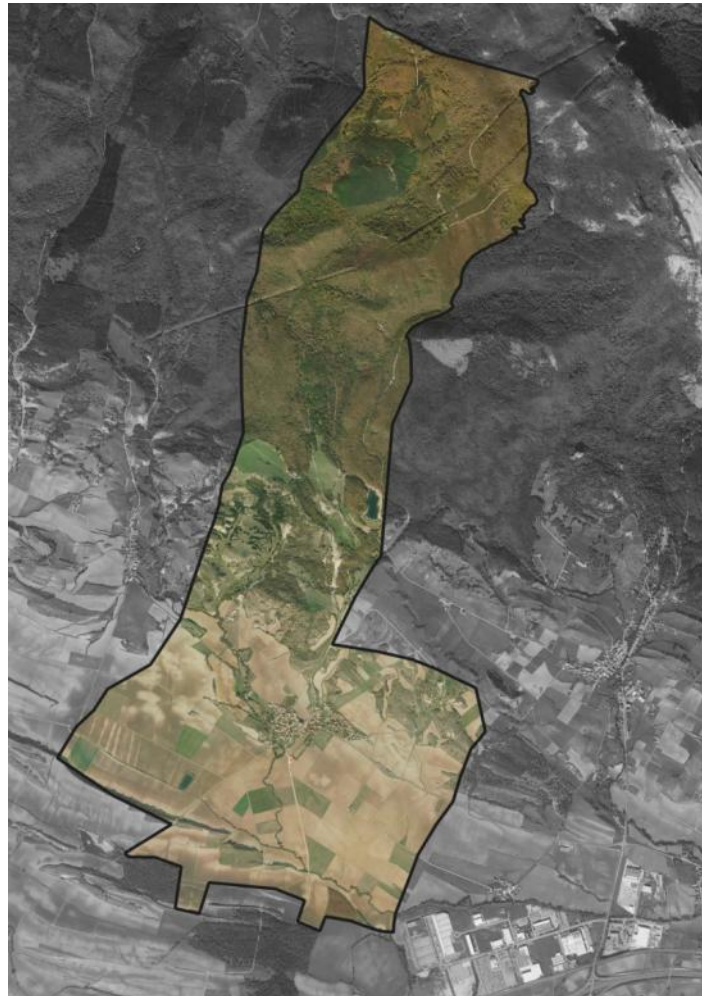


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZALDUONDO

APROBACIÓN PROVISIONAL

OCTUBRE 2022



RM ARKITEKTURA.- Arquitectura y Urbanismo / Raimundo Mendiburu Abad. *Director del equipo técnico*// Zaloa Las Hayas Madariaga. *Arquitecta* / Beñat Mendiburu Vallés. *Arquitecto* // ENDARA. S.L. INGENIEROS. Garo Azkue. // Maribi Joaristi Olariaga. *Letrada urbanista*. // AMBIENTALIA 21. *Asesoría ambiental* // Dornaku Lanz Solbes. *Socióloga*. // Martin Ferran Zubillaga. *Arquitecto responsable de la perspectiva de género*./



ZALDUONDOKO UDALA

DOCUMENTO A. MEMORIA

A.1.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA





I. CONSIDERACIONES GENERALES..... 1

I.1.	ANTECEDENTES	1
I.2.	PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULACIÓN DEL PGOU DE ZALDUONDO.....	1
I.3.	METODOLOGÍA Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO. TRAMITACIÓN	1
I.4.	INFORMES SECTORIALES	3
I.4.1	INFORMES QUE NO TIENEN AFECCIÓN	3
I.4.2	INFORMES QUE IMPLICAN MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO.....	3
I.5.	MARCO LEGISLATIVO	10
I.6.	EQUIPO REDACTOR	17
I.7.	CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	18

**II. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EL
DIAGNOSTICO COMPARTIDO..... 20**

II.1.	LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	20
II.1.1	MEDIO FÍSICO.....	20
II.1.2	SOCIO ECONOMÍA.....	20
II.1.3	MEDIO URBANIZADO.....	22
II.1.4	LOS USOS DEL SUELO.....	23
II.1.5	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	26
II.1.6	SUELO NO URBANIZABLE	28
II.1.7	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	28
II.1.8	EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL	31
II.2.	EL PROCESO PARTICIPATIVO	46



II.2.1	PROCEDIMIENTO PARA EL PPC: DINÁMICA GRUPAL Y COMISIÓN TÉCNICA	47
II.2.2	PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL PROCESO	47
II.2.3	TALLERES DE DIAGNÓSTICO	47
II.2.4	TALLER PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	47
II.2.5	TALLER DE DEVOLUCIÓN: DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.....	48
II.2.6	TALLERES PARA LA DEFINICIÓN DE PROPUESTAS. PREAVANCE.....	48
II.2.7	ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO. VALORACIÓN COMPARADA DE LAS MISMAS.	49
II.2.8	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN. PROPUESTA ADOPTADA	49

III. OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN52

III.1.	OBJETIVOS GENERALES	52
III.2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL	53
III.3.	CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.....	54
III.3.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO	54
III.3.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	56

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN58

IV.1.	INTRODUCCIÓN.....	58
IV.2.	PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA	58
IV.3.	PROPUESTAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	59
IV.4.	PROPUESTAS PARA EL SISTEMAS GENERAL VIARIO.....	59
IV.5.	PROPUESTAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES.....	60



V.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	61
V.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	61
V.1.1	SUELO URBANO	61
V.1.2	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	61
V.1.3	SUELO NO URBANIZABLE	61
V.2.	CALIFICACIÓN GLOBAL	61
V.3.	RED DE SISTEMAS GENERALES	62
V.3.1	ESPACIOS LIBRES	62
V.3.2	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PÚBLICOS	62
V.3.3	INFRAESTRUCTURAS	64
V.4.	VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES	66
V.5.	CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO	66
V.5.1	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS.....	66
V.6.	CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
V.6.1	SISTEMAS LOCALES.....	69
V.6.2	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PRIVADOS.	69
V.6.3	CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	69
V.6.4	CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL	69
V.6.5	SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	70
V.7.	CONDICIONES GENERALES DE SUELO NO URBANIZABLE.....	71
V.7.1	CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.	71
V.7.2	ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.....	77
V.7.3	DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	77

V.7.4	RESERVAS DE SUELO CON DESTINO AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	77
V.8.	PROGRAMACIÓN.....	77
VI. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.....		79
VI.1.	SISTEMAS LOCALES	79
VI.2.	DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	79
VI.3.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	79
VI.4.	NORMAS URBANÍSTICAS.....	80
VII. EVALUACIÓN Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS DIFERENTES ESTÁNDARES		87
VII.1.	LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	87
VII.2.	ESTÁNDARES DOTACIONALES	87
VII.2.1	SISTEMAS GENERALES.....	87
VII.2.2	SISTEMAS LOCALES.....	88
VIII. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....		89
VIII.1.	ORDENANZAS MUNICIPALES COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	89
VIII.2.	CATÁLOGO.....	89
IX. RESUMEN EJECUTIVO		90
IX.1.	PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA	90
IX.2.	PROPUESTAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	90
IX.3.	PROPUESTAS PARA EL MEDIO FÍSICO.....	92

IX.4.	PROPUESTAS PARA EL SISTEMAS LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	92
IX.5.	PROPUESTAS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	92
IX.6.	PROPUESTAS PARA LAS DOTACIONES PÚBLICAS.....	92



I. CONSIDERACIONES GENERALES

I.1. ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico de Zaldondo está regulado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 7 de abril de 2003 y entrada en vigor el 8 de octubre de 2003, (no estando adaptadas a la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

A partir de dicha fecha no se ha formulado ninguna modificación y en las NNSS no se previó planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, previamente, el 29 de septiembre de 2000 se aprobó definitivamente el Plan Parcial Residencial del Sector SUR 4, plan que ha sido desarrollado completamente tanto en cuanto a la urbanización, cesiones y ejecución de la totalidad de las viviendas programadas - 21 unifamiliares-.

Las referidas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zaldondo, conjuntamente con el planeamiento de desarrollo previamente formulado, tramitado y definitivamente aprobado, constituyen el marco urbanístico vigente en el término municipal.

I.2. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULACIÓN DEL PGOU DE ZALDUONDO

La falta de suelo para la previsión de viviendas asequibles a la población joven (para evitar su continuo desplazamiento a otras poblaciones lindantes), la problemática de la escasez de agua y la obligatoriedad de la adaptación del planeamiento general municipal a las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, han determinado que el Ayuntamiento de Zaldondo licitara el concurso público de la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento.

I.3. METODOLOGÍA Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO. TRAMITACIÓN

EL ayuntamiento de Zaldondo, por tanto, acordó poner en marcha el proceso para la formulación de los trabajos de revisión de las Normas Subsidiarias y redacción del Plan General de Ordenación Municipal.

El objeto de dicho trabajo es la elaboración de un nuevo documento de planeamiento general municipal que, adaptado a las actuales circunstancias socioeconómicas y a la vigente legislación en materia urbanística, dé una adecuada respuesta a la problemática urbanística del municipio de Zaldondo.

La característica metodológica principal del proceso de redacción es **la participación ciudadana**. Dada la imposibilidad de separar el proceso participativo respecto del técnico, se establece una relación en cadena entre ambos, generando materiales que van de una a otra dirección, posibilitando el cruce del conocimiento técnico con el de la comunidad.



El trabajo definido se ha desarrollado hasta el momento presente en tres fases diferenciadas, elaboradas, desarrolladas y tramitadas de los documentos siguientes:

Documento de análisis, información y diagnóstico urbanístico.

El documento de Análisis e Información Urbanística fue registrado en el Ayuntamiento de Zaldondo el 29 de octubre de 2018 y el referente al Diagnóstico Compartido y Memoria de Participación Ciudadana el 23 de abril de 2019.

Documento de objetivos generales y criterios de ordenación del modelo urbano del planeamiento o Avance.

Mediante acuerdo plenario de 16 de octubre de 2019, el Ayuntamiento acordó exponer al público el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldondo, promovido por el Ayuntamiento.

El acuerdo plenario fue publicado en el Boletín Oficial de Araba (BOTH) de 21 de octubre de 2019 (nº 122) procediéndose a la apertura del trámite de información pública del documento durante dos meses. Posteriormente, el Ayuntamiento procedió a la ampliación del plazo de presentación de escritos en un mes.

El 6 de febrero de 2020 se realizó el informe técnico a las sugerencias presentadas y el Ayuntamiento en sesión plenaria de 16 de octubre de 2019 aprobó los Objetivos Generales y Criterios de Ordenación. (ANEXO 3)

Estos Objetivos Generales del PGOU de Zaldondo que provienen en primera instancia de la corporación municipal y de la legislación vigente que motiva y regula el propio documento, pero que indudablemente han sido completados, contrastados y redefinidos por el propio proceso que a su vez ha establecido el grado de importancia de estos en los diferentes horizontes temporales, han sido incluidos en el documento urbanístico.

Documento definitivo o Proyecto de Plan General, presentado para su tramitación.

En sesión plenaria celebrada el 24 de mayo de 2021, se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Zaldondo, promovido por el Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el Boletín Oficial de Araba (BOTH) de 4 de junio de 2021 de 17 de abril de 2019 (nº 6) procediéndose a la apertura del trámite de información pública del documento.

De conformidad con lo establecido por el artículo 156.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, el expediente quedó sometido a información pública por término de 45 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Araba, a fin de que las personas interesadas pudieran presentar cuantas alegaciones estimaran oportunas.

Posteriormente El Ayuntamiento, por resoluciones de Alcaldía, procedió a dos prórrogas del período de exposición pública hasta el 30 de septiembre de 2021.

En el plazo establecido al efecto se formularon 27 escritos de alegaciones que fueron analizadas e informadas el mes de noviembre de 2021. (ANEXO 8)

Posteriormente, habiéndose instruido por los servicios competentes del Ayuntamiento de Zaldondo, expediente de aprobación de la revisión del Plan General y documento de evaluación



ambiental estratégica, a la vista de las alegaciones presentadas en período de exposición pública al acuerdo de aprobación inicial, que fue otorgado por Acuerdo del Pleno de fecha 24 de mayo de 2021, y en atención a la respuesta dada a las mismas y a la estimación de determinados aspectos, ha sido redactado un **DOCUMENTO COMPLEMENTARIO** a la aprobación inicial y, tras su aprobación en sesión plenaria de 13 de enero de 2022 se convocó, por plazo de 1 mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del anuncio en el BOTHA (26 de enero de 2022), trámite de información pública auxiliar, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el citado documento complementario y formular alegaciones a su contenido.

En el citado período se formularon 7 escritos de alegaciones que fueron analizadas e informadas en abril de 2022. (ANEXO 9).

I.4. INFORMES SECTORIALES

I.4.1 INFORMES QUE NO TIENEN AFECCIÓN

Informe del ministerio de aviación civil (5 de abril de 2022) ANEXO 10

I.4.2 INFORMES QUE IMPLICAN MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO

I.4.2.1 INFORME DEL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA (11 DE AGOSTO DE 2021) ANEXO 11

El Informe realiza 7 consideraciones, de las cuales en las cuatro primeras se cumple lo establecido en el PTS Agroforestal y la Ley 2/2006.

La quinta consideración, se ha tenido en cuenta y se ha incluido lo solicitado en el apartado citado del Documento B.4. (Artículo 88).

La sexta consideración, establece aclarar las discrepancias existentes entre el Plan general y en el PTS Agroforestal en relación a las superficies de las categorías J41 y J42.

A este respecto se han realizado las correspondientes correcciones.

La séptima consideración, se ha tenido en cuenta y se ha incluido en el artículo citado de las Normas Generales.

I.4.2.2 INFORME DEL SERVICIO DE MUSEOS Y ARQUEOLOGÍA DE LA DFA ANEXO 12

De acuerdo a las propuestas del informe se han modificado los textos indicados en los siguientes documentos. A.1 Memoria, B.1 Normas Generales, B.2 Normativa Particular, B.3 Normativa Urbanística. Normas de Protección y catálogo, B.4 Ordenanzas Complementarias y C.2 Planos

I.4.2.3 INFORME DEL MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL (16 DE SEPTIEMBRE DE 2021) ANEXO 13

En dicho informe se hacen una serie de observaciones generales de obligado cumplimiento y unas Observaciones de carácter particular que tienen afección al Plan General de Zaldondo, concluyendo que “los textos, referentes a las telecomunicaciones del Plan general de Zaldondo, deben redactarse teniendo en cuenta los requisitos establecidos en los artículos 31.2 d), 34.4, 34.5, de la LGTel”, en concreto los definidos en los siguientes:

DOCUMENTO A1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

V.3.3.6 TELECOMUNICACIONES

Junto a la red eléctrica, el proyecto de renovación realizado en febrero de 2021 recoge el soterramiento de esta en toda el área sur del municipio.

DOCUMENTO B.4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 48 Red de telecomunicaciones

2. Tipología y Cálculo de la red

a) La red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización y en la reurbanización de aquellas áreas en las que la conducción sea aérea en la actualidad salvo aquellas instalaciones que, dado su cometido, deban implantarse en superficie (antenas, etc.) e incluirán al menos dos canalizaciones.

b) La implantación excepcional de antenas de telecomunicaciones en la superficie de los espacios públicos y privados se justificarán debidamente y se acompañarán de un estudio detallado realizado por técnico competente que garantice la inocuidad de los niveles de radiación para la población.

Contarán también con un informe técnico municipal que ratifique el interés general de las mismas.

TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 126 Actos sujetos a licencia

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 207 de la LSUPV, están sujetos a la obtención de la licencia urbanística sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

R La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

CAPÍTULO 2. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 147 Licencias de primera utilización



G Acta y certificados expedidos por los organismos competentes de comprobación, adecuación a la normativa técnica y autorización de puesta en marcha, de las diferentes instalaciones y servicios con que cuente la edificación (aparatos elevadores, instalaciones eléctricas y de gas, telecomunicaciones, etc.).

Artículo 152 Licencias de instalaciones en vía pública

1. Precisarán este tipo de licencias aquellos actos y obras que supongan ocupación duradera de la vía pública y el subsuelo, tales como quioscos, buzones de correos, columnas publicitarias, canalizaciones de redes e infraestructuras eléctricas, de gas, telecomunicaciones, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será requisito indispensable constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que las obras causen en los espacios de uso público afectados.

De acuerdo a lo solicitado por el Ministerio de Asuntos Económicos Y Transformación Digital, se han introducido las modificaciones en la redacción de los apartados arriba señalados.

I.4.2.4 INFORME DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA DE LA DFA (09 DE SEPTIEMBRE DE 2021) ANEXO 14

En el citado Informe se realiza una introducción general y una serie de recomendaciones para su consideración en la redacción del Catálogo y resto de normativa urbanística municipal relacionada con el Patrimonio cultural.

Además, se indica que no están recogidos los siguientes elementos: ZAD-6 (cruz en el camino a Galarreta), ZAD-8 (fuente "Celedón") y ZAD-9 (fuente abrevadero de Goiko aldea), faltando las fichas individualizadas de varios elementos del Catálogo.

Se incluye cuatro Anexos, en el primero se describen los Criterios de intervención sobre bienes culturales, Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco. En el segundo se propone un Ficha individualizada Tipo, en el tercero una propuesta para la redacción de Normativa Urbanística y en el cuarto una relación de Bienes del municipio de Zaldondo del Servicio de Patrimonio Histórico Arquitectónico de la DFA.

De lo descrito en el Artículo 1 del Catálogo del Plan General de Zaldondo se deriva que es un documento no cerrado y que podrá ser complementado y/o modificado mediante la formulación de un Plan Especial de Protección del Patrimonio.

No obstante y una vez analizado el Informe de la Dirección de Cultura de la DFA, se ha entendido necesaria la inclusión en el Catálogo de los elementos que no están recogidos y redactar una Normativa de acuerdo a la propuesta incluida en el Anexo 3.

Según el informe municipal además, se reubica el puente de Uriba y se introduce el actualmente señalado como tal como Puente del Manzanal.

I.4.2.5 PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA. ANEXO 15

El informe se realiza con los datos, facilitados por el Ayuntamiento, del documento para su



aprobación inicial.

Analizado el mismo y tras la realización de una serie de consideraciones en relación con el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, el riesgo de inundabilidad, otras figuras de protección (zonas húmedas), y redes de abastecimiento y saneamiento, finaliza con el apartado de Conclusiones en el que se determinan una serie de consideraciones que se deberán cumplir en el documento de Plan General para la emisión del correspondiente informe en sentido favorable.

1. Representación del trazado soterrado del afluente del Arakil y retiro de 5m mínimo a las nuevas edificaciones.

Se ha realizado las modificaciones e inclusiones en los planos del Plan General

2. En relación a las actuaciones aisladas AA3 y AA4, obligatoriedad de realizar una justificación o Estudio Hidráulico del río Arakil.

Se han eliminado las Actuaciones Aisladas del documento. No obstante, se ha incluido dicha determinación en el apartado "Medidas en las actuaciones en suelo urbano" del TÍTULO CUARTO ORDENANZAS REGULADORAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL del Documento B.4.ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

3. En cuanto al Drenaje urbano, *se ha incluido en el mismo apartado anterior.*
4. *Se ha señalado la captación Urdakason y se ha señalado su zona de salvaguarda.*
5. La estimación de de las futuras demandas de recursos hídricos previstos son las siguientes:

Estimación de población: 197 hab.actuales (EUSTAT)+ (37 nuevas viv.x 2,3 hab/viv = 281 habitantes, a un futuro de 15 años.

Consumo L/hab/día = 250 l. Consumo total 281 x 250 = 70 m³/día

6. En relación al saneamiento, el Ayuntamiento de Zaldondo ha optado desde hace tiempo por la conexión de las aguas fecales de su municipio a la EDAR de Araia.

A tal efecto se solicitó y aprobó dicha conexión en el PLAN DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA (2016-2026):

9.2.2 Conexión a sistemas existentes o a futuros propuestos en el Plan

LLANADA ALAVESA/ARABAKO-LAUTADA

Conexión del núcleo de Zaldondo a la EDAR de Araia: Esta actuación se encuentra planteada en el estudio complementario al presente Plan "Optimización de sistemas de saneamiento por Cuadrillas", donde se propone un colector de 2.200 metros de longitud y un pequeño bombeo para cruzar el río Ametzaga. Esta actuación está condicionada a la reducción previa de la entrada de aguas limpias en la EDAR de Araia.



ACTUACIONES DE SANEAMIENTO

Cuadrilla de la Llanada Alavesa/Arabako-Lautada Núm. Descripción Inversión (PBL LLANADA A. CONEXIÓN 23 Conexión del núcleo de Zalduondo a la EDAR de Araia 653.400 €

LISTADO DE ACTUACIONES DE ABASTECIMIENTO PRIORIZADAS

Conexión del núcleo de Zalduondo a la EDAR de Araia

Puntuación 47,50 / 100

Presupuesto: 653.400 €

PROGRAMA DE INVERSIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN PERIODO 2017-2026

Conexión del núcleo de Zalduondo a la EDAR de Araia 653.400. AÑO 2025

Así mismo, dicha conexión está incluida en la Revisión del PTP del Área Funcional de Álava Central.



Nuevo colector de saneamiento a la EDAR de Araia

Se adjunta igualmente como ANEJO 16 el escrito de conformidad de dicha conexión por parte del Ente Gestor de la citada EDAR de Araia.

I.4.2.6 INFORME DEL DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y MOVILIDAD DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE ARABA. (ANEXO 17)

Recibido el 5 de octubre de 2022, en el mismo se establece como CONDICIÓN previa a la aprobación del expediente una serie de correcciones y/o modificaciones al documento de aprobación inicial.

Igualmente, se adjunta plano en el que se reflejan las determinaciones recogidas en el apartado "Documentación gráfica" de dicho informe y que deberán recogerse en el PGOU de Zalduondo, previamente a su aprobación provisional.



En relación a la Memoria:

- I.4. MARCO LEGISLATIVO. OTRAS NORMATIVAS: En materia sectorial

Incluir la Norma Foral 20/1990 de Carreteras de Álava

Corregir la referencia al Plan Integral de carreteras, poniendo el actualmente vigente.

- II.4. LOS USOS DEL SUELO. II.1.4.7 SISTEMA LOCAL DE CARRETERAS.

Se estima que esta denominación puede dar lugar a equivocaciones, ya que el sistema local al que se refiere no es una carretera de la Red Foral de Álava, sino un vial de titularidad municipal.

II.1.8.1.DOT, 6. RESUMEN DE DIRECTRICES VINCULANTES DE APLICACIÓN DIRECTA E INDIRECTA. "Directrices en materia de sistema polinuclear de ciudades".

Se ha de eliminar el apartado 5 "Transformación de carreteras en vías urbanas por reducción de capacidad", dado que no es de aplicación en este caso.

- II.1.8.3 PTS.C.PTS DE CARRETERAS.

Se debe actualizar, haciendo referencia al PGC del País Vasco 2017-2028.

- II.1.8.4. OTROS PLANES Y NORMAS.A. PLAN INTEGRAL DE CARRETERAS DE ALAVA.

Se debe actualizar, haciendo referencia al actualmente vigente para el período 2016-2027. Aprobado mediante Norma Foral 6/2019.

- III.3. CRITERIOS BÁSICO DE ORDENACIÓN III.3.1.4. MOVILIDAD

No es viable aplicar nuevos criterios que redunden en un menoscabo de las condiciones de seguridad vial de los usuarios de las carreteras forales, dado que los criterios establecidos para el diseño de las mismas, recogidos en el PICA, se consideran adecuados para las características de seguridad vial de la carretera.

La mejora de las relaciones peatonales será de aplicación, únicamente, en los viales urbanos de titularidad municipal y no a las carreteras de la Red Foral.

- IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. SISTEMA GENERAL VIARIO.

- Las actuaciones de mejora de la seguridad vial corresponden al Servicio de Carreteras, por lo que cualquier actuación sobre la Red de Carreteras Forales debe cumplir la legislación en materia de carreteras y contar con la aprobación del Servicio de Carreteras.

Por lo tanto, se han de eliminar las propuestas de calmado de tráfico previstas en la carretera A-3012 y definir una actuación que deberá ser aprobada por el Servicio de Carreteras, que no implique la reducción brusca de la sección de la calzada y no se menoscabe la seguridad vial de todas las personas usuarias de la carretera, tal y como se refleja en el plano que se acompaña a este informe.

- V.3.3. INFRAESTRUCTURAS V.3.3.1. VIARIO PÚBLICO. Sistema General.



Carretera A-3018. Eliminar las medidas de calmado de tráfico.(en el texto)

Carretera A-3012.Eliminación de las propuestas gráficas de calmado de tráfico, debiéndose incorporar la actuación que se refleja en el plano que acompaña a este informe.

Indicar en la Memoria y en los planos, del PGOU, que el itinerario verde IV18- Ruta de peregrinación-Camino de Santiago, discurre por un tramo de la carretera A-3012 a su paso por el núcleo de Zaldondo y por la carretera A-3018.

- IX.RESUMEN EJECUTIVO IX.2. PROPUESTAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES.

Eliminar las propuestas de calmado de tráfico, tanto en la parte escrita como en la gráfica y en el ANEXO 2. ESTUDIO DE MOVILIDAD PEATONAL., definiendo la nueva propuesta reflejada en el plano remitido por el Servicio de Carreteras de la DFA.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se han realizado la totalidad de las modificaciones solicitadas en el Informe, en la Memoria del documento a presentar para su aprobación provisional.

En cuanto al punto .II..4. LOS USOS DEL SUELO. II.1.4.7 SISTEMA LOCAL DE CARRETERAS, comentar que se define como Sistema Local de carreteras al ser de titularidad municipal y dar servicio a un ámbito concreto, ya que si fuera titularidad Foral y diera servicio a varios ámbitos debería ser un Sistema General.

En relación a la Normativa:

- Artículo 1.3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).**

Se debe incluir la definición del PICA para el período 2016-2027.

“Tramo urbano: Aquellos tramos de las carreteras que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico”

Con el fin de homogeneizar la definición de tramos urbanos en esta revisión, y concretando la definición correspondiente del Artículo9 122 del mencionado Reglamento General de Carreteras, se considera que para la delimitación de los tramos urbanos, debe existir suelo calificado como urbano o urbanizable en ambas márgenes simultáneamente.

Se ha incluido en el citado artículo lo dispuesto en el informe antedicho.

En relación a la documentación gráfica

- Plano P1A.02. Condicionantes superpuestos e infraestructuras.

Corrección de la línea de Protección de Comunicaciones Viarias, situándola a 50 metros de la arista exterior de la explanación, de acuerdo al artículo 40 de la NF 20/1990.

- Plano P1.03 Calificación de suelo no urbanizable.

Incluir el Itinerario verde IV18- Ruta de Peregrinación- Camino de Santiago.

- Planos P4.01 y P4.02. Calificación Pormenorizada.



- Corregir la delimitación del tramo urbano y la travesía de la carretera A-3012 y del tramo urbano de la carretera A-3018.
- Eliminación de los estrechamientos previstos en la carretera A-3012 a la altura del Ayuntamiento y la iglesia.
- Establecer una sección de 6 m de calzada, arcenes de 0,50 m y aceras de 2,00 m, en ambas márgenes (donde ha sido posible) en el tramo urbano de la carretera A-3012.
- Fijación de un radio mínimo de 12 m en el entronque de la carretera A-3018, con la carretera A-3012 y un radio de 8 m en el entronque entre las calles con tráfico rodado y las carreteras de la Red Foral.
- Incluir la parada del autobús existente.
- Mantener fuera de ordenación los edificios sitos en las parcelas 633 y 498.
- Definir como fuera de ordenación los edificios situados en las parcelas 518, 519 y 723 del polígono 1.

Con objeto de asegurar la continuidad peatonal, en el tramo de carretera A-3012 situado al este y fuera del tramo urbano y la travesía, se podrá disponer un primer tramo de acera por el margen izquierdo de la calzada hasta el acceso existente, y entre este acceso y la entrada a la urbanización próxima, la acera se deberá disponer en el trasdós de la zona verde definida según el plano que se adjunta. Además, la franja de terreno comprendida entre el trasdós de la acera y los cerramientos de las parcelas se deberá acondicionar como zona verde.

- Planos P5.01 y P5.02. Edificación

Se ha de graficar la línea de edificación en la carretera A-3012, fuera del tramo urbano a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

En la carretera A-3018, fuera del tramo urbano, la línea de edificación se situará también a 25 metros de la arista exterior de la calzada, debiéndose corregir la línea dibujada a 11 metros del eje en el lado norte de la carretera.

Se ha realizado el trazado de las carreteras de la Red Foral A-3012 y A-3018 de acuerdo a lo establecido en la Norma Foral de Carreteras de Álava y en el PICA 2016-2027 y a las indicaciones del informe del Servicio de Carreteras de la DFA.

I.5. MARCO LEGISLATIVO

En el transcurso de los años de vigencia de las NNSS se han producido grandes cambios en la legislación urbanística y sectorial que obligan a la revisión y adaptación a las mismas del citado documento de planeamiento general.

En el ámbito estatal, [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprueba



el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, ley estatal básica en la materia.

En el ámbito autonómico, la [Ley 2/2006, de 30 de junio](#), de Suelo y Urbanismo, de la que se puede destacar que en su Disposición Transitoria Segunda estableció un plazo de 8 años para que todos los municipios aprobaran figuras de planeamiento general adaptadas a la citada ley, plazo que finalizaba el 20 de septiembre de 2014 y que se vio prorrogado por otros 7 años por la [Ley 2/2014, de 2 de octubre](#).

En desarrollo de la citada ley urbanística autonómica, cronológicamente, el [Decreto 105/2008, de 3 de junio](#), hoy parcialmente derogado por el [Decreto 123/2012, de 3 de julio](#), sobre estándares urbanísticos. A ellas hay que añadir la [Ley 11/2008, de 28 de noviembre](#), relativa a la participación de la comunidad en las plusvalías producidas por la acción urbanística.

Finalmente, por lo que se refiere a la tramitación simultánea de la aprobación del plan y de su evaluación estratégica, el reciente [Decreto 46/2020, de 24 de marzo](#), de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Además, de manera primordial:

- Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas por [Decreto 128/2019, de 30 de julio de 2019](#).
- Plan Territorial Parcial de Álava central, aprobado por [Decreto 277/2004, de 28 de diciembre de 2004](#).
- [Ley 21/2013, del 9 de diciembre de 2013](#), de evaluación ambiental por la que el PGOU se someterá a Evaluación Ambiental Estratégica.
- Aprobación de la modificación del PTS de zonas húmedas de la CAPV, en octubre de 2012.
- Aprobación de la primera modificación del PTS de ríos y arroyos de la CAPV en noviembre de 2013.
- Aprobación del Decreto 90/2014, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, en junio de 2014.
- Aprobación definitiva del PTS agroforestal de la CAPV en septiembre de 2014.
- Nuevo Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental 2015-2021.
- Aprobación de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAPV.
- Igualmente, la Diputación Foral de Araba ha aprobado la modificación de la aplicación de la Normativa General Básica para la Normalización del Planeamiento que debe ser incluida en el Planeamiento General de Zaldondo.



A continuación se describe la base legislativa completa:

1. LEYES

- [Ley 2/2006, de 30 de junio](#), de Suelo y Urbanismo.
- [Ley 2/2014, de 2 de octubre](#), de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo
- [Ley 3/2015, de 18 de junio](#), de Vivienda de la CAPV.
- [Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- [Ley 4/2019, de 21 de febrero](#), de Sostenibilidad Energética de la CAPV.

2. DECRETOS

- [Decreto 123/2012, de 3 de julio](#), de estándares urbanísticos
- [Decreto 105/2008, de 3 de junio](#), de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006.
- [Decreto 46/2020, de 24 de marzo](#), de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- [Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto](#), por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- [Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio](#), por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- [Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio](#), por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- [Decreto 635/1964, de 5 de marzo](#), que aprueba el reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares

Igualmente, los planes y programas con los que el PGOU de Zaldondo se deberá complementar, en todo caso, serán los siguientes:

3. MEDIO AMBIENTE



Se citan las siguientes:

- [Ley 21/2013, de 9 de diciembre](#), de evaluación ambiental. Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, modificada por:
- [Ley 6/2010, de 24 de marzo](#), de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.
- [Ley 9/2006, de 28 de abril](#), sobre Evaluación de los efectos de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Conjunto de directivas europeas de una u otra naturaleza de aplicación en la materia.

En lo que concierne a la elaboración del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de obligada redacción, rige la siguiente legislación:

- [Ley 10/2021, de 9 de diciembre](#), de Administración Ambiental de Euskadi.
- [Decreto 211/2012, de 16 de octubre](#), por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- [Decreto 1/2016 de 8 de enero](#). Nuevo Plan Hidrológico de la demarcación del Cantábrico Oriental 2015-2021.
- Actualización del inventario de suelos potencialmente contaminados de la CAPV, realizado por IHOBE.
- [Decreto 46/2020, de 24 de marzo](#), que aprueba la regulación de los procedimientos de aprobación de planes de ordenación del territorio e instrumentos de ordenación urbanística.

4. PATRIMONIO CULTURAL

Se citan las siguientes:

- [Ley 16/1985, de 25 de junio](#), del Patrimonio Histórico Español. (marco estatal) Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
- [Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre](#), de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi.
- Los Catálogos existentes en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.



- Decretos y Órdenes Forales sobre procedimiento de incoación y tratamiento del patrimonio arquitectónico (Bienes Culturales de protección media y especial) y arqueológico (Zonas Arqueológicas y de presunción arqueológica y zonas arqueológicas propuestas para su declaración).
- [Ley 6/2019, de 9 de mayo](#), de Patrimonio Cultural Vasco.

5. OTRAS NORMATIVAS

A En materia sectorial:

El conjunto de normas de rango estatal y autonómico que regulen y ordenen aquellas materias que afectan al Municipio. Además de las materias reguladas e los propios Planes sectoriales Territoriales, también se tendrán en cuenta:

- Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo.
- Norma Foral 20/1990 de 25 de junio Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Plan Integral de carreteras de Álava, aprobado por [Norma Foral 6/2019, de 20 de marzo](#), (publicada en el BOTHA num414, de 3 de abril de 2019) y [Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco 2017-2028](#) (publicado en el BOPV num.100, de 25 de mayo de 2020)
- [Norma Foral 4/2010, de 8 de marzo](#), de las Vías Ciclistas del Territorio Histórico de Álava
- [Norma Foral 1/2012, de 23 de enero](#), de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.
- [Plan Forestal Vasco \(1994 – 2030\)](#).
- [Ley 42/2007, de 13 de diciembre](#), del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- [Real Decreto 435/2004 de 12 de marzo](#), por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas (en su caso).
- [Orden de 10 de julio de 1998](#) por la que se incluyen en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora silvestre y marina 130 taxones y 6 poblaciones de la flora vascular del País Vasco.
- [Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- [Decreto 168/1997, de 8 de julio](#), sobre Explotaciones Agrarias prioritarias en la CAPV y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios



Históricos y las comarcas de la CAPV.

- [Ley 1/2005 de 4 de febrero](#), para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

B En materia de fomento de la rehabilitación:

- Proyecto de [Decreto 317/2002, de 30 de diciembre](#), sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado
- Decretos y órdenes que desarrollan y articulan medidas financieras para la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico.

C En materia de accesibilidad:

- [Ley 20/1997, de 4 de diciembre](#), para la promoción de la accesibilidad.

D Otras materias:

- [Ley 37/2003, de 17 de noviembre](#), del Ruido.
- [Decreto 213/2012, de 16 de octubre](#), de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Legislación sobre actividades y condiciones de instalación.
- [Ley 4/2005, de 18 de febrero](#), para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- [Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo](#), para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- [Resolución 40/2012 de 21 de agosto](#), por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.
- [Real Decreto 297/2013, de 26 de abril](#), de Servidumbre Aeronáutica.

E Legislación sobre administrativa local vigente y aplicable.

Se citan las siguientes:

- [Ley 33/2003, de 3 de noviembre](#), del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- [R.D. 1372/1986, de 13 de junio](#), que aprueba el Reglamento de Bienes de las Enti-



dades Locales.

- Ley Reguladora de las Haciendas locales, aprobada por [RDL 2/2004, de 5 de marzo](#).
- Normativa y legislación sobre sanidad, educación, bienestar social, en y otras materias de competencia propia de las administraciones territoriales (Diputación y Gobierno Vasco)

F Legislación condiciones técnicas de la edificación y habitabilidad. Se citan las siguientes:

- Código Técnico de la Edificación (C.T.E.), de 17 de marzo de 2006 y modificaciones posteriores.
- [Orden de 12 de febrero de 2009](#), del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, BOPV Nº 43, de 3 de marzo de 2009.

6. OTRO TIPO DE PLANES, DOCUMENTOS, PROYECTOS Y TRABAJOS

Interesa visar también aquellos documentos, muchos de ellos sin rango normativo, pero que desarrollan materias a recoger y/o tener en cuenta por el Plan General. Sin ánimo de ser exhaustivos señalamos las siguientes:

- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020) y Programa Marco Ambiental.
- Red Natura 2000 y Red Vasca de Espacios Naturales
- Plan Forestal Vasco (1994-2030)
- Programa de Desarrollo Rural (2015- 2020) aprobado el 26 de mayo de 2015.
- Plan General de Suelos Contaminados del País Vasco.
- Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático.
- Mapa hidrológico de la Comunidad Autónoma del País Vasco, promovido en desarrollo de la Directiva europea 2000/60/CE.
- Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Catálogo de Áreas de Interés Faunístico de la Comunidad Autónoma del País Vasco.



I.6. EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido elaborado por el siguiente equipo de profesionales del urbanismo:

- RM Arkitektura Estudioa S.L.P., por los arquitectos Raimundo Mendiburu Abad - responsable y director del equipo-, Zalao Las Hayas Madariaga y Beñat Mendiburu Vallés.
- Martin Ferran Zubillaga, arquitecto responsable de la participación ciudadana y perspectiva de género.
- ENDARA S.L. Ingenieros. – Garo Azkue San Emeterio, ingeniero de caminos canales y puertos, responsable del análisis de las infraestructuras del transporte y de los servicios afectados.
- Maribi Joaristi Olariaga, letrada urbanista, en la responsabilidad del régimen y asesoramiento jurídico de aplicación.
- Ambientalia 21, en el estudio y análisis del medio físico.
- Dornaku Lanz Solbes, en el análisis de las materias relacionadas con la información demográfica y socioeconómica.

Además, se ha contado con la colaboración de:

- Haritz Iparragirre Yarza, arquitecto urbanista.
- Amalia Soloaga Villoch, ingeniera de montes.
- Sonia Jareño Gainzarain, arquitecta.
- Maia Lemmi Oneca, arquitecta.
- Marta Villota. Propuesta de Catalogación para los árboles singulares de Zaldondo.
- Los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Zaldondo.



I.7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Tras las fases de Análisis, Información, Diagnóstico y Avance, el presente documento que constituye el proyecto de Plan General tiene por objeto, partiendo de los objetivos generales y de los criterios básicos del modelo de ordenación, desarrollar en la Memoria la propuesta de ordenación urbanística aprobada por la Corporación municipal.

Habrà además de cumplir con el contenido establecido por los artículos 61 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma vasca, el artículo 31 del Decreto 105/2008 y artículo 3 y siguientes del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos. Singularmente:

- La justificación del cumplimiento de estándares.
- Normativa urbanística, general y particular, además de las ordenanzas de edificación y urbanización y los Catálogos.
- Estudio de viabilidad económica-financiera,
- Memoria de sostenibilidad económica

Y todo ello complementado por el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la memoria ejecutiva, requerida para el trámite de exposición al público.

Por lo tanto y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 62 de la LSUPV y los criterios establecidos por el sistema de Normalización de Planeamiento de Álava en los esquemas y guías, el conjunto de propuestas del presente Plan General se formaliza en los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE del PGOU

DOCUMENTO A	MEMORIA
DOCUMENTO A1	MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO A2	ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO
DOCUMENTO A3	ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO
DOCUMENTO B	NORMATIVA URBANÍSTICA
DOCUMENTO B.1	NORMAS GENERALES
DOCUMENTO B.2	NORMAS PARTICULARES ÁMBITOS DE ORDENACIÓN POR-



MENORIZADA Anexo de fichas de UE's

DOCUMENTO B.3 NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO
FICHAS de CATÁLOGO

DOCUMENTO B.4 ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

DOCUMENTO C	PLANOS DE ORDENACIÓN (VER ÍNDICE ANEXO)
--------------------	---

Índice de **Documento C**: Los Planos de Ordenación son:

- P1. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A. Condicionantes superpuestos e infraestructuras.
- P2. Clasificación y AOP.
- P3. Calificación y zonificación global.
- P4. Calificación pormenorizada.
- P5. Edificación.
- P6. Gestión.
- P7. Saneamiento.
- P8. Abastecimiento.
- P9. Electricidad.

DOCUMENTO D	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO y de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
--------------------	---

II. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EL DIAGNOSTICO COMPARTIDO

II.1. LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

II.1.1 MEDIO FÍSICO

Los habitantes de Zaldondo consideran las cualidades y el gran valor del medio natural en el que viven. Destacan la conexión que el parque natural de Aizkorri abre tanto para los Zaldondotarras como por el motor económico y social que puede suponer esto para las y los visitantes. Son conocedores de los robledales isla, los hayedos, y cuentan con la noción de estos como recursos medioambientales y también energéticos.

La población otorga un gran valor a todo el medio físico bien como recurso medioambiental, bien como motor económico y social, sin la fragmentación que sufre en la actualidad. Igualmente hay voluntad colectiva por apostar por las energías renovables, debido a que se cuenta con importantes recursos naturales.

La presencia y consideración de los suelos agrícolas, está más dirigido a recursos complementarios de economías familiares y menores que a grandes explotaciones agrícolas. En el medio físico se ubican elementos patrimoniales naturales conviviendo con aspectos culturales como el camino de Santiago, el camino de postas, Aistra etc. Llegando estos a lugares clave en el propio espacio urbanizado: como el molino y el lavadero, relacionados con los cauces fluviales que devienen estructura urbana, eje constitucional en la concepción del medio urbano que se introduce en la naturaleza, y el medio físico que configura y articula el medio urbano.

II.1.2 SOCIO ECONOMÍA

Zaldondo muestra dos caras respecto a la estructura poblacional: por un lado, existe el envejecimiento de la población, y por otro, es un espacio de interés para la crianza de los niños/as, lo cual la rejuvenece. Así mismo, por la misma razón, parece que el número de habitantes tenderá a mantenerse, y quizá, podría aumentar un tanto más. La necesidad de cuidados, tanto para mayores, como para los más pequeños, es una realidad a trabajar.

La necesidad de vivienda ha sido paliada gracias a las nuevas edificaciones unifamiliares del ámbito S.U.R.4, pero todavía habría que plantear tanto el uso de las casas vacías, como el modelo de residencias, casi en su totalidad unifamiliar, para responder en su totalidad a este menester.

El reducido mercado laboral de Zaldondo se apoya mayormente en el tercer sector, el cual puede todavía crecer más, como por ejemplo, mediante el turismo rural. El número de puestos de trabajo crece de año en año, aunque lentamente. El primer sector no puede expandirse en tanto a territorios se refiere, pero otra opción sería valorar que tipo de agricultura se quiere desarrollar en el municipio.

Su población disfruta de una situación económica holgada, en tanto que la renta per cápita y



la tasa de paro se refiere, pero la dependencia económica de las villas de alrededor es grande, con todo lo que ello conlleva:

- Un gran número de desplazamientos.
- Una economía local no muy fuerte.
- Una tasa de motorización mayor que la media de Álava.
- Un PIB per cápita menor a la media de Álava.

Con ello, no podemos decir que Zaldondo sea un área degradada en tanto a la renta per cápita y a la tasa de paro, pero sí que afronta los retos que su ubicación en un entorno rural supone:

Un presupuesto local humilde, a causa del desplazamiento de la actividad económica a entornos más poblados, lo cual aumenta la dependencia hacia las grandes ciudades en tanto a servicios se refiere.

Un modelo de viviendas (casas unifamiliares grandes) anticuado, en relación al tipo y tamaño de las familias de hoy en día.

La realidad socioeconómica es un elemento estructural en la definición de los objetivos que el Plan General debe perseguir. Qué duda cabe que al introducir la propia participación ciudadana como proceso legitimador para la definición de estos objetivos está estrechamente en relación con las propias dinámicas que en el pueblo se dan como la recuperación de la “vereda” y de los procesos comunitarios para el mantenimiento y ejecución de los intereses comunes, materializados desde la poda de árboles, mantenimiento de solares, construcción de zanjas... etc.

La cohesión social en el municipio es amplia e inter-generacional, visibilizado en la gestión comunitaria de la “korta” un lugar común por excelencia en el municipio dado que se convierte en el “puente” entre un modelo de vida familiar y los procesos de emancipación de las y los jóvenes respecto de la misma.

Se valora positivamente el espacio 'semillero de empresas de la Alhóndiga' máxime cuando la ausencia de actividades económicas en el municipio conlleva la escasez del presupuesto municipal.

Jóvenes que deben formarse y trabajar, desarrollarse fuera del pueblo pero que además muestran interés sobre la vida en el mismo y valoran positivamente. La necesidad de vivienda, estrechamente relacionada con este sector de la población.

Se detecta la necesidad a medio plazo de servicios de cuidados (mayores y pequeños) derivada del envejecimiento de la población y de una inmigración interna positiva.

Se constata sensibilidad y compromiso en materia de igualdad, los aspectos relacionados con los trabajos reproductivos y con los cuidados. La participación pública de las mujeres en las actividades sociales es comprometida y destacable.

II.1.3 MEDIO URBANIZADO

II.1.3.1 ZALDUONDO EN LA COMARCA DE LA LLANADA ALAVESA

Desde la participación Zaldondo suscribe su singularidad y papel en la comarca. Además, la conciencia comarcal para el abastecimiento dotacional y servicios compartidos no se valora tanto como una deficiencia sino como una oportunidad para relacionarse fuera del pueblo y como forma de enriquecimiento social. Zaldondo se convierte en ocasiones en un nodo de estas relaciones, como para adolescentes en la zona del lavadero, etc. Los vínculos hacia Agurain y Araia son eminentemente de servicios, acercándose a las relaciones más estrechas a medida que la escala del municipio descende. La relación con el pueblo de Galarreta es la más pareja y la más bidireccional en términos generales.

II.1.3.2 DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL

Tal y como se ha definido en el documento de Información Urbanística, los Criterios y Objetivos Generales planteados en las Normas Subsidiarias cumplen los "principios básicos" de la ordenación.

Con dichas premisas de modelo Territorial y la ordenación planteada en el citado documento, el municipio de Zaldondo se ha desarrollado como era de esperar, urbanizando el ámbito S.U.R.4 y ocupando la totalidad de las parcelas del mismo.

No se ha desarrollado ninguna parcela ordenada en las fichas pormenorizadas de los ámbitos S.U.R.1 y S.U.R.2.

No se ha diversificado la oferta de tipología de vivienda, que se posibilitaba en las Fichas Generales de las Unidades pero que a su vez se restringía en cada una de las Fichas Particulares de cada parcela, manteniéndose la constante de vivienda unifamiliar-bifamiliar aislada.

Los viales, salvo los del ámbito S.U.R.4, mantienen los mismos trazados y características primitivas, no habiéndose realizado urbanización complementaria alguna.

De las posibilidades edificatorias determinadas en las NNSS para las parcelas de suelo urbano, únicamente se ha edificado una parcela, restando 19 parcelas por desarrollar (19 viviendas unifamiliares) y 10 parcelas en las que se permite demolición y nueva vivienda (13 viviendas).

En el desarrollo urbanístico municipal de épocas pasadas toman fuerza los "chalets" construidos en la parte noreste del municipio. Considerados como uno de los desarrollos más conflictivos, deseable o no, este modelo para el futuro se considera un modelo no reproducible, priorizando actuaciones más humildes y adaptadas a la realidad social, económica y tipológica del municipio. No obstante, cabe señalar que la población que migró y pobló estos desarrollos no se considera necesariamente "aislada" de los procesos sociales. Esta cuestión destaca cierto grado de compromiso al margen del modelo urbanístico que, favoreciendo o no esta dinámica, subraya la fuerte conciencia de cohesión que en el pueblo se da.

Según la encuesta de vivienda realizada, a la mayoría de los jóvenes les gustaría vivir en Zaldondo aunque no hay una demanda urgente. El tipo de vivienda solicitado es en primer lugar de alquiler y a continuación de VPO, y las dimensiones en ambos casos de 2-3 habitaciones. Hasta la fecha, Araia y Agurain han venido absorbiendo la necesidad de vivienda.



II.1.3.3 TRÁFICO Y MOVILIDAD

El tráfico rodado se considera un problema por la velocidad en el tramo urbano. Adquiere más relevancia en la curva a la derecha en dirección Galarreta por su estrechez y punto ciego para el paso de peatones. El resto del viario es principalmente de coexistencia, sin haber distinción entre viario rodado, peatonal y aceras, o aparcamientos.

II.1.3.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La principal problemática que se detecta en Zaldondo es la relativa a la escasez de abastecimiento de agua potable, cuya solución en primera instancia pasa por la incorporación del caudal, o parte de él para no dejar la fuente sin agua, del manantial proveniente del depósito municipal de agua para su cloración y distribución.

Desde la participación ciudadana se constata la problemática del agua en primer lugar y notablemente por encima de otras preocupaciones. Le siguen el tratamiento de aguas, residuos...

La recogida separada de aguas fecales y su canalización al EDAR de Araia es por lo tanto un tema pendiente a resolver.

II.1.4 LOS USOS DEL SUELO

II.1.4.1 RESIDENCIALES

En Zaldondo los asentamientos residenciales se ubican prácticamente en su totalidad en el suelo urbano, únicamente hay dos pequeñas viviendas en suelo no urbanizable. En el suelo urbano se asientan a lo largo de las dos márgenes de las carreteras A-3012 y A-3018 que se conforman como las calles principales. Alrededor de las mismas se establece una estructura de calles sin aceras, prácticamente, en las que se ubican edificaciones de baja densidad en tipologías mayoritariamente unifamiliares y bifamiliares en parcelas aisladas.

Esta tipología es la más característica del municipio, suponiendo más del 95% de las edificaciones residenciales de las que 22 están situadas en suelo urbano y 2 en no urbanizable.

El estado de las edificaciones se puede considerar en general bien conservado y más del 50% de los asentamientos son anteriores a 1900, no superándose en ningún caso las tres plantas sobre rasante.

Las actuaciones sobre el suelo urbano son en su mayoría de rehabilitación y/o sustitución y no se plantea la obligatoriedad de cesión de suelos para sistemas locales, en algunos casos se determina la cesión de suelo para la ampliación de calles.

En cuanto a las Unidades de Ejecución previstas en suelo denominado "vacante", se prevé en la Ficha correspondiente la cesión de Sistemas Generales y Locales pero no se determina qué superficie ni en qué emplazamiento.

La cercanía de Araia y Agurain (a 4- 6,5 km) absorbe la demanda de vivienda para la juventud que no encuentra en Zaldondo vivienda para establecerse (no hay parcelas en venta y las casas vacías existentes - que podrían rehabilitarse- tampoco están en venta).



II.1.4.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En el término municipal de Zaldondo no existe ninguna actividad económica de carácter industrial. El municipio se orienta básicamente hacia el turismo.

El sector primario ha perdido mucho peso, aunque el pastoreo tiene importancia. Hay 4 explotaciones importantes 1 agrícola dos de vacuno y una de ovino.

Dadas las características del tipo de vivienda no existen locales destinados al uso comercial, salvo un bar y una sociedad (Zeledon toki) por lo que la población de Zaldondo se ve obligada a realizar diariamente desplazamientos, mayoritariamente a Araia, para la adquisición de todo tipo de bienes de primera necesidad.

II.1.4.3 EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

La oferta dotacional correspondiente a los equipamientos comunitarios del municipio de Zaldondo puede considerarse hoy día suficiente para la población a la que da servicio.

Los servicios deportivos, frontón cubierto, y recreativos, sociedad Zeledon toki, se organizan alrededor de un amplio espacio libre donde se ubica igualmente una zona de juego de niñas y niños.

En el Palacio Lazarraga, de propiedad Foral, se aglutinan las actividades culturales y es en este donde se reúne la asociación que se responsabiliza de programar y organizar estas actividades. La asociación es la encargada de forma voluntaria de la apertura del palacio al público, también museo etnográfico, donde se muestra la exposición del propio palacio, sus frescos y demás elementos relacionados con la historia del municipio.

En el edificio Consistorial se ubican, además de las dependencias municipales, otros usos auxiliares debido a su sobredimensionado acondicionamiento. Así es que eventualmente se organizan aquí actividades que precisan más espacio como gimnasia o baile.

Los servicios destinados a los jóvenes, se concentran en la “korta” y la sociedad del pueblo. Es de señalar la función cohesionadora que tiene la “korta”, siendo esta auto-gestionada por las familias del pueblo y convirtiéndose en un equipamiento notablemente inter-generacional.

El equipamiento deportivo se localiza únicamente en el frontón cubierto, que sirve igualmente como lugar de ensayo del grupo de baile, el resto de actividades deportivas no pueden llevarse a cabo por falta de espacios habilitados a tal fin.

Los servicios y equipamientos sociales y deportivos básicos están cubiertos. Sin embargo sería interesante el cerramiento lateral derecho del frontón para posibilitar un uso continuado del mismo.

La falta de centro asistencial provoca el desplazamiento a otros municipios cercanos, así como otros servicios y dotaciones como otros equipamientos deportivos, escuelas, etc. Esto hace que el municipio de Zaldondo necesite de la movilidad a media distancia en la comarca supliendo las necesidades en el mismo pueblo en Araia o Agurain.

Los espacios libres del municipio se concentran en los alrededores del frontón, frente al ayuntamiento, y junto a la iglesia y el palacio Lazarraga. Otros espacios más localizados se muestran dispersos también entre calles, además de la zona semi-deportiva cercana a los nuevos



desarrollos del pueblo. Por último, y señalando su notoriedad histórica y su cualidad como espacio más recogido, es la zona junto al lavadero y el molino, como una de las áreas de esparramamiento alternativa a la zona central focalizada en el frontón.

II.1.4.4 MOVILIDAD Y TRÁFICO

La demanda de movilidad es alta, al no existir actividad económica en el municipio la gran mayoría de la población debe desplazarse a sus puestos de trabajo en otros municipios, así como para la obtención de todo tipo de bienes de consumo y lo hace en vehículo privado, por lo que el índice de motorización es bastante alto.

II.1.4.5 SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS

Existen dos carreteras de la Red Foral que atraviesan el pueblo, por un lado la A-3018, que comienza en Zaldondo y tras atravesar Erdoñana llega a la localidad de Agurain, a través de la A-3016, punto de enlace con la A-1, donde existe estación de ferrocarril.

Por otro lado, mediante la A-3012 se conecta con otros núcleos próximos, por el este con Araia y la A-3020 que enlaza con la A-1 y por el oeste con Gordoa, Narvaja, Ozaeta...hasta enlazar igualmente con la A-1.

II.1.4.6 SISTEMA GENERAL DE "ITINERARIOS VERDES"

Los Itinerarios Verdes recogidos en la Norma Foral 1/2012 de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava son:

- GR-25 Vuelta a la Llanada Alavesa a pie de monte.
- GR-120 Camino ignaciano.
- Camino de Santiago.
- PR-A 13 Camino Real de las Postas.

II.1.4.7 SISTEMA LOCAL DE CARRETERAS (NO GENERAL-FORAL)

Está compuesto por la carretera que une Zaldondo con Araia por el norte del pueblo, que prosigue posteriormente hasta Zumarraundi, donde finaliza. Tiene una anchura media de 4,5 m y está asfaltada aunque no se encuentra en muy buenas condiciones a partir de la salida de la zona urbana de Zaldondo. No tiene aceras.

Y por el nuevo vial del SUR-4, que finaliza en fondo de saco. Cuenta con doble acera, de 2m cada una, y una calzada de 6m de anchura. Se encuentra en perfectas condiciones.



II.1.4.8 OTRAS PISTAS TRANSITABLES

Además de las anteriores, existe una red de pistas de parcelaria que dan servicio a los cultivos del municipio, tanto al sur como al este y oeste.

II.1.4.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO

El aparcamiento en Zaldondo no está regulado, salvo en el área SUR-4, ni como mínimo marcadas las posibles plazas de aparcamiento, se aparca donde se quiere ya que no hay problema de espacio.

II.1.4.10 TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, una única línea "Línea 5 Gasteiz-Dulantzi-Araia" conecta 5 veces al día: 6:46, 8:56, 14:11, 16:21, 21:41., Zaldondo con Gasteiz a través de Araia, Aguirain, Dulantzi.

II.1.4.11 RED PEATONAL: ACERAS Y ZONAS PEATONALES

En Zaldondo no existen las aceras, salvo en el área SUR-4, los viales peatonales que están calificados como Sistemas Locales lo son a su vez rodados y zona de aparcamiento, no hay diferenciación física entre los diferentes usos, siendo esto una de las características morfológicas de los pueblos pequeños.

II.1.4.12 RED CICLABLE

En la actualidad no existe ninguna red ciclable que atravesase el término municipal, aunque se puede/suele utilizar a tal fin el itinerario verde IV5 - GR-25 "Vuelta a la llanada alavesa a pie de monte".

El PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes, actualmente en tramitación, no prevé ninguna red ciclable en el municipio.

II.1.5 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

A la espera de que la Diputación Foral de Araba nos facilite la información precisa y actualizada de las diferentes redes, de acuerdo a lo establecido por el Ente Foral para la redacción de los Planes Generales del Territorio, en este apartado se van a reflejar las redes definidas en las actuales Normas Subsidiarias y en los datos obtenidos en el municipio, plasmándose los mismos en los planos correspondientes.

Igualmente, se va a analizar la problemática más importante de la necesidad de complementación de las mismas.

II.1.5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

La falta de abastecimiento de agua es un problema endémico del municipio ya que en época estival no suele haber suficiente e incluso se producen restricciones en el abastecimiento dado que la demanda es muy elevada y su uso en regado de jardines privados y llenado de piscinas supone un consumo excesivo para la oferta existente.

No obstante existe un manantial que surte, en todas las estaciones del año, de agua potable no clorada a la fuente situada en el centro del pueblo y que por no canalizarla hasta el depósito municipal se está perdiendo para el consumo humano.

Para paliar dicha necesidad y mejorar ostensiblemente la capacidad de abastecimiento, se debería instalar un grupo de bombeo que enviara parte del agua del citado manantial desde el surgimiento, denominado "la madre", hasta el depósito municipal para su cloración y posterior distribución. Solución ya ejecutada por la DFA.

II.1.5.2 SANEAMIENTO

La red de saneamiento es unitaria en todo el suelo urbano salvo en el ámbito S.U.R.4 que ha sido desarrollado en el año 2000 mediante el correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización.

En algunos tramos de la red las aguas fecales y pluviales se recogen de forma separada pero finalmente las fecales siempre vierten a la red de pluviales para finalizar en fosas sépticas o digestores y una vez realizada la decantación se realiza el vertido final a las regatas que atraviesan-bordean el casco urbano de Zaldondo.

Se ve necesaria la realización de un colector general que recoja la totalidad de las aguas fecales y las lleve al EDAR de Araia.

II.1.5.3 ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica es acorde con las necesidades de la ciudadanía, pero sería interesante que la misma fuera soterrándose paulatinamente.

II.1.5.4 ALUMBRADO PÚBLICO

Se han incrementado los puntos de luz para evitar los espacios oscuros y en estos momentos no hay una mayor demanda de los mismos. La red se distribuye de modo aéreo y es una demanda poblacional que la misma se vaya soterrando.

II.1.5.5 RED DE GAS

La única red de gas, propano, existente en el municipio es la instalada para dar servicio a las viviendas del ámbito S.U.R-4



II.1.5.6 TELECOMUNICACIONES

La red de telefonía está centrada en una única empresa suministradora, que conduce la misma de modo aéreo. Hay una gran demanda de mejora de la red de conexión a Internet, casi inexistente en estos momentos. No obstante en un plazo no superior a un año, la Diputación Foral tiene intención de implantar en el municipio el acceso a Internet de alta velocidad -banda ancha de al menos 30 megas o fibra óptica con un mínimo de 100 megas.

II.1.6 SUELO NO URBANIZABLE

Las necesidades señaladas en el documento de inicial estratégico, concretamente las desarrolladas en el punto "04.4 identificación de afecciones de mayor relevancia", señalaban además de los ya recogidos en la normativa de protección supramunicipales (ZEC, Rednatura2000, etc.) los bosquetes de hayedos, los robledales isla, la balsa de Santa Lucía, el pantano de Zapatari, el manantial excedente del depósito de aguas y las riberas de los ríos como algunos elementos a proteger en el municipio de Zaldondo.

II.1.7 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

II.1.7.1 LAS NN.SS. VIGENTES Y LOS PROYECTOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Como ya se ha comentado en el apartado I.1. ANTECEDENTES, el planeamiento urbanístico general de Zaldondo está regulado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 7 de abril de 2003 y entrada en vigor el 8 de octubre de 2003., (no estando adaptadas a la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

Los Criterios y Objetivos Generales que se plantean en las Normas Subsidiarias son los siguientes:

Ordenación integral del territorio para su mejor uso colectivo, subordinando los intereses a las necesidades comunes aceptadas universalmente y encauzando las necesidades básicas de los vecinos junto al crecimiento previsto de nuevas edificaciones.

Conformar el uso y aprovechamiento de las distintas zonas o tipos de suelo, concretando sus límites y grado de aprovechamiento.

Potenciar el desarrollo municipal hacia hábitat de descongestión.

Conformar la estructura urbana del núcleo poblacional, procurando el suelo necesario para cubrir las necesidades residenciales y de otros usos, así como los equipamientos colectivos previstos o que se puedan prever.

Preservar las características sobresalientes desde el punto de vista ambiental, estableciendo medidas tendentes a proteger y potenciar el cuidado de los valores paisajísticos del municipio.

Posibilitar la gestión posterior de estas NNSS mediante una normativa concreta y con dotaciones que puedan ser asumidas por la iniciativa privada y por los recursos propios de la Administración, en forma adecuada a la auténtica capacidad de gestión del Ayuntamiento en cada momento.



Siendo algunos de los Criterios y Objetivos específicos:

- Clasificar el territorio del Municipio en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, con reserva preventiva del suelo que resulte necesario para los Sistemas Generales.
- Concretar, exacta y definitivamente, la delimitación de Suelo Urbano con previsión de futuro y protegiendo su posible crecimiento.
- Actualizar el censo de nuevas edificaciones, derribos y cambios de uso de locales e inmuebles, realizados durante la vigencia de las actuales Normas Subsidiarias.
- Tomar medidas protectoras para el Suelo No Urbanizable.
- Ordenar y regular los usos urbanos, separándolos y definiéndolos exhaustivamente.

En general los objetivos se han cumplido teniendo en cuenta que lo planteado -como se expresa en la Memoria- son unos principios "universales" y obvios, añadimos nosotros.

Potenciar el desarrollo hacia hábitat de descongestión tiene su lógica dada la prácticamente nula necesidad de nueva vivienda una vez desarrollado el Plan Parcial, previo y/o en paralelo a la redacción de las NNSS.

El resto de los objetivos son los "habituales" en la redacción de las NNSS de pequeñas poblaciones rurales y evidentes para la gestión de cualquier planeamiento municipal.

El suelo del término municipal ocupa una superficie de 1.202 Ha, estando clasificadas 18,27 Ha como suelo urbano y 1.173.96 Ha como suelo no urbanizable, siendo 9,17 Ha de Sistemas Generales entre los que se encuentran el SG Viario con 3,43 Ha, el SG Equipamientos con 0,15 ha y el SG de Cauces Fluviales con 5,59 HA.

II.1.7.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN. SUELO PENDIENTE DE EJECUCIÓN.

Para el mejor y detallado conocimiento del suelo existente con posibilidad de edificación, la edificabilidad y el número de viviendas que ello supone, se ha realizado un análisis de la totalidad de las parcelas del suelo urbano en las que las vigentes NNSS permiten la edificación de viviendas, unifamiliar o bifamiliares.

En un primer apartado se establecen las parcelas edificables reguladas por la edificabilidad urbanística y el resto de parámetros edificatorios asociados a cada una de las "sub zonas privadas" de suelo urbano residencial S.U.R, algunas de las cuales están definidas en las "Fichas Urbanísticas" de las Normas Subsidiarias

En el segundo apartado, se detallan las parcelas cuyos parámetros urbanísticos están únicamente determinados en las "Fichas Urbanísticas" citadas, dado que no tienen parcela libre asociada a la edificación y únicamente pueden demoler la existente para posteriormente edificar una nueva o rehabilitar el edificio, posibilitándose en algunas edificaciones de este segundo supuesto el incremento del número de viviendas.

El resultado de dicho análisis es el siguiente:



Nº de posibles viviendas a ejecutar en parcelas sitas en el SUR.2: 27 unidades (1 en construcción en parcela 662), con o sin parcela asociada.

Nº de posibles viviendas a ejecutar en parcelas sitas en el SUR.1: 6 unidades (1 rehabilitada en parcela 667).

La pormenorización de los datos reseñados se puede analizar en el cuadro adjunto y en el plano nº VI.3.

ZALDUONDO SUELO PENDIENTE DE EJECUCIÓN							
Nº	Parcela	Sup. Parc	Edificab.*	nº viv.	FICHA	UE	Param.urban.
1	638	703	281,2	1			S.U.R.2
2	462	1.070	428	1	7	3	S.U.R.2
3	635	363	145,2	1			S.U.R.2
4	529	754	301,6	1			S.U.R.2
5	506	648	259,2	1			S.U.R.2
6	533	421	168,4	1			S.U.R.2
7	679	478	191,2	1			S.U.R.2
8	677	845	338	1			S.U.R.2
9	719	1920	768	1			S.U.R.2
edificada 10	662	505	202	1			S.U.R.2
11	597	1.371	548,4	1			S.U.R.2
12	624	324	129,6	1			S.U.R.2
13	621	714	285,6	1	8		S.U.R.2
14	620	528	211,2	1			S.U.R.2
15	391A+625+623	2.493	997,2	2	5	1	S.U.R.2
16	395	968,82	387,528	1			S.U.R.2
17	555	496	198,4	1			S.U.R.2
18	538	134	53,6	1	9		S.U.R.2
19	541	920	368	1			S.U.R.2
S.L. Equip.Doc.	567	1.156			* m²(t)/m²(s). Sup.Parc x 0,4		
		TOTAL	5981,128	20			

NUEVA VIVIENDA SUELO CONSOLIDADO							
	Parcela	Sup. Parc	Edificab.	Demol.+ nueva viv	FICHA	Rehab.Edif. Princip. Viv	Param.urban.
Rehabilitada	659	1.889	755,6	2	1		S.U.R.2
	622	784	313,6	1	2	3	S.U.R.2
	617	553	221,2	1	3		S.U.R.2
	551	885	354	1	4	4	S.U.R.2
	633	342	136,8	1	6		S.U.R.2
	544 (parte)	542	714	1	10	3	S.U.R.2
	519	252	530	2	11	3	S.U.R.1
	518	119	270	1	12	3	S.U.R.1
	667	85	93	1	13	1	S.U.R.1
	668	202	430	2	14	3	S.U.R.1

TOTAL 13

En el caso de demolición y sustitución por vivienda nueva no hay incremento de edificabilidad

Total posibles nuevas viviendas 33



II.1.8 EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

II.1.8.1 DOT: LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las vigentes DOT se aprobaron con carácter definitivo por Decreto 128/2019, de 30 de julio y entraron en vigor el 25 de septiembre de 2019.

1. ZALDUONDO EN EL ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL

En el nuevo documento de las DOT el área funcional en la que se encuentra el municipio de Zaldondo es la de Álava Central. Tiene su cabecera en la capital, Vitoria-Gasteiz, que condiciona fuertemente todo el ámbito, y una subcabecera en Salvatierra-Agurain.

Además de una revisión global del anterior documento, el recientemente aprobado fija el objetivo de corregir los posibles desequilibrios territoriales detectados en los 20 años de vigencia de las anteriores DOT (aprobadas en 1997), y van a ser las áreas funcionales de Bilbao Metropolitano y Álava Central, junto con la de Donostia, las que van a ser merecedoras de medidas concretas.

Por un lado porque se detecta la atracción de un polo de atracción exterior al área funcional, es el caso de Logroño respecto de la Rioja Alavesa. Por ello, las DOT apuntan a que la solución debe pasar por una mayor difusión de actividades hacia el resto del territorio, potenciando los núcleos con mayor capacidad reequilibradora, como pueden ser Iruña de Oca, Zuia, Zigoitia, Legutio, Arrazua-Ubarrundia, Salvatierra y Asparrena.

Por otro lado, las nuevas DOT generan una serie de nuevas figuras de ordenación supramunicipal, entre ellas es de destacar la de los Ejes de Transformación (uno de los cuales se sitúa en el AF de Álava Central con la denominación de ET de la Llanada Alavesa), que se definen como elemento básico para la articulación, renovación y desarrollo de los espacios urbanos, así como para la protección y mejora de los espacios libres; la del perímetro de crecimiento urbano, en el suelo urbano, y las Infraestructuras Verdes y Servicios de los Ecosistemas en el suelo no urbanizable, además de las recomendaciones en materia de hábitat rural y paisaje.

2. EL EJE DE TRANSFORMACIÓN DE LA LLANADA ALAVESA

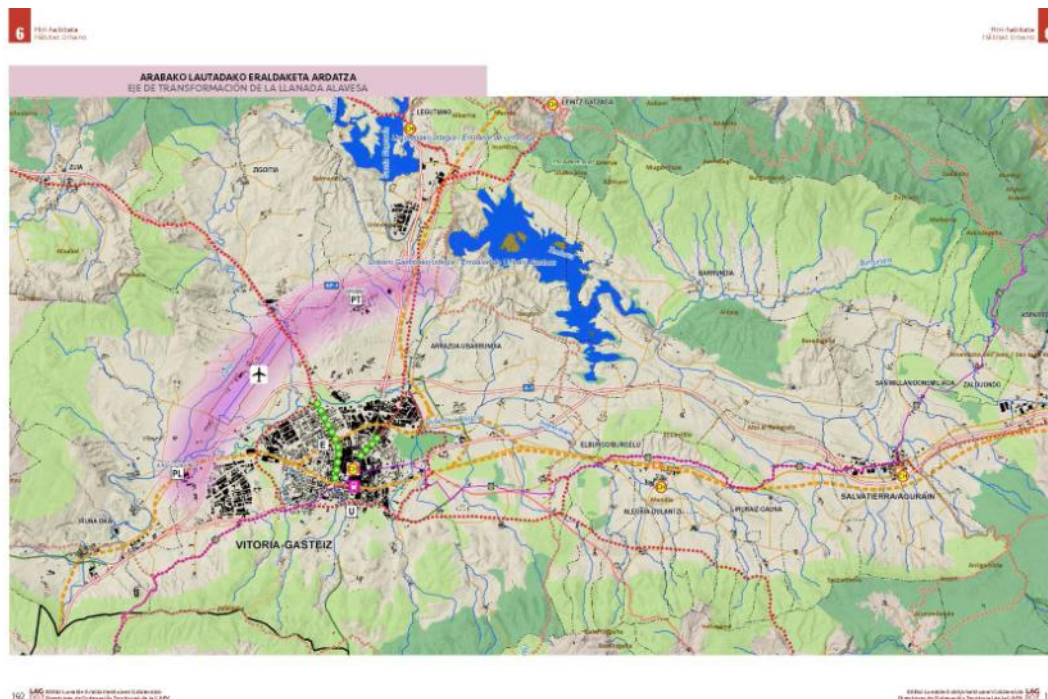
Las directrices territoriales en lo relativo al Eje de Transformación de Llanada Alavesa son las siguientes:

- A Garantizar la conectividad ecológica entre los valiosos espacios naturales que rodean la Llanada, y también con los importantes espacios naturales del interior (Salburua, Robledales isla, cauces fluviales, etc.)
- B Desarrollar un eje lineal al este y al oeste de Vitoria-Gasteiz, hasta Nanclares-Iruña de Oca por el oeste, y hasta Agurain por el este, siguiendo el eje del ferrocarril de ADIF e incluyendo núcleos como Elburgo y Alegría-Dulantzi, estudiando la posibilidad de extender el área de influencia de este eje desde Armiñón hasta Araia, especialmente en lo relativo a movilidad y recorridos blandos.
- C Concentrar las actuaciones edificatorias sobre los asentamientos ya existentes me-



diante actuaciones de densificación y ocupaciones puntuales de suelo urbano, evitando mayores extensiones de suelo calificado, realizando el posible crecimiento para usos industriales y logísticos de la Llanada Alavesa de forma coherente con las características del paisaje y del sistema de asentamientos tradicional de este territorio.

3. Conectar a través de transporte público diversos recorridos que refuercen la integración de la Montaña y los Valles Alaveses con la Llanada y la ciudad.



Además, las propuestas que se realizan para la capital, Vitoria-Gasteiz, que se sitúa en este Área Funcional, afectan al municipio y su entorno, cuando menos, en los siguientes aspectos de las directrices específicas:

- A Contemplar a lo largo de la Llanada la alternativa de conexión de Vitoria-Gasteiz con Pamplona mediante la línea ferroviaria de alta velocidad.
- B Priorizar la articulación de un eje de transformación lineal a lo largo de la vía ferroviaria que recorre la Llanada Alavesa, desde Nanclares de Oca hasta Agurain y Araia, generando unos espacios densos y sostenibles, integrados en un entorno en el que se preserven los paisajes tradicionales de la Llanada Alavesa y los vacíos territoriales existentes; en el que a su vez se minimicen el consumo de suelo y la urbanización dispersa.
- C Impulsar a lo largo de todo el eje de transformación referido la creación de nuevos recorridos peatonales y ciclistas, vinculados a los sistemas de transporte colectivo.
- D Reforzar su vocación de excelencia ambiental, garantizando la conectividad ecológica entre los espacios naturales más relevantes, impulsando la Infraestructura Verde Urbana y territorial.

4. EL AF DE ÁLAVA CENTRAL EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL

Por otro lado, en las Disposiciones Adicionales del Decreto de aprobación definitiva se consigna lo siguiente:

“La revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central deberá atenerse a las siguientes determinaciones:

- A Distinguir y singularizar, dentro de Álava Central, las comarcas de los Valles Alaveses y de la Montaña Alavesa, cuyo carácter rural y problemática específica requieren una atención especial. A estos efectos, en la fase previa de diagnóstico de la revisión se redactará un Estudio Inicial Básico para las dos comarcas rurales citadas.
- B Este Estudio Inicial Básico contendrá: a) La propuesta de soluciones que aproveche la diversidad territorial como factor de desarrollo conjunto, determinando las estrategias de difusión y dinamización de sus recursos. b) Los criterios específicos que por su singularidad han de considerarse en las comarcas rurales. En concreto, definirá las necesidades derivadas de su situación y características peculiares, propiciando estrategias correctoras de los desequilibrios y un tratamiento territorial que favorezca la implantación de políticas de desarrollo rural integral.

5. DIRECTRICES VINCULANTES

Además, las DOT recientemente aprobadas recogen directrices vinculantes y recomendatorias para el planeamiento municipal. Entre las vinculantes se distinguen las siguientes afecciones en el modelo urbano:

- A Directrices en materia de regeneración urbana:

Densificación de los espacios urbanizados, mejora de las condiciones de habitabilidad (Accesibilidad, sostenibilidad ambiental y eficiencia energética), reducir el consumo energético, criterios bioclimáticos, desarrollo de energías renovables...

Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

- B Directrices en materia de cuantificación residencial:

B.1 Definir las necesidades de vivienda a las que debe dar servicio el planeamiento en virtud de la evolución demográfica, la variación de tasa familiar o la segunda residencia. A las necesidades se le aplicará una mayoración o esponjamiento.

B.2 Incorporar a la cuantificación residencial la vivienda deshabitada existente en el municipio como factor fundamental de la capacidad residencial a prever por el planeamiento.



B.3 Según el documento aprobado se podrá respetar, en lo relativo al suelo urbanizable, lo ya aprobado por el planeamiento vigente, siempre que se justifique a la vista de las actuaciones promovidas para el desarrollo urbanístico o de ejecución del planeamiento; sin embargo, en este supuesto no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable.

C Directrices en materia de crecimiento urbano

C.1 Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano las nuevas iniciativas urbanísticas e integrar los nuevos desarrollos en la trama urbana preexistente, completándola, densificando las áreas con escasa intensidad de uso del suelo, y renovando los espacios desocupados o susceptibles de acoger nuevos usos.

C.2 Priorizar las actuaciones de densificación, renovación o crecimiento situadas en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte, siendo las zonas accesibles a pie desde las estaciones de metro, cercanías y tranvías interurbanos los ámbitos preferentes para la localización de dotaciones y equipamientos con alta demanda.

C.3 Revisar de acuerdo con la definición del Perímetro de Crecimiento Urbano la inclusión como suelo no urbanizable agroganadero de alto valor estratégico, los suelos urbanizables que han quedado obsoletos como consecuencia de las dinámicas urbanas residenciales o de actividades económicas.

D Directrices en materia de Infraestructura Verde y Servicios de los Ecosistemas.

D.1 Incluir la infraestructura verde local conectada con la del Área Funcional y con la de la CAPV.

D.2 Considerar como parte de ésta (infraestructura verde) a nivel local los espacios calificados como sistemas generales, y opcionalmente los sistemas locales, de espacios libres y zonas verdes, sobre los cuales serán de aplicación los siguientes principios:

- * La continuidad de los diferentes espacios de zonas verdes.
- * La preservación del valor ecológico y refuerzo de servicios de ecosistemas, dotando de elementos ecológicos que puedan mejorar la calidad de vida y acercar la naturaleza a las personas. En especial atención al Cambio Climático, se promoverá la permeabilización de los espacios libres de la ciudad construida.

D.3 Delimitar cada espacio protegido por sus valores ambientales, corredores ecológicos y de otros espacios multifuncionales que afecten a su territorio estableciendo una regulación adecuada.

E Directrices en materia de energía: gestión de residuos.



Los edificios, barrios y ciudades se doten de los mejores sistemas de autosuficiencia energética y de la mejora de la eficiencia energética.

Fomentar, a través de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, la utilización de materiales durables y reciclables, así como de los de origen biológico, en cuyo diseño, producción y posterior reciclado se minimicen los impactos generados sobre el medio.

F Directrices en materia de economía circular:

Fomentar la utilización de materiales durables y reciclados, así como los de origen biológico y tener en cuenta los aspectos medioambientales en proyectos y obras.

G Directrices en cuestiones transversales:

Tener en cuenta las cuestiones transversales que inciden en el territorio: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskera e interrelación territorial.

Dado el carácter rural de Zaldondo, tienen especial importancia las directrices que afectan al medio físico:

H Directrices en materia de agua:

H.1 Proteger las condiciones de ribera y cauce para la consecución de objetivos medioambientales de las masas de agua y de las zonas protegidas, así como promover la restauración de la dinámica y morfología de los espacios fluviales, estuarios y humedales, en las operaciones de regeneración y renovación urbana.

H.2 Recoger al menos las siguientes zonas recogidas en el Registro de Zonas Protegidas:

- * Las captaciones de abastecimiento urbano y sus cuencas de escorrentía directa.
- * En el caso de los embalses también se tendrá en cuenta la cuenca de los eventuales tributarios trasvasados al embalse.
- * Las reservas hidrológicas.
- * Los tramos fluviales de interés medioambiental o natural.

H.3 El planeamiento urbanístico deberá, además:

- * Establecer en el planeamiento general en las márgenes de los ríos, arroyos, lagos, lagunas y embalses en suelo no urbanizable la categoría de Suelo no Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales, en la que se aplicarán los criterios establecidos en el artículo relativo a medio físico de estas Directrices.



6. DIRECTRICES RECOMENDATORIAS

A Se plantean las siguientes directrices recomendatorias en materia de hábitat rural:

- A.1 Preservar el suelo agrario existente frente a las influencias e intervenciones urbanísticas e infraestructurales.
- A.2 Asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias como instrumento básico del desarrollo socioeconómico en el medio rural a partir de modelos de producción acordes con las funciones ambientales y territoriales que desempeña la actividad agraria, potenciando la rentabilidad de las explotaciones agrarias como factor determinante para fijar población y promover el empleo rural.
- A.3 Dotar al medio rural de equipamientos y comunicaciones adecuadas, unido a la mejora de la prestación de servicios públicos básicos como transporte, energía, agua, telecomunicaciones, seguridad ciudadana, entre otros.
- A.4 Promover la utilización de la tecnología y el acceso a la banda ancha para mejorar la calidad de vida y de trabajo de las personas que residen en las zonas rurales, y disminuir la brecha existente entre medio rural y medio urbano.
- A.5 Establecer, desde los instrumentos de ordenación territorial, criterios que vinculen al planeamiento al mantenimiento de los caseríos y evitar su pérdida, a partir del ejercicio de la actividad agraria y su gestión desde las diferentes administraciones.
- A.6 Preservar los Núcleos Rurales favoreciendo la rehabilitación y el mejor aprovechamiento de la edificación existente en los pequeños núcleos, respetando el carácter de los asentamientos preexistentes en cuanto a morfología, volumetría y materiales se refiere, manteniendo la calidad del suelo y el paisaje de su entorno.
- A.7 Incorporar la perspectiva de género en todos los ámbitos del sector agrario y hacer efectivas las medidas que se establecen en la Ley 8/2015, de 15 de octubre, del Estatuto de las Mujeres Agricultoras, para lograr el reconocimiento y sus derechos profesionales, sociales y fiscales para conseguir la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.
- A.8 Mejorar la red de transporte público y/o de servicios de transporte a demanda.
- A.9 Visibilizar el reconocimiento social de las personas que habitan el medio rural por su labor de proveedores de alimentos y de custodia del territorio, otorgando una especial atención a las mujeres.
- A.10 Tomar en consideración las propuestas del Programa de Desarrollo Rural de Euskadi para la creación y mejora de herramientas que favorezcan la incorporación al medio de jóvenes agricultores; incidiendo en la puesta en marcha de iniciativas públicas y privadas, tales como agroaldeas, centros de intermediación



de tierras agrarias, bancos de tierra u otras que cumplan los mismos objetivos.

A.11 Mantener la sociedad rural, en cuanto a conservadora de nuestro patrimonio cultural, artístico, histórico, etnográfico, ritos y costumbres, cuyos valores y modos de vida forman parte de nuestra idiosincrasia.

A.12 Flexibilizar y homogeneizar los requisitos exigidos a la hora de construir instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad agraria y ganadera, facilitando el desarrollo de explotaciones agrarias profesionales.

B Directrices en materia de paisaje:

B.1 Adecuar las actuaciones sobre el territorio al mantenimiento de su morfología y, en concreto, a la topografía, manteniendo la vegetación y el arbolado climáticos teniendo en cuenta las siguientes medidas:

- * Evitar la construcción sobre elementos dominantes o en crestas de montañas, bordes de acantilados y zonas culminantes del terreno.
- * Evitar la alteración de la pendiente natural de los terrenos conservando laderas y resaltes del relieve, evitando la desaparición de muros, de alineaciones de arbolado y de caminos tradicionales, por ejemplo.
- * Adecuar las edificaciones, el parcelario, la red de caminos y las infraestructuras a la topografía del terreno, procurando preservar los hitos, elevaciones topográficas existentes y elementos paisajísticos singulares, y manteniendo su visibilidad de manera que los nuevos elementos no compitan con los existentes.
- * Mantener la vegetación y los bosques naturales potenciando la presencia del arbolado de dimensiones que refleje la calidad del territorio, e impulsando el cultivo de especies características de los bosques naturales.
- * Conservar los paisajes agrarios característicos de los espacios rurales como las campiñas, los viñedos, los cultivos de huertas y los bosquetes por su contribución a la variedad del paisaje, prestando especial atención a la mezcla de texturas y a la singular geometría que proporciona el mosaico de usos que hace singulares esos entornos territoriales.
- * Establecer, en caso de desaparición de la vegetación existente, las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la masa forestal de los terrenos y conservar el paisaje natural, la cubierta vegetal y potenciar las especies autóctonas, o en su caso las que se vienen explotando históricamente, ligadas a medios de producción y subsistencia tradicionales.
- * Recuperar la vegetación autóctona incidiendo en los espacios sin arbolado y en las explotaciones de las especies exóticas.



- * Evitar las grandes extensiones de plantaciones monoespecíficas combinándolas con zonas de regeneración del bosque autóctono respetando de forma efectiva los ejemplares autóctonos y las franjas de protección de arroyos.
- B.2 Fomentar la restauración y conservación de los paisajes fluviales, eliminando construcciones degradantes, preservando la vegetación de ribera, potenciando una red de caminos peatonales y ciclistas y recuperando sus elementos de comunicación (puentes, puertos fluviales o embarcaderos), de producción (molinos, ferrerías, astilleros de ribera), de habitación o de ocio.
- B.3 Promover el patrimonio histórico cultural a través de propuestas abiertas que ayuden a conectar lugares de memoria a través de narrativas comunes.
- B.4 Poner en valor los caminos culturales y crear una red de itinerarios, rutas y miradores, para fomentar el acceso de la población al paisaje, incluidos los recorridos costeros teniendo en cuenta las siguientes medidas:
- * Incluir en los itinerarios los bienes y puntos de interés patrimonial, así como las instalaciones e infraestructuras históricas, pudiendo establecerse itinerarios temáticos. Promover miradores en lugares con amplio potencial de vistas.
 - * Integrar los recorridos costeros a través de su acondicionamiento y señalización para el uso peatonal y ciclista, como elementos básicos para la percepción del paisaje litoral.
 - * Evitar, en la medida de lo posible, la obstaculización de vistas desde estos itinerarios y miradores.
- B.5 Proteger los sistemas de asentamiento sostenibles y tradicionales, favoreciendo el crecimiento compacto de los núcleos consolidados y evitando dinámicas indeseables de urbanización a través, entre otras, de las siguientes medidas:
- * Priorizar la colmatación y optimización de las áreas ya urbanizadas frente a la ocupación de nuevos suelos, así como la implantación de actividades económicas en continuidad con la trama existente.
 - * Proteger y mejorar el paisaje en los bordes o periferias urbanas.
 - * Establecer criterios para la adecuada integración y armonización de los huertos urbanos.

7. RESUMEN DE DIRECTRICES VINCULANTES DIRECTAS E INDIRECTAS

A NORMAS DE APLICACIÓN VINCULANTES PARA EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL



A.1 EFICACIA VINCULANTE DIRECTA

Art. 3 Directrices en materia de ordenación del medio físico

- Apart.1 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos
- Apart.2 Los usos del medio físico
- Apart.3 Matriz de ordenación del medio físico
- Apart.4a-3 Vinculación del planeamiento urbanístico en la regulación del SNU a delimitación de categorías, condicionantes superpuestos y adaptación a regulación de usos, pudiendo reajustar categorías, condicionantes y usos y adaptarlos a cada municipio y a la escala de trabajo. La delimitación final de categorías y usos es tarea propia del planeamiento urbanístico.
- Apart.4a-4 Calificación de sistema generales y núcleos rurales con arreglo a la Ley 2/2006
- Apart.4b Toma en consideración de los criterios sobre elementos y procesos del medio físico [tratamiento de: suelo y subsuelo, biodiversidad, recursos hídricos superficiales y subterráneos, espacio litoral y medio marino; y protección de yacimientos de interés científico-cultural] y para el control de actividades [infraestructuras, actividades extractivas, actividades urbanísticas y edificatorias, núcleos rurales, depósitos de residuos, actividades turísticas y recreativas y actividades agrarias], del punto 1 del Anexo II A LAS Normas de Aplicación (ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO).

Art. 4 Directrices en materia de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas

- Apart.2 Carácter inclusivo, flexible y estratégico, garantizar conectividad y fines
- Apart.3 Criterios: a) coordinación de figuras de espacios protegidos para garantizar coherencia; b) preservar vocación por valores ambientales; c) prevalencia de infraestructura verde sobre infraestructura gris; d) condicionantes superpuesto para condicionar usos.
- Apart.4 Desarrollo de infraestructuras de modo compatible con conectividad: ecoductos, túneles y obras de bioingeniería
- Apart.5 Preservación de los ecosistemas valorada en función de los servicios que prestan.
- Apart.7 Conexión Infr. Verde local con las del AF y las de la CAPV.
Serán parte de la Infr. Verde local los sistemas generales, y opcionalmente los locales, de espacios libres y zonas verdes, con arreglo a los siguientes principios: continuidad; preservación del valor ecológico y refuerzo de servicios, especial atención al cambio climático. Promover la permeabilización de espacios libres en la ciudad construida.

Art. 7 Directrices en materia de sistema polinuclear de ciudades

- Apart.3 Desarrollo y renovación urbana orientados a resolución de déficits en espacios libres y otros.
- Apart.4 Mejora accesibilidad de grandes equipamientos y espacios libres
- Apart.6 Priorizar densificación de tejidos urbanos y regeneración de ámbitos industriales, alternativa a colonizar nuevos suelos

Art. 8 Directrices en materia de red de cabeceras y subcabeceras de las áreas



funcionales

- Apart.1 Potenciación de su papel en el conjunto del AF pero evitando traslado de la población a capitales
- Apart.3 Desarrollo y renovación urbana orientados a resolución de déficits en espacios libres y otros
- Apart.4 Transformación de carreteras en vías urbanas por reducción de capacidad
- Apart.5 Priorizar densificación de tejidos urbanos y regeneración de ámbitos industriales, alternativa a colonizar nuevos suelos

Art. 10 Directrices en materia de regeneración urbana

- Apart.2 Listado de determinaciones a desarrollar en la materia:
Priorizar regeneración, densificación y reciclado de espacios obsoletos como alternativa a nuevas ocupaciones; promover cohesión social, desarrollo económico y empleo, educación y formación. Impulsar rehabilitación, habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética; Potenciar nuevos espacios libres en áreas congestionadas; promover usos transitorios en colaboración con ciudadanía; priorizar transporte público; inserción de espacios libres intersticiales; reducción contaminación; reducción consumo energético; incorporación de criterios bioclimáticos; utilización de infraestructura verde para la mejora urbana (mejor drenaje, calidad del agua, paliar inundaciones ...); mayor dotación de arbolado; integrar gestión de suelos contaminados en la fase previa del planeamiento; desarrollar directrices de telecomunicaciones en la renovación urbana.

Art. 12 Directrices en materia de suelo de actividades económicas y equipamientos comerciales

- Apart.1 Directrices para promover la estrategia de renovación, rehabilitación, reforma y puesta en valor: - priorizar el aprovechamiento de suelos infrautilizados; - colaboración propietarios/Ayuntamiento; evitar segmentación por usos; promover edificaciones de varias plantas para actividades.
- Apart.2 Directrices para los suelos vinculados a altas tecnologías o con potencial innovador:
- optimizarlos en áreas de renovación urbana;
- promoverlos en cascos históricos, núcleos, antiguas industrial-deas ...;
- en los grandes nodos de conectividad exterior;
- crear parque vinculados a campus universitarios;
- apuesta por establecer en el PV un centro nodal de la internet global.
- Apart.3 Directrices para elementos vinculados a nuevos suelos de AAEE:
- localización en lugares de excelencia;
- integración con el paisaje urbano y natural;
- conectividad mediante transporte colectivo;
- movilidad sostenible y calidad de los espacios públicos.
- Apart.4 Directrices sobre los equipamientos comerciales: - promoción del comercio urbano; - limitar la superficie de los grandes equipamientos comerciales en base al interés general, como la OT y el urbanismo.



Art. 13 Directrices en materia de cuantificación residencial**Apart.1 Directrices generales:**

- a) capacidad residencial del municipio en base a suma de componentes de la necesidad de vivienda + coeficiente de esponjamiento;
- b) fijar las necesidades de vivienda en base a la evolución demográfica, la variación de la tasa familiar o la segunda residencia, + coeficiente de esponjamiento;
- c) incorporar a la capacidad residencial a incorporar al planeamiento la componente de vivienda deshabitada. Los conceptos se calcularán en base al Anexo IV – Cuantificación residencial-;
- d) d) diferenciar los incrementos residenciales en la ciudad consolidada y los de las nuevas ocupaciones de suelo: - se aceptarán incrementos superiores de la capacidad residencial si se producen en operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano; - no se aceptarán propuestas por encima de la capacidad residencial si se producen en suelo urbanizable que esté en situación de rural, por lo que se podrá desclasificar esos ámbitos en la revisión.

Apart.2 Directrices para el planeamiento territorial y urbanístico:

- a) Cuantificación residencial: Anexo IV. Se utilizará la estadística de los últimos datos anteriores a la fecha de adopción del acuerdo de criterios del Plan.
- b) Necesidades residenciales: variación TMF, vivienda secundaria, viviendas deshabitadas, correcciones modelo territorial.
- c) Factor de esponjamiento: índice que convierte la necesidad de vivienda en capacidad residencial máxima. Variará entre el 2,2 y 3,0 y se aplicará en 5 niveles, según Anexo IV.
- d) Reducción de la capacidad residencial por recuperación de parte de las viviendas deshabitadas: como mínimo un 2 % del parque existente; recomendación para PTP: 10 % de las viviendas deshabitadas.
- e) En el planeamiento urbanístico: además de no superar el valor de las necesidades residenciales más el factor de esponjamiento, dos condiciones:
 - no superar el 50 % del parque existente;
 - como mínimo se podrá plantear un 10 % del parque existente;
 - * No computarán como incremento:
 - actuaciones de dotación; subdivisión de caseríos;
 - todas la edificaciones con licencia, aunque estén sin construir;
 - viviendas surgidas de rehabilitación, sustitución, reforma y subdivisión;

- las surgidas del cambio de uso de locales.

* Incorporación de la capacidad de los núcleos rurales: facultativa.

* Conversión n1 de viviendas en edificabilidad: Anexo IV.

* En procesos de revisión que contemplen una oferta residencial superior a la cuantificación máxima: - sí en operaciones de rehabilitación,; - si es en suelo urbanizable, siempre que se justifique en base a las actuaciones de desarrollo urbanístico, pero no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable; - en los municipios regresivos si implica la desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar la oferta superior para la hipótesis de que se mantenga la población, aunque requerirá valoración expresa de la COT.

* No modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad por encima de las licencias concedidas, salvo operaciones de renovación... o cuando la capacidad residencial inicial del plan fuera inferior a la cuantificación.

* Municipios polinucleares o de estructura concejil: la cifra de cuantificación se aplicará sobre el núcleo principal y los otros núcleos que acojan desarrollos residenciales; incremento de viviendas no superior a las existentes; posible inclusión de todos los concejos facultativamente; núcleos rurales: Ley 2/2006.

* Criterios para los PTP y PTS de Vivienda.

Art. 14 Directrices en materia de compatibilización de planeamientos

Apart.2 Alternativa: plan de compatibilización que defina las determinaciones a contener en el planeamiento General. De cada municipio.

Art. 15 Directrices en materia de agua

Apart.1 Proteger las condiciones de ribera y cauce y promover la restauración de espacios fluviales, estuarios y humedales

Apart.2 Combinación de medidas estructurales y no estructurales con la regulación de usos con 2 premisas: peligrosidad de inundaciones y clase del suelo.

Apart.3 En las previsiones urbanísticas tener en cuenta:
- recurso suficiente de agua y los caudales ecológicos;
- Infraestructura de saneamiento y depuración suficiente

Apart.8 PTS de Ríos y Arroyos

Art. 16 Directrices en materia de energía

Apart.2 Promoción de: autosuficiencia energética; mejora de la eficiencia; utilización de criterios bioclimáticos; utilización de la vegetación como elemento de asilamiento; alumbrado público energéticamente eficiente; utilización de fuentes de energía renovables.

Apart.4 Favorecer el autoabastecimiento energético, mediante sistemas solar, eólico, biomasa, etc.

Art. 17 Directrices en materia de economía circular: gestión de residuos

Apart.4 Ordenanzas de edificación y urbanización: materiales durables y reciclables



Art. 18 Directrices en materia de economía circular: el suelo como recurso

- Apart.1 Promover renovación, reciclado, recuperación y reutilización de espacios.
- Apart.2 Planificar los usos del suelo teniendo en cuenta el factor “calidad del suelo”.
- Apart.3 Promover la investigación sobre las necesidades de saneamiento
- Apart.4 Incluir investigaciones y recuperaciones en los procesos de renovación urbana

Art. 19 Directrices en materia de cuestiones transversales y modelo de ciudad

- Apart.1 Tener en cuenta: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskera e interrelación territorial
- Apart.2 Promoción de modelo de ciudad denso, complejo por mezcla de usos y cohesionado socialmente

II.1.8.2 PLAN TERRITORIAL PARCIAL ÁLAVA CENTRAL

El documento se halla aprobado definitivamente desde 2004, si bien en el año 2014 ha recibido aprobación inicial una modificación que afecta únicamente al ámbito de la terminal intermodal de Júndiz-Villodas.

El documento vigente recoge en su Memoria que todo el ámbito de Araba central se constituye como de un enclave de posición geográfica estratégica y el objetivo del PTP es la jerarquización que ha de regir el proceso de consolidación del sistema urbano del ámbito. A estos efectos el mismo se divide en núcleos con vocación de espacios urbanos principales –entre los que se incluyen los municipios donde debe impulsarse un crecimiento selectivo (Agurain e Iruña de Oca) y núcleos de interés subcomarcal (Dulantzi, Asparrena, Campezo, Legutio, Otxandio y Ribera Baja)- ; núcleos con crecimiento difuso en baja densidad (Arrazua-Ubarrundia, Elburgo, Urkabustaiz, Valdegovía, Zigoitia y Zuia) con capacidad para acoger crecimientos alternativos a Gasteiz; y finalmente, núcleos urbanos existentes de pequeña dimensión, entre los que se distinguen dos subgrupos, los núcleos con peculiaridades estructurales, entre los que se encuentra Zaldondo y otros 11 municipios, y núcleos con estructura de trama unitaria de poblamiento disperso, que abarca otros 5 municipios.

Las propuestas del documento se desarrollan en base a varios instrumentos, entre ellos los **fragmentos territoriales** que vienen a ser ámbitos territoriales cuya delimitación se basa en el principio de unidad vocacional, con independencia de los límites administrativos municipales. Zaldondo se incluye en los siguientes: B-1 y C-3,

- El fragmento B-1, que incluye otros 11 municipios, incluido Gasteiz, se halla marcado por la presencia en el ámbito de las laderas de la Sierra de Elgea, los Montes de Alidaia y las estribaciones del Gorbea en torno al embalse de Urrunaga. Es un ámbito fuertemente condicionado por la necesidad de preservar sus importantes valores naturales y ambientales. No se considera un área susceptible de acoger grandes transformaciones en razón de sus cualidades y de su propio y positivo papel territorial. Queda pendiente de decisión municipal la propuesta de mayor ambición del PTP, generar un espacio de ocio vinculado al disfrute del agua que permita eliminar las presiones negativas que sufren los embalses

- El fragmento C-3, que comparte con Asparrena, Barrundia y San Millán, incluye las laderas meridionales de las Sierras de Elgea, Urkilla y los Montes de Alzaina, así como la unidad física del valle de Olaeta. Es el telón de fondo de la Llanada y tiene un importante valor como referencia paisajística. Se afirma que el sistema de asentamientos, manteniendo su aspecto y estructura rural, parece preparado para responder a proceso de cambio o incremento de la demanda residencial atraída por la calidad del entorno. Además se propone reforzar el peso relativo del núcleo urbano de Araia, promoviendo el desarrollo de algún espacio dotacional con incidencia territorial.
- En cuanto a la cuantificación de la oferta del suelo residencial, de acuerdo a las DOT, en el municipio de Zaldondo se establece una necesidad de nueva vivienda en el horizonte del año 2020 de 40 viviendas como mínimo y 60 como máximo.

Finalmente, el documento de la Normativa no recoge determinaciones vinculantes ni recomendaciones concretas respecto del municipio de Zaldondo más allá de las reglas generales aplicables a los municipios constituidos por un núcleo urbano existente de pequeña dimensión, núcleo con peculiaridades estructurales: no se permitirá en estos núcleos la generación de desarrollos urbanísticos desconexos, el planeamiento tenderá a finalizar y consolidar las tramas urbanas existentes, se dirigirá a crear o reforzar los espacios públicos, deberá adoptar estructuras y tipologías que no distorsionen la morfología del núcleo actual, la altura de la edificación se adoptará a la media existente en el entorno, y las operaciones en suelo urbanizable deberán tener autonomía técnica y financiera, y la densidad media se situará entre las 15-30 viv/ha.

Las sugerencias a la acción municipal incluyen:

- Erosión: estudiar e intervenir activamente en el control de los procesos erosivos extendidos por las laderas meridionales de los Montes de Alzaina, en el límite norte del término municipal.
- Suelos de alto valor agrológico: preservar activamente los suelos de alto valor agrológico situados al sur-sureste del núcleo capital.

El documento finaliza con una serie de criterios de aplicación para equipamientos y dotaciones de las zonas naturales (aparcamientos y otros equipamientos) y otros criterios dirigidos a la potenciación del patrimonio cultural constituido por la ruta de peregrinación a lo largo de la calzada medieval que discurre precisamente desde la boca sur del túnel de San Adrian, en el municipio de Zaldondo, hasta Rivabellosa.

II.1.8.3 PLANES TERRITORIALES SECTORIALES

1. PTS AGROFORESTAL

Es el PTS con mayor incidencia sobre el medio físico y su protección. Así establece una serie de objetivos básicos: diagnóstico, adaptación a las DOT, plantear herramientas jurídicas, coordinarse con documentos previos como Planes Estratégicos Rurales y Forestales, DOT, NNSS. de los municipios, etc.

El ECIA dice que el PTS recoge las metas y objetivos del Programa Marco Ambiental y esta-



blece la necesidad de que desde el planeamiento se ha de realizar una labor de protección y ordenación del espacio rural vasco, conservación del recurso suelo e impulso de la actividad agraria.

Por otra parte y tras analizar los usos propuestos se consideran respetuosos con el medio: siendo el uso agroforestal y la defensa del suelo agrario un impacto positivo. Del mismo modo asume las medidas agroambientales y los certificados de gestión forestal sostenible como reductoras de los impactos de la actividad agraria.

Considera la red de corredores ecológicos, paisajes y los condicionantes superpuestos de las DOT como herramientas de conservación.

En general, se supone que las actividades agroforestales de mayor impacto están sometidas a sus propias EIAs, de acuerdo con la legislación ambiental, pero, no obstante, el PTS Agroforestal establece además una serie de criterios de implantación y unas normas específicas para los usos agrarios.

Refleja la necesidad de ser asumido desde la planificación municipal para lograr los objetivos. Planificación que deberá detallar y estudiar en mejor detalle la cartografía propia del PTS.

2. PTS DE MÁRGENES DE ARROYOS Y RÍOS DE LA CAPV

Las cuencas de la vertiente mediterránea se caracterizan según 3 componentes:

A Componente medioambiental:

- * Márgenes en Zonas de Interés Naturalístico Preferente.
- * Márgenes con Vegetación Bien Conservada.
- * Márgenes en Zonas con Riesgo de Erosión, Deslizamiento y/o Vulnerabilidad de Acuíferos (condicionantes superpuestos de las DOT).
- * Márgenes con Necesidad de Recuperación.

B Componente hidráulica: consiste en la tramificación detallada por Niveles, en función de su Cuenca de Aportación de los cauces existente en la misma, a partir de tramos de ríos con una cuenca vertiente mayor de 10 Km².

C Componente urbanística: usos urbanísticos de las márgenes

El planeamiento establecerá en las márgenes de los cauces en SNU la categoría de "SNU de Protección de Aguas Superficiales". Asimismo, recogerá sobre la banda de 100 metros de anchura a cada lado de los cauces, los criterios definidos en las tres componentes.

3. PTS DE CARRETERAS

Decreto 63/2020, de 19 de mayo, de aprobación del Tercer Plan General de Carreteras del



País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028. Mediante el Plan General de Carreteras definitivamente aprobado se establece el programa de actuaciones e inversiones en materia viaria hasta el año 2028 en la CAPV. Siendo responsabilidad de las Diputaciones Forales la ejecución de las inversiones contempladas en el Plan, es responsabilidad del Departamento de Transportes y Obras Públicas coordinar e impulsar su materialización.

II.1.8.4 OTROS PLANES Y NORMAS

1. PLAN INTEGRAL DE CARRETERAS DE ARABA

Aprobado por Norma Foral 6/2019, de 20 de marzo, (publicada en el BOTA num.41, de 3 de abril de 2019).

Documento en el que se recogen todas las actuaciones a realizar, en la Red de carreteras de Territorio Histórico de Álava, durante los periodos 2016-2018; 2019-2021; 2022-2024 y 2025-2027.

- A Programa en el que se integra la actuación y características de la actuación (objetivos y características técnicas).
- B Presupuesto de inversión necesaria.
- C Grado de definición: estado en que se encuentra el proyecto de la obra en el momento de entrada en vigor de la Revisión del Plan, o bien grado de definición necesaria para la actuación.
- D Implicaciones medioambientales.
- E Incidencia sobre el planeamiento urbanístico.
- F Prioridad de la actuación.

2. NORPLAN

Normativa general tipo de referencia para la redacción del Planeamiento en Araba, en la que se han incluido las determinaciones de la legislación urbanística vigente y que puede servir de documento tipo para la estructura normativa del PGOU y para la documentación gráfica exigible.

II.2. EL PROCESO PARTICIPATIVO

EL proceso participativo para la redacción del PGOU de Zaldondo fue un proceso integral en todas las fases (Fase de diagnóstico y fase de elaboración de Alternativas) realizado junto a la ciudadanía o pueblo de Zaldondo, donde se promovió tanto la comunicación del propio proceso, la elaboración de sus contenidos y la difusión de estos.



La memoria de participación se recoge en el documento “diagnóstico compartido y memoria de participación” de abril de 2019.

La difusión del proceso se ha realizado en la web <https://www.zalduondo-hapo.eus/> donde se recogen los aspectos más significativos del mismo así como documentación y registro fotográfico del proceso.

A continuación un breve resumen de las acciones realizadas para la co-definición de los objetivos generales, los criterios y propuestas de actuación, fundamentando la redacción y la solución adoptada en el presente proyecto de Plan General:

II.2.1 PROCEDIMIENTO PARA EL PPC: DINÁMICA GRUPAL Y COMISIÓN TÉCNICA

El primer paso en el desarrollo del proyecto fue un exhaustivo trabajo de campo de conocimiento de las estructuras de participación que ya existían, (corporación municipal, asistencia técnica, grupo de participación ciudadana actual del ayuntamiento, comisiones, asociaciones etc.). Se realizó una dinámica grupal conjunta con representantes de estas figuras, pidiendo consejo, e incluso colaboración para rediseñar el proceso de participación o comunicación.

II.2.2 PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL PROCESO

La presentación comenzó con la descripción de los objetivos municipales para continuar con una presentación dividida en tres partes: la descripción del Plan General de mano del director del equipo técnico; la contextualización del marco legal y el procedimiento administrativo de mano de la letrada del equipo técnico y la explicación del proceso de participación a cargo de uno de los responsables del proceso.

A continuación se realizaron dos puzles gigantes, uno a escala municipal y territorial del mismo, y otro a escala urbana, con el núcleo urbano de Zaldondo. Estas imágenes sirvieron de soporte para futuros talleres.

II.2.3 TALLERES DE DIAGNÓSTICO

La fase de diagnóstico compartido comenzó con una jornada en la que se profundizaron ciertos aspectos identificados en la anterior.

- Dando una visión del territorio más amplia y naturalística al proceso.
- Cambiando las dinámicas de participación con un paseo y un rol playing buscando una participación más amplia y diversa.
- Comenzando el diagnóstico de forma estructurada en un taller.

II.2.4 TALLER PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO



La convocatoria se realizó de forma que hubiera seis mujeres de tres franjas de edad diferentes. Las dos primeras, en la tercera edad, otras dos de mediana edad y las últimas adolescentes – jóvenes. El formato fue de entrevista semi-estructurada, donde se realizaron preguntas sobre el pasado y el presente de la vida cotidiana del pueblo, la movilidad, los espacios de socialización y los usos del espacio público, entre otros.

A consecuencia de estos talleres se elabora el diagnóstico compartido.

II.2.5 TALLER DE DEVOLUCIÓN: DEFINICIÓN DE OBJETIVOS

El objetivo de este taller es la devolución del diagnóstico compartido. El diagnóstico objetivo, presentado en un powerpoint por el equipo técnico será acompañado por los resultados del diagnóstico subjetivo. A continuación, y una vez más por grupos, se pasó a analizar las “ideas fuerza” que de esta síntesis se pudieran concluir. Estas ideas, categorizadas por capítulos o temas, (vivienda, actividades económicas y medio físico) fueron las que sirvieron para reflexionar y definir unos objetivos generales para el Plan.

II.2.6 TALLERES PARA LA DEFINICIÓN DE PROPUESTAS. PREAVANCE

El 2 de febrero de 2019, 15 personas de entre las cuales 5 de ellas mujeres, participan en el taller de participación dirigido a concebir, discutir y plantear las diferentes alternativas de ordenación para el Plan General de Zaldondo.

Tras el último de los talleres que se realizó en diciembre se definieron los objetivos para el pueblo de Zaldondo.

Al comienzo del taller el equipo técnico propone un primer paso, considerando que el Plan ya tiene una edificabilidad asignada, esto es, ya hay vivienda que no han conseguido desarrollarse. Se comienza por estudiar y pensar en desarrollar el suelo no consolidado.

Por tanto, y comenzando con las propuestas adoptadas bajo criterios técnicos, se enumeran primero, las “medidas de reutilización” como aquellas que rehabilitan edificios existentes, segundo; las “medidas de esponjamiento”, como aquellas que bajando la superficie media de vivienda y con la misma edificabilidad heredada del anterior plan, proponen mayor número de vivienda a cambio de suelos de cesión.

Esta segunda medida, habiendo que aclarar que la revisión del Plan no promueve más vivienda de la que estaba ya ordenada en las actuales normas, es una medida que principalmente ofrece una nueva posibilidad de gestión, aumentando número de viviendas a cambio de cesiones públicas, por el contrario, también se convierten en actuaciones de mayor complejidad de gestión, ya que al ser áreas discontinuas son actuaciones en colaboración de más de un propietario.

Por último, y ya organizados por grupos, se procede a reflexionar y debatir la ordenación de nuevas viviendas como alternativa a aquellas que el plan anterior no ha conseguido desarrollar.

Como ejercicio teórico, principalmente se busca establecer las prioridades en relación a dos tipos de suelo, uno en suelo urbano y de propiedad pública en el que se podría facilitar la ges-



ción, y otro en suelo rural, donde se pudieran dar otro tipo de alternativas (más o menos intensas) y que por su situación pudiera acoger y reforzar el núcleo urbano reacondicionando por ejemplo las infraestructuras, espacios libres, etc. de la misma.

A continuación describiremos la valoración comparada de las propuestas que surgieron y las conclusiones de este último taller previo al avance de planeamiento.

II.2.7 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO. VALORACIÓN COMPARADA DE LAS MISMAS.

En primer lugar, se subraya la idea de minimizar la expansión urbana que en los objetivos generales ya se había definido y que incluso el ejercicio también en su planteamiento pretendía aminorar.

La mayor parte de los participantes aboga no tanto en priorizar un suelo sobre el otro, sino en incidir en una tipología acorde con las características urbanas del municipio.

Es por ello, que una de las principales conclusiones del taller sería el poner especialmente atención en los pequeños desarrollos que como tercera vía (recordemos después de las medidas de reutilización y esponjamiento) no se ocuparían tanto del número total de viviendas que de estas resultan, sino de la forma tipológica y perfiles edificatorios que pudieran aparecer.

Si bien no hubo unanimidad en la elección de la alternativa, y teniendo en cuenta que prácticamente los tres grupos dieron una respuesta diferente en cuanto a la intensidad edificatoria, (se decantaron por igual en intensidad baja, media y alta de la propuesta) la solución más coherente fue la de adoptar la intensidad media como alternativa de mayor consenso.

II.2.8 ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN. PROPUESTA ADOPTADA

Las diferentes propuestas y alternativas que fueron recogidas en el documento de Avance lo fueron en materia de vivienda y actuaciones residenciales, completadas con una propuesta de sistemas generales y locales así como con una propuesta de calado de tráfico y movilidad peatonal.

Se hizo especial hincapié en el trabajo de concepción técnico-urbanística de los instrumentos de gestión que posibilitaran la consecución de los objetivos de forma trabajada, con las actuaciones de suelos pendientes de ejecución.

Por otro lado, no se desarrollaron alternativas para el suelo no urbanizable de forma que la propuesta para el medio físico, sus objetivos y criterios a aplicar, han sido desarrollados en el presente documento con la ayuda de los instrumentos de análisis y valoración a disposición del presente equipo redactor.

Tomando como puntos de partida los Objetivos Generales acordados con la ciudadanía en el proceso de participación ciudadana, se plantearon las cuatro Alternativas dirigidas a la calificación de suelo para el desarrollo de una política de vivienda protegida, (dado que la iniciativa privada ya cuenta con parcelas calificadas y no ejecutadas) que dieran respuesta a la necesidad de este tipo de vivienda en el municipio con la finalidad de evitar que la juventud tenga que seguir trasladándose a otros municipios donde sí existe dicha oferta.



Se planteaba la reconsideración de la tipología unifamiliar y bifamiliar para evolucionar hacia unidades más compactas de acuerdo a lo establecido en la Circular, de 6 de marzo de 2008, de la presidenta de la COTPV en relación sobre edificabilidad, cuantificación y densidad residenciales para las aldeas alavesas.

De esta forma, y como primera medida propuesta por el avance del Plan General, se plantearon las actuaciones en la gestión de los suelos urbanos no desarrollados, con el objetivo de conseguir suelos públicos de cesión. A tal efecto se propuso, manteniendo la edificabilidad existente, la reducción de la superficie media de vivienda para conseguir un incremento en el número de viviendas en actuaciones más compactas.

Esta propuesta fue la base con la que comenzar a reestructurar una ordenación residencial que se completó con las alternativas abajo descritas, "A" y "B".

A) PROPUESTA DE 8 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Recalificación de la parcela 567 del polígono 1 para el desarrollo de 8 Viviendas de Protección Pública Régimen General.

	NNSS	PG
Superficie	1.250m ²	1.250m ²
Clasificación	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	S. Local Educación	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+I +BC
Edificabilidad	-	800 m ² (t)
Nº viviendas	-	8 VPP



B) PROPUESTA DE 8 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN TASADAS MUNICIPALES



Recalificación de parte de la parcela 328 del polígono 1 para el desarrollo de 8 Viviendas de Protección Tasadas Municipales.

	NNSS	PG
Superficie	9.954m ²	2.000 m ²
Clasificación	Suelo no urbanizable	Suelo urbano no consolidado.
Uso	Rural	Residencial
Perfil edificatorio	-	S+PB+I+BC
Edificabilidad	-	800 m ² (t)
Nº viviendas	-	8 VT



III. OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

III.1. OBJETIVOS GENERALES

La Corporación municipal a la vista del Diagnóstico Compartido y el documento de Avance de planeamiento consideró conveniente, y así lo fue aprobado en Pleno, plantear los siguientes Objetivos Generales para la redacción del PGOU de Zaldondo:

1) Vivienda

Evitar la artificialización de suelo no urbanizable promoviendo en crecimiento hacia el interior, mediante la puesta en práctica de las siguientes propuestas:

- A Promover la rehabilitación de viviendas y edificaciones antiguas (tanto desde la normativa como mediante medidas fiscales/económicas), como vía para reducir las viviendas vacías, y evitar las nuevas edificaciones.
- B Posibilitar la transformación de "bordes" o anejos en viviendas, en el marco de una normativa municipal específica de control edificatorio, ventilación, alturas...etc.
- C Introducir medidas que fomenten el uso principal de la vivienda, con el fin de reducir el porcentaje de viviendas secundarias/vacías.
- D Establecer mecanismos para la consecución de suelo de cara a potenciar la Vivienda Protegida para evitar el despoblamiento de la juventud.
- E Introducción de Criterios de edificación y urbanización sostenibles en las obras públicas y privadas.

2) Equipamiento

Proponer la modificación de la cubierta del frontón y realizar el cerramiento lateral derecho de acuerdo a los parámetros estéticos del conjunto edificado de Zaldondo.

Habilitar un espacio cubierto para el almacén municipal.

Reordenar los usos de la Korta, posibilitando su ampliación, hasta que las alineaciones del edificio coincidan con las del Bolatoki, para habilitar un Centro de Interpretación del Parque natural Aizkorri-Aratz.

3) Movilidad

Mejorar la red peatonal, posibilitando un acceso peatonal (acera) directo al centro del pueblo - 350m y pendiente 6% - para evitar tener que acceder por las aceras del nuevo sector residencial (calle Iturbero- 700m y pendiente 8%).



Peatonalizar (o coexistencia con preferencia peatonal) las calles que circundan el Palacio Lazarraga y el caserío Montemayor y el espacio público denominado "Korralada" para poner en valor los edificios catalogados y los espacios donde se insertan.

Crear una red segura de bidegorris, paseos peatonales, caminos, parcelarias y pistas que resulten funcionales para la movilidad cotidiana de la ciudadanía, para las actividades agroforestales y ganaderas y para los usos recreativos.

Instar a la Diputación para que se incremente el transporte público, buscando nuevas fórmulas menos gravosas como la utilización de microbuses.

Ordenar y regular los usos, planificar las necesidades de acuerdo a los mismos y a las prioridades correspondientes.

4) Redes de Infraestructuras

Abastecimiento de agua no potabilizada para riego de jardines públicos y los de las viviendas privadas, limpieza de calles, etc. Crear una red propia desde la presa, que actualmente únicamente se utiliza para el riego del campo y para los animales (comunidad de regantes).

Solicitar a la Diputación el enlace con el EDAR de Araia para el saneamiento de las aguas fecales.

Mejorar las redes de Telecomunicaciones.

5) Desarrollo Económico

Potenciar las infraestructuras turísticas ligadas a la naturaleza.

III.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL

Zaldondo aspira a conservar las señas de identidad propias, como el carácter rural del municipio y la calidad paisajística que posee. El sector primario (incluyendo el forestal) juega un papel fundamental y será importante valorar las necesidades del mismo como una oportunidad para todo el municipio

El reto de implementar de forma local una gestión adecuada en la recogida de los residuos vegetales y/o el resto de residuos orgánicos del municipio mediante el compostaje puede requerir infraestructuras que podrán ser previstas en el Plan. También se tendrá que tener en cuenta la gestión de los posibles residuos agropecuarios, de forma que las actividades económicas ligadas al sector primario sean respetuosas con el medio ambiente y cierre los ciclos de materia de forma que esos residuos se transformen en recurso.

1. Conservar y potenciar la diversidad biológica del municipio, los hábitats de interés comunitario, las masas forestales autóctonas, etc. que favorezcan la conectividad con otros espacios naturales fuera del ámbito municipal.
2. Preservar y restaurar ecológicamente las masas y cursos de agua, los sistemas acuáticos



y ribereños, los acuíferos y cualquier elemento asociado al ciclo hidrológico en el ámbito municipal.

3. Asociar el principio de precaución a la ordenación del suelo no urbanizable del municipio de Zaldondo, para prevenir los potenciales riesgos ambientales, como la erosionabilidad, la inundabilidad, la vulnerabilidad de acuíferos, el soporte de actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, etc.
4. Evitar la desaparición y la artificialización de los suelos vinculados a usos y actividades agroganaderas, a paisajes seminaturales y a otros ecosistemas que les acompañan.
5. Además serán de aplicación los siguientes "Criterios ambientales estratégicos y Principios de Sostenibilidad de carácter general relacionados con la conservación de los recursos naturales".
 - A Justificar la necesidad de las nuevas determinaciones del planeamiento, puestas en relación con sus efectos ambientales.
 - B Justificar que se afecta la mínima superficie precisa para satisfacer las necesidades detectadas.
 - C Agotar la ocupación de los suelos clasificados como urbanos antes de clasificar nuevo suelo.
 - D Evitar la afección a los elementos singulares de biodiversidad (vegetación autóctona, hábitats de especies amenazadas, hábitats de interés comunitario, ríos y arroyos, setos,...)
 - E Justificar en términos ambientales la alternativa escogida frente a las demás alternativas, incluyendo la alternativa O.
 - F Mantener o mejorar el estado global de la biodiversidad y su capacidad de prestar servicios ambientales. Priorizar la prevención de los daños ambientales frente a su compensación.
 - G Compensar las pérdidas de capital natural que efectivamente se produzcan, habiéndose evaluado como inevitables.

III.3. CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.

Para la consecución de los Objetivos antes señalados se plantean los siguientes Criterios Básicos de Ordenación que definen un **Modelo Territorial municipal**.

III.3.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO



III.3.1.1 SUELO RESIDENCIAL

Se deberá reconsiderar la tipología unifamiliar (parte de ella de acuerdo al estudio de necesidad de vivienda realizado) en unidades más compactas de edificios bifamiliares o 4 viviendas por edificación, de acuerdo a lo establecido en la Circular, de 6 de marzo de 2008, de la presidenta de la COTPV en relación sobre edificabilidad, cuantificación y densidad residenciales para las aldeas alavesas.

A tal efecto, se proponen dos tipos de actuaciones de gestión en parcelas ubicadas en suelo urbano no desarrollado:

- Agrupación de parcelas y de sus edificabilidades actuales (continuas o discontinuas), posibilitando viviendas de menor tamaño [(150 m² (t)/viv] en grupos más compactos (a51) y la consecución de nuevos espacios libres en parcelas de cesión gratuita.
- Agrupación de la edificabilidad de dos parcelas, al igual que la anterior, en una de ellas y mantenimiento de la otra como espacio libre privado no edificable

Los dos nuevos desarrollos que se han propuesto, de acuerdo al Los Objetivos aprobados por la Corporación municipal y el Documento de Alcance del Plan, se han identificado con el cumplimiento de finalizar y consolidar la trama urbana existente, crear o reforzar los espacios públicos y adoptar estructuras y tipologías que no distorsionen la morfología del núcleo actual.

Igualmente, se posibilitará el incremento de viviendas en las edificaciones residenciales actualmente vacías para incentivar el mantenimiento de la población (en la medida que los propietarios lo pongan en práctica).

En cuanto a la cuantificación residencial, se aplicarán los criterios de los artículos 10 y 11, relativos a las directrices de regeneración urbana y en materia de crecimiento urbano, así como, singularmente, el art. 13, en materia de cuantificación residencial del nuevo documento de las DOT 2019. Y todo ello, por lo que se refiere a las directrices generales que han de regir el establecimiento de la capacidad residencial del municipio, como en lo relativo a la cuantificación residencial, teniendo en cuenta las viviendas existentes y no las previstas en las NNSS y no ejecutadas, lo que supone que no se podrán prever un número de nuevas viviendas superior a las 47 (DOT).

CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A PREVER EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
según los criterios establecidos en las DOT.

Municipio: Zaldondo											
Población del municipio según EUSTAT		Viviendas existentes según EUSTAT en el año	Necesidades residenciales para el periodo 2018-2026					Capacidad residencial máxima			
			Viviendas principales		Viv. secundarias	Viv. deshabitadas	Necesidades residenciales Totales	Factor de Esponjamiento en función de la población	Necesidades residenciales esponjadas	Reducción por recuperación viv. deshab.	Capacidad residencial Máxima
			Por variación de la población	Por variación del tamaño familiar	Por variación viv. principales	Por variación viv. deshab.					
1996	2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Esponjamiento	NRe	C2	Nº Viviendas
136	198	93	14	5	4	2	25	3,00	75	-2	47 (**)

LIMITACIONES ADICIONALES:

(*) Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)

(**) Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)

III.3.1.2 SUELO PARA AAEE

Potenciación de las actividades ligadas al turismo rural, senderismo, ciclismo, montaña..., ya



que las carreteras principales se encuentran alejadas de las vías rápidas de comunicación y por lo tanto no parece probable la instalación de empresas.

No obstante, sería deseable disponer en el municipio de posibles emplazamientos de pequeñas empresas, dedicadas al sector servicios para posibilitar la implantación de actividades compatibles con el carácter del municipio, tal y como se ha realizado recientemente con el edificio de la antigua alhóndiga.

III.3.1.3 EQUIPAMIENTOS

Propuesta de ampliación de los espacios libres junto a lugares estratégicos del casco, zona del frontón, lavadero y Korta.

En este último caso, se propone la consecución de un espacio libre para servir de lugar de encuentro y estancia exterior del futuro Centro de Interpretación del Parque Natural Aizkorri-Aratz a ubicar en el edificio de la Korta, situado en el Camino de Santiago, al que se le permitirá realizar una pequeña ampliación de las alineaciones del actual edificio.

La propuesta busca la integración del paisaje natural y las potencialidades del municipio, como vía de acceso preferente al parque natural de Aizkorri, de manera que en conjunto se contribuya a la mejora posicional del municipio, en orden al cumplimiento de lo dispuesto en las Normas de Aplicación de las DOT 2019, art. 12.

III.3.1.4 MOVILIDAD

Mejorar las relaciones peatonales de la población, reordenando y reduciendo los flujos internos rodados para conseguir mayores espacios de estancia y comunicación entre ellos e incorporando otros modelos de espacio públicos que busquen la coexistencia viaria con la seguridad y calidad urbana peatonales, de aplicación únicamente en los viales urbanos de titularidad municipal.

III.3.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Zaldondo aspira a conservar las señas de identidad propias, como el carácter rural del municipio y la calidad paisajística que posee. El sector primario (incluyendo el forestal) juega un papel fundamental y será importante valorar las necesidades del mismo como una oportunidad para todo el municipio

El reto de implementar de forma local una gestión adecuada en la recogida de los residuos vegetales y/o el resto de residuos orgánicos del municipio mediante el compostaje puede requerir infraestructuras que podrán ser previstas en el Plan. También se tendrá que tener en cuenta la gestión de los posibles residuos agropecuarios, de forma que las actividades económicas ligadas al sector primario sean respetuosas con el medio ambiente y cierre los ciclos de materia de forma que esos residuos se transformen en recurso.

- Conservar y potenciar la diversidad biológica del municipio, los hábitats de interés comunitario, las masas forestales autóctonas, etc. que favorezcan la conectividad con otros espacios naturales fuera del ámbito municipal.



- Preservar y restaurar ecológicamente las masas y cursos de agua, los sistemas acuáticos y ribereños, los acuíferos y cualquier elemento asociado al ciclo hidrológico en el ámbito municipal.
- Asociar el principio de precaución a la ordenación del suelo no urbanizable del municipio de Zaldondo, para prevenir los potenciales riesgos ambientales, como la erosionabilidad, la inundabilidad, la vulnerabilidad de acuíferos, el soporte de actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, etc.

Evitar la desaparición y la artificialización de los suelos vinculados a usos y actividades agro-ganaderas, a paisajes seminaturales y a otros ecosistemas que les acompañan.

Completando estos criterios y objetivos, se adjuntan (Documento F2 Documento de Alcance) las recogidas en el punto 5 del mencionado informe, “Objetivos Ambientales Estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad” en toda caso debiendo *“asegurar que todas las áreas y elementos de calidad y fragilidad medioambientales señaladas en el epígrafe 3 del presente Informe estén sujetas, en el Documento Urbanístico del PGOU, a una especial protección...”*.

Objetivos completados en dicho punto con los criterios ambientales estratégicos y Principios de Sostenibilidad relacionados con la protección de la diversidad biológica y los paisajes (5.1) así como los de carácter general relacionados con la conservación de los recursos naturales. (5.2).

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A pesar de que la exposición detallada de las propuestas que contiene el Plan viene definida en los capítulos posteriores, (dividida entre la ordenación estructural y pormenorizada del Plan) hemos querido introducir de forma sintética las principales propuestas en materia de vivienda como en la de SSGG de espacios libres por su peso relativo respecto al resto de propuestas.

IV.1. INTRODUCCIÓN

El proceso de redacción del Plan General de Zaldondo, como todo documento de planificación urbanística, ha tenido su recorrido de participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el futuro del mismo. Así mismo, se han establecido los mecanismos legales necesarios para el cumplimiento de los plazos de exposición pública de cara a la presentación de sugerencias, en el Avance, como de alegaciones, en el documento de aprobación inicial, habiéndose duplicado en este caso al haberse redactado y expuesto al público un documento Complementario al mismo.

En todo este proceso se han mantenido los Objetivos Generales y Criterios Básicos de actuación aprobados por el Pleno municipal, salvo el objetivo de ampliación de la Korta que se ha desestimado por estar situada la misma dentro de la zona de servidumbre de 5 metros de la regata que transcurre soterrada bajo el terreno objeto de ampliación.

La propuesta definitiva de ordenación, de acuerdo a la estimación y desestimación plenaria de las sugerencias y alegaciones, se expone en los siguientes apartados.

IV.2. PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA

A la vista del proceso participativo el Ayuntamiento ha planteado únicamente la recalificación de suelo para la ordenación de una actuación pública de viviendas protegidas, modificando la recalificación del suelo previsto inicialmente para la ejecución de viviendas tasadas, proponiéndose:

1. La recalificación de las parcelas 566 y 567 del polígono 1 (AOP. Z01 ÁREA ITURBERO) para el desarrollo de 6 Viviendas de Protección Pública Régimen General, es la recogida en el sub-ámbito 1.1 dentro de la AI.1.
2. La reclasificación de parte de la parcela 328 del polígono 1 (AOP. Z02 ÁREA GOIKOALDEA), como suelo urbanizable no sectorizado. para su reserva residencial.

El resto de actuaciones son las comprendidas dentro de las “actuaciones pendientes de ejecución” en suelo urbano, siendo estratégicas las actuaciones de dotación para la obtención de suelos públicos de cesión en el centro del pueblo.

Subrayar por tanto en la propuesta que además del suelo urbano recalificado, la gestión de los demás suelos urbanos no consolidados han propiciado las propuestas en materia de es-



pacios libres.

Así mismo, se ha previsto la posibilidad de división horizontal de las edificaciones actualmente existentes para posibilitar viviendas de menor tamaño con el objetivo de intentar evitar la ocupación de suelos no artificializados (siempre y cuando la propiedad de dichas edificaciones lo ponga en práctica) A tal efecto el Ayuntamiento de Zaldondo ha previsto la rehabilitación de la casa de “los maestros” para su transformación en apartamentos públicos con destino al alquiler social.

IV.3. PROPUESTAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

La propuesta para los sistemas generales viene definida en primer lugar por las directrices en materia de infraestructura verde y servicios a los ecosistemas de las DOT, donde promueve la conexión de la “Infraestructura Verde local” bajo los principio de continuidad, preservación del valor ecológico y refuerzo a los servicios, poniendo especial atención al cambio climático.

Promueve además la permeabilización de espacios libres en la ciudad construida.

Acometiendo por ejemplo, a los principio de continuidad, refuerzo de los servicios y permeabilización es que se han querido refortalecer los actuales SSGG y la obtención de estos a través de los instrumentos de ordenación.

Prueba de ello es el espacio libre a obtener en la trasera de la Korta, (AD1) en el cual el ayuntamiento tiene la intención de ubicar un centro de interpretación del área Aizkorri-Aratz para conjuntamente con el bolatoki, formalizar un espacio de estancia y relación, y la obtención de espacios libres de Errotalde, (AD2) junto al molino y el lavadero, como zona de estancia habitualmente utilizada por la población y de cuyo mantenimiento se encarga el Ayuntamiento.

IV.4. PROPUESTAS PARA EL SISTEMAS GENERAL VIARIO

Dentro de los Sistemas Generales de carreteras, existen dos carreteras de la Red Foral que atraviesan el pueblo, por un lado la A-3018, que comienza en Zaldondo y tras atravesar Erdoñana llega a la localidad de Agurain, a través de la A-3016, punto de enlace con la A-1, donde existe estación de ferrocarril.

Por otro lado, mediante la A-3012 se conecta con otros núcleos próximos, por el este con Araia y la A-3020 que enlaza con la A-1 y por el oeste con Gordoia, Narvaja, Ozaeta...hasta enlazar igualmente con la A-1.

Las propuestas de ordenación que se plantean se realizan son las planteadas por el Servicio de Carreteras de la DFA, en el Informe vinculante redactado y que se adjunta a este Plan General. ANEXO 17

IV.5. PROPUESTAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

En este apartado cabe destacar la ejecución del proyecto de infraestructuras de la zona sur del casco, la redacción y futura ejecución de la zona norte y la propuesta foral de conexión de la red de fecales municipal con la EDAR de Araia, presupuestada y planificada su ejecución para el año 2025.

V. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

V.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Este Plan General clasifica el suelo del término municipal de Zaldondo, de acuerdo a lo determinado en la Ley 2/2006, en urbano, urbanizable sectorizado y no urbanizable, delimitándose los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo urbano.

V.1.1 SUELO URBANO

Se clasifican los terrenos ya transformados, que están integrados o son integrables en la trama urbana existente, manteniéndose la delimitación actualmente vigente del suelo urbano, salvo la parcela 529 que se desclasifica por no tener acceso rodado a la misma y la parcela 719 por petición propia y acuerdo municipal de aceptación de la misma.

La superficie total del suelo clasificado como urbano en el municipio de Zaldondo es de 180.884 m², suponiendo un 1,51% del municipio.

V.1.2 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Se incluye como suelo urbanizable no sectorizado un nuevo ámbito correspondiente a parte de la parcela 328, cuya superficie es de 2.180 m².

V.1.3 SUELO NO URBANIZABLE

Se clasifican como suelo no urbanizable aquellos terrenos cuya transformación urbanística es improcedente o que son inadecuados para el desarrollo urbano, de acuerdo a lo determinado en el artículo 13 de la Ley 2/2006.

Atendiendo a estos motivos y a los objetivos municipales, la superficie total del suelo no urbanizable clasificado en el municipio de Zaldondo asciende a 11.834.720 m², suponiendo un 98,48% del municipio.

V.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

El PGOU califica el suelo, asignando los distintos usos globales a las diferentes zonas en las que se divide la totalidad del término municipal. Asimismo, divide el suelo en ámbitos en suelo urbano, distinguiendo además entre zonas de uso público y zonas de uso privado.

Entre las actuaciones propuestas está la asociada a la calificación de suelos para uso residencial de las parcelas 566 y 567 del polígono 1 (AOP. Z01 ÁREA ITURBERO) para el desarrollo de 6 Viviendas de Protección Pública Régimen General, es la recogida en el sub-ámbito 1.1



dentro de la Al.1.

V.3. RED DE SISTEMAS GENERALES

Constituyen la red de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por este planeamiento, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

V.3.1 ESPACIOS LIBRES

Basándonos en las “Directrices en materia de Infraestructura Verde y Servicios de los Ecosistemas”, se han clasificado espacios libres y zonas verdes pertenecientes al sistema general cumpliendo lo establecido en el artículo 78 de la LSU, según el cual, la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, **incluida la superficie ya existente**, estableciendo la correlación de un habitante por cada 25 m² de superficie construida destinada a vivienda en suelo urbano y urbanizable. En consecuencia habrá que calificar un mínimo de 5 m² zona verde/25 m² techo residencial o por vivienda.

Dos nuevas propuestas incrementarán los espacios libres, dirigiéndose a crear, en el caso de la AD1 - en la trasera de la Korta- y a reforzar, en el caso de la AD2 - junto al parque y frontón- y el espacio situado junto a Lavadero, los espacios públicos que gozan de una mayor centralidad y/o representatividad.

Estos espacios se han incluido en la infraestructura verde local del municipio de Zaldondo.

V.3.2 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PÚBLICOS

El Plan General mantiene los equipamientos públicos todos los espacios y edificaciones calificados por las NNSS vigentes.

La oferta dotacional correspondiente a los equipamientos comunitarios del municipio de Zaldondo puede considerarse hoy día suficiente para la población a la que da servicio y a la nueva prevista.

V.3.2.1 EDUCATIVOS

No existen servicios educativos en Zaldondo, la población infantil se debe desplazar al Centro de Educación infantil de Araia. No se ve necesario prever nuevos suelos para estos equipamientos.



V.3.2.2 CULTURALES

En el Palacio Lazarraga, de propiedad Foral, se aglutinan las actividades culturales y es en este donde se reúne la asociación que se responsabiliza de programar y organizar estas actividades. La asociación es la encargada de forma voluntaria de la apertura del palacio al público, también museo etnográfico, donde se muestra la exposición del propio palacio, sus frescos y demás elementos relacionados con la historia del municipio.

Así mismo el edificio municipal de la Korta, situado en la parte trasera del bolatoki, es utilizado por la población para usos culturales, reunión...etc. Igualmente, suelen ser utilizadas algunas dependencias municipales a tales fines.

Se prevé el reacondicionamiento y transformación, de dicho edificio, situado en el cruce de la carretera principal del casco con el acceso a Zumarraundi, en Centro de Interpretación del Parque Natural de Aizkorri-Aratz, compatibilizándose con los usos actuales o en su caso trasladando estos al edificio del Ayuntamiento.

De esta manera y junto al nuevo espacio libre público situado en la parcela lindante, a obtener mediante cesión gratuita en el desarrollo de la actuación AD1, se convertirá en nuevo espacio dotacional en el municipio.

V.3.2.3 SANITARIO ASISTENCIALES

La falta de un centro asistencial provoca el desplazamiento a otros municipios cercanos, dada la edad de la población sería interesante la habilitación de un espacio en la planta baja del Ayuntamiento para la ubicación de un Centro de Día, o equipamiento similar para la atención diaria a la tercera edad.

La atención hospitalaria está cubierta por el Consultorio de Araia y el Centro de Salud de Aguirain.

V.3.2.4 DEPORTIVO

El equipamiento deportivo se localiza básicamente en el frontón cubierto, que sirve igualmente como lugar de ensayo del grupo de baile. De todas maneras, para posibilitar un uso continuado del mismo se debería realizar un cerramiento del lateral derecho del mismo.

Existe, igualmente, un bolatoki situado junto a la carretera A-3012, frente al frontón.

V.3.2.5 ADMINISTRATIVO

La Casa Consistorial, edificio que cuenta con una superficie construida de 1.100 m² (t) en dos plantas y bajo cubierta, en el que además de las oficinas municipales se ubica el KZ Gune, el gimnasio y el almacén municipal.

Aún y todo, gran parte del edificio se encuentra sin uso por lo que podría ser reutilizado para la ubicación de cualquier equipamiento público necesario (Centro de Día...)

V.3.2.6 OTROS

Además se cuenta con los siguientes servicios:

- Báscula municipal de pesaje de vehículos, en desuso, ubicada en la trasera del parque donde se ubica el frontón.
- Cementerio municipal ubicado en el barrio Beranarrate.
- Albergue de peregrinos San Adrian ubicado en la antigua capilla del cementerio.

V.3.3 INFRAESTRUCTURAS

V.3.3.1 VIARIO PÚBLICO

Dentro de los Sistemas Generales de carreteras, existen dos carreteras de la Red Foral que atraviesan el pueblo.

A-3018: Comienza en Zaldondo y tras atravesar Erdoñana llega a la localidad de Agurain, a través de la A-3016, punto de enlace con la A-1, donde existe estación de ferrocarril.

A-3012: Se conecta con otros núcleos próximos, por el este con Araia y la A-3020 que enlaza con la A-1 y por el oeste con Gordoia, Narvaja y Ozaeta, hasta enlazar igualmente con la A-1.

Las actuaciones previstas en ambos viales están determinadas por la propuesta vinculante emitida por el Servicio de Carreteras de la DFA (ANEXO 17) a fin de minimizar las afecciones que se producen sobre la Red Foral de Carreteras y garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 20/1.990, de 25 de junio. De Carreteras del Territorio Histórico de Alava y el PICA 2016-2027, aprobado definitivamente por Norma Foral 6/2019, de 20 de marzo.

Además, señalar su importancia al considerar que el itinerario verde IV18 .Ruta de Peregrinación-Camino de Santiago discurre por un tramo de la carretera A-3012 a su paso por Zaldondo y por la carretera A-3018.

En cuanto a la red ciclable, en la actualidad no existe ninguna que atravesase el término municipal, aunque se puede y suele utilizarse a tal fin el itinerario verde IV5 - GR-25 "Vuelta a la llana alavesa a pie de monte". En esta línea, la red de "Itinerarios verdes de Álava" ofrece otra red de uso, disfrute y articulación que estructuran la red sistemas generales peatonal (E2) recogidos como tales en este documento.

V.3.3.2 ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA

Los problemas de abastecimiento de agua fueron solucionados parcialmente en el transcurso de este plan general, a través de la impulsión del agua proveniente de la fuente de "la madre", manantial Mugiaiturri, al depósito regulador de agua potable del municipio, no generándose más actuaciones en la red de abastecimiento propuesto por este plan.

Por lo tanto, la red de abastecimiento actual es suficiente para acoger las nuevas actuaciones



del Plan por lo que no se proyectan más redes.

V.3.3.3 SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y VERTIDO

La red de saneamiento es unitaria en todo el suelo urbano salvo en el ámbito S.U.R.4 que ha sido desarrollado en el año 2000 mediante el correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización.

En algunos tramos de la red las aguas fecales y pluviales se recogen de forma separada pero finalmente las fecales siempre vierten a la red de pluviales para finalizar en fosas sépticas o digestores y una vez realizada la decantación se realiza el vertido final a las regatas que atraviesan-bordean el casco urbano de Zaldondo.

En febrero de 2021 se proyecta la renovación de las líneas de infraestructuras de servicios de la zona sur del núcleo urbano, según proyecto redactado por Molli S.L donde se acomete la red separativa en todo el área sur del municipio (áreas Torrelarre y Errotalde) cuya descripción se recoge en el plano P7.

Está prevista su ejecución en el año 2022 y el proyecto de la zona sur del caso en los próximos años.

A su vez, está prevista la conexión del núcleo de Zaldondo a la EDAR de Araia. Esta actuación está planificada en el PLAN DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA (2016-2026):

Se propone un colector de 2.200 metros de longitud y un pequeño bombeo para cruzar el río Ametzaga. Cuenta con un presupuesto aprobado de 653.400€ y una fecha de ejecución en el año 2025.

V.3.3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

La red eléctrica se sotierra parcialmente dentro de las propuestas del presente Plan, recogiendo lo definido en el proyecto de renovación antes mencionado. Dicho proyecto recoge las líneas de energía eléctrica junto a las de telecomunicaciones.

V.3.3.5 RED DE GAS

La única red de gas, propano, existente en el municipio es la instalada para dar servicio a las viviendas del ámbito S.U.R-4 y el presente Plan no propone la ampliación de esta red.

V.3.3.6 TELECOMUNICACIONES

Junto a la red eléctrica, el proyecto de renovación realizado en febrero de 2021 recoge el soterramiento de esta en toda el área sur del municipio, realizado de acuerdo a las directrices facilitadas por los técnicos de la empresa distribuidora de dicho servicio.



V.3.3.7 RESIDUOS URBANOS

No se recogen cambios en la recogida de residuos urbanos.

V.4. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES

La población de Zaldondo, a fecha actual, tiene una población de 185 personas por lo que de acuerdo a los artículos 81 y 82 de la LSU no tiene obligación de reservar suelo con destino a VPP ni a Alojamientos Dotacionales.

No obstante lo anterior, la Corporación ha estimado necesaria la calificación de un nuevo suelo con destino a 6 VPP (en suelo municipal) para intentar cubrir la demanda joven y con ello evitar la pérdida de población por su emigración a poblaciones lindantes (Araia, Agurain).

Así mismo, se ha previsto la rehabilitación de la Casa de los maestros para obtener 4-5 viv. de alquiler social.

V.5. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Los ámbitos de ordenación pormenorizada en el municipio de Zaldondo, de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se circunscriben a las **áreas en suelo urbano y urbanizable**. Son ámbitos que han sido o van a ser, sometidos a una ordenación uniforme y pormenorizada por el planeamiento general.

V.5.1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS.

A) Z.01 ÁREA ITURBERO

En esta área se ordena pormenorizadamente la zona Este del casco urbano de Zaldondo, lindando al sur con la carretera foral A-3012, al norte y este con suelo no urbanizable y al oeste con la calle que limita Iturbero con Goikoaldea.

Está formada por viviendas unifamiliares aisladas de diferente tipología, la mayoría de reciente edificación, provenientes del desarrollo del S.U.R.4.

El objetivo es el mantenimiento de la trama y edificaciones existentes y la delimitación de un ámbito para el desarrollo de 6 VPP, en suelo público, mediante una Actuación Integrada.

La categorización del suelo en esta área será:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado por falta de urbanización

B) Z.02 ÁREA GOIKOALDEA

El Área Goikoaldea ordena pormenorizadamente el espacio situado entre el ámbito Iturbero al este, la carretera A-3012 al sur y suelo no urbanizable al norte y oeste.

Está conformada básicamente por viviendas unifamiliares de asentamientos antiguos rurales y alguna de nueva edificación.

El objetivo es el mantenimiento de la trama y edificaciones existentes así como la consecución de un espacio libre de cesión gratuita para conformar un espacio de estancia lindante al edificio de uso cultural la Korta.

La categorización del suelo en esta área será:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

C) Z.03 ÁREA ITURRIBARRI

En este ámbito delimitado al norte y oeste por suelo no urbanizable, al este por Goikoaldea y al sur por carretera foral A-3012, se sitúan fundamentalmente tipologías residenciales de asentamientos antiguos rurales, alguna unifamiliar y tres equipamientos importantes del municipio, el Palacio Lazarraga, la Iglesia y el único emplazamiento de hostelería.

En el mismo se ubica un pequeño edificio de dominio municipal en el que se plantea su rehabilitación para ubicar cuatro viviendas públicas.

El objetivo es el mantenimiento de la trama (optimizando los espacios peatonales) y edificaciones existentes.

La categorización del suelo en esta área será:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

D) Z.04 ÁREA TORRELARRE

Delimitado al norte y oeste por las carreteras forales A-3012 y A-3018 y al sur y este por suelo no urbanizable, contiene el más importante Espacio libre de estancia, zona de juego de niños, el frontón municipal y la sociedad Zeledontoki.

Es un ámbito de uso mixto, con vivienda de diferente tipología (unifamiliar, asentamientos antiguos rurales), usos de almacenamiento agropecuario y una casa rural.

Los objetivos municipales que se concretan en esta área son incrementar la superficie pública de espacios verdes, reordenar las edificabilidades no desarrolladas en tipologías más compactas (mediante Actuaciones de Dotación) y ordenar la peatonalización.

La categorización del suelo en esta área será:



- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

E) Z.05 ÁREA ERROTALDEA

Este Área delimitada por las carreteras forales A-3018 al este y A-3012 al norte, y por suelo no urbanizable al sur y oeste, tiene una composición tipológica de asentamiento antiguo rural y viviendas unifamiliares aisladas, ubicándose así mismo usos de almacenamiento agrícola.

El objetivo de esta área es la consecución de suelo público alrededor del antiguo molino y el mantenimiento de las tipologías residenciales existentes, la posibilidad de transformación de usos agrícolas obsoletos y la mejora de la peatonalización.

La categorización del suelo en esta área será:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

F) Z.06 ÁREA VIARIA

Área que se circunscribe a las carreteras forales A-3012 y A-3018 a su paso por el suelo urbano de Zaldondo,

El objetivo municipal para esta área es el calmando del tráfico para posibilitar los tránsitos peatonales por estos viales que dividen el casco urbano.

La categorización del suelo en esta área será:

- suelo urbano consolidado

V.5.2 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SECTORES

El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisará para su desarrollo de la previa redacción de un Plan de Sectorización. (a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado), de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 64, 65 y 66 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

A) Z.07. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Ámbito de suelo delimitado al sur por la parcela urbana 527, al norte por resto de parcela matriz 328, al este y al oeste por viales urbanos.

El objetivo de este ámbito es la reserva de suelo residencial

V.5.3 SISTEMAS LOCALES

Constituyen la red de sistemas locales el conjunto de elementos dotacionales definidos por la ordenación pormenorizada y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto.

En Zaldondo los sistemas locales se limitan a los obtenidos en el desarrollo del Sector SAUR 4 -1.156 m² de SL de equipamiento Comunitario- y a los que se obtendrán del desarrollo de las Actuaciones de Dotación previstas en este Plan General.

Como ya se ha citado anteriormente quedarán incluidos en la Infraestructura Verde del municipio.

V.5.4 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PRIVADOS.

Los equipamientos privados existentes en Zaldondo son:

- Equipamiento religioso: La Iglesia de San Saturnino
- La sociedad Zeledontoki

V.5.5 CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística. DOCUMENTO B4 del PGOU.

V.5.6 CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

En un municipio como Zaldondo no se puede ni debe plantear la cuantificación residencial de acuerdo a lo estándares habituales en poblaciones de mayor dimensión.

En nuestro caso y a la vista del decrecimiento demográfico, producido básicamente por el despoblamiento de la gente joven que busca vivienda más asequible en los municipios lindantes, el cómputo de la capacidad residencial se basa en las siguientes premisas:

- Necesidad de vivienda desde una perspectiva de mantenimiento de la población joven del municipio de manera que se evite su emigración al entorno cercano.
- Atender al resultado del proceso de cálculo que resulta de la aplicación de los criterios recogidos en el Anexo IV, cuantificación residencial, de las DOT 2019, siendo la capacidad residencial máxima de Zaldondo de **47 viviendas**.

**CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A PREVER EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
según los criterios establecidos en las DOT.**

Municipio: Zaldondo											
Población del municipio según EUSTAT		Viviendas existentes según EUSTAT en el año	Necesidades residenciales para el periodo 2018-2026					Capacidad residencial máxima			
			Viviendas principales		Viv. secundarias	Viv. deshabitadas	Necesidades residenciales Totales	Factor de Esponjamiento en función de la población	Necesidades residenciales esponjadas	Reducción por recuperación viv. deshab.	Capacidad residencial Máxima
			Por variación de la población	Por variación del tamaño familiar	Por variación viv. principales	Por variación viv. deshab.					
1996	2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Esponjamiento	NRe	C2	Nº Viviendas
136	198	93	14	5	4	2	25	3,00	75	-2	47 (**)

LIMITACIONES ADICIONALES:

(*) Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)

(**) Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)

Y de esa manera se propone:

- Mantenimiento de la edificabilidad urbanística prevista en las NNSS y no materializada (que asciende a 20 viviendas).
- Previsión de una actuaciones de Vivienda Protegida Pública* 6 viv., con el fin de intentar mantener la población joven.

*Se deberá solicitar informe municipal (administración competente) que justifique la innecesidad del destino del suelo para el uso calificado actualmente. Art.20.2 Decreto 123/2012.

La totalidad de nuevas viviendas previstas asciende a 26 unidades, cantidad inferior a la mínima establecida por el PTP, no obligatoria desde la entrada en vigor de la revisión de las DOT.

El resto de las actuaciones se prevén en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y de acuerdo a lo dispuesto en el apartado e)3) del Artículo 13 Directrices en materia de cuantificación residencial de las DOT, "El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación" no computarán como incremento de la capacidad residencial.

Viviendas por edificar		Nuevas actuaciones				
Parcela	nº viv.	Actuación	parcelas	nº viv.	nº viv.	incremento
462	1	DE DOTACION			NNSS	PG
635	1	AD1	541+555	4	2	2
533	1	AD2	638+640	4	1	3
679	1	AD3	625+681A	8	2	6
677	1	AD4	321+622+624	4	2	2
620	1	TOTAL 2		20	7	13
395A	1	INTEGRADA				
629	1	AI1	567+568	6		
659	2	TOTAL 3		6		
622	1					
617	1				Total nuevas viviendas	
633	1				1+2+3	39
TOTAL 1	13	Incremento nueva vivienda 13+7+6				26

V.5.7 SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Plan General de Zaldondo no prevé suelo para Actividades Económicas en sentido estricto, si bien se mantiene la posibilidad de uso compatible con la agricultura en las parcelas del suelo urbano.



V.6. CONDICIONES GENERALES DE SUELO NO URBANIZABLE.

V.6.1 CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.

El PGOU incorpora las categorías previstas para el suelo no urbanizable en los instrumentos de ordenación territorial que han sido sistematizadas a través del "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" (NORPLAN) cuya nomenclatura se introduce a continuación facilitando su referencia a la normativa de usos que desarrolla la normativa general en los capítulos 1.6.1. y 1.6.2 y en el título sexto en su conjunto.

V.6.1.1 CATEGORIZACIÓN DE LAS ZONAS RURALES

Según el artículo 1.3.2.6. (NORPLAN) de definición de las zonas rurales "la categorización de las zonas rurales se realiza tomando en cuenta no sólo la situación actual, sino también la vocación de uso del suelo y su evolución deseable hacia una mayor calidad ambiental".

De esta forma, se categorizan de la siguiente manera:

A) J11 ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Son aquellas zonas a las que el PGOU otorga mayor nivel de protección. Incluye los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, los hábitats naturales singulares, amenazados o con interés científico especial, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales singulares, endémicas o amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

En esta categoría se incluyen Espacios Naturales catalogados como:

- a.1) Espacios Naturales Protegidos presentes en el municipio de Zaldondo así como su normativa de declaración del Parque Natural de Aizkorri-Aratz y de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Aizkorri-Aratz (ES2120002).
 - La zona periférica de protección de la ZEC Robledales Isla de la Llanada Alavesa.
 - Los tres humedales incluidos en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV [trampal de Elgea-Urkilla (B1A9), Balsa de riego de Zaldondo (FA97) y Balsa de riego de Ordoñana (FA75)].
 - Vegetación y hábitats: se incluyen además dentro de esta categoría las masas arboladas autóctonas y los hábitats de interés comunitario.
- a.2) Se han incluido a su vez las principales áreas de calidad y fragilidad ambiental, contenidas en el Documento de Alcance (anexo 1).
 - Hábitats de Interés Comunitario y Prioritario (*) (según la Directiva 92/43/CEE del

Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres).

- Ámbitos (cuadrículas 1x1 km) con citas de especies de flora amenazada (según la Orden de 10 de enero de 2011, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se modifica el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora Silvestre y Marina, y se aprueba el texto único y la Orden de 18 de junio de 2013, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se modifica el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y Marina).
- Bosques autóctonos del Municipio. Espacios forestales, arbolado de ribera y vegetación autóctona.
- Áreas de Interés Especial de especies faunísticas catalogadas por el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas.
- Humedales recogidos en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas del País Vasco (aprobado definitivamente mediante Decreto 16012004, de 27 de julio; modificado por Decreto 23112012, de 30 de octubre).

a.3) Elgea-Urkilla (B1A9) (Grupo 1).

a.4) Balsa de riego de Zaldueño (FA97) (Grupo 1).

a.5) Por último, se recogen y catalogan 5 ejemplares de robles basados en el trabajo Inventario de Árboles Singulares del Territorio Histórico de Álava. Propuesta de Catalogación y actuaciones para su protección, conservación y mejora, (2012) coordinado y redactado por Marta Villota Gálvez, Dra. Ingeniera de montes y paisajista. Se elaboró en dos fases y fue realizado en colaboración con la empresa Paisatge Cultura Ambiental S.L.U. en la primera fase para la confección del inventario inicial; y con el Departamento de Proyectos y Planificación Rural de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Montes de la Universidad Politécnica de Montes en la segunda fase para la redacción de la Propuesta de Catálogo. El trabajo fue encargado por Elena Gómez Chico, jefa del Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad, y financiado por la Diputación Foral de Álava.

Esta categoría supone el 48,32% de la superficie del municipio.

B) J21 ZONA DE MEJORA AMBIENTAL.

Zonas así delimitadas en el PGOU por estar ubicadas en el interior o junto a zonas de mayor valor en las que se considera beneficiosa su evolución a mayores grados de calidad. Es el caso de bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas de especial protección o dentro de las mismas. Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística.

Se han incluido las áreas así definidas además de la parcela 2477, vertedero lindante a Araia, e incluida en el Inventario de Suelos Contaminados de la CAV.



Esta categoría supone el 0,60% de la superficie del municipio.

C) J31 ZONA FORESTAL.

Terrenos de monte no incluidos en categorías anteriores así delimitados por el PGOU por que su vocación de uso es forestal. Conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), no se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña que constituyen elementos integrantes de ésta y son susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

Esta categoría supone el 1,34% de la superficie del municipio.

D) J32 ZONA DE MONTE RALO.

Aquellas zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Esta categoría supone el 1,63% de la superficie del municipio.

E) J41 ZONA AGROGANADERA DE ALTO VALOR ESTRATÉGICO.

Comprende los terrenos de cultivo no incluidos en categorías anteriores que son protegidos por su mayor capacidad agrológica en particular la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV. (*Decreto 17712014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco*).

Esta categoría supone el 5,78% de la superficie del municipio.

F) J42 ZONA AGROGANADERA PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN.

Agrupar zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la de alto valor estratégico, con mayores pendientes, o de áreas de campiña cubiertas de prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.

Esta categoría supone el 30,60% de la superficie del municipio.

G) J51 ZONA DE PASTOS MONTANOS Y ROQUEDOS.

Se trata de ámbitos no incluidos en zona J11 de especial protección de valor natural que el PGOU delimita para sostener la cabaña ganadera y los especiales valores ecológicos de flora y fauna asociadas a los roquedos. Comprende aquellos céspedes rasos y densos de mayor calidad, en entornos de especial protección situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradi-

cional. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados. También incluye los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas vascas. Se ha tenido en cuenta la delimitación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Esta categoría supone el 2,15% de la superficie del municipio.

H) J61 ZONA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.

Comprende las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV 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 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial, que en el caso de Zaldondo es de 15 metros (arroyos con cuenca afluente $1 < C \leq 10 \text{ km}^2$ -tramos de nivel 0-) y en la que destaca el río Arakil (red azul DOT).

Esta categoría supone el 7,29% de la superficie del municipio.

V.6.1.2 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Según el Artículo 1.3.2.7. "Definición de los condicionantes superpuestos" en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los siguientes condicionantes superpuestos:

A) DE RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

1) S11 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

Áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los recursos, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el "mapa de vulnerabilidad de acuíferos" del Gobierno Vasco, en especial las zonas de recarga de los acuíferos subterráneos por el alto riesgo de contaminación.

2) S12 Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos

Áreas sometidas a una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (aguas reactivas, suelos expansivos,...) como por procesos (deslizamientos, colapsos, erosión,...), conforme establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

3) S13 Áreas inundables

Conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.



No existen en Zaldondo.

4) **S14 Áreas con riesgo por cambio climático**

Zonas que el planeamiento territorial delimite debido a riesgos como los asociados a tormentas, los riesgos de incendio.

No existen en Zaldondo.

B) DE INFRAESTRUCTURA VERDE

1) **S21 Espacios naturales protegidos**

Está integrada por los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, los humedales RAMSAR, así como sus zonas periféricas de protección, conforme a los señalados en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes Especiales de mejora del medio natural aprobados u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental:

- Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Aizkorri-Aratz (Decreto 7612006, de 4 de abril, por el que se declara el Parque Natural de Aizkorri-Aratz).
- Espacio Natural Protegido de la Red Natura 2000, Zona Especial de Conservación (ZEC): Aizkorri-Aratz (ES2120002). (Decreto de Gobierno Vasco 83/2016, de 31 de mayo, por el que se designa Aizkorri-Aratz Zona Especial de Conservación (ZEC).
- Zona Periférica de Protección del Espacio Natural Protegido de la Red Natura 2000, Zona Especial de Conservación (ZEC): Robledales Isla de la Llanada Alavesa (ES2110013). (Decreto 20612015, de 3 de noviembre, por el que se designa Zona Especial de Conservación /os Robledales Isla de la Llanada Alavesa).

Se han añadido a su vez dentro de este condicionante, - coincidentes con los espacios naturales - los Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava (aprobado por el Acuerdo 82912005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre):

- Paisaje Sobresaliente de "Sierras de Elgea- Urkilla" (cód. 24).
- Paisaje Sobresaliente de "Montes de Aratz- Arbara" (cód. 42).

2) **S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales**

Se incluyen dentro de este condicionante tanto los corredores ecológicos como aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son los recogidos en el plano P1A "Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales" y forman parte de



la infraestructura verde de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), por su importancia como conectores ecológicos entre espacios protegidos.

- Red de Corredores Ecológicos propuestos por la Diputación Foral de Álava (Estrategia de Conectividad Ecológico-Paisajística del Territorio Histórico de Álava. Dirección de Medio Ambiente. Diputación Foral de Álava. 2005).

S23 Montes de utilidad pública. Son los así delimitados por la administración sectorial competente y regulados por la Norma Foral 1112007, de 26 de marzo.

- "Monte Alto" (MUP nº 732).
- "Cucuna" (MUP nº 311).

C) DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

1) S31 Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial

Comprende las construcciones, asentamientos, elementos y sus entornos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogado por el ayuntamiento debido a su valor histórico, etnográfico o patrimonial.

2) S32 Zonas arqueológicas y de presunción

Delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor arqueológico.

3) Otros

Los Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava, que son ámbitos sujetos a la regulación y ordenación establecida por la Norma Foral 112012, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava han sido incluidos en la categoría de SISTEMA GENERAL PEATONAL (E2).

- GR-25 Vuelta a la Llanada Alavesa a pie de monte.
- GR-120 Camino Ignaciano.
- Camino de Santiago.
- PR-A 13 Camino Real de las Postas



V.6.2 ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

La ordenación del suelo no urbanizable determina los usos y construcciones admitidos y prohibidos en cada una de las categorías propias del mismo.

La regulación de dicho suelo está determinada por lo dispuesto en las Normas Generales del Plan General en el DOCUMENTO B.1. NORMAS GENERALES. TÍTULO SEXTO.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

V.6.3 DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Los Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava, que son ámbitos sujetos a la regulación y ordenación establecida por la Norma Foral 112012, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava han sido incluidos en la categoría de SISTEMA GENERAL PEATONAL (E2).

- GR-25 Vuelta a la Llanada Alavesa a pie de monte.
- GR-120 Camino Ignaciano.
- Camino de Santiago.
- PR-A 13 Camino Real de las Postas

V.6.4 RESERVAS DE SUELO CON DESTINO AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

No se delimitan.

V.7. PROGRAMACIÓN

Con carácter general, el horizonte de proyección de este Plan General y de sus propuestas ha de considerarse extendido a un período aproximado de ocho años, contados a partir de su aprobación definitiva.

En ese contexto general, la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación de suelo que el Plan propone, se basa en la reutilización de suelos ya integrados en la trama urbana existente o en la ocupación de nuevo suelo en contigüidad con la misma.

Los nuevos desarrollos previstos no tienen dependencia entre sí ni precisan una vinculación programática.

La necesidad constatada, de acceso a la primera vivienda (de carácter protegido) entre la población de Zaldondo demanda la programación inmediata de la actuación de Viviendas públicas de alquiler social en el sub ámbito 1.1, por lo que se ha estimado como actuación prioritaria el desarrollo del mismo.



La elaboración de los documentos a promover en el desarrollo del Plan General y su programación es la que a continuación se detalla:

- Elaboración y aprobación en el primer cuatrienio:

Programa de Actuación Urbanizadora en el sub ámbito 1.1

Por lo demás las Normas Urbanísticas Particulares establecen los plazos en los que deben formularse los documentos de ordenación pormenorizada y/o los programas de actuación urbanizadora, a través de los cuales se establece el control temporal de la ejecución de las diferentes actuaciones.

VI. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Las determinaciones contenidas en el PGOU que no tengan carácter estructural, tendrán el rango de ordenación pormenorizada. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tiene el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo, según se trate de suelo urbano o urbanizable sectorizado (suelo no calificado en Zaldondo)

Por lo tanto, se establece únicamente la ordenación pormenorizada del suelo urbano en sus dos categorías: consolidado y no consolidado.

VI.1. SISTEMAS LOCALES

Constituyen la red de sistemas locales el conjunto de elementos dotacionales definidos por la ordenación pormenorizada y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto.

Ver apartado V.6.1 de esta Memoria.

VI.2. DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Se ha definido una Actuación Integrada delimitada en el sub ámbito 1.1, en un suelo que cuenta con urbanización pero que al modificarse el uso del mismo requiere de una actuación de adecuación, el resto de propuestas se sitúan en suelo urbano con urbanización consolidada.

Se han delimitado 4 Actuaciones de Dotación reflejadas en el plano P.7, definiéndose sus determinaciones en el artículo correspondiente al AOP en la que se insertan.

La categorización del suelo en la totalidad del suelo urbano, se divide en suelo urbano consolidado en la totalidad de las parcelas salvo en las actuaciones de dotación cuyo suelo estará categorizado como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y en la actuación integrada por falta de urbanización.

VI.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

La fórmula utilizada para la determinación de los coeficientes de ponderación es la genérica de aplicación para el cálculo del valor residual:

$$Vrs = \left(\frac{Vv}{1,4} \right) - Vc$$

siendo:

Vv: Valor de venta

Vc: Valor de construcción (incluidos los gastos derivados)



1,4: Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial.

En el caso de las viviendas con algún tipo de protección pública, se han tenido en cuenta las limitaciones legalmente establecidas respecto a la repercusión máxima de los costes del suelo, urbanización y precio de venta.

Para la fijación de los valores de venta y los costes de construcción se ha realizado una prospección utilizando como fuentes las ofertas inmobiliarias del entorno y los datos del catastro.

Se calcula el Vrs de cada tipología. Se establece como referencia el coeficiente "1" a la tipología VPO y a partir del mismo se calculan el resto de coeficientes de ponderación para las diferentes tipologías.

De acuerdo con lo comentado, los coeficientes propuestos son los siguientes:

USO	VRS €/m ² (t)	Coeficiente de ponderación
Vivienda libre unifamiliar aislada en régimen libre	142,86	1,04
Vivienda libre adosada en régimen libre	135,71	0,99
Vivienda colectiva en régimen libre	383,57	2,79
Anejos en régimen libre	119,29	0,87
VP régimen general en tipología colectiva (80m ²)	137,47	1
Trastero en régimen general de protección pública	9,63	0,07
Plaza de garaje en régimen general de protección pública	61,87	0,45

Se toma como referencia única y concreta la tipología de vivienda de protección oficial de régimen general como referente de comparación asignándole el coeficiente 1, aun cuando la citada tipología no se ordene en el correspondiente ámbito.

Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económica urbanística podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución PAU, PR. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística, ni la edificabilidad media definida por el Plan General, salvo por los cauces legalmente establecidos.

VI.4. NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas han sido realizadas de acuerdo con el "Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava.", estructurándose de la siguiente manera:



DOCUMENTO B.1. NORMAS GENERALES.

En ellas se definen y regulan las disposiciones de carácter general sobre la ordenación urbanística, la calificación del suelo, las intensidades de los usos, el régimen jurídico de ejecución y desarrollo del planeamiento, las ordenanzas reguladoras de la edificación y uso de las subzonas edificables, las definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas, las ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable, las ordenanzas de uso y edificación de las zonas rurales del suelo no urbanizable.

DOCUMENTO B.2. NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Las Áreas de Ordenación Pormenorizada tienen una regulación pormenorizada en función de sus características diferenciadoras, que se completa con la de sus correspondientes zonas y subzonas, desarrollada en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1

El Plan General de Zaldondo determina las siguientes AOP:

1) Ámbito de Ordenación Pormenorizada Z.01 Área Iturbero

- **Zona A. Residencial**

Subzonas

- * a61.Unifamiliar
- * a62 Bifamiliar
- * e12. Calles
- * e13. Áreas de aparcamiento
- * e21.Peatonales
- * f11.Parques y jardines
- * f12. Área de juego y recreo niños@s
- * f14.Taludes y espacios de borde

- **Zona E2.Sistema general de comunicaciones**

Subzonas

- * e21.Peatonales



- **Zona H. SG de Infraestructuras de Servicios**

Subzonas

- * h3. Producción y suministro de energía eléctrica

2) Ámbito de Ordenación Pormenorizada Z.02 Área Goikoaldea

- **Zona A. Residencial**

Subzonas

- * a2. Asentamientos antiguos rurales
- * a51. Abierta de bajo desarrollo
- * a61. Unifamiliar
- * e12. Calles
- * e21. Peatonales
- * e22. Peatonales con tolerancia
- * f11. Parques y jardines
- * f13. Plazas y áreas peatonales
- * f14. Taludes y espacios de borde

- **Zona F. SG de Espacios Libres**

Subzonas

- * f11. Parques y jardines

- **Zona G. SG de Equipamiento Comunitario público**

Subzonas

- * g3. Equipamiento comunitario público Cultural
- * g5. Equipamiento comunitario público Deportivo



3) Ámbito de Ordenación Pormenorizada Z.03 Área Ituribarri**• Zona A. Residencial****Subzonas**

- * a2. Asentamientos antiguos rurales
- * a61. Unifamiliar
- * c3. Uso terciario hostelería
- * e21. Peatonales
- * e22. Peatonales con tolerancia
- * f11. Parques y jardines
- * f12. Áreas de juego de niños
- * f14. Taludes y espacios de borde

• Zona D. SG Equipamiento comunitario privado**Subzonas**

- * d9. Equipamiento comunitario privado religioso

• Zona G. SG de Equipamiento Comunitario público**Subzonas****Zona H. SG de Infraestructuras de Servicios.****Subzonas**

- * h4. Residuos

4) Ámbito de Ordenación Pormenorizada Z.04 Área Torrelarre**• Zona A. Residencial****Subzonas**

- * a2. Asentamientos antiguos rurales
- * a51. Abierta de bajo desarrollo
- * a61. Unifamiliar
- * e13. Áreas de aparcamiento
- * e21. Peatonales
- * e22. Peatonales con tolerancia
- * f11. Parques y jardines
- * f12. Áreas de juego de niños
- * f14. Taludes y espacios de borde

- **Zona F. SG de Espacios Libres**

Subzonas

- * f11. Parques y jardines
- * f12. Áreas de juego de niños

- **Zona G. SG de Equipamiento Comunitario público**

- **Subzonas**

- * g1. Genérico
- * g5. Equipamiento comunitario público Deportivo

- **Zona H. SG de Infraestructuras de Servicios**

Subzonas

- * h4. Peso

5) Ámbito de Ordenación Pormenorizada Z.05 Área Errotalde

- **Zona A. Residencial**



Subzonas

- * a2. Asentamientos antiguos rurales
- * a51. Abierta de bajo desarrollo
- * a61. Unifamiliar
- * e21. Peatonales
- * e22. Peatonales con tolerancia
- * f11. Parques y jardines
- * f14. Taludes y espacios de borde

- **Zona D. SG privado, antiguo molino**

Subzonas

- * d4. Cultural

- **Zona F. SG de Espacios Libres**

Subzonas

- * f11. Parques y jardines

- **Zona G. SG de Equipamiento Comunitario público**

Subzonas

- * g3. Equipamiento comunitario público cultural
- * g8. Equipamiento comunitario público Servicios públicos

- **Zona I. SG de Dominio público hidráulico**

Subzonas

- * i. Dominio público hidráulico

6) Ámbito de Ordenación Pormenorizada Z.06 Área Viaria

- **Zona E1. SG de comunicaciones, calles y carreteras**

Subzonas

* e11.Carreteras

DOCUMENTO B.3. NORMAS.DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

El Catálogo constituye un instrumento complementario de la ordenación urbanística que inventaría e identifica el patrimonio municipal de interés arqueológico y arquitectónico o etnográfico (construidos o naturales), con el fin de establecer los mecanismos adecuados para su protección y defensa.

Su contenido tiene el rango de una ordenanza municipal, por lo que su actualización o modificación, una vez debidamente justificada, se ajustará al procedimiento establecido en la normativa de régimen local.

DOCUMENTO.B.4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

El documento de Ordenanzas municipales complementarias de la Ordenación Urbanística se redacta de conformidad con el contenido establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 75 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El contenido de las ordenanzas se estructura en dos grandes capítulos, ordenanzas de edificación y urbanización, quedando claramente establecido el campo de actuación y rango jerárquico de las mismas en relación con las determinaciones de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de los diversos ámbitos del suelo urbano de Zaldondo.

Las presentes Ordenanzas complementan la regulación definida en la “SECCIÓN 6ª Condiciones adicionales, de estética urbana y de calidad e higiene en la edificación”, de las NNCG.

Igualmente, se regula el régimen de las licencias urbanísticas para todo el suelo del término municipal, tanto en el ámbito urbano como en el no urbanizable.

VII. EVALUACIÓN Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS DIFERENTES ESTÁNDARES**VII.1. LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA**

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 2/2006, en los municipios que no están obligados a realizar reserva de suelo de vivienda protegida la edificabilidad física destinada a otros usos distintos de las dotaciones públicas, sin computar el suelo destinado a sistemas generales, se situará en los suelos urbanos no consolidados entre $2,3 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ y $0,25 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$.

Se ha previsto una única Actuación Integrada (AI1), en suelo urbano no consolidado, para el desarrollo de una promoción de 6 VPO con una superficie de techo edificado de $660 \text{ m}^2 \text{ (t)}$ en una parcela de uso residencial de $1.154 \text{ m}^2 \text{ (s)}$, lo que supone una edificabilidad urbanística de $0,57 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$

El resto de las actuaciones se prevén en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 del citado artículo 77, los límites a la edificabilidad urbanística se establecen únicamente en actuaciones integradas de suelo urbano no consolidado.

VII.2. ESTÁNDARES DOTACIONALES**VII.2.1 SISTEMAS GENERALES**

El artículo 78 de la Ley 2/2006, establece que el PGOU debe destinar a Sistema General de Espacios Libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante.

Teniendo en cuenta los últimos datos de EUSTAT de 2020 el número de viviendas existentes asciende a 78 y la media de ocupación es de 2,3 hab/viv, lo que determina una población de 180 habitantes, dato inferior a los 197 habitantes que el mismo EUSTAT nos aporta en otro apartado.

La propuesta del PG para la nueva vivienda asciende a 37 unidades, lo que nos traslada a un incremento poblacional de 85 habitantes.

El total del número de habitantes para el horizonte del PG estará comprendido teóricamente entre los 268 y 282 habitantes, por lo que la superficie mínima de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres deberá estar entre $268 \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 1.340 \text{ m}^2$ y $282 \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 1.410 \text{ m}^2$.

En este PGOU se han calificado 6.199 m^2 de Sistema General de Espacios Libres Públicos destinados a los fines anteriormente señalados, por lo que el índice resultante de metros cuadrados por habitante supera los cinco metros cuadrados exigidos por la LSU.



VII.2.2 SISTEMAS LOCALES

Regulado en el artículo 79 de la Ley 2/2006 y desarrollado en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En el Plan General se ha previsto la ordenación pormenorizada de todas las Actuaciones de Dotación y de la Actuación Integrada AI1.

VIII. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**VIII.1. ORDENANZAS MUNICIPALES COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

En el "DOCUMENTO B.4" de este Plan General se incluyen las Ordenanzas Municipales Complementarias de la Ordenación Urbanística.

En el mismo se regulan ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización, según lo determinado en el artículo 75 de LSU. Su contenido comprende: condiciones de estética y de calidad e higiene de la edificación; ruido y vibraciones; condiciones generales de la urbanización; régimen de licencias.

VIII.2. CATÁLOGO

Sin perjuicio de su carácter de documento independiente, el presente Plan General incorpora el "Documento B.3. Catálogo del patrimonio del interés Arqueológico, Arquitectónico y etnográfico", con la finalidad y contenidos que establece el Art. 76 de la LSUPV, para que sea tramitado y aprobado simultáneamente con el mismo.

Para su inventario y protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

- Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológica y las Zonas Arqueológicas propuestas para su declaración.
- Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deben ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.
- Otros bienes y elementos objeto de protección como espacios o zonas de interés y elementos de carácter etnográfico, ornamental o natural

IX. RESUMEN EJECUTIVO**IX.1. PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA**

La propuesta de ordenación del presente Plan General es la resultante de las descritas en el apartado II.3, y en el proceso de exposición pública del Avance, la aprobación inicial del Plan General y el Documento Complementario correspondiente.

- La recalificación de las parcelas 566 y 567 del polígono 1 (AOP. Z01 ÁREA ITURBERO) para el desarrollo de 6 Viviendas de Protección Pública Régimen General, es la recogida en el sub-ámbito 1.1 dentro de la AI1.



Imagen de la propuesta de las parcelas 566 y 567 correspondiente a los sub-ámbito 1.1

El resto de actuaciones son las comprendidas dentro de las “actuaciones pendientes de ejecución”, siendo estratégicas las actuaciones de dotación para la obtención de suelos públicos de cesión en el centro del pueblo.

Subrayar por tanto en la propuesta que además de los dos suelos urbanos recalificados, la gestión de los demás suelos urbanos no consolidados han propiciado las propuestas en materia de SSGG de espacios libres.

IX.2. PROPUESTAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

La propuesta para los sistemas generales viene definida en primer lugar por las directrices en materia de infraestructura verde y servicios a los ecosistemas de las DOT, donde promueve la conexión de la “Infraestructura Verde local” bajo los principios de continuidad, preservación del

valor ecológico y refuerzo a los servicios, poniendo especial atención al cambio climático.

Promueve además la permeabilización de espacios libres en la ciudad construida.

Acometiendo por ejemplo, a los principio de “continuidad, refuerzo de los servicios y permeabilización” es por lo que se han querido **refortalecer** los actuales buscando su ampliación y la obtención de estos a través de los instrumentos de ordenación.

Prueba de ello es el espacio de cesión de la AD1 junto a la Korta, en el cual el ayuntamiento tiene la intención de ubicar un centro de interpretación del área Aizkorri-Aratz y el Bolatoki, como espacio de estancia y relación; y la AD7, para la obtención del SSGG de Errotalde, junto al molino y el lavadero, como zona de estancia habitualmente utilizada por la población y de cuyo mantenimiento se encarga el Ayuntamiento.



IX.3. PROPUESTAS PARA EL SISTEMAS GENERAL VIARIO

Dentro de los Sistemas Generales de carreteras, existen dos carreteras de la Red Foral que atraviesan el pueblo, por un lado la A-3018, que comienza en Zaldondo y tras atravesar Erdoñana llega a la localidad de Agurain, a través de la A-3016, punto de enlace con la A-1, donde existe estación de ferrocarril.

Por otro lado, mediante la A-3012 se conecta con otros núcleos próximos, por el este con Araia y la A-3020 que enlaza con la A-1 y por el oeste con Gordoia, Narvaja, Ozaeta...hasta enlazar igualmente con la A-1.

A fin de cumplimentar lo establecido en el Plan Integral de Carreteras de Alava (para el período 2016-2027) y la Norma Foral de Carreteras, el Servicio de Carreteras de la DFA ha emitido informe vinculante en el que se definen los trazados de ambas carreteras a su paso por el suelo urbano de Zaldondo, mediante un ancho de calzada de 6 m, arcenes de 0,50 m y aceras

a ambos lados de 2,00 m (donde ha sido posible).

IX.4. PROPUESTAS PARA EL MEDIO FÍSICO

La categorización del medio físico viene a proponer una alternativa que considera todas las áreas de calidad y fragilidad ambiental proponiendo su protección y categorización en Especial Protección (J11), la mejora ambiental de aquellas zonas susceptibles de serlo y en general, el cumplimiento de los objetivos y criterios de índole ambiental marcados por los órganos ambientales.

IX.5. PROPUESTAS PARA EL SISTEMAS LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

La pormenorización de los usos públicos del Plan pasa principalmente por el tratamiento y reconsideración de los usos del viario interno. El Plan separa las zonas de uso exclusivo peatonal e21 de las de coexistencia o con “tolerancia peatonal” e22. Esta red se ve completada por el resto de los espacios públicos como parques, jardines, plazas y áreas de juegos y se convierte en el antecedente y base para las siguientes propuestas en materia de género y urbanismo inclusivo.

IX.6. PROPUESTAS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

La aplicación de la perspectiva de género en el urbanismo, ha promovido además de las propuestas generales citadas hasta ahora (que tienen también incorporada dicha perspectiva en sus criterios de aplicación) la incorporación de medidas particulares en las propuestas de edificación, estableciendo principalmente la regulación que posibilita que toda nueva construcción en suelo urbano tenga una de sus fachadas visibles desde y para el viario público, bien sea por alinearse directamente con él o bien, en su defecto, mediante la incorporación del *espacio privado abierto no edificable*, (regulado en el art. 1.5.1.19.3.b de las NNGG) entre viario y edificación.

IX.7. PROPUESTAS PARA LAS DOTACIONES PÚBLICAS

La propuesta se centra fundamentalmente en la remodelación de la Korta, AOP Goikoaldea, donde junto al espacio libre obtenido en el sub-ámbito 2.3 se refuerza esta zona dotacional del municipio.

IX.8. PROPUESTAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

La propuesta está centrada principalmente en el reciente proyecto de soterramiento de la red eléctrica junto a la implantación de la red separativa en la zona sur del municipio (Áreas Errotalde y Torrelarre) además de la conexión de la red de saneamiento con la EDAR de Araia.



PLANO RESUMEN EJECUTIVO: Plano de situación de la ordenación proyectada, con la nomenclatura de AOPs, sub-ámbitos y actuaciones de dotación.

Zaldondo, octubre de 2022

Raimundo Mendiburu Abad



Arquitecto

M^a Victoria Joaristi Olariaga



Letrada urbanista

en representación del equipo redactor.

