

- **Cicujano**: la UE-6.2. se ubica en zona de policía de cauces de un arroyo que discurre de noreste a suroeste, y que ha sido desviado por la cuneta de la carretera. Tanto este cauce como otro que se sitúa al sur de este no se han representado en el plano de ordenación, ambos discurren en cobertura tal y como se representa en la ortofoto a continuación. Se trata de dos arroyos que se unen en la zona sur de la localidad estando en cobertura para salir a cielo abierto antes de desembocar en el arroyo Musitu situado al oeste. El arroyo principal es el Arboro que baja de la ladera del monte del mismo nombre. El trazado de todos los cauces que discurren en cobertura deberá grafiarse en los planos que acompañan al PGOU.

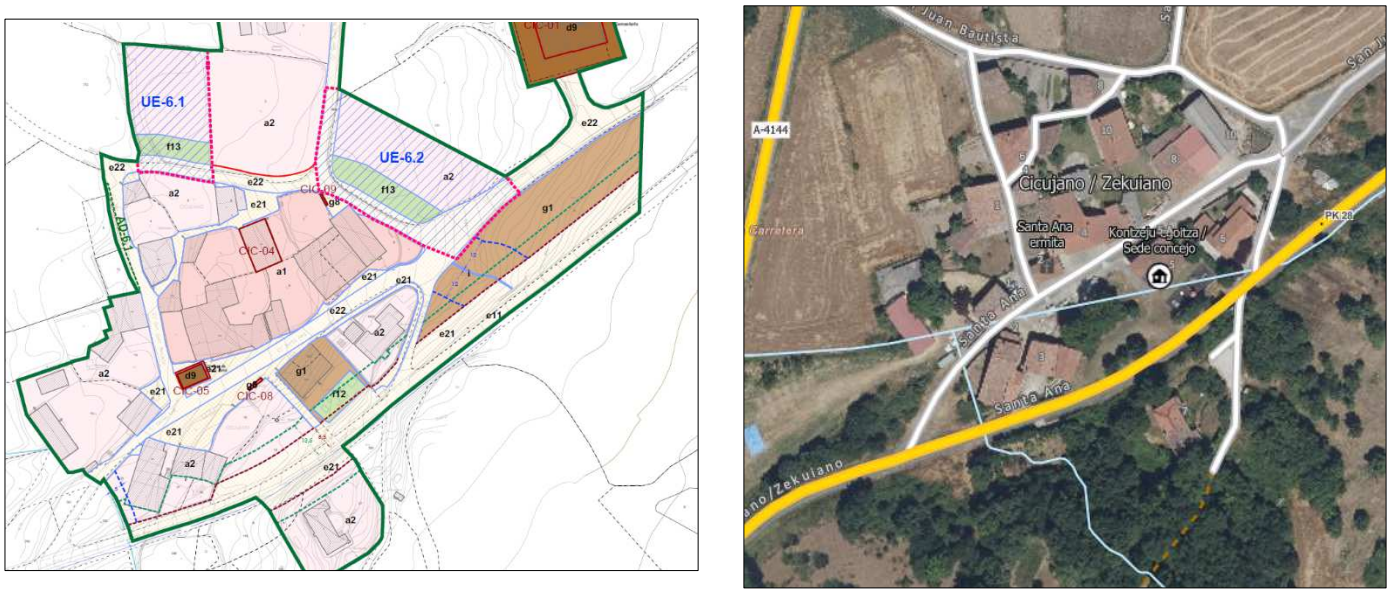


Imagen 2: Cicujano

- **Korres**: tanto la ampliación del equipamiento planteada (identificada como AD-8.1. en el plano de ordenación) como el nuevo suelo urbanizable sectorizado, al norte del anterior (representado con líneas verdes oblicuas), se encuentran en zona de policía de cauces del arroyo innominado que atraviesa la localidad antes de confluir en el Izki aguas abajo. En este caso, si bien se ha delimitado la línea de retiro a la edificación, no se han especificado dicho retiro a respetar al cauce en ambas actuaciones que sería de 15 m. Ver imagen contigua.

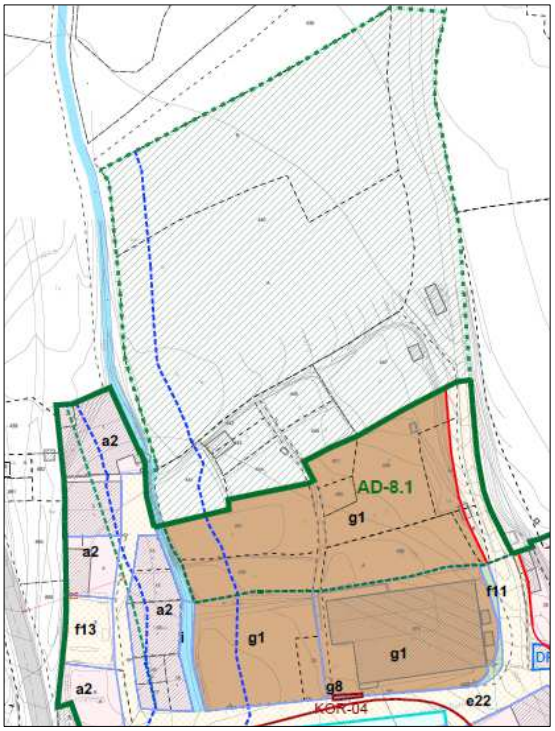


Imagen 3: Korres

- **Sabando**: varias parcelas que se proponen en suelo urbano no consolidado (UE-14.1 y UE-14.3) se sitúan en zona de policía del arroyo Sabando. Este arroyo a la salida de la localidad cuenta con una superficie de cuenca de unos 4,12 km^2. En este caso se ha señalado un retiro de la edificación al cauce de 12 m.

  Además, hay que indicar que a diferencia de lo que se representa en el plano de ordenación a continuación, no existe cauce que atraviese la UE-14.2.

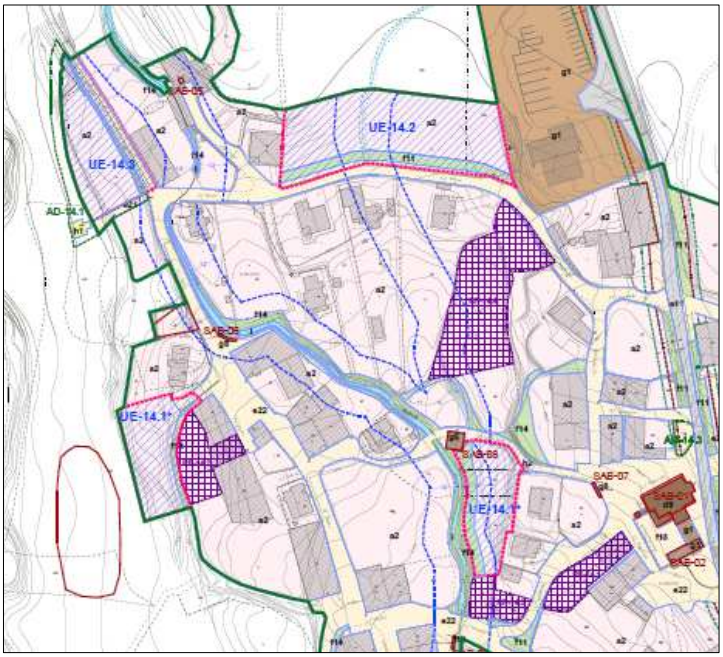


Imagen 5: Sabando

Por tanto, en los planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo se debe representar claramente, por un lado, el Dominio Público Hidráulico, incluso si éste discurre en cobertura (caso de los dos arroyos que atraviesan Cicujano, y del afluente del río Ega en Azazeta), así como delimitar los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Al mismo tiempo, es recomendable que las franjas que delimitan los retiros a respetar tanto en el suelo no urbanizable como en el suelo urbano se destinen a zonas verdes y espacios libres. Así se ha representado por ejemplo en Sabando en la UE- 14.1.

En este sentido, deberá conservarse el bosque de ribera en buen estado presente en las márgenes en los casos en los que se planean desarrollos en el conjunto del municipio y procurar su mejora mediante la plantación de especies autóctonas de manera que se puedan materializar los objetivos territoriales del PGOU citados previamente (*Incluir las medidas necesarias para proteger y mejorar las riberas de los ríos y los arroyos y recuperar tanto su vegetación como la calidad ecológica de las aguas e integrar los cauces fluviales a su paso por los diferentes núcleos).*

b) En relación con la Zona de Protección de Aguas Superficiales y Zonas Húmedas

El Avance del PGOU incluye en el artículo 6.2.6. la Regulación de la zona de protección de aguas superficiales (J61) que se define como: "*una banda situada, a ambos lados de los ríos y arroyos, entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y a la que se aplica una protección adicional, del mencionado plan territorial sectorial*." En particular dicho epígrafe F.1. hace referencia a la normativa específica para márgenes en ámbito rural.

En el artículo citado se añade que:

"*La autorización de usos en ella viene condicionada por la naturaleza de la zona inmediatamente contigua a la banda de protección. Así, para que un uso sea autorizable en una parcela concreta de la zona J61, debe ser autorizable en la zona contigua (fuera de la zona de protección) más próxima a la parcela J61 y además en este articulo*".

Y continúa el texto indicando lo siguiente:

"Usos compatibles: Aquellos autorizados en la zona inmediatamente contigua a la parcela que no estén prohibidos en el párrafo siguiente y cumpliendo en todo caso los retiros y otras condiciones previstas en el apartado F1 y resto de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV."

Los usos prohibidos que se mencionan son:

3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
3c) Invernaderos y viveros.
3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: solo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
3h) Construcciones forestales complementarias.
3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
4g) Escombreras y vertederos RSU
5a) Vivienda agraria vinculada.
5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria.
5c) Industrias peligrosas.

En primer lugar, no se comparte la afirmación señalada previamente acerca de que un uso autorizable en la zona de protección de aguas superficiales deba estar condicionado *por la naturaleza de la zona inmediatamente contigua y para que un uso sea autorizado en esta banda de protección debe ser autorizable en la zona contigua*. Este condicionado no se ajusta a la normativa sectorial de Aguas que vela porque los usos y actividades a implantar en la zona de policía de cauces, que, en todo caso, requieren autorización, no deben perjudicar el régimen hidráulico, ni ocasionar un deterioro de éste ni aumentar un posible riesgo de inundación, independientemente de lo que pueda o no ser autorizable en la zona contigua.

Como ejemplo se pudiera plantear, como un uso autorizable en la parcela contigua, una industria no peligrosa o una vía de comunicación (sea camino rural, carretera o bidegorri), que, no siendo un uso prohibido de los señalados previamente, podría no ser autorizable en la parcela ubicada en zona de protección de aguas superficiales por diversos motivos como el posible riesgo de Inundabilidad o por un impacto significativo en la vegetación de ribera.

Si bien se añade a continuación que deben respetarse *los retiros y otras condiciones previstas en el apartado F1 y resto de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV,* se deberá eliminar la referencia a los usos autorizables en la zona contigua.

En relación con el PTS de Zonas Húmedas, como en el propio DIE se indica, existen multitud y diversas zonas húmedas dispersas en el municipio, las más interesantes son las ubicadas en el interior del Parque Natural y ZEC de Izki donde se han localizado más de un centenar y que consisten en humedales hidroturbosos o trampales de elevado valor ambiental. El avance del

PGOU ya señala al respecto que toda actuación o uso que pueda afectar a estas zonas estará sujeto a lo que establezcan los planes de gestión del espacio (PRUG y ZEC-ZEPA de Izki).

Estos humedales, por estar situados en una zona protegida por Red Natura 2000, se clasifican en el grupo I del inventario del citado PTS.

Por su parte, en el grupo II del inventario de zonas húmedas del citado PTS se encuentra la laguna de Olandina, situada junto a la localidad de Virgala Menor, que presenta importantes valores botánicos (uno de los pocos enclaves con nenúfar blanco del País Vasco) y paisajísticos por lo que está citada como uno de los elementos importantes de la ZEC-ZEPA de Izki. Debido a su inclusión en el grupo II del inventario presenta una zonificación específica donde se regulan los usos posibles y prohibidos que deberán trasladarse a la normativa del PGOU. Al respecto de esta laguna, la Diputación Foral de Álava pretende acometer un Proyecto de restauración ambiental el cual está actualmente en información pública (según la página web de la DFA).

Asimismo, en Arraia-Maeztu se han identificado numerosas balsas de riego asociadas a usos agroganaderos incluidas en el grupo III del inventario del citado PTS, sin protección establecida, por lo que corresponde al planeamiento municipal determinar cuáles de ellas poseen valores ambientales, naturalísticos, y/o paisajísticos. Sería, por tanto, recomendable que, mediante estudios pormenorizados, el planeamiento establezca una protección para las zonas más relevantes, así como un régimen de usos de su entorno, asignando para ello las categorías de ordenación definidas en el PTS, según las tipologías recogidas en el anexo 1 de dicho Plan (Art. 17 del PTS).

Finalmente, se valora positivamente la incorporación a la normativa de la siguiente prescripción en materia de Aguas que desde esta Agencia habitualmente se indica en los informes al planeamiento:

> *5. Las obras colindantes a cauces dejaran 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 de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que será tramitada por la Agencia Vasca del Agua-URA.*

4.2. Inundabilidad

Actualmente, no se dispone de cartografía de Inundabilidad en el municipio de Arraia-Maeztu.

En todo caso, las propuestas planteadas en las alternativas consideradas más interesantes en el DIE, a priori, no parecen situarse en zonas con riesgo. Como medida de precaución podrá ser solicitado un Estudio Hidráulico o una justificación hidráulica en los desarrollos situados en las márgenes de los cauces más relevantes como puede ser en la propuesta de parking en Azazeta, en el nuevo suelo urbanizable residencial en Korres, en la ampliación del equipamiento existente o en la unidad de ejecución U.E.-14.1 que se han definido en los planos de ordenación de Sabando situada junto al río homónimo.

Dicho estudio o justificación hidráulica deberá verificar que los usos residenciales se sitúan por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y que se cumplen el resto de las limitaciones y cautelas establecidas en la normativa.

Como se ha citado en la introducción, el borrador de normativa presentado incluye las áreas inundables como condicionante superpuesto y las define conforme a los planes hidrológicos (se debería citar únicamente el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Ebro) y el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Concretamente, el artículo 6.1.10 presenta un resumen de los condicionantes principales establecidos en dicho PTS citando varios apartados del epígrafe E.2.relativo a la normativa sobre protección contra inundaciones.

Al respecto, se informa que, en relación con los usos en zonas inundables, también deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en sus artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis, que deberán citarse en la normativa general del PGOU.

Por último, tal y como se recoge en el punto 4.5.4. del borrador de normativa presentado, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 126.ter.del RDPH y epígrafe E.4 del anteriormente citado PTS, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.). Es el caso de las nuevas zonas de aparcamientos que se plantean en diferentes localidades (en Azaceta, por ejemplo).

4.3. Abastecimiento y Saneamiento

Entre las directrices en materia de aguas que se citan en las DOT, se menciona que la previsión urbanística debe contemplar, por un lado, la existencia de recurso suficiente para una adecuada satisfacción de las demandas de agua junto con la compatibilidad con los regímenes de caudales en los puntos de toma. Asimismo, también debe contemplar la infraestructura de saneamiento y depuración suficiente y adecuada para el cumplimiento de los objetivos medioambientales de la masa de agua relacionada.

Dicho objetivo no es otro que el poder alcanzar el buen estado ecológico en el caso de las masas de agua presentes en el municipio y que se corresponden con diferentes tramos de los arroyos citados previamente (Ega, Berrozi, Sabando, Izki, e Igoroin).

El DIE incluye, entre los criterios urbanos en suelos residenciales que, se deberá estudiar la capacidad de las infraestructuras, principalmente de abastecimiento y saneamiento, para absorber el incremento de viviendas.

4.3.1. Abastecimiento

El abastecimiento de la cuadrilla de Campezo -Montaña Alavesa, donde se enmarca el municipio de Arraia-Maeztu, es gestionado, en su mayoría, por las respectivas Juntas Administrativas. De manera que cada localidad, dispone de tomas e infraestructura propia, es el caso de Azazeta, Arenaza, Ibisate, Musitu, Sabando, Apellaniz y Atauri.

En otras localidades, se dispone de tomas compartidas: en el caso de Korres que comparte infraestructuras con Bujanda situada en el municipio de Kanpezu (sondeo de Korres que también abastece al centro de interpretación del Parque Natural de Izki); Maeztu comparte con Virgala Mayor y Menor y capta de zonas independientes (manantial Iturriotz junto a Vígala Mayor y de varios manantiales situados a mayor cota, denominados Karrantan); Leorza, Aletxa y Cicujano también comparten recurso que proviene del sondeo de Cicujano y de Laminoria.

Según la información disponible en el visor de la Confederación Hidrográfica del Ebro, varias de las captaciones citadas se incluyen en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico

de la Demarcación (actualmente en revisión), entre otros, el sondeo de Cicujano, el de Iturriotz y los manantiales subterráneos denominados Karrantan.

El Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento del TH de Álava 2016-2026, señala que: "*De forma generalizada, se puede decir que los recursos disponibles en la Cuadrilla de Campezo-Montaña Alavesa, que en su mayoría proceden de manantiales, se consideran suficientes para la demanda existente incluso en época de estiaje".*

En todo caso, y teniendo en cuenta el importante crecimiento previsto o que se posibilita con algunas de las alternativas, como ocurre principalmente en Maeztu, pero también, en menor medida en Apellaniz, Korres o Sabando, es necesario que, durante la tramitación urbanística del PGOU, la documentación incorpore una estimación de los recursos hídricos necesarios para el abastecimiento de los futuros desarrollos urbanísticos. Con dicha información, considerando las dotaciones del Plan Hidrológico vigente para los diferentes usos que se plantean y de acuerdo con el artículo 25.4 del TRLA, la Confederación Hidrográfica del Ebro, como Organismo de cuenca competente en informar al respecto, podrá emitir su preceptivo pronunciamiento sobre la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

Asimismo, en la documentación del PGOU se deberá incorporar una certificación de los diferentes Entes Gestores (Juntas Administrativas) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los desarrollos que se propongan.

Finalmente, se ha observado que la documentación aportada recoge en planos las redes de abastecimiento existentes y futuras de cada localidad incluyendo información de detalle en cuanto a infraestructuras si bien se echa en falta un plano general que incluya las captaciones y las conducciones existentes hasta cada núcleo.

4.3.2. Saneamiento

El saneamiento es gestionado por las Juntas Administrativas de cada localidad con la salvedad de Maeztu que, en 2022, cambió la titularidad de la autorización del vertido a Urbide Arabako Ur Partzuergoa. La revisión de la autorización de vertido de este núcleo obtuvo resolución favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro en 2021, cuando la titularidad aún correspondía a la Junta Administrativa, estableciéndose en dicha resolución condiciones para la mejora del efluente.

Maeztu es la única localidad que dispone de una EDAR y, además, cuenta con una red de saneamiento separativa, aunque esta no está completamente implantada. Es por ello por lo que el citado Plan Director señala que se producen algunos problemas en su funcionamiento derivados de la entrada de aguas limpias al sistema. En este contexto, el incremento de las cargas de aguas residuales derivado de la materialización de los nuevos desarrollos previsiblemente ocasionará un agravamiento del problema si no se definen y ejecutan medidas que lo solucionen, tal y como se viene advirtiendo en la revisión de la autorización de vertido vigente. Este incremento podría alcanzar hasta 121 nuevas viviendas, si se tiene en cuenta la alternativa mejor valorada por el DIE, que casi duplica el número de viviendas existentes.

Teniendo en cuenta lo anterior, durante la tramitación urbanística del PGOU el Ayuntamiento deberá recabar del Consorcio de Aguas Urbide un informe que justifique que se han dado pasos en la resolución de la problemática y que el sistema dispone de capacidad suficiente para tratar los futuros vertidos que puedan producirse con el desarrollo del nuevo plan general. Para ello se tendrá en cuenta la estimación de nuevas demandas y recursos necesarios que se ha solicitado en el punto previo.

Respecto al resto de las localidades cabe señalar que tratan sus vertidos mediante fosas sépticas. En estos casos, serán las Juntas Administrativas, las que deban informar si su sistema depurador es adecuado y suficiente para dar servicio a las nuevas cargas que puedan producirse en los sistemas con la materialización de los desarrollos previstos. Dichos informes se tendrán que presentar con la documentación del PGOU durante su tramitación urbanística cuando estén más definidas las propuestas.

Como actuación prioritaria el Plan de Abastecimiento y Saneamiento de Álava incluye la conexión de Apellaniz, Leorza y Aletxa al sistema de saneamiento de Maeztu.

Finalmente, hay que indicar que toda nueva red de saneamiento que se proyecte deberá ser separativa, aspecto este que debe quedar recogido en la normativa urbanística.

5. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta el planteamiento de la revisión del PGOU que ha sido presentado, a los efectos de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica, esta Agencia no encuentra aspectos que conlleven afecciones significativas en materia de Aguas.

En todo caso, y al objeto de que el Órgano Ambiental cuente con los elementos de juicio suficientes para elaborar el Documento de Alcance, esta Agencia Vasca del Agua formula las siguientes consideraciones:

a) En los planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo se debe representar claramente el Dominio Público Hidráulico, incluso si éste discurre en cobertura (caso de los arroyos en Cicujano, y del afluente del río Ega en Azazeta), así como delimitar los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

b) Se recomienda que las franjas que delimitan los retiros a respetar tanto en el suelo no urbanizable como en el suelo urbano se destinen a zonas verdes y espacios libres donde la vegetación natural de ribera debe ser el elemento a promover. Al mismo tiempo, deberá conservarse el bosque de ribera en buen estado presente en las márgenes donde se planean desarrollos y procurar su mejora mediante la plantación de especies autóctonas.

c) Se deberá eliminar en la "*Regulación de la zona de protección de aguas superficiales*" la referencia a los usos autorizables en la zona contigua tal y como se ha indicado en el punto 4.2. de este informe.

d) Le corresponde al planeamiento municipal determinar, mediante estudios pormenorizados, cuáles de los humedales del grupo III presentes en el municipio poseen valores ambientales, naturalísticos y/o paisajísticos. Tras lo cual se debería establecer una protección para las zonas más relevantes, así como un régimen de usos de su entorno, asignando para ello las categorías de ordenación definidas en el PTS, según las tipologías recogidas en el anexo 1 de dicho Plan (Art. 17 del PTS).

e) El EAE a redactar ligado al PGOU debe Incluir datos de la Red de Vigilancia de las Masas de Agua Superficial de la CAPV de las últimas campañas disponibles en la página web de URA para el río Ega en la estación EGB172, así como la ubicada en el arroyo Izki (EGI102).

f) La normativa urbanística deberá indicar que, si se prevén obras de urbanización o edificación en parcelas ubicadas en zona de policía de cauces, en función de la ubicación de los desarrollos, podrá requerirse Estudio Hidráulico o una justificación hidráulica de que los usos residenciales se sitúan por encima de la cota correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y que se cumplen el resto de las limitaciones y cautelas establecidas en la normativa.

g) En relación con los usos en zonas inundables, la normativa deberá citar el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; en particular, los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis.

h) Las aguas residuales que sean generadas por los futuros desarrollos urbanísticos derivados de la revisión del PGOU deberán conectarse al sistema de saneamiento existente, sin ocasionar nuevos vertidos al DPH, y garantizar su adecuado tratamiento. En este sentido, se recuerda que podrá ser necesario la revisión de la autorización de vertido y/o adaptación de la capacidad del sistema, si se considera necesario.

i) En los planos que representan las redes de abastecimiento y saneamiento deberán quedar recogidas las captaciones y las conducciones existentes hasta cada núcleo, así como la ubicación del sistema depurador.

Por otra parte, de cara a la tramitación urbanística del expediente, será necesaria la presentación de una estimación de los recursos hídricos necesarios para el abastecimiento de los futuros desarrollos urbanísticos derivados de la revisión del PGOU, de manera que la Confederación Hidrográfica del Ebro pueda pronunciarse respecto a la suficiencia de recurso, tal y como establece el artículo 25.4. del TRLA.

Del mismo modo, en dicha tramitación, deberá aportarse informe de suficiencia de las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento por parte de los entes gestores de ambos servicios (Urbide en Maeztu y las Juntas Administrativas en el resto de las localidades) en relación con los desarrollos que finalmente se planteen. Lo anterior es especialmente relevante en la localidad de Maeztu, dada la situación de sobrecarga por pluviales de la EDAR y la previsión de crecimientos contemplada.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este informe está suscrito por Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación*) y Arantzazu Ugarte Corbella *(Ebaluazio Arduraduna. 2026.06.01eko Ebazpenaren araberako funtzioen esleipena / Responsable de Evaluación. Asignación de funciones según Resolución del 1.06.2026)* y es firmado electrónicamente sólo por José Mª Sanz de Galdeano Equiza *(Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación).*

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

www.araba.eus

Asunto: **Informe sobre la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arraia-Maeztu, en su fase de consultas a las administraciones públicas afectadas-**
Expdte. : **01228003-2026/00035**

La Dirección de Medio Natural comunica al Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico, con fecha 3 de junio de 2026, que se ha iniciado el procedimiento de determinación del alcance del estudio de evaluación ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arraia-Maeztu, para poder realizar las consideraciones y observaciones que se estimen oportunas.

INTRODUCCION:

La preocupación por el patrimonio cultural de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, queda patente al establecer que, entre otras determinaciones, la ordenación urbanística estructural contendrá "las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural" (art.53.e).

Por otra parte, uno de los documentos fundamentales en la regulación y protección del patrimonio construido dentro del ámbito municipal, lo constituye sin duda alguna el Catálogo, regulado por el artículo 76 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, "los catálogos inventarían e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección".

En él se concreta la identificación de los bienes inmuebles arquitectónicos con valor cultural que, al amparo de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y su modificación por la Ley 14/2023, se consideran susceptibles de ser protegidos por la ordenación urbanística municipal; tanto los incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco con un nivel de protección especial o protección media, como los que desde el ámbito municipal se propongan con un nivel de protección básica y los bienes culturales de protección municipal.

Además de la identificación concreta y singularizada, se deberán establecer las correspondientes normas y vinculaciones relativas a las intervenciones posibles en los bienes a proteger, así como las limitaciones referidas a los usos posibles, tanto en los propios bienes como en su entorno cercano.

En cualquier caso, todas las determinaciones relativas a la protección de bienes y elementos contenidos en el Catálogo se deberán incluir de manera expresa y clara en un título de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (o plan de desarrollo subordinado) y además se elaborará uno o varios planos que contengan expresamente la ubicación y clasificación de ellos.

RECOMENDACIONES:

Dentro de su labor de asesoramiento histórico-arquitectónico, este Servicio ha recopilado las siguientes recomendaciones para su consideración en la redacción del preceptivo Catálogo y en el resto de normativa urbanística municipal relacionada con el patrimonio cultural (principalmente Planes Generales de Ordenación Urbanística):

1. En relación con la categorización de los inmuebles a proteger, éstos se clasificarán en los siguientes niveles de protección (artículo 8 de la Ley 14/2023):

   - Los dos primeros niveles corresponden a los bienes que integran el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco y que son los bienes de protección especial (con su correspondiente Decreto de Protección) y los bienes de protección media. Su régimen de protección se establece en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

   - El tercer nivel, denominado "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019", está formado por los inmuebles de interés cultural que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de la ley 6/2019 y que así se determinen por los respectivos ayuntamientos en los catálogos vigentes en cada momento en el planeamiento urbanístico municipal por ser merecedores de actuaciones

Egiaztatzeko helbidea Dirección de comprobación https://egoitza.araba.eus/izapidetu/sgvfcove/
Egiaztapen kodea Código de verificación dGYp-iLmf-M3kR-nxBY

de restauración científica o de restauración conservadora. Su régimen de protección será el establecido en la normativa urbanística municipal.

- La clasificación anterior se complementará con la de los bienes culturales de protección municipal. Estos últimos se determinarán en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y estarán sujetos al régimen de protección establecido en dichos instrumentos.

2. Con la finalidad de incorporar todo el patrimonio histórico-arquitectónico al documento que se redacte, se recomienda incluir, debidamente actualizados, los elementos recogidos en los distintos listados de patrimonio histórico arquitectónico existentes, tales como:

   a) Listados de la Diputación de Álava:
      - Inventario de elementos menores de la Cuadrilla.
      - Inventario de arquitectura rural alavesa.
      - Casas y Torres Fuertes de Álava.
      - Catálogo de la Diócesis de Vitoria.
      - Listado del patrimonio agrícola.
      - Listado de cuevas rupestres y abrigos, que pasan a ser elementos de protección especial, según la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2019.
      - Listado del patrimonio industrial.
      - Listado de frontones abiertos del THA.
      - Inventario de patrimonio geotermal e inventario de la arquitectura balnearia de Álava.
      - Inventario de canteras históricas.
      - Valoración de los molinos del THA.
      - Inventario de relojes monumentales de Álava.

      Recordamos que el Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico dispone de la información geográfica consultable a través de GEOARABA y de GOOGLE EARTH y que puede aportar, al equipo redactor del Plan General, la información sobre patrimonio obrante en los fondos documentales.

      Se adjunta como ANEXO IV la Relación de Bienes del municipio de Arraia-Maeztu recogidos en los listados del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava y que no están incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico vigentes.

   b) Bases de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco

   c) Catálogo del planeamiento en revisión.

3. En relación con el régimen de protección del patrimonio histórico-arquitectónico, este Servicio ve necesario plantear un estudio individualizado de cada elemento inmueble a través de fichas. Buscando una coherencia entre los diferentes niveles de protección, se propone que las fichas de los elementos de protección básica y los de protección municipal incorporen un contenido similar al establecido en el artículo 16 de la Ley 6/2019 para los edificios de protección especial y media, que incluiría:

   a) La descripción clara y precisa del bien y de los valores culturales que justifican su protección, con los elementos que lo integran, y, en su caso, de los bienes vinculados que también se protegen.

   b) Delimitación del entorno o áreas de influencia del bien cultural que los preserven de posibles construcciones o elementos que afecten negativamente a su puesta en valor (el Centro de Patrimonio Cultural Vasco fija un entorno de protección cautelar mínimo de 15 metros).

   c) Las medidas de protección propuestas, con especificación de las actuaciones admisibles o prohibidas, y la relación de elementos degradantes, incluidos los causantes de contaminación visual o acústica, para su atenuación o eliminación.

   d) La relación de propuestas y ajustes razonables para responder a las necesidades de accesibilidad.

   Este servicio tiene elaborada un modelo de ficha individualizada (en proceso de adaptación al entorno web que gestiona los fondos documentales del servicio) que se adjunta como ANEXO II.

4. En el ANEXO I hemos incorporado un resumen de los criterios de intervención sobre bienes culturales que establece la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

5. En el supuesto de redactar una normativa general, se recomienda incluir la propuesta de régimen de protección y las definiciones que se incluyen en el ANEXO III que se adjunta (basadas en criterios del Centro de Patrimonio Cultural Vasco).
6. Como desarrollo de la normativa específica para la salvaguarda de la estética urbana contenida en el PGOU, se considera muy interesante analizar el aspecto cromático en los entornos rurales y cascos históricos. A ese respecto, proponemos una guía elaborada desde nuestro servicio denominada "Estudios previos para el establecimiento de una paleta de colores en los conjuntos monumentales alaveses" con el objetivo de su desarrollo específico en cada Municipio (se puede consultar este trabajo en el apartado del Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico subapartado de Estudios de la página www.araba.eus).
7. Se recomienda analizar la relación de los elementos del patrimonio histórico-arquitectónico con los elementos y con el espacio público próximos en el contexto de la morfología urbana, de forma que, la escena urbana ponga en valor esta herencia histórica. En este sentido sería también deseable regular los elementos que inciden de algún modo en él, como la pavimentación de calles, los portones de los garajes, los muros de contención, los materiales en fachadas, el mobiliario urbano, señalética diversa, etc.
8. La Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco establece la prohibición de derribo total o parcial de los elementos del inmueble cuyos valores culturales hayan determinado su inclusión en el catálogo como bienes de protección básica. En cuanto al procedimiento de declaración de ruina de los bienes de protección básica, se recomienda que el planeamiento municipal recoja las determinaciones de la Ley 6/2019, limitando los supuestos de declaración de ruina a lo establecido en su artículo 51.7.
9. Para los inmuebles que presenten decoraciones pictóricas sería deseable una coordinación con el Servicio de Restauración de la Diputación Foral de Álava.
10. Cuando la aplicación estricta de la normativa de carreteras sea incompatible con el régimen de protección y conservación de los bienes integrantes del patrimonio cultural, el régimen jurídico de los bienes culturales es de aplicación preferente sobre la normativa de carreteras, teniendo una sólida justificación en preceptos constitucionales.
11. Las edificaciones con usos residenciales, protegidas conforme a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidas en un catálogo de protección de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como las que disponiendo de viviendas se encuentren protegidas por cualquier normativa sectorial, atenderán a las condiciones de habitabilidad previstas en el Decreto 80/2022 (BOPV nº168 de 1 de septiembre de 2022), adaptando las mismas cuando sean incompatibles con el régimen de protección de esos bienes (artículo 3.2.d y 4.3).

    Además, debemos recordar que el ayuntamiento podrá eximir de las condiciones mínimas de habitabilidad (en los términos establecidos en el artículo 10 del Decreto) a las viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en ese Decreto, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente.

Como apoyo a la protección de los bienes del patrimonio cultural por el planeamiento municipal se recomienda consultar el "Compendio de recomendaciones para la protección del patrimonio histórico-arquitectónico en la redacción del planeamiento" disponible en el apartado "Estudios" de la página web del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico, en el siguiente enlace:
https://www.araba.eus/publicar/PatrimonioHistorico/compendio-vol2.pdf

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vitoria-Gasteiz, a 9 de julio de 2026.

El arquitecto de Patrimonio Histórico-Arquitectónico

Juan Barrera Portillo

Vº. Bº.
El jefe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico

José Mª Villanueva Saiz

ANEXO I
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN SOBRE BIENES CULTURALES, LEY 6/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO

CRITERIOS GENERALES	
PROTECCIÓN ESPECIAL Y PROTECCIÓN MEDIA	- Las intervenciones garantizarán por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conocimiento, conservación, restauración y rehabilitación para su **puesta en valor**. - El **uso** destinado será compatible con los valores del Bien, garantizando su conservación y puesta en valor. - **Intervención mínima y reversibilidad:** Son los principios básicos de actuación. **- Añadidos:** respeto a los añadidos de todas las épocas que proporcionan información sobre la evolución del bien; retirada de añadidos degradantes. - **Reconstrucciones o reintegraciones:** Únicamente cuando se cuente con información precisa fehaciente de la autenticidad de la parte a reconstruir, y concurra además alguno de los siguientes supuestos: a) Que la intervención sea necesaria para garantizar la integridad del bien o para una correcta comprensión de sus valores culturales. b) Que en su reposición se utilicen elementos originales o, si ello no fuera posible, compatibles, debiendo, en este último caso, ser discernibles de los originales. **- Adiciones:** Deberán respetar la armonía del conjunto, distinguiéndose de las partes originales para evitar las falsificaciones históricas o artísticas. Se asegurará la reversibilidad. - **Elementos a proteger:** Estructuras interiores, distribuciones y acabados. Se evitará la demolición de sus elementos constituyentes, salvo para su sustitución, elemento a elemento, por estructuras similares a las existentes. - **Técnicas y materiales a utilizar:** Se prohíben aquellas que no sean compatibles con los que conforman el bien y su entorno, o con los valores objeto de protección según el régimen aplicable. Las técnicas y materiales utilizados en las intervenciones deberán ofrecer comportamientos y resultados suficientemente avalados por la experiencia o por la investigación. - **Normativas sectoriales:** Se supeditarán a la conservación de los valores culturales del bien.
CRITERIOS ESPECÍFICOS	
PROTECCIÓN ESPECIAL	- Intervenciones en **sistemas constructivos cuyo fallo pudiera provocar pérdidas irreparables**, tanto en el monumento como en cubiertas e impermeabilización y estructuras y cimentación: Se autorizarán las intervenciones mínimas necesarias para mantener su integridad. - Intervenciones en **sistemas constructivos tales como cerramientos, particiones, carpinterías y revestimientos**: Solo se actuará sobre los sistemas constructivos para mantener su integridad, evitando cualquier alteración sustancial de los mismos. - Actualización de los sistemas de **instalaciones**: se admitirá siempre que vaya enfocada a mejorar el uso del monumento y su implantación no incida negativamente en la conservación de los valores protegidos. - **Cambios de uso**: se admitirán cuando sean imprescindibles para asegurar la conservación del monumento, debiendo demostrarse la compatibilidad del nuevo uso con su integridad.
PROTECCIÓN MEDIA	- Se autorizarán las intervenciones dirigidas a la **restauración** de los sistemas constructivos. - Se admitirá cualquier **cambio de uso**, siempre que no afecte a sus valores protegidos y conlleve una mejor conservación.
PROTECCIÓN BÁSICA	- Se aplicarán los criterios de restauración científica o de restauración conservadora previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. - En ningún caso será posible el **derribo**, total o parcial, de los elementos del inmueble cuyos valores culturales hayan determinado su inclusión en el catálogo del planeamiento urbanístico municipal como bienes de protección básica. - Su régimen de protección será el establecido en la **normativa urbanística municipal**.
PROTECCIÓN MUNICIPAL	El régimen de protección se establecerá en el planeamiento urbanístico y en el Catálogo municipal.

ANEXO II:

PROPUESTA de FICHA INDIVIDUALIZADA

(Actualmente esta ficha se está adaptando al entorno web del aplicativo que gestiona los fondos documentales del Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico, de modo que los datos introducidos queden incorporados directamente en el aplicativo)

CATÁLOGO de PROTECCION		**FICHA Nº 1**
MUNICIPIO **localidad**		
	Protección	Protección Especial Protección Media Protección Básica Protección Municipal
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre común de la edificación	
Referencia catastral	Dirección postal	
Propiedad	Estilo predominante y época	
FOTOGRAFÍAS GENERALES		

DESCRIPCIÓN		**ESTADO DE CONSERVACIÓN**
1:General	INTERÉS ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y/O FUNCIONAL	
1.1:Volumetría		
1.2:Imagen exterior		
1.3:Distribución-Tipo Edificatorio		
1.4:Distribución estructural		
2:Elementos de especial protección:		

GRADO DE PROTECCIÓN	**OBRAS PERMITIDAS**
1:General	Tipo de intervención
1.1:Volumetría	
1.2:Imagen exterior	
1.3:Distribución-Tipo Edificatorio	
1.4:Distribución estructural	
2:Elementos de especial protección:	Tipo de intervención
FOTOGRAFÍAS DETALLE	

ANEXO III
PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

1) INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS PERMITIDAS EN BIENES CULTURALES:

	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS PERMITIDAS
PROTECCIÓN ESPECIAL	Según régimen de protección aprobado mediante Decreto, RESTAURACIÓN CIENTÍFICA.
PROTECCIÓN MEDIA	Se permitirán las obras que respeten volumetría, imagen exterior, tipo edificatorio y distribución estructural básica, encuadrándose éstas en las categorías de RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA según definiciones adjuntas.
PROTECCIÓN BÁSICA	**Propuestos por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco para ser declarados monumentos (protección especial o media):** Se permitirán las obras que respeten volumetría, imagen exterior, tipo edificatorio y distribución estructural básica, encuadrándose éstas en las categorías de RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA según definiciones. En casos excepcionales, tras un análisis del edificio, de estimarse posibles las intervenciones constructivas de REFORMA se recomienda la solicitud de informe al Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico.
PROTECCIÓN MUNICIPAL	**Propuestos para su protección desde el ámbito municipal**: Se permiten las obras que respeten la volumetría, imagen exterior, tipo edificatorio y distribución estructural básica, encuadrándose éstas en las categorías de CONSOLIDACION, CONSERVACION Y ORNATO, RESTAURACION CONSERVADORA Y RESTAURACION CIENTIFICA según definiciones adjuntas. En casos excepcionales, tras un análisis del edificio, de estimarse posibles las intervenciones constructivas de REFORMA se recomienda la solicitud de informe al Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico.

2) DEFINICIONES: CONCEPTOS GENERALES e INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

2.a) CONCEPTOS GENERALES:

Volumetría: Es la distribución de volúmenes de un edificio o conjunto arquitectónico (sólido capaz básico que engloba el edificio, incluyendo los fondos edificados, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta, y que asume su configuración jerárquica relativa -edificio principal, cuerpos secundarios, anexos, etc.-).

Imagen exterior: Apariencia del edificio definida por los materiales y el revestimiento que componen las fachadas, la distribución de éstos en sus distintas partes, las soluciones constructivas y ornamentales, el tamaño y la proporción y posición relativa de sus huecos, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, cierre de parcela, etc.

Distribución-tipo edificatorio: Concepto arquitectónico que define los edificios a partir de su esencia funcional-formal, al margen de sus diferencias aparentes y que se fundamenta en elementos básicos de los mismos, como la planta, secciones, piezas de comunicación vertical y horizontal, patios interiores, posición dentro de la parcela y relación entre ellos, además de la relación entre los espacios internos públicos y los privados, etc. Se clasifican mediante la tipología (estudio de los tipos).

Distribución estructural: Esquema que define en planta y alzado la estructura portante de un edificio, en base a la jerarquía de sus distintos elementos y a sus características materiales.

2.b) INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

(Según el contenido del Decreto 317/2002, desarrollado por el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico)

- RESTAURACIÓN CIENTÍFICA:

Es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores

arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

La restauración científica, que respetará los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción, podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de: La restauración de las fachadas internas o externas. La restauración de los espacios internos. La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido. La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original. La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales: Muros portantes externos e internos. Forjados y bóvedas. Escaleras. Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

- RESTAURACIÓN CONSERVADORA:

Es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes. La restauración conservadora se divide en las categorías:

Categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de: La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico. La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

Categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de: La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición. La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

Categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluibles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

a) El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

b) El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

c) El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

- CONSERVACIÓN Y ORNATO:

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto 317/2002. Las obras no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas. Podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

- CONSOLIDACIÓN:

Dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones, y aquellas otras operaciones

en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

- REFORMA (SÓLO EN CASOS EXCEPCIONALES):

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes: a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales. b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales: Muros internos y bóvedas. Pilares, forjados y bóvedas. Escaleras. Cubierta. c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

3) CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE ALGUNAS ACTUACIONES CONSTRUCTIVAS

3.a) SISTEMAS DE AISLAMIENTO EXTERIOR (SATE) SOBRE FACHADAS DE EDIFICIOS PROTEGIDOS:

Se considera que no es una intervención admisible, según informe de fecha 01/02/2019 del Centro de Patrimonio Cultural Vasco.

3.b) SUSTITUCIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DAÑADOS POR OTROS DE DISTINTO MATERIAL (HORMIGÓN O METAL) EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA:

Según informe de fecha 01/02/2019 del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, está autorizada la sustitución de elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de estabilidad y seguridad, siempre y cuando se mantenga la estructura general del edificio en cuanto al material genérico de la estructura y su tipología, admitiéndose actuaciones de consolidación y refuerzo que, a juicio de la autoridad de control, requieran cambios parciales de material, cambios de clase del mismo material o la aplicación de técnicas especiales disponibles en el mercado y compatibles con el patrimonio.

En desarrollo de este criterio, desde el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava se establece que en la sustitución de elementos estructurales deteriorados por otros nuevos se deberá utilizar el material original (habitualmente madera y muros de fábrica), solo en casos excepcionales de refuerzos puntuales y con requerimientos específicos estudiados concretamente, se permitirá cambiar a otro material distinto (hormigón o metal) debiéndose asegurar que la nueva intervención sea reversible, que se respete la estructura original, y que se conserve el concepto del sistema constructivo original (sistema flexible y no rígido) y del sistema de transmisión de cargas (consolidación de la función estructural de los elementos existentes: habitualmente muros de carga- mampostería y pórticos de madera). Se recomienda que previamente el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico u órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico informe favorablemente dichas situaciones excepcionales.

3.c) SUSTITUCIÓN DE LA MADERA EN MIRADORES Y CARPINTERÍAS EXTERIORES POR CUALQUIER MATERIAL GARANTIZADO (ALUMINIO O PVC) EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA:

Según informe de fecha 01/02/2019 del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, la sustitución de las carpinterías deberá efectuarse con el mismo material genérico del original y diseño similar al original, salvo que el valor cultural del elemento, reconocido por la autoridad de control, determine que se deba recuperar el elemento mediante técnicas y materiales de carpintería tradicional.

3.d) APLICACIÓN DEL DB-HE-4 CONTRIBUCIÓN MÍNIMA DE ENERGÍA RENOVABLE PARA CUBRIR LA DEMANDA DE AGUA CALIENTE SANITARIA:

Según criterio del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la DFA, cuando sea exigible el cumplimiento de dicho documento básico en edificios protegidos y entornos urbanos de interés patrimonial, se optará por soluciones de contribución de energía renovable que preserven el valor cultural de los bienes inmuebles protegidos.

Además, hasta que no se aprueben, por parte del departamento de Gobierno Vasco competente en materia de patimonio cultural, las normas reguladoras de los estudios de evaluación de impacto patrimonial requeridos en el artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1.-Se considera que la instalación de paneles fotovoltaicos y captadores solares térmicos o instalaciones similares en cubiertas de inmuebles con protección especial o media y de inmuebles incluidos en conjuntos monumentales afecta a su debida puesta en valor, por lo que, como criterio general, no se autoriza su implantación.

2.-El mismo criterio se aplicará en los bienes inmuebles propuestos para ser declarados monumentos por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco (inventariables o calificables).

3.-Para los bienes inmuebles de protección básica o municipal e incluidos en listados o inventarios es posible la implantación de estas instalaciones, previa justificación de que su instalación carece de impacto visual y no altera su carácter o aspecto y, por tanto, respeta la debida puesta en valor de los bienes protegidos. Asimismo, se seguirán criterios de mínima afección y de reversibilidad, de modo que su remoción no afecte a los materiales ni al bien protegido en su conjunto

ANEXO IV: Relación de Bienes del municipio de Arraia-Maeztu recogidos en los listados del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava

Identif.	Código	Denominación	Localidad	Tip. original - Subtipo	UTM X	UTM Y	UTM Z
506	MAE - 60	Cruz del pañuelo	Maestu		545030	4732028	674
507	MAE - 92	Cruz de San Gervás	Sabando		549189	4732992	774
517	MAE - 40	Cruz Corres	Korres		546437	4728107	775
531	MAE - 37	Juego de pelota	Cicujano		546013	4733723	690
562	MAE - 9	Fuente de Cazarro	Apellániz		542587	4730735	759
563	MAE - 20	Bebedero	Arenaza		547323	4734755	846
565	MAE - 24	Lavadero de Atauri	Atauri		546939	4730603	634
579	MAE - 74	Fuente-abrevadero-lavadero de Abajo	Musitu		547192	4736306	796
588	MAE - 97	Lavadero de Sabando	Sabando		549008	4733115	774
759	MAE - 69	Molino de Maestu	Maestu	Molino	545261	4732309	653
760	MAE - 79	Molino de Sto. Toribio ("de tabla")	Musitu	Molino	545827	4734650	682
761	MAE - 78	Molino de Santa Pía	Musitu	Molino	546156	4735231	700
762	MAE - 76	Molino de Igoroin	Musitu	Molino	549003	4736402	788
764	MAE - 90	Molino de Roitegui	Róitegui	Molino	550182	4736987	926
804	MAE - 18	La tejera	Apellániz	Tejera	543358	4729732	811
807	MAE - 50	Tejería	Korres	Tejera	545693	4727447	675
849	MAE - 80	Puentes de Igoroin	Musitu		549119	4736594	791
850	MAE - 81	Puente de Santa Pía	Musitu		546152	4735212	695
854	MAE - 47	Puente de la Cárcava	Korres		546344	4727456	691
1154	MAE - 4	Molino de Larrio y molino-panadería de Alecha	Aletxa	Molino	544162	4732688	660
1156	MAE - 5	Molino-central de Alecha	Aletxa	Molino	544327	4732560	660
1178	MAE - 15	Molino de Basabea	Apellániz	Molino	542119	4733137	704
1200	MAE - 33	Fuente Vieja de Cicujano	Cicujano		545989	4733921	685
1202	MAE - 41	Cueva de la ballena	Korres		546339	4727358	675
1205	MAE - 49	Molino de Corres	Korres	Molino	546325	4727169	652
1208	MAE - 58	Corral de Miñarro	Maestu		544451	4729637	720
1209	MAE - 59	Corral de Antón	Maestu		544885	4731184	672
1225	MAE - 70	Puente de San Juan	Maestu		545737	4732208	643
1226	MAE - 71	Puente del molino	Maestu		545254	4732268	652
1227	MAE - 72	Puente ferrería (antiguo camino a Atauri)	Maestu		545838	4732057	642
1244	MAE - 93	Fuente de la Iglesia	Sabando		549088	4733146	782
1256	MAE - 110	Tejera de las tres villas	Sabando	Tejera	549593	4731942	736
4993	EMT - 96	Ermita de la Virgen del Campo o Santa Eufemia	Maestu		544565	4732057	677
4996	EMT - 98	Ermita de la Soledad	Atauri		546359	4730860	643
4998	EMT - 100	Ermita de Santo Toribio	Cicujano		545569	4734446	762
5000	EMT - 102	Ermita Capilla de la Granja Iturrieta	Onraita		553610	4738142	971
5045	EMT - 139	Ermita de San Martín de Guesal	Maestu		545870	4732066	643
7799	MAE - HAR - 1	Las Señoritas	Apellániz	Cantera	540482	4730734	930
7800	MAE - HAR - 2	El Raso	Apellániz	Cantera	541398	4730847	955
7801	MAE - HAR - 3	El Raso	Apellániz	Cantera	541544	4731038	960
7802	MAE - HAR - 4	San Cristobal	Apellániz	Cantera	541628	4731120	965

7803	MAE - HAR - 12	Timisu	Atauri	Cantera	547044	4729993	630
7804	MAE - HAR - 5	San Cristobal	Apellániz	Cantera	541656	4731524	940
7806	MAE - HAR - 7	Indiako	Azazeta	Cantera	541406	4736997	900
7807	MAE - HAR - 8	San Miguel	Cicujano	Cantera	545164	4737889	880
7808	MAE - HAR - 9	Larrintxo	Onraita	Cantera	547076	4738875	1045
7809	MAE - HAR - 10	Los Campos	Atauri	Cantera	548156	4728189	620
7810	MAE - HAR - 11	Los Cogotes	Maestu	Cantera	544878	4729743	720
7895	MAE - SIPATHA - 1	Castaños	Apellániz		542722	4730515	815
10507	MAE - 111	Taller Arana Abreu	Maestu	Ferrería	545862	4731966	658
10509	MAE - 113	Compañía de Asfaltos de Maeztu	Atauri	Fábrica-taller	546876	4729823	659
10510	MAE - 114	Estación de Atauri	Atauri		546974	4729864	659
10511	MAE - 115	Viaducto de Atauri	Atauri		546687	4730875	659
11468		Casa Elespara 5	Apellániz		542561	4731073	739
14476	MAE - 1	Puente de Artikuzubi	Korres		545405	4727186	656
14941	PGO - 67	Casa C/ Mendi 6	Maestu		545257	4732193	662
14947	PGO - 73	Casa C/ Goikara s/n	Apellániz		542628	4730777	754
14950	PGO - 76	Casa C/ Bengara 14	Apellániz		542356	4731208	744
14968	PGO - 94	Casa 8	Musitu		547276	4736265	800
14969	PGO - 95	Fuente-Lavadero	Musitu		547192	4736303	796
16305	FVN - 14	Estación de Cicujano	Cicujano		545647	4733522	679
16313	FVN - 19	Túnel de Leorza	Leorza		545537	4733341	674
16314	FVN - 20	Viaducto sobre A-132 y río Ega-Berrón	Atauri		546689	4730872	645
16315	FVN - 21	Túnel de Atauri	Atauri		546762	4730803	646
16338	FVN - 44	Paso inferior bajo camino de Virgala	Aletxa		545420	4734820	703
16339	FVN - 45	Paso inferior en Santo Toribio	Aletxa		545433	4734422	695
16340	FVN - 46	Paso elevado sobre camino de Cicujano	Cicujano		545629	4733782	686
16341	FVN - 47	Paso elevado sobre A-4145 en Alecha	Leorza		545257	4733036	663
16342	FVN - 48	Arco lateral de paso elevado sobre A-3114	Maestu		545202	4732340	649
16343	FVN - 49	Puente de Peñasalada sobre el río Ega-Berrón	Maestu		546016	4731844	645
16344	FVN - 50	Puente sobre canal de las ferrerías de Maestu	Maestu		546105	4731867	643
16345	FVN - 51	Paso inferior bajo camino de Sabando	Maestu		546289	4731815	651
16658	FVN - 114	Pequeño puente sobre arroyo Berrón en Maestu	Maestu		545240	4732259	649
16659	FVN - 115	Pequeño puente sobre el canal de la Central Hidroeléctrica de Antoñana	Atauri		546907	4730485	646
16660	FVN - 116	Andén de la estación de Atauri	Atauri		546965	4729857	635
16667	FVN - 123	Túnel de Laminoria	Cicujano		545532	4735968	732
16668	FVN - 124	Estación de Laminoria	Cicujano		545575	4735859	726
16669	FVN - 125	Muelle de mercancías de Maestu	Maestu		545442	4732022	648
16779	CNT - 570	Casa San Martín	Musitu		547242	4736302	800
16780	CNT - 571	Casa Carretera s\n	Vírgala Mayor		543495	4733053	678
16788	VAM - 7	Villa amurallada de Korres	Korres				

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA
Departamento de Desarrollo Económico y Sostenibilidad
Servicio de Sostenibilidad Ambiental

Este departamento ha sido consultado en el marco del inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria sobre el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arraia-Maeztu con número de expediente 26/22 en el Servicio de Sostenibilidad Ambiental.

Se adjuntan los informes del Servicio de Montes y Dirección de Agricultura basados en la normativa sectorial de montes y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

En Vitoria – Gasteiz, a fecha de firma electrónica

David Fernández Sarabia
Director de Agricultura

Documento firmado digitalmente por:
FERNANDEZ SARABIA, DAVID (14/07/2026 12:51 CEST)
https://izenbox.izenpe.eus/inbox/app/izenboxdfa/v/ef5503a2-223a-4e05-9c43-c90578737d7c

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA
Departamento Desarrollo Económico
y Sostenibilidad
Servicio de Sostenibilidad Ambiental

Expediente n.º: 26/22
PGOU Arraia-Maeztu (Avance)

Ref. 118.613/2026 INFORME SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRAIA-MAEZTU (AVANCE)

Con fecha de 5 de junio de 2026 se ha recibido en este Departamento de Agricultura comunicación del Servicio de Sostenibilidad Ambiental solicitando las consideraciones y observaciones que se estimen oportunas en la determinación y el alcance del estudio ambiental estratégico del PGOU de Arraia-Maeztu.

NORMATIVA DE REFERENCIA
El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (en adelante PST Agroforestal) es un instrumento de ordenación territorial, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiere y canaliza actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiéndolas en un marco de planeamiento global del territorio, y por otro, defiende los intereses del sector agroforestal frente a otro tipo de usos. Todo ello de acuerdo con el objetivo establecido en el artículo 12 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario ligado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad.

Con relación a los suelos de Alto Valor Agrológico, el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria los otorga la consideración de bien de interés social.

> *"Artículo 16.– Protección especial del suelo de alto valor agrológico.*
> *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 Comunidad Autónoma del País Vasco y la consideración de bienes de interés social.*
> *2.– Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco 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 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."*

El ámbito de ordenación del presente PTS Agroforestal abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva del PTS Agroforestal estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

Documento firmado digitalmente por:
FERNANDEZ SARABIA, DAVID (14/07/2026 12:51 CEST)
https://izenbox.izenpe.eus/inbox/app/izenboxdfa/v/45f76fe7-b695-4a44-b3b2-200737ff481d

El presente informe valora las determinaciones que se han de considerar en la redacción de la próxima fase de aprobación inicial de PGOU de Arraia-Maeztu vista la documentación de avance con relación a los suelos categorizados en el PTS Agroforestal como Agroganadero y Campiña.

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, 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.

Esto queda reflejado expresamente en el *Artículo 10.– Aplicación Normativa del PTS., apartados a), b) y e)*, entre otros, del citado PTS Agroforestal:

> *"Artículo 10.– Aplicación Normativa del PTS.*
> *De acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, las vinculaciones del presente PTS afectarán al planeamiento municipal de la forma que se expone a continuación:*
> *Respecto a la Normativa:*
> *a) El planeamiento municipal categorizará el Suelo No Urbanizable 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.*
> *b) El planeamiento municipal deberá recoger expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de Suelo No Urbanizable 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.*
> *e) En los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, planeamiento territorial y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria, según el documento D anexo I, Instrumentos de Actuación, de este PTS. 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.*
> *Respecto a los Planos de Ordenación:*
> *a) La categorización del Suelo No Urbanizable recogida por el planeamiento municipal tomará como base las Categorías de Ordenación propuestas en los términos previstos por el PTS Agroforestal en el Capítulo III, Categorías de Ordenación, ajustando en su caso la delimitación a la realidad y escala municipal.*
> *b) 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.*
> *c) La delimitación de los Montes de Utilidad Pública y montes protectores será vinculante y solo podrá modificarse en los términos y procedimientos establecidos en su legislación sectorial."*

CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

La información del proyecto consultada para la emisión del presente informe se ha obtenido de la carpeta de evaluación ambiental: https://irekia.araba.eus/es/catalogo-informacion-publica

Se ha revisado el Avance de las Normas Generales, los Planos de Avance de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico junto a sus planos.

CONSIDERACIONES

OBJETIVOS DEL PGOU

Dentro de los objetivos del Documento Inicial Estratégico se proponen distintos criterios para mantener, proteger y poner en valor la riqueza natural del territorio.

Se señalan entre otros objetivos:

- Asegurar el mantenimiento de los servicios ecosistémicos mediante un planeamiento municipal que proteja las zonas naturales y agrícolas.
- Proteger los suelos de Alto Valor Agrológico.
- Impulsar el establecimiento de equipamientos turísticos y agrarios vinculados a la realidad física del medio.
- Establecimiento de una zona para el uso ganadero.
- Adaptación de la parcela mínima a los usos propios de zona, en especial la superficie mínima de 20.000m^2 para usos ganaderos.

En las siguientes fases de planeamiento municipal se ha de desarrollar de forma pormenorizada estos objetivos y "*promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario ligado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad, empleando para ello los instrumentos y medidas de intervención pública que resulten necesarios, todo ello conforme al marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, y a lo dispuesto en la* Ley de 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria según se señala en su artículo 12.

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN

En el PTS Agroforestal en su capítulo IV, *Categorías de Ordenación*, se realiza una Sistematización General de las Categorías de Ordenación del PTS Agroforestal.

SUPRACATEGORIA	CATEGORIA	SUBCATEGORIA
	Agroganadera y Campiña	Alto Valor Estratégico
		Paisaje Rural de Transición
Monte	Forestal	
	Forestal-Monte Ralo	
	Pastos Montanos	
	Pastos Montanos-Roquedos	
	Mejora Ambiental	
	Protección de Aguas Superficiales	

Imagen 1: Sistematización General de Categorías de Ordenación del PTS Agroforestal (art 46.1)

El PGOU de Arraia-Maeztu ha sido realizado siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN). Este Plan General se ha ajustado a las categorías de suelo para el Suelo No Urbanizable a la Sistematización General de Categorías de Ordenación empleadas en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) combinándolas con las del PTS Agroforestal. Desde el punto de vista de las categorías en Suelo No Urbanizable, se han mantenido las categorías de ordenación del PTS Agroforestal, preservando las dos subcategorías existentes de Agroganadera y Campiña "Alto Valor Estratégico" y "Paisaje Rural de Transición".

En cuanto a la definición propuesta para ambas categorías en el avance del PGOU estas se adecuan a las características señaladas en el artículo 48.- *Categoría Agroganadera y Campiña. Definición* del PTS Agroforestal.

DELIMITACION DE LA CATEGORÍA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

De la revisión de los planos propuestos en la documentación de Avance del PGOU de Arraia-Maeztu se comprueba en el plano *A1 Clasificación y Calificación Global del Suelo No Urbanizable* que la

superficie y delimitación perteneciente a la subcategoría “Alto Valor Estratégico” se ha recogido para este municipio.

Se ha comprobador en la revisión de la delimitación de las categorías Agroganadera y Campiña que en el plano *I1.03 Afecciones Territoriales* de los documentos de Avance y en el plano *DIE 03 Afecciones Territoriales* existe un error en la clasificación de las categorías Agroganadera y Campiña. En la leyenda de ambos planos el color designado para la categoría “Agroganadera de alto valor estratégico” y “Agroganadera de alto valor estratégico” esta intercambiado, dando error en la categorización de los suelos del municipio.

Se muestra un ejemplo en el entorno de Vírgala Menor y Maeztu, donde la categoría de los suelos agrarios está clasificada según el PTS Agroforestal como Alto Valor Estratégico y en los planos de Afección Territoriales de los documentos de Avance este mismo entorno se categoriza como Paisaje Rural de Transición

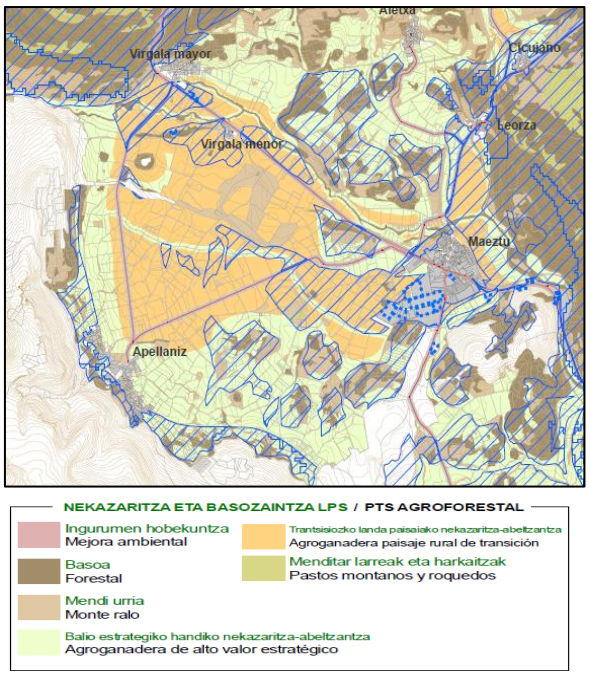


Imagen 2: plano I1.03 Afecciones Territoriales (PGOU Avance)

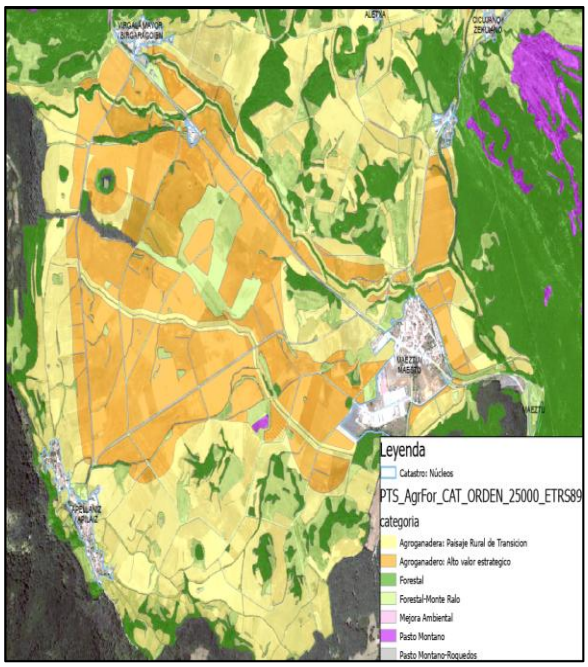


Imagen 3: PTS Agroforestal

DESCLASIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANO

En los entornos de los núcleos urbanos del municipio de Arraia-Maeztu se propone en varios de ellos “completar la trama urbana con suelos colindantes a las calles urbanizadas existentes y que tienen un marcado carácter urbano” y “excluir de suelo urbano las parcelas que no cuenten con la aptitud adecuada para su edificación”. En esta fase de Avance del Plan General se han elaborado distintas alternativas considerando las circunstancias concretas de cada núcleo y buscando adaptar las previsiones a la realidad.

En el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadero y Campiña Alto Valor Estratégico, Paisaje Rural de Transición, Forestal Monte Ralo, Forestal o Mejora Ambiental, no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

ADECUACIÓN A LA MATRIZ DE USOS DEL PTS AGROFORESTAL Y DOT

En la próxima fase de aprobación inicial se han de adecuar los criterios de uso propuestos para el municipio de Arraia-Maeztu con las Matrices de Ordenación del medio físico que establecen las DOT y el PTS Agroforestal.

CONDICIONES ADICIONALES DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS Y GANADERAS

A lo largo del Avance del PGOU de Arraia-Maeztu se hace mención al marco normativo que incide en la ordenación urbanística y territorial en relación a las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas haciendo referencia al Decreto 515/2009, de 22 de septiembre. Indicar que recientemente ha entrado en vigor el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi por lo que se insta a adecuar las condiciones establecidas en este decreto en el próximo documento inicial del Plan General.

CONCLUSIONES

El planeamiento municipal recoge de forma adecuada la delimitación y definición del PTS Agroforestal asociada a las zonas de Suelo No Urbanizable categorizadas como Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico. Queda pendiente la subsanación del error en las leyendas del plano I1.03 Afecciones Territoriales de los documentos de Avance y el plano DIE 03 Afecciones Territoriales.

En la próxima fase de planeamiento se debe desarrollar pormenorizadamente los objetivos planteados en el Avance para que garanticen el uso continuado y adecuado del suelo agrario.

En el Estudio Ambiental Estratégico se tienen que identificar las diferentes actuaciones a desarrollar por el planeamiento municipal que clasifican suelo no urbanizable a suelo urbanizable o urbano y debe contener dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

Se ha de realizar el Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria en el trámite de redacción y aprobación del planeamiento municipal (artículo 10 del PTS Agroforestal) que desarrolle la afección sobre:

- la categoría de ordenación del suelo, señalando específicamente superficies de Alto Valor Estratégico y Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.
- la viabilidad económica de las explotaciones afectadas.
- las edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones.

Trasladándose las consideraciones expuestas para que se tengan en cuenta.

En Vitoria – Gasteiz, a fecha de firma electrónica

Edurne Ortún Pérez

Fecha: 2026.07.02 10:38:48 +02'00'

Edurne Ortún Pérez
Técnica Agrónoma de la Dirección de Agricultura

Vº Bº
David Fernández Sarabia
Director de Agricultura

Referencia: Servicio de Montes
N.º expediente: 173/26
Asunto: Informe relativo a la Evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGOU de Arraia-Maeztu (Consultas previas).

Con fecha de entrada en este Servicio de Montes, 3 de junio de 2026, la Dirección de Medio Natural del Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava solicita las consideraciones y observaciones que estimen oportunas.

Respecto a dicho PGOU de Arraia-Maeztu, el Servicio de Montes emite el presente informe, en base a las competencias que la Diputación Foral de Álava ostenta en materia de Montes.

1. CONTEXTUALIZACIÓN

La información del plan consultada para la emisión del presente informe se ha examinado en el siguiente enlace: "https://irekia.araba.eus/es/catalogo-informacion-publica", donde se encuentran disponibles el Documento de Avance de las Normas Generales del PGOU y el Documento Inicial Estratégico, fechados en mayo de 2025 y acompañados de diversa documentación gráfica.

2. MONTES. MARCO NORMATIVO

El estudio ambiental estratégico, así como la normativa urbanística que se redacte, deberán atender al marco normativo sectorial en materia de montes, que son a nivel estatal la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y a nivel del Territorio Histórico la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes.

Los principios de gestión y funciones sociales que se citan en ambas normas deben de contemplarse con especial celo en los terrenos catalogados como Monte de Utilidad Pública (MUP).

Ha de tenerse en cuenta que la regulación en materia de montes y aprovechamientos forestales corresponde a los Órganos Forales del Territorio Histórico, con competencia para ordenar, regular y autorizar los aprovechamientos y tratamientos selvícolas, garantizando así criterios coherentes, homogéneos y uniformes en el conjunto del territorio.

Por otro lado, cabe señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración competente en gestión forestal. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) AGROFORESTAL

El PTS Agroforestal es un instrumento de ordenación territorial de carácter global y dinámico que, por un lado, orienta y canaliza las actuaciones destinadas a la planificación y gestión de los usos

agroforestales, integrándolas en un marco de planeamiento territorial global, y, por otro, protege los intereses del sector agroforestal frente a otros usos del suelo. Todo ello en coherencia con el objetivo establecido en el artículo 12 de la Ley 17/2008, de Política Agraria y Alimentaria, de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario, vinculado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad.

El ámbito de ordenación del PTS Agroforestal abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva del PTS Agroforestal estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

Categorización del suelo no urbanizable (SNU)

La propuesta de categorización del Suelo No Urbanizable (SNU) contenida en el documento de Avance incorpora una parte significativa de las superficies clasificadas por el PTS Agroforestal en la categoría Monte dentro de la categoría de Especial Protección. Se considera necesario revisar esta propuesta a la vista de las limitaciones a las prácticas y construcciones forestales establecidas para esta categoría y necesarias para la correcta gestión de las masas en ellas incluidas (ej. desbroces, cortas de regeneración, áreas cortafuegos, etc.).

El artículo 46 del PTS Agroforestal señala que la categoría de Especial Protección de las DOT no se delimita específicamente en dicho instrumento, al entenderse que es cometido de los PTP y el planeamiento municipal. En este sentido, se recomienda revisar los criterios establecidos en el PTP de Álava Central y en las DOT para la delimitación de los suelos incluidos en la categoría de Especial Protección.

En lo que respecta concretamente a la Red Natura 2000 (citada entre las zonas incluidas en el suelo de EP en el Documento Inicial Estratégico), las Directrices de Ordenación Territorial no la configuran como una categoría de ordenación, sino como un condicionante superpuesto vinculado a la infraestructura verde. Las DOT establecen que estos condicionantes se aplican sobre las categorías de ordenación, pudiendo introducir condiciones o limitaciones derivadas de la existencia de valores o afecciones específicas, sin sustituir el régimen propio de dichas categorías.

Regulación de usos en el SNU

En cuanto a las regulaciones de usos establecidas en el Documento de Avance de las Normas se han observado algunas discrepancias con respecto a las establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) y el Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal con respecto a usos relacionados con la práctica forestal y a las superficies pertenecientes a la categoría Monte:

- Algunos usos compatibles en la categoría forestal se consideran usos no deseables o prohibidos por las DOT y/o el PTS Agroforestal en la misma. Es el caso de algunos de los usos incluidos como equipamientos propios del suelo no urbanizable y ligados al uso de ocio y esparcimiento asimilables al uso de recreo intensivo de las DOT y el PTS Agroforestal (campos de golf, circuitos de vehículos a motor) y las industrias agrarias y forestales tipo B en la categoría Forestal.
- Las prácticas forestales no se incluyen entre los usos característicos o compatibles para las categorías Especial Protección y Mejora Ambiental, mientras que el PTS Agroforestal y/o las DOT consideran estas prácticas admisibles en las mismas.

Se considera necesario que se revisen las regulaciones señaladas de forma que se establezca un régimen de usos acorde con los instrumentos señalados.

Asimismo, se recomienda que la matriz de regulación de usos recoja las formas de uso 2a y 3a de forma que queden claros los usos admisibles y no deseables que se ajustan a dicha premisa.

Afecciones sectoriales

En relación con las posibles afecciones derivadas de las propuestas contenidas en el documento de Avance del PGOU, se deberá ser especialmente cauteloso a la hora de delimitar las alternativas de desarrollo por las que se opte en las siguientes fases del planeamiento, dada la cercanía de los suelos urbanos y/o urbanizables a Montes de Utilidad Pública (MUP).

Se recuerda en cualquier caso, atendiendo a lo señalado en el artículo 10 del PTS Agroforestal y tal y como señala el propio Documento Inicial Estratégico, donde se establecen las vinculaciones que afectan al planeamiento municipal, que en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, planeamiento territorial y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria.

La valoración de afecciones a las funciones que desempeñan los MUP se hará conforme a los supuestos a los que responda su catalogación según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. En cualquier caso, se recuerda que el uso privativo u ocupación de estos MUP está sujeto a concesión administrativa.

4. CONCLUSIONES

Por consiguiente, el Servicio de Montes, en base a las competencias que la Diputación Foral de Álava ostenta en materia de Montes, procede informar lo siguiente:

- Primero: Las fases sucesivas del planeamiento deberán atender al marco normativo sectorial en materia de montes.

- Segundo: Se considera necesaria la revisión de la categorización propuesta para el SNU según lo señalado en este informe, en particular las delimitaciones propuestas para la categoría de Especial Protección y la consideración de la Red Natura 2000 como Condicionante Superpuesto a la Ordenación.

- Tercero: En relación a las regulaciones de usos establecidas por el planeamiento se solicita la revisión de aquellas que muestran discrepancias con respecto a las establecidas por las DOT y el PTS Agroforestal según lo señalado anteriormente. Asimismo, se recomienda que la matriz de regulación de usos recoja las formas de uso 2a y 3a.

- Cuarto: De conformidad con lo señalado en el artículo 10 del PTS Agroforestal, donde se establecen las vinculaciones que afectan al planeamiento municipal, en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, planeamiento territorial y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria.

La valoración de afecciones a las funciones que desempeñan los MUP se hará conforme a los supuestos a los que responda su catalogación según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 43/2003, de 21 de

noviembre, de Montes. En cualquier caso, se recuerda que el uso privativo u ocupación de estos MUP está sujeto a concesión administrativa.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma electrónica.

El técnico del Servicio de Montes

OIANA ZUFIAUR BOLINAGA - 44681848R

Firmado digitalmente por OIANA ZUFIAUR BOLINAGA - 44681848R
Fecha: 2026.07.14 07:50:15 +02'00'

Oiana Zufiaur Bolinaga

El Jefe del Servicio de Montes

2026.07.14 08:40:14 +02'00'

Luis Javier Román De Lara

Exp. nº 26/134
Sost Ref.: 26/22

Vitoria-Gasteiz, 24 de julio de 2026

Asunto: Informe que emite el Servicio de Patrimonio Natural sobre el procedimiento de determinación del alcance del estudio ambiental estratégico dentro del proceso de evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGOU de Arraia-Maeztu.

Con fecha de 2 de junio de 2026 se recibe en el Servicio de Patrimonio Natural, a oficio del Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava, notificación del inicio de la fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas sobre el procedimiento de determinación del alcance del estudio ambiental estratégico dentro del proceso de evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGOU de Arraia-Maeztu.

Analizados y evaluados el borrador y documento de inicio presentados por parte del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu con objeto de que se emita el Documento de Alcance para la consiguiente elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, se van a presentar una serie de consideraciones sobre algunas de las propuestas planteadas:

1. **Análisis de alternativas residenciales**

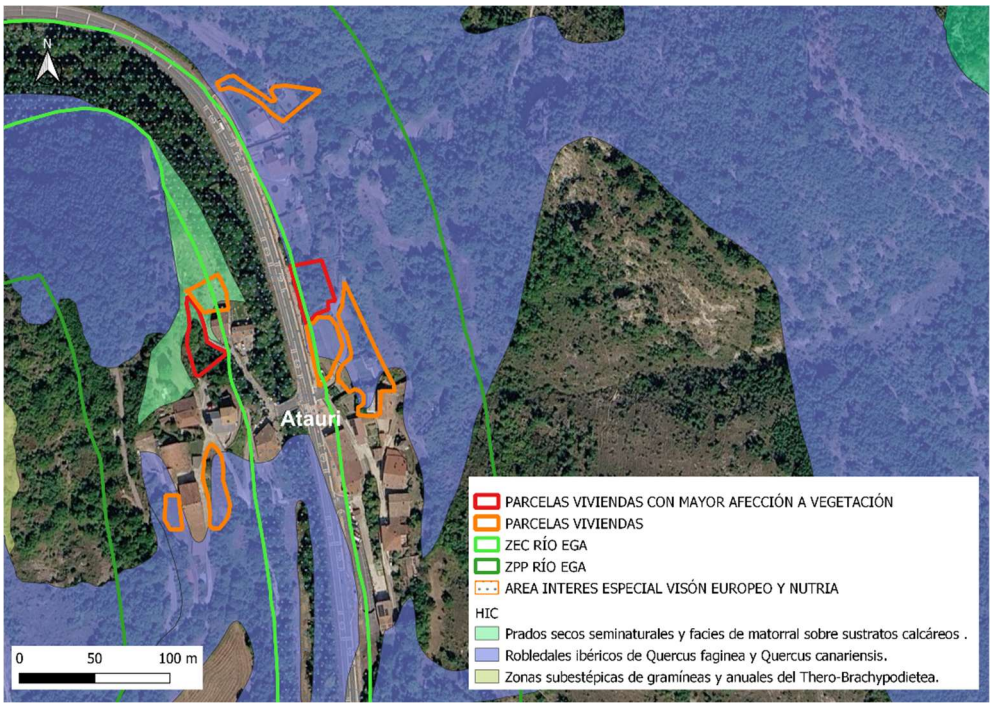
El análisis de alternativas que se ha presentado para cada uno de los núcleos urbanos pertenecientes al municipio de Arraia-Maeztu se ha centrado en la expansión urbanística y en el número de viviendas que alberga actualmente cada pueblo y el que podría albergar en un futuro para cada una de las alternativas. Se considera que se deberían de valorar también aspectos ambientales, principalmente relacionados con la vegetación y los Hábitats de Interés Comunitario, ya que, en la mayoría de los núcleos urbanos, la alternativa seleccionada, casi siempre con objeto de ampliar el número de viviendas y el suelo urbano, puede suponer una pérdida de vegetación importante, y no como se específica en el documento de inicio, donde se expone que:" *se perderá vegetación propia de linderos y pastizales en zonas de uso urbano y por lo tanto escaso valor ambiental*". En la mayoría de las alternativas seleccionadas se proyectan parcelas urbanas o de suelo urbano no consolidado para viviendas que implicarían afección a vegetación autóctona y en algunos casos a zonas catalogadas como los siguientes Hábitats de Interés Comunitario Y Hábitats de Interés Comunitario Prioritario *:

- 6210 *: Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (*Festuco-Brometalia*) (parajes con importantes orquídeas).
- 9240 Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis*.
- 9260 Bosques de *Castanea Sativa.*

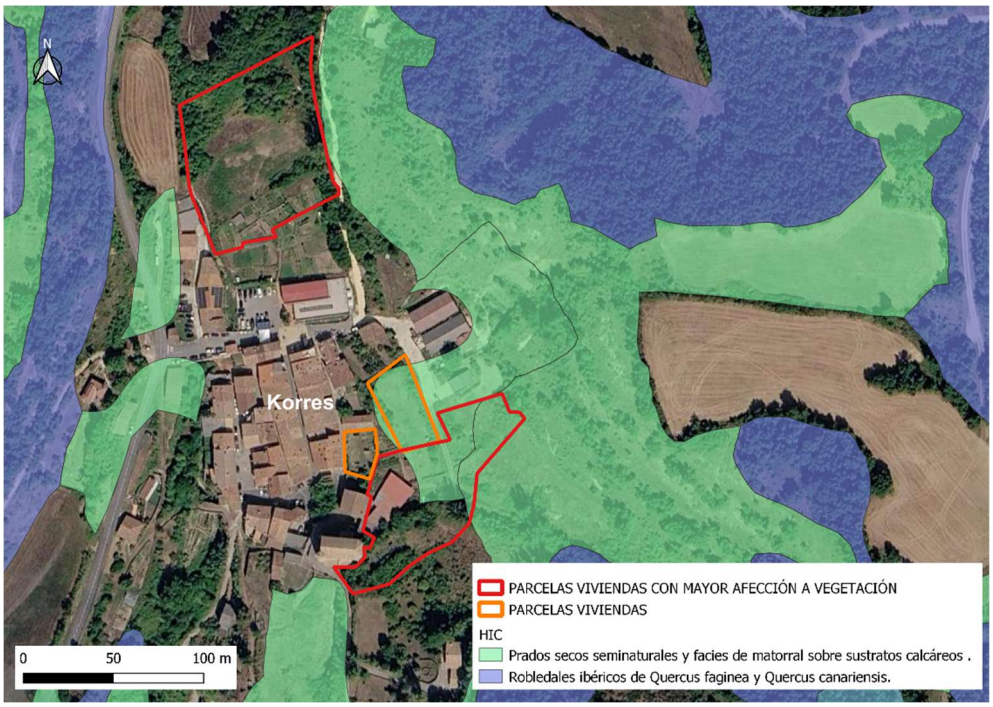
Se estima oportuno, no solo que se tengan en cuenta estos HIC y vegetación autóctona a la hora de seleccionar o plantear alternativas, sino que se deberían presentar datos de afecciones concretos a vegetación, como son la superficie afectada de cada HIC y de las manchas y/o individuos de vegetación autóctona, así como las diferentes especies afectadas, que, aunque no estén catalogadas como HIC, cumplen una función ecológica importante.

Analizando cada una de las alternativas y cuáles se han seleccionado para los diferentes núcleos urbanos del municipio, caben destacar los casos de Atauri, Korres, Musitu y Sabando, donde se han identificado parcelas con proyección para viviendas con elevada presencia de vegetación autóctona y no solo correspondiente a linderos. A continuación, se presenta un mapa con las parcelas seleccionadas para un uso de viviendas y aquellas en las que se considera que los impactos sobre vegetación son notables:

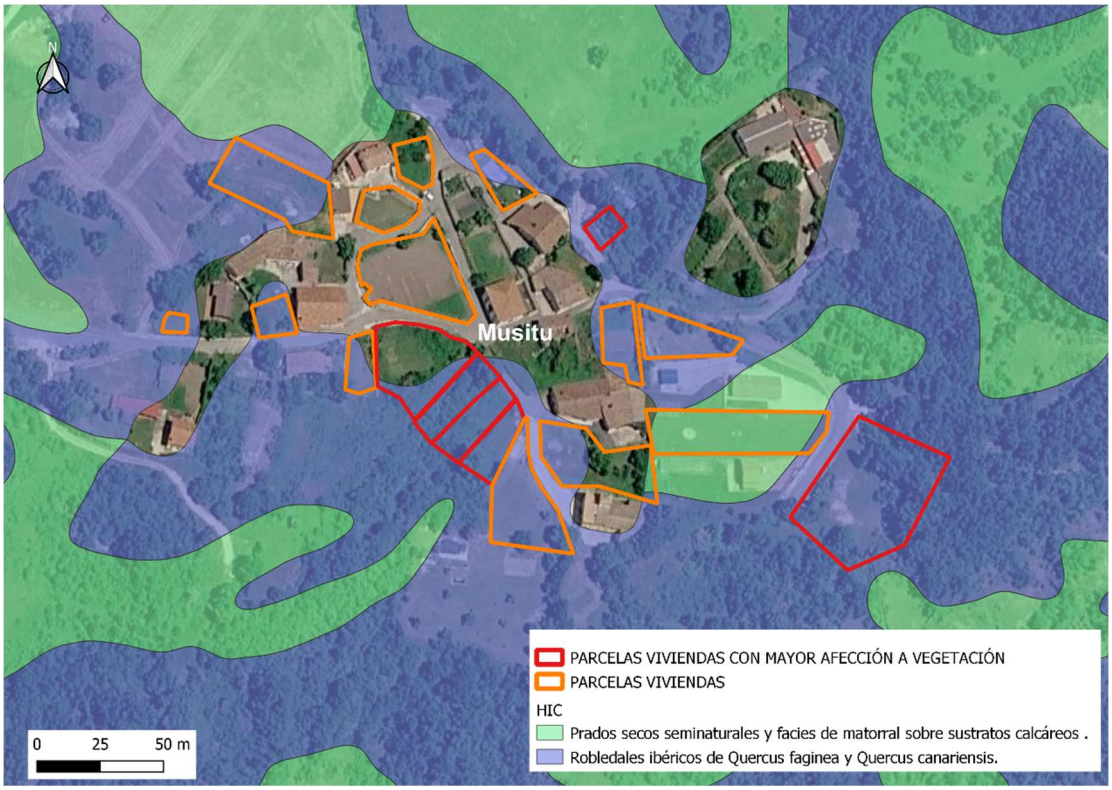
- **Atauri:**



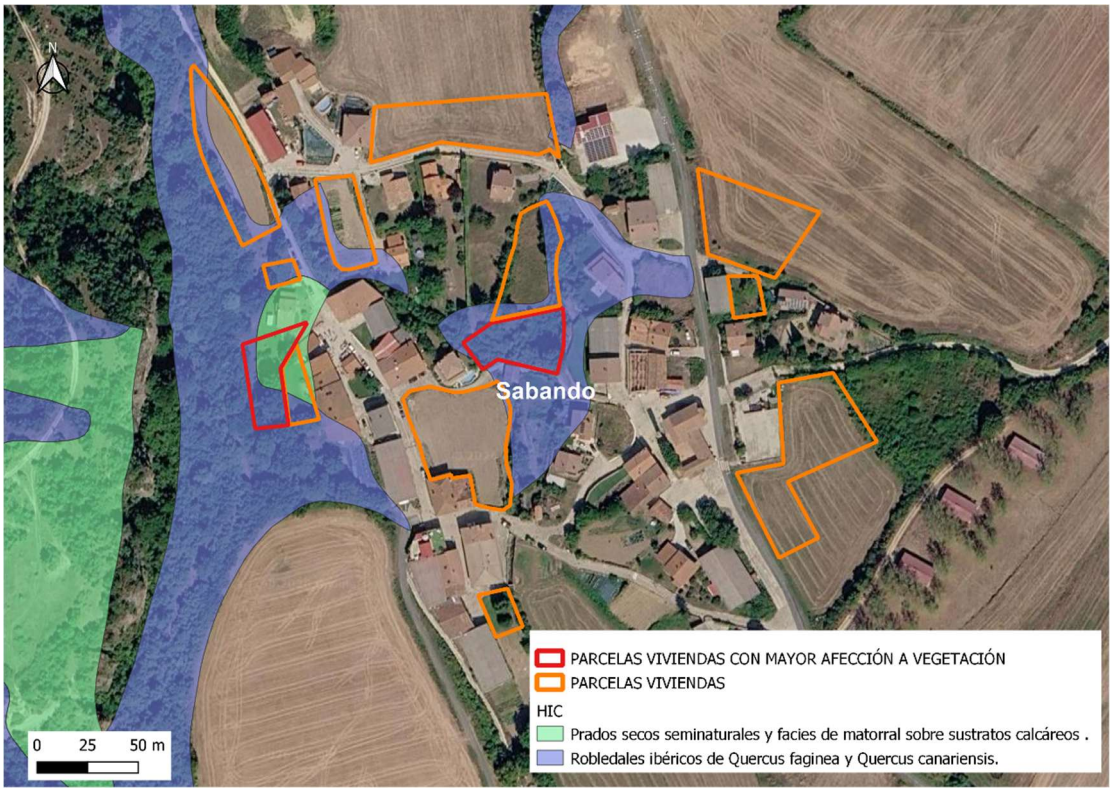
- **Korres**



- **Musitu:**



-Sabando:



En las parcelas que se indican en los mapas de mayor afección se han detectado masas arbóreo-arbustivas que se estima oportuno respetar y que deberían quedar fuera del planeamiento urbanístico como suelo urbanizable, y en los casos donde se proponen zonas amplias como la parcela al norte de Korres, al menos las zonas con dicha vegetación. Asimismo, en muchas otras parcelas que se proponen como solares edificables o urbano consolidado, se han identificado individuos arbóreos, que, aunque correspondan con vegetación de linderos, son maduros y de gran porte, y que además ejercen un papel ecológico importante, por lo que se considera oportuno respetar.

2. Planos sobre la clasificación del Suelo No Urbanizable

Analizando el plano A1 de clasificación y calificación global del suelo no urbanizable, no se ha podido comprobar con exactitud cuál es la categoría asignada en zonas con presencia de ciertos valores ambientales que desde este Servicio se considera oportuno tener en consideración, como puede ser la flora amenazada o el muladar que se ubica al norte del municipio.

Por otro lado, se han identificado balsas o puntos de agua que no se incluyen bajo la categoría de Protección de aguas superficiales y la zona oeste de la Planta de caliza Laminoria, se encuentra bajo la categoría de Monte ralo y Forestal, considerándose la Mejora ambiental la ordenación más adecuada, más aún cuando el resto de la planta si se incluye bajo la categoría de Mejora ambiental.

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto se insta a aportar la clasificación del suelo no urbanizable en un formato que permita su análisis en un Sistema de Información Geográfica, como es el formato shape, con objeto de poder realizar un estudio mucho más preciso del territorio y de los valores ambientales que presenta el municipio.

3. Pérdida de recursos naturalísticos

En el documento de inicio, en el apartado 4.1, se exponen las afecciones y pérdida de recursos naturalísticos. La conclusión que establece el promotor es que, debido a la ordenación del suelo no urbanizable acorde a las características del municipio, se puede considerar como una afección positiva, cuando, debido al crecimiento urbanístico, se proyecta un impacto sobre la vegetación y Hábitats de Interés Comunitario, afectando indirectamente a la fauna, cuestión que se expone en este mismo apartado, por lo que no se considera que la afección se pueda considerar positiva y por tanto, la valoración de este impacto no es realista.

Asimismo, en dicho apartado, se establece que estas afecciones a vegetación y fauna se pueden considerar compatibles antes de la aplicación de medidas correctoras, estimándose desde este Servicio, que en todo caso, se podría considerar como un impacto compatible dependiendo de las medidas preventivas y/o correctoras, y una vez que estas se aplicasen, por lo que se deberían de presentar dichas medidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Se emite este informe en el marco de las competencias que este Servicio de Patrimonio Natural del Departamento de Desarrollo Económico y Sostenibilidad de la Diputación Foral de Álava ostenta en lo que a la gestión de flora y fauna silvestres y a la de los Espacios Naturales Protegidos se refiere y, en concreto, en cuanto a la gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), espacios incluidos en la Red Natura 2000, tal y como se establece en la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.

Para su consideración y efetos oportunos.

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Firmado digitalmente por:
Marta Olalde Fernández

Servicio de Patrimonio Natural
Natura Ondarearen Zerbitzua

Marta Olalde Fernández
Jefa de Sección de Espacios Naturales y Biodiversidad