



Ayuntamiento de IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAko Udala



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUÑA DE OCA TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NOVIEMBRE 2023



TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- **TOMO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**
ANEXO I Informe de impacto en función del género
ANEXO II Evaluación del impacto lingüístico
- TOMO II ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- TOMO III NORMATIVA URBANÍSTICA
ANEXO I Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOP)
- TOMO IV CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- TOMO V EXTRACTO AMBIENTAL (Artículo 26 de la Ley 21/2013)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- PLANOS DE GESTIÓN
- PLANOS DE REDES
- PLANOS DE CATÁLOGO



Ayuntamiento de
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO
Udala

PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO



Ayuntamiento de
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO
Udala

PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO

TOMO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

TEXTO REFUNDIDO. NOVIEMBRE 2023



Ayuntamiento de
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO
Udala

PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO



ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Introducción y Tramitación | 1 |
| 1.1 | Equipo de Trabajo | 2 |
| 1.2 | Tramitación | 3 |
| 1.2.1 | Informe Complementario para la Aprobación de Criterios, Objetivos, Alternativas y Propuestas de ordenación (Avance PGOU) | 4 |
| 1.2.2 | Participación Ciudadana | 7 |
| 1.2.3 | Modificaciones Introducidas en el documento tras la exposición al público de la Aprobación Inicial | 11 |
| 1.2.4 | Modificaciones Introducidas en el documento de acuerdo con la orden foral 144/2023 de aprobación definitiva | 13 |
| 1.2.5 | Adaptación a nueva normativa del PGOU de Iruña de Oca..... | 15 |
| 1.3 | Contenido del Plan General | 17 |
| 2 | Conveniencia y Oportunidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca | 22 |
| 2.1 | Grado de cumplimiento y desarrollo de los objetivos del Plan General a revisar | 23 |
| 2.2 | Marco Legal Vigente en la comunidad autónoma del País Vasco | 30 |
| 2.2.1 | Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, del 30 de Junio..... | 30 |
| 2.2.2 | Ley 3/2015 de 18 de Junio, de Vivienda..... | 35 |
| 2.2.3 | Ley 11/2008 que modifica la Participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas..... | 35 |
| 2.2.4 | Decreto 105/2008. de 3 de junio, de Medidas Urgentes | 35 |
| 2.2.5 | Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos | 36 |
| 2.2.6 | Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas | 37 |
| 2.2.7 | Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana..... | 38 |
| 2.2.8 | Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco | 39 |
| 2.3 | Planeamiento Supramunicipal | 39 |
| 2.3.1 | Directrices de Ordenación Territorial | 39 |
| 2.3.2 | Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central | 42 |
| 2.3.3 | Planes Territoriales Sectoriales | 45 |
| 2.3.4 | Las Servidumbres legales de las Infraestructuras..... | 69 |



| | | |
|----------|--|------------|
| 2.3.5 | La Red Natura 2000 | 77 |
| 2.3.6 | Catálogos de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV | 79 |
| 2.3.7 | Montes de Utilidad Pública | 81 |
| 2.3.8 | Norma Foral de Montes del Territorio Histórico de Álava | 82 |
| 2.3.9 | Zonas de Protección de la Avifauna frente a tendidos eléctricos. .. | 83 |
| 2.3.10 | Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo | 84 |
| 2.4 | Los Municipios Colindantes..... | 85 |
| 2.4.1 | Comunidad de la Sierra Brava de Badaia..... | 86 |
| 2.4.2 | Vitoria-Gasteiz | 86 |
| 2.4.3 | Erriberagoitia- Ribera Alta | 87 |
| 2.4.4 | La puebla de Arganzón | 88 |
| 2.4.5 | Condado de Treviño | 89 |
| 3 | Información urbanística | 91 |
| 3.1 | Medio físico..... | 91 |
| 3.1.1 | Áreas de interés patrimonial y paisajístico..... | 91 |
| 3.1.2 | Red hídrica..... | 93 |
| 3.1.3 | Áreas Vulnerables Sometidas a Impacto | 93 |
| 3.1.4 | Usos a los que está sometido el suelo..... | 94 |
| 3.2 | Población..... | 95 |
| 3.2.1 | Demografía | 96 |
| 3.2.2 | Previsión de Crecimiento | 100 |
| 3.3 | Economía..... | 101 |
| 3.3.1 | Las Actividades Económicas | 102 |
| 3.4 | Estructura Urbana | 108 |
| 3.5 | Vivienda..... | 111 |
| 3.6 | Equipamientos | 111 |
| 3.7 | Redes de Infraestructura..... | 115 |
| 4 | Alternativas Estudiadas y Proceso de Selección | 119 |
| 4.1 | Propuestas de Desarrollo Residencial | 119 |
| 4.1.1 | Áreas Consolidadas: Áreas De Remodelación (según el documento de Avance)..... | 119 |
| 4.1.2 | Áreas de Expansión (según el documento de Avance)..... | 120 |
| 5 | Objetivos y Criterios de desarrollo | 122 |
| 5.1 | Objetivos generales..... | 122 |
| 5.1.1 | Cabecera de Comarca..... | 122 |
| 5.1.2 | Identidad | 123 |
| 5.1.3 | Calidad de Vida..... | 124 |



| | | |
|----------|--|------------|
| 5.1.4 | La Escena Urbana | 126 |
| 5.1.5 | La Conservación del Medio Ambiente..... | 128 |
| 5.1.6 | Inclusión Social y Perspectiva de Género | 129 |
| 5.2 | Criterios de Desarrollo | 130 |
| 5.2.1 | Medio Natural | 130 |
| 5.2.2 | Medio Urbano (Suelo Urbano y Urbanizable) | 130 |
| 6 | Modelo Territorial..... | 135 |
| 6.1 | Descripción y justificación del modelo | 135 |
| 6.2 | Medio Natural | 137 |
| 6.2.1 | La protección del Medio Ambiente | 143 |
| 6.3 | Infraestructuras Vertebradoras del Territorio | 148 |
| 6.3.1 | El Sistema Viario | 148 |
| 6.3.2 | El Aparcamiento | 154 |
| 6.3.3 | Red Ferroviaria: el Ferrocarril y el TAV..... | 157 |
| 6.3.4 | Los Equipamientos | 158 |
| 6.3.5 | Espacios Libres – Zonas Verdes | 164 |
| 6.3.6 | Las Infraestructuras de Servicios | 166 |
| 6.3.7 | Justificación de la capacidad hidráulica de la Red de Fecales existente..... | 173 |
| 6.3.8 | La Infraestructura Verde | 188 |
| 6.4 | Medio Urbano (Suelo Urbano y Urbanizable) | 192 |
| 6.4.1 | La residencia en Nanclares de la Oca | 192 |
| 6.4.2 | La residencia en los Elementos Menores | 197 |
| 6.4.3 | Actividades Económicas | 202 |
| 7 | Ordenación Estructural | 211 |
| 7.1 | Estrategia de la evolución urbana | 211 |
| 7.2 | Clasificación del suelo | 211 |
| 7.3 | Calificación del Suelo..... | 212 |
| 7.4 | Plazos para la Programación y elaboración de los Planes de Desarrollo | 213 |
| 7.5 | Determinaciones para el Suelo No Urbanizable..... | 215 |
| 7.5.1 | Las Categorías del Suelo No Urbanizable | 216 |
| 7.5.2 | Usos Autorizados..... | 220 |
| 7.5.3 | Instalaciones de Pastoreo..... | 221 |
| 7.5.4 | Instalaciones Ganaderas Intensivas | 221 |
| 7.5.5 | Instalaciones Agrarias..... | 221 |
| 7.5.6 | Explotación Forestal | 222 |
| 7.5.7 | Protección e Integración Medioambiental y Paisajística..... | 223 |



| | | |
|-----------|--|------------|
| 7.6 | Sistemas generales | 224 |
| 7.7 | Cumplimiento de estándares dotacionales Estructurales | 227 |
| 7.8 | Criterios de Modificación de los Ámbitos Espaciales sin que afecten a la Ordenación Estructural | 228 |
| 7.9 | Ámbitos a desarrollar | 230 |
| 8 | Ordenación Pormenorizada | 232 |
| 8.1 | Ámbitos de Actuación Integrada con ordenación pormenorizada | 232 |
| 8.2 | Sistemas Locales y otros parámetros de aplicación | 233 |
| 8.3 | Actuaciones Aisladas | 235 |
| 8.4 | Actuaciones de Dotación..... | 235 |
| 8.5 | Coefficientes de Ponderación..... | 236 |
| 8.6 | Edificios Disconformes con el PGOU y Fuera de Ordenación..... | 237 |
| 9 | Justificación de cumplimiento de Estándares de Edificabilidad, de Vivienda de protección pública y Crecimiento Residencial señalado por las DOT | 239 |
| 9.1 | Estándares de Edificabilidad | 239 |
| 9.1.1 | Nanclares de la Oca | 239 |
| 9.1.2 | Concejos de Entidad Menor | 243 |
| 9.1.3 | AOP de Actividades económicas | 246 |
| 9.1.4 | Variaciones de los Estándares de Edificabilidad..... | 248 |
| 9.2 | Vivienda de protección pública | 248 |
| 9.2.1 | Municipios Obligados a Reservar Suelo para Vivienda de protección pública | 249 |
| 9.2.2 | Ámbitos Obligados a Reservar Suelo para Vivienda de protección pública | 250 |
| 9.2.3 | Estándares de Vivienda de protección pública..... | 252 |
| 9.2.4 | Cumplimiento de Estándares en Suelos que han pasado de No Urbanizable a Urbano..... | 255 |
| 9.2.5 | Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida | 257 |
| 9.3 | Crecimiento Residencial señalado por las DOT | 263 |
| 9.3.1 | Cálculo Desarrollado según Decreto 4/2016..... | 264 |
| 9.3.2 | Cálculo Desarrollado según documento de Aprobación Inicial de las DOT..... | 270 |
| 9.3.3 | Conclusiones Cálculo Residencial | 278 |
| 9.3.4 | Número de Viviendas y Edificabilidad | 280 |
| 10 | Propuesta de medidas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente | 286 |
| 11 | Programa de Vigilancia Ambiental | 309 |
| 11.1 | Directrices del Programa de Vigilancia Ambiental | 309 |
| 11.2 | Indicadores ambientales | 323 |



A. MEMORIA INFORMATIVA

1 Introducción y Tramitación

Este documento es la base de trabajo sobre la que se define la planificación de las futuras actuaciones a contemplar en Iruña de Oca en su continuo proceso de adaptación a los nuevos tiempos y mejora de la calidad urbana. Fijar las condiciones de nuevas infraestructuras, equipamientos, zonas industriales y residenciales, junto con medidas de protección del medio natural que nos rodea, forman parte de las finalidades del planeamiento.

Como más adelante se verá, el conjunto de propuestas reunidas de forma unitaria en este Documento abundan en la idea de que Iruña de Oca es un enclave con identidad propia, que busca el equilibrio entre la residencia y el empleo que ocupa a sus habitantes, con una propuesta que conjuga la variedad tipológica y espacial de la oferta residencial, la mejora de las condiciones de las áreas de actividades industriales y de servicios, la suficiencia de las dotaciones propias y la incorporación de nuevas zonas verdes y áreas peatonales. Como ya se aventuraba en el Documento de Avance presentado en el año 2010, Iruña de Oca apuesta, con este nuevo Plan, por la mejora del conjunto del Municipio.

Las nuevas necesidades demandadas por los ciudadanos relativas a la movilidad, accesibilidad, empleo, vivienda accesible, etc. deben integrarse en la ciudad actual transformándola, configurando un modelo de ciudad más amable y saludable. Iruña de Oca se sitúa en un enclave natural de gran importancia, por eso no podemos perder de vista que el territorio del que disponemos está dotado de una gran personalidad y que es y será el soporte del futuro de los iruñarras.

En este sentido, la integración de la nueva red ferroviaria de alta velocidad y las consecuentes mejoras de la actual red de cercanías, así como la aparición de nuevas actividades económicas impulsadas por la nueva infraestructura, son oportunidades de enorme calado con incidencia directa en el casco urbano. La apuesta por la vivienda protegida, la implantación de usos que pongan en valor la riqueza del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico del lugar, la supresión de ruinas industriales próximas a zonas residenciales, el cosido del tejido urbano existente allí equipamientos entrelazados entre sí mediante una nueva red focalizada principalmente en el peatón y el ciclista, son algunos ejemplos de los diversos planteamientos contemplados en el PGOU.



Todo ello contemplado dentro de un Plan que ha buscado propuestas y soluciones haciendo especial hincapié en trabajar sobre el suelo ya transformado por el hombre, tratando de aprovechar cicatrices existentes y nuevas fórmulas de intervención urbana como si de operaciones de cirugía se tratara.

Para ello, se ha contado con la colaboración de un buen número de personas, tanto del propio Ayuntamiento, como de otras administraciones y particulares que, participando en foros de debate, aportando ideas, etc. han permitido tener una apuesta por el futuro de la ciudad plasmado en el presente documento.

1.1 EQUIPO DE TRABAJO

Todo el trabajo aquí plasmado ha tenido el apoyo y empuje de una larga lista de personas de muy diverso perfil, que deben destacarse, ya que el plan no habría llegado a los extremos actuales. Y puesto que aún faltan fases por recorrer, seguirán colaborando en la medida de sus posibilidades y responsabilidades. Entre ellos destacamos los siguientes:

La alcaldía de Iruña de Oca, representada por el Ilmo. Sr. D. José Javier Martínez García.

Los Grupos Políticos con representación en el Ayuntamiento de Iruña de Oca.

Ha sido de gran valor la colaboración de los técnicos y personal municipales y en concreto de D. Diego Díez, Arquitecto Municipal.

Es de destacar la colaboración prestada por otros organismos de la Administración, que han participado mediante aportación de documentación, criterios, etc. en la Revisión del Plan General. Entre ellos cabe mencionar el Gobierno Vasco y la Diputación Foral de Álava.

El Equipo redactor responsable material de la elaboración del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Iruña de Oca, está compuesto por:

TRION S.L.P.

| | | | |
|--------------------|------------|----------------|---------------------|
| Gabriel Chapa | Arquitecto | PROINTEC | |
| Cristina Elorriaga | Arquitecto | Javier Bernal | Geólogo |
| Josu Benito | Arquitecto | Jesús Redondo | Ingeniero de Montes |
| Eider Nazabal | Arquitecto | | |
| Eduardo Guedes | Arquitecto | SANZ Y SAIZ | |
| Jon Endika Tamayo | Arquitecto | Ricardo Sanz | Abogado |
| Tamar Parra | Arquitecto | Arantza Hornes | Abogada |

BIZILAN

| | |
|-----------------------|------------|
| Luis Ángel Valdivieso | Sociólogo |
| Ignacio Enríquez | Economista |



1.2 TRAMITACIÓN

El día 11 de abril de 2008 se publica en el BOTHA n.º 41 la oferta de contratación de los trabajos de consultoría y asistencia para la redacción del proyecto de Plan General de Ordenación Urbana y Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Municipio de Iruña de Oca. Mediante sesión plenaria celebrada el 10 de septiembre del 2008, el Ayuntamiento de Iruña de Oca acordó la adjudicación de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iruña de Oca a la empresa MECSA S.A., publicándolo en el BOTHA n.º 115 el 8 de octubre del 2008.

El equipo redactor procede a la redacción del documento de los Estudios Previos a la redacción del PGOU y posteriormente se procede a la elaboración del documento de Avance de la revisión del PGOU de Iruña de Oca, presentado el 5 de marzo del 2010, acordándose la exposición del contenido del citado documento al público para que se presenten las oportunas sugerencias al mismo.

El documento de Avance del PGOU y su correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (EECIA), se expuso al público durante el plazo de dos meses.

Una vez expuesto al público y atendidas las sugerencias presentadas al mismo (34 sugerencias entre particulares y administraciones), el Ayuntamiento de Iruña de Oca realiza una propuesta de acuerdo sobre criterios a seguir para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca de cara a su aprobación inicial.

En cuanto al procedimiento de Evaluación Ambiental, se inicia mediante un Informe Preliminar de Impacto Ambiental elaborado por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la Diputación Foral de Álava, que el Ayuntamiento facilita al equipo redactor en octubre del 2010. Tras su recepción, se redacta el Documento Inicial Estratégico, dando inicio al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Revisión del PGOU del Municipio de Iruña de Oca.

El Ayuntamiento de Iruña de Oca remitió al Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo el Documento Inicial estratégico redactado según el contenido mínimo reglado mediante el artículo 8 y Anexo V del Decreto 211/2012, a lo que no hubo respuesta mediante Documento de Referencia, sino que el trámite quedó paralizado por las pretensiones de ampliación de la Cantera “Pequeña Navarra” que no se había incluido en el Avance del PGOU, por tratarse de una información posterior a su redacción.

El Servicio de Sostenibilidad Ambiental, a instancias de la Dirección de Medio Ambiente y Urbanismo, emite el 4 de mayo del 2016, aproximadamente seis años después de la



recepción del Documento Inicial estratégico, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico con relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Iruña de Oca.

El día de 28 de septiembre de 2016 se publica en el BOTHA n.º 109 la oferta de contratación de los trabajos de consultoría y asistencia para la redacción del proyecto del Plan General de Ordenación Urbana y Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica del Municipio de Iruña de Oca, acordado mediante Resolución de Alcaldía n.º 426/2016 el 16 de septiembre del 2016. A través de la resolución de Alcaldía n.º 92/17 de 7 de marzo de 2017 se adjudica este servicio de Redacción del Plan General de Ordenación Urbana y de la Evaluación Ambiental Estratégica del municipio de Iruña de Oca a la empresa TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.

El equipo redactor procede a la redacción del Informe de Incidencias del Documento de Avance que se había presentado el año 2010, en el cual se recogen las modificaciones y se realiza un diagnóstico sobre la evolución que se ha dado a lo largo de estos últimos siete años, como base para comenzar la redacción del Documento de Aprobación Inicial.

1.2.1 INFORME COMPLEMENTARIO PARA LA APROBACIÓN DE CRITERIOS, OBJETIVOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN (AVANCE PGOU)

Tras la recepción y contestación de las 34 sugerencias presentadas por vecinos, asociaciones, empresas, etc. durante el periodo de exposición pública, el equipo redactor del documento de Avance del PGOU emite un informe complementario para la aprobación de los criterios, objetivos, alternativas y propuestas de ordenación que se desarrollarán en las siguientes fases de la redacción del plan, para finalizar la fase correspondiente al Avance del PGOU. Este informe resulta del análisis de los escritos presentados durante la fase de exposición pública y se centra en torno a los siguientes aspectos:

- Canteras “Pequeña Navarra” n.º 1977 y “Azkorrigana” n.º 2033

Existe una oposición popular a las mismas, pero resulta imposible limitar el plazo de explotación o la extensión de las mismas a través del planeamiento.

La cantera “Pequeña Navarra” ha solicitado la ampliación de la explotación dentro del perímetro de la concesión. Se entiende que nada impide la posibilidad de ampliar dichos límites, siempre y cuando, el suelo, por sus características, sea apto para ello y no se estime la existencia de algún elemento de especial protección de valores ambientales, flora, fauna, etc., debiendo actuar la propiedad conforme establece la legislación de minas en cuanto a ampliación de la misma, etc.

La cantera “Azkorrigana” ocupa suelos de monte de utilidad pública pertenecientes a la Junta de Trespuentes. Sin embargo, la propia Junta no tiene potestad para decidir el



uso que se dará en estos suelos, puesto que la Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas, indica en su artículo 105 que la concesión de explotación llevará implícita la declaración de utilidad pública, de modo que la actividad de las canteras se considera de utilidad pública. Si se solicita una autorización para una actividad declarada de utilidad pública, el propio Departamento de Montes de la Diputación Foral de Álava (en adelante DFA) dará trámite de Audiencia a la entidad titular del monte (la Junta Administrativa en este caso) y adoptará la resolución pertinente, que en el caso de ser favorable el propio Departamento establecerá las indemnizaciones, indicando en el mismo artículo que no será necesario el consentimiento de la Entidad titular del monte.

- Ampliación de SAU-N1 al noroeste de la Junta de Nanclares de la Oca

El equipo redactor ya había comunicado sus reservas al mantenimiento del SAU-N1, que finalmente fue incorporado en el Documento de Avance por decisión del Pleno del Ayuntamiento, y por lo tanto, a su ampliación hacia el Noroeste. La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo impone una edificabilidad mínima con el fin de limitar los crecimientos en baja densidad, puesto que apuesta por un modelo territorial más denso y eficiente, con menor ocupación de suelos rurales.

En caso de aplicar las densidades mínimas exigibles, aparecerían bloques con gran impacto visual y se ocuparían suelos de fuertes pendientes, en su mayoría por encima del 15%, que exigirían soluciones de gran impacto visual, ambiental y económico para cumplir con unas condiciones admisibles de accesibilidad. La ampliación del SAU-N1 no resuelve nada acorde al interés general, ni infraestructuras, ni espacios libres, ni equipamientos dotacionales, etc., y pudiera además no resultar viable, con afecciones superiores a los beneficios que generaría tal actuación.

- Solución a plantear en la zona de Gárabo

El Documento de Avance clasificó la zona como Suelo No Urbanizable, respecto a lo cual no se ha presentado ninguna sugerencia. Presenta una doble problemática, que la mayoría de las viviendas edificadas se encuentran en manchas de inundabilidad con periodo de retorno de 10 años y de entre 10 y 100 años, y los posibles problemas a futuro que pueda conllevar la legalización de edificios que se construyeron de forma irregular.

Se considera que para que pase a ser un suelo urbano será necesaria la realización de un estudio hidráulico que tendrá que ser aprobado por la Agencia Vasca del Agua; tras lo cual, y solamente si su dictamen fuera favorable, se deberá acometer la ejecución de las obras correspondientes para que su aprobación sea definitiva.

En cuanto a la regularización de las viviendas, debe tenerse en cuenta que la Ley establece un proceso urbanizador para que el suelo adquiera la condición de urbano.

- Localización de las dotaciones equipamentales en la zona del Centro de Nanclares de la Oca

Se plantea la necesidad de implantar nuevos equipamientos en el Centro de Nanclares de la Oca, que sean suficientes para la población actual y futura en cuanto a número y



dimensiones. Existen parcelas que no han ejecutado su obligación a edificar, en las que el Ayuntamiento de Iruña de Oca tiene la potestad de expropiar y ejercer la ejecución forzosa.

Se ha planteado la necesidad de implantar usos como un Centro de Salud de mayores dimensiones y una residencia para personas de la tercera edad que incluya un Centro de Día.

Se plantea la existencia de parcelas vacantes y se recomienda por parte del equipo redactor el estudio de la situación de cada una de las mismas, los costes y plazos que conlleva la utilización de una parcela incluida en el inventario de suelos potencialmente contaminados del IHOBE, que requerirá el correspondiente análisis, o de aquellas parcelas que precisen de estudio hidráulico, y la conveniencia de su utilización en caso de ubicación estratégica aun existiendo tales inconvenientes, si resultase viable, para impulsar la idea de una zona centro generadora de vida.

- Desclasificación de la zona industrial “Explosivos”

El Ayuntamiento se planteaba dos opciones. Por un lado, la creación de un equipamiento de rango supramunicipal en los suelos vacantes del sector en la zona Sur de “cartucherías”, en el área donde se encuentran las casetas de explosivos en desuso (siempre y cuando por normativa en seguridad fuera viable). Por otro, la creación de un polígono industrial que ocuparía algo más del área que se había decidido desclasificar con un total de 57,35Ha.

El Equipo redactor recomienda al Ayuntamiento llegar a un acuerdo con propietarios y explotadores para la primera opción, desclasificando los suelos afectados. La segunda opción se considera más desfavorable por el aumento de tráfico pesado por el vial A-2622, porque el área de actuación llegaría a un área incluida en el “Catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV” (Sierra de Tuyo) y por el impacto visual al acercarse a cotas próximas a +600m con unos pabellones que modifican el paisaje respecto a lo existente hoy en día. Habría que estudiar más a fondo la normativa de seguridad que se debe aplicar al tipo de actividad que se desarrolla actualmente en “Cartucherías” para saber qué afecciones tiene ésta, la posible compatibilidad con otros usos industriales y las distancias mínimas a aplicar. De hecho, el municipio cuenta con suficientes suelos de actividades económicas en puntos más adecuados para no plantearse mezclar otros usos con el de la empresa existente en la actualidad.

- Informe preliminar de Impacto Ambiental

Con fecha 1 de octubre de 2010 el Ayuntamiento facilita al equipo redactor el “Informe Preliminar de Impacto Ambiental” elaborado por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la Diputación Foral de Álava (DFA), en el que aparecen varias actuaciones que consideran debieran ser redefinidas o suprimidas por suponer un impacto cuya magnitud es superior al umbral aceptable.



El nuevo suelo industrial al Sur de la N-1, por encontrarse en el ámbito propuesto para su declaración como Espacio Natural Protegido, y por lo tanto, se entiende debe ser excluido de las propuestas del PGOU, por su impacto ecológico y paisajístico y sobre la ordenación territorial, y puesto que su tramitación y autorización vulneraría la Orden de 12 de febrero de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, que inicia el procedimiento de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Área de los Montes de Vitoria. Igualmente se vulneraría la Ley autonómica 16/1994, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco y la Ley básica 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El equipo redactor opina que es la vía a seguir y plantea la posibilidad de realizar los esfuerzos correspondientes en el momento de redacción del PORN de manera que dentro del mismo pueda desarrollarse un suelo de actividades económicas compatible con las determinaciones que se indiquen.

El Sistema General de Equipamientos Cárcel de Zaballa, por su impacto ecológico y paisajístico y sobre la ordenación territorial, y por no haberse evaluado adecuadamente en el Estudio de ECIA, así como porque se vulneraría el Plan Territorial Parcial (PTP) de Álava Central y la Orden de 12 de febrero de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, que inicia el procedimiento de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Área de los Montes de Vitoria. Igualmente se vulneraría la Ley autonómica 16/1994, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco y la Ley básica 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Puesto que la propia edificación de la cárcel se encontraba ya en fase de construcción en el momento de recepción del documento, y depende del Estado (Ministerio de Interior), así como declarado el interés público de la actuación, no parece razonable obviar en el planeamiento un proyecto de esta envergadura a pesar de los posibles contenciosos pendientes de resolver. Por lo que el equipo redactor cree conveniente mantener la actual calificación del terreno como Sistema General de Equipamientos dentro de Suelo No Urbanizable.

1.2.2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana ha sido primordial desde los inicios de la redacción del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca. Se ha contado con la colaboración de un buen número de personas, tanto del propio Ayuntamiento, como de otras administraciones y particulares que, participando en foros de debate, aportando ideas, etc. han permitido tener una apuesta por el futuro de la ciudad plasmado en el presente documento.

Tras la fase de Exposición al público y el estudio y contestación de las sugerencias recibidas, se inicia la fase de Aprobación Inicial con las sesiones de presentación del



Informe de Incidencias del avance del Plan General de Ordenación Urbana, en mayo del 2017. Se llevan a cabo tres sesiones diferentes, la primera dirigida a los concejales del Ayuntamiento, la segunda dirigida a las Juntas Administrativas y la tercera a asociaciones municipales interesadas. En la segunda sesión, la celebrada con las Juntas Administrativas, se llega a la conclusión de que resultaría interesante que el equipo redactor realizara, como trabajo de campo, unas visitas a los diferentes núcleos que conforman el municipio junto con los representantes y vecinos de cada Junta Administrativa. Estas servirían como medio para detectar los posibles problemas que pudieran encontrarse en estos núcleos de cara a la redacción del Documento de Aprobación Inicial, en colaboración con los propios vecinos. Teniendo en cuenta que transcurren siete años desde la aprobación del documento de Avance de Iruña de Oca hasta que se retoma el proceso de planeamiento, se da vital importancia a esta fase, para la actualización de la información de que dispone el equipo redactor como punto de partida.

Se plantean visitas de dos horas para cada concejo, salvo para el caso de Nanclares de la Oca que, debido a su mayor dimensión, se plantea la posibilidad de una mayor duración. Se convocan, por lo tanto, las visitas a los cuatro núcleos menores en dos jornadas y la visita a Nanclares de la Oca en otra jornada diferente. Por la coincidencia con el periodo de veraniego y para facilitar una mayor asistencia, se posponen las visitas para fechas posteriores al 15 de septiembre, resultando el calendario de acuerdo con el siguiente esquema:

- 19 de septiembre: Visita a Montevite y Ollávarre
- 20 de septiembre: Visita a Víllodas y Trespuentes
- 28 de septiembre: Visita a Nanclares de la Oca

Se plantea a todos los asistentes a las diferentes visitas o sesiones la posibilidad de trasladar al equipo redactor por medio del ayuntamiento en el caso de que cualquier vecino quisiera hacer alguna sugerencia que pueda tenerse en cuenta en la redacción del Documento de Aprobación Inicial.

Complementariamente, se ha realizado en el Ayuntamiento de Iruña de Oca una reunión con los representantes de los vecinos de Gáرابo a fecha de 12 de Marzo de 2018, a las 13:00 horas, a fin de escuchar las preocupaciones y detalles de la problemática existente en Gáرابo y proponer posibles soluciones, tales como la clasificación del suelo como urbano no consolidado, derivándolo a planteamiento de desarrollo pormenorizado con la figura del PERU, que representa un Plan de desarrollo de la Urbanización y Mejora de Servicios. Se ha acordado que los técnicos del Ayuntamiento de Iruña de Oca realizarán una visita para contabilizar el número exacto de viviendas que existe en la actualidad en este ámbito, a fin de conocer la realidad exacta existente.



Se resumen a continuación los puntos más destacables derivados de las dudas y sugerencias aportadas por los vecinos de cada uno de los concejos de forma individualizada.

Montevite

Se habla de ciertos problemas en la sala del concejo para después comenzar la visita por el núcleo e ir viendo uno por uno las mencionadas situaciones.

Se consulta sobre la posibilidad de edificar en varios solares existentes, se propone un solar concreto para zona de espacio libre y se indica la posibilidad de no ensanchar todas las calles hasta los 5 metros propuestos por las NNSS, para la conservación de algunos cierres y muros de piedra de cierto interés. Los vecinos solicitan el estudio de la posible reapertura del antiguo camino de entrada al concejo, así como del reajuste del límite de suelo urbano.

Con el fin de preservar el carácter del pueblo, el equipo redactor menciona la posibilidad de establecer en las normas ciertos criterios estéticos a la hora de realizar alguna intervención dentro de las juntas: materiales de acabados en la edificación y cierres de parcelas, color, tipologías, etc.

Ollávarre

Se acuerda celebrar una sesión formativa donde se explica brevemente el concepto del PGOU y de su situación administrativa. Se resuelven dudas y se escuchan las sugerencias de los vecinos en relación al concejo de Ollávarre de cara a la redacción del Documento de Aprobación Inicial del municipio de Iruña de Oca.

La sesión se centra principalmente en las rutas peatonales y ciclables y su importancia en la conexión entre Ollávarre y Nanclares, la conveniencia de incluir un espacio para contenedores vegetales para evitar llevar los restos de poda al Garbigune, la posibilidad de intervenir en la ampliación de la cantera "Pequeña navarra", los criterios a seguir en el ensanchamiento de las calles existentes hasta 5 metros y la posibilidad de acercamiento de pabellones agrícolas al núcleo urbano en la medida que lo permite el planeamiento sectorial.

El equipo redactor, con el fin de incluir el tema de género en el planeamiento, pregunta por puntos "conflictivos" o cuestiones que puedan tratarse al respecto. Se menciona la zona donde paran los autobuses, al ser una zona alejada del núcleo y poco iluminada y teniendo en cuenta que los autobuses funcionan desde las 7:00 hasta las 22:00. Se plantea la posibilidad de mejorar la iluminación la zona.



Trespuentes

Se celebra una reunión en la sala de la Junta Administrativa en donde se abordan ciertos temas en relación al núcleo, tales como el exceso de edificabilidad en algunas construcciones, el impacto de la cantera y el paso de los camiones en cuanto a ruido, la posibilidad de mejorar el puente romano, la recalificación como espacio libre de las parcelas propiedad de la junta que se preveían ocupar con equipamientos deportivos que finalmente ha construido el ámbito SAU-T1, la proposición de calificar como espacio libre algunas parcelas, la necesidad de protección del patrimonio arquitectónico de interés y la posibilidad de modificar el límite del suelo urbano.

Con el fin de preservar el carácter del pueblo, el equipo redactor menciona la posibilidad de establecer en las normas ciertos criterios estéticos a la hora de realizar alguna intervención dentro de las juntas: materiales, color...

Los vecinos muestran preocupación por el área industrial de la calle Larras de San Juan, puesto que indican se almacenan productos químicos altamente tóxicos sin cumplir la distancia de 2000 metros con respecto al núcleo, uso diferente al autorizado inicialmente. Aparte de esto, mencionan el interés de que las empresas con intención de asentarse en el futuro dentro del municipio lo hicieran dentro de los polígonos industriales existentes, evitando así este tipo de áreas industriales aisladas.

Los vecinos sugieren la posibilidad de utilizar el espacio de la antigua cantera como espacio lúdico cultural, con posibilidad de realizar espectáculos o como lugar para posibles ferias o conciertos, o como punto turístico donde se haga una reconstrucción del yacimiento arqueológico que se sitúa al otro lado del río.

Otros problemas expuestos por los vecinos son la inundabilidad de la carretera de acceso al concejo y los problemas de escasez de transporte público, con propuestas como la recuperación de las antiguas vías férreas para mejorar la conexión principalmente con Vitoria-Gasteiz y la posibilidad de impulsar los taxis subvencionados.

Víllodas

Se habla de ciertos problemas primero, para después comenzar la visita por el núcleo e ir viendo uno por uno las mencionadas situaciones referentes a criterios estéticos como la existencia de edificios, cerramientos o intervenciones que rompen con el carácter originario e histórico del concejo. Al igual que en resto de núcleos, se menciona la posibilidad de establecer ciertos criterios estéticos en la normativa, para que las intervenciones futuras respondan al carácter del pueblo.

Se habla de lo interesante que supone hacer el vial de cierre, en el noroeste del núcleo, como unión entre los tres viales que ascienden, así como de la falta de un espacio público de espacio libre de reunión para los vecinos y de la recuperación de la casa de



la campana y las posibilidades que la misma puede aportar en cuanto a creación de espacios libres.

Se discute sobre la existencia de calles de anchura inferior a los 5 metros determinados por las NNSS y se propone la inclusión de una acera en la calle que sube a la Iglesia aprovechando las posibles futuras cesiones de un solar no edificado.

Nanclares de la Oca

Se celebra una reunión en la cual se abordan ciertos temas en relación al núcleo, tales como la imagen de inacabado que confieren al centro del núcleo urbano las unidades de ejecución que no se han desarrollado, derivando por ejemplo en problemas como la falta de conexión entre el edificio que contiene los usos de ambulatorio y centro cívico con la Avda. Langraiz, así como el interés de desarrollar la zona noroeste conectándola al vial de acceso a la cantera, la posibilidad de reducir la superficie de SAU N-1, la insuficiencia de la red de saneamiento existente y la conveniencia de un cambio de criterio en cuanto a la ampliación del cementerio, de modo que en vez de hacia el norte se plantee hacia el oeste.

Al igual que en el resto de concejos, se tratan los aspectos estéticos del núcleo. Comentan que existen demasiados acabados diferentes en los edificios de Nanclares rompiendo el carácter originario e histórico del concejo, por lo que se menciona la posibilidad de establecer ciertos criterios estéticos en la normativa, que afecten a la zona del casco antiguo, para que las intervenciones futuras respondan al carácter del pueblo. El equipo técnico sugiere, también, regular por normativa los cierres de la parcela, lo cual les parece bien.

1.2.3 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO TRAS LA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DE LA APROBACIÓN INICIAL

El Pleno del Ayuntamiento de Iruña de Oca aprobó, en sesión celebrada el 30 de enero de 2019, la aprobación con carácter inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca y sometimiento a información pública del citado plan general y del correspondiente estudio ambiental estratégico.

El acuerdo de aprobación inicial se publicó en el BOTHA número 26, de fecha 1 de marzo de 2019 y se sometió a información pública por plazo de dos meses. En este plazo el Ayuntamiento de Iruña de Oca lo notificó y sometió a consulta de las administraciones públicas con competencias sectoriales para su conocimiento e informe.

Tras la recepción de las alegaciones y su análisis se han modificado algunas determinaciones del PGOU; algunas de ellas corresponden a cambios poco sustanciales, necesarios para el ajuste pormenorizado del Plan, otras corresponden a errores materiales menores que han podido detectarse y subsanarse con la



colaboración de las personas interesadas, y por último se han realizado algunas modificaciones más drásticas respecto a algunos ámbitos, por la disconformidad expresada tanto desde los vecinos como desde los órganos de administración de los concejos afectados.

Este es el caso del **AOP-T2, en Trespuentes**, que presentaba una propuesta para mejorar la calidad urbana del núcleo en su acceso sur desde el puente romano, mediante la creación de una plaza y un parque con la vocación de “puerta” del concejo o espacio de acogida. En vista de las oposiciones de los interesados y el rechazo mostrado también por la Junta Administrativa, se propone recuperar la ordenación de las NNS para esta parcela calificándola como subzona residencial.

Otro de los puntos controvertidos ha sido el **AOP-V1, en Víllodas**, que pretendía mejorar el espacio público en torno a la “Casa de la Campana” integrando el centro social y un nuevo espacio de equipamiento mediante dos plazas que conformarían una nueva centralidad en Víllodas. Tras las alegaciones recibidas y constatando en el proceso de exposición pública que varios vecinos y la Junta Administrativa no tienen interés en desarrollar este proyecto, se ha reducido la zona sobre la que actuar, con un proyecto menos ambicioso que plantea una única plaza frente a la entrada de la “Casa de la Campana”.

En el **centro de Nanclares de la Oca** se han realizado algunas modificaciones y ajustes en la ordenación pormenorizada con el objeto de equilibrar la viabilidad de todas las actuaciones. Así, se ha traspasado la Vivienda de Protección Pública correspondiente al AOP-N3 al AOP-N4 de forma que la oferta residencial de este último será exclusivamente Viviendas de Protección Social o Tasadas.

Así mismo se ha considerado apropiado dotar a la plaza que ordena este ámbito AOP-N4 de un carácter de Sistema General, ya que enlaza los Sistemas Generales existentes del *parque Tres de Mayo* y el *parque del molino y el calero*, además de ofrecer un espacio público frente al Centro Cívico con la Avenida Langraiz. Por otro lado, se ha reducido la sección de la calle *el Calero*, por considerarse que estaba sobredimensionada para las necesidades del entorno.

En el **suelo industrial** se ha incluido la zona de afección del TAV en la delimitación de los sectores industriales. Además, se ha ampliado la delimitación del sector AOP-I3 Subillabide teniendo en cuenta las parcelas existentes para evitar restos de difícil aprovechamiento, y de esta forma se han podido ampliar los espacios libres en la parte central del polígono, que actúa de conector ecológico entre el Cerro de Jundiz y la sierra de Badaia. En cuanto al sector AOP-I2 Los Llanos, además de la vivienda y el agroturismo que ya se contemplaban, se consolida el pabellón agrícola existente. Esto obliga a adaptar la ordenación pormenorizada propuesta a esta preexistencia.

En el **Suelo No Urbanizable** se han incluido las delimitaciones de las canteras de Nanclares de la Oca y de Trespuentes, y se han realizado pequeños ajustes en cuanto a la categorización del suelo en pequeñas zonas, adaptándolas a su vocación actual según se ha comprobado mediante las alegaciones de los propietarios.

Por otro lado, el yacimiento arqueológico de Iruña Veleia se incluye como sistema general de equipamiento comunitario público y se remite su ordenación a un *Plan*



Especial de ordenación de recursos arqueológicos de cara a posibilitar actividades destinadas tanto a la investigación como a la divulgación cultural arqueológica.

En cuanto a los informes sectoriales se han recibido siete informes de diferentes administraciones públicas que han aportado diversas informaciones y sugerencias que se añaden al documento en la fase de Aprobación Provisional del PGOU. Es de reseñar el informe del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, tras el cual se incluye en el documento un análisis global de las superficies de las categorías del SNU del municipio, analizando especialmente la afección del suelo por ámbitos, y en especial del suelo agrario, incluyendo el objetivo de preservar el suelo agrario y estableciendo medidas de protección, mantenimiento o restauración de los suelos agrarios, especialmente el agroganadero de Alto Valor Estratégico.

Por último, se ha realizado un pequeño ajuste en el trazado del TAV a su paso por Subillabide hasta el polígono de Jundiz en Vitoria-Gasteiz, según la última información obtenida en el *Proyecto Básico de Plataforma. Conexión de línea de Alta Velocidad Burgos-Vitoria con la integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz. Fase II* de septiembre de 2019 elaborado según la Aprobación Definitiva del *estudio informativo del proyecto de integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz de marzo de 2012*. La modificación del trazado del TAV afecta tanto a la delimitación del sector de Subillabide como al ámbito de Ordenación Supramunicipal AOS-SG1 Terminal Intermodal, reduciéndose en ambos casos respecto a la previsión del PGOU. En cualquier caso, siendo el trazado de la infraestructura ferroviaria una determinación supramunicipal, la delimitación final de cada uno de los sectores industriales se efectuará según el trazado que finalmente se establezca como definitivo.

1.2.4 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE ACUERDO CON LA ORDEN FORAL 144/2023 DE APROBACIÓN DEFINITIVA

En sesión del día 10 de febrero de 2021, el Ayuntamiento de Iruña de Oca acordó aprobar provisionalmente el PGOU, remitiendo el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y al Órgano Ambiental de la Diputación Foral de Álava, así como dar cuenta de este acuerdo a las juntas administrativas de su término municipal.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó el expediente en su sesión 4/2021, de 14 de julio, estableciendo unas condiciones de las que se resumen las más significativas:

- Se adecuan las categorías de ordenación del suelo no urbanizable a las definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio sin alterar la regulación normativa, así como la estructura de los condicionantes superpuestos según el citado documento.
- Incorporación de los retiros a los cauces en los ámbitos afectados.
- Se adecúa la edificabilidad de los ámbitos AOP M1 y AOP-V1 a los valores mínimos establecidos en la Ley 2/2066, de Suelo y Urbanismo, pasando a 0,30 m²/m² y 0,40 m²/m² respectivamente, incorporando una justificación de las excepciones para los ámbitos AOP-T1 y AOP-N6.



- Reajuste del reparto de la vivienda protegida incluyendo una nueva justificación del cumplimiento de dicho estándar por el sistema de cómputo integrado. Esta justificación es incorporada al PGOU con los correspondientes ajustes derivados de la Orden Foral de aprobación definitiva que posteriormente se detalla.

Solventadas las incidencias comentadas, el Ayuntamiento de Iruña de Oca remite el PGOU para su aprobación definitiva a primeros del año 2022.

A requerimiento de la Diputación Foral de Álava al Ayuntamiento, se solicitó que se completara la documentación económica del plan, y junto con el Estudio de Impacto Acústico, la sometiera a información pública.

Tras la aprobación del documento corregido y la exposición pública de ambos documentos, se recibió una única alegación que fue desestimada, lo que llevó a remitir de nuevo estas actuaciones a la Diputación Foral para continuar con el trámite.

La documentación que acredita la realización de estas actuaciones, dando cumplimiento al requerimiento foral, fue presentada por el Ayuntamiento el día 11 de mayo de 2023.

Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados número 155/99, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 3/2023, de 6 de junio.

Tras su informe y valoración es emitida la Orden Foral 144/2023, de 9 de junio, con el acuerdo de aprobación definitiva con condiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca.

En sus fundamentos recoge una serie de ajustes y correcciones a realizar en el documento de las que a continuación se destacan las más importantes sin incluir las citadas tras el informe de la COTPV:

En cuanto al documento de Evaluación Ambiental Estratégica:

- Se deben incorporar medidas de restauración ambiental y revegetación en el Polígono Subillabide II tanto en su extremo sur como en la zona central.
- Preservar los mejores ejemplares de arbolado en los ámbitos de Villodas y Ollávarre.
- Elaboración de un extracto ambiental con todos los extremos indicados en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y el Decreto 46/2020 de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística

En cuanto al documento urbanístico:

- Reordenación del Ámbito AOP-N5 Langraiz Norte, que se redelimita con menor superficie, dejando fuera del ámbito los suelos que ya contaban con clasificación de suelo urbano en las anteriores NNSS, y se reclasifica como suelo urbanizable. Se mantienen, prácticamente intactos, los criterios de ordenación. El objetivo final sigue siendo el mismo que lo previsto en el documento de aprobación provisional, al ejercer de transición entre los ámbitos AOP-N6 y AOP-N7. Este cambio lleva a un reajuste en los valores



totales de vivienda y por lo tanto, de la parte correspondiente de vivienda protegida.

El suelo urbano que se ha dejado fuera del ámbito está compuesto por una parcela de actividades económicas, que se consolida, cambiando el uso actualmente industrial a terciario; y por un suelo residencial cuya redensificación se permite mediante la delimitación de una actuación de dotación (AOP-N9).

- En cuanto al suelo no urbanizable, además de los ajustes a las categorías de las DOT, se incrementa el suelo de Alto Valor Estratégico en más de 19 Ha como compensación a las ocupaciones de esta categoría por nuevos desarrollos.
- Se realizan reajustes en el trazado e incorporación de infraestructuras como el Tren de Alta Velocidad y la “Ruta Verde del Zadorra”.
- Se realizan ajustes en las fichas de ciertos ámbitos incorporando los plazos de ejecución previstos, así como la justificación del incumplimiento de estándares de aparcamiento en los ámbitos AOP-N3 y AOP-N4 y su compensación.
- Incorporación en el documento de las condiciones relativas a la inundabilidad establecidas por URA- Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Ebro en sus respectivos informes.
- Incorporación de las condiciones relativas a las afecciones de servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas del aeropuerto de Vitoria, impuestas en los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil.
- Por último, de acuerdo con el informe de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Álava se incorporan una serie de correcciones e información complementaria, como los límites de las carreteras transferidas al ayuntamiento, líneas de retiro de la edificación en algunos tramos, etc.
Se aclara la necesidad de solicitar autorización del Servicio de carreteras en el momento de tramitación de los sectores industriales previstos en el PGOU, y se recoge un Plan de Compatibilización entre Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz que posibilite resolver los accesos de AOP-I3, de acuerdo a la legislación aplicable en materia de infraestructuras viarias.

1.2.5 ADAPTACIÓN A NUEVA NORMATIVA DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA.

Desde la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU de Iruña de Oca mediante acuerdo plenario el pasado 30 de enero de 2019, que fue publicado en BOTHA con nº 26 el 1 de marzo de 2019, se han aprobado nuevas leyes cuya aplicación se determina en los siguientes apartados:

Directrices de Ordenación Territorial, aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019 el 30 de julio de 2019, y publicadas en BOPV con nº 181 el 24 de septiembre de 2019.

Tal y como indica su Disposición Final, entran en vigor al día siguiente de su publicación en el BOPV, es decir, el 25 de septiembre de 2019.



Puesto que a su entrada en vigor de las nuevas DOT el PGOU de Iruña de Oca ya contaba con aprobación inicial, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, no existe obligación de adaptación del PGOU a las nuevas directrices, por lo que se continua con su tramitación sin actualizar el documento a las modificaciones introducidas en las DOT, excepto en lo referente a las categorías de ordenación del suelo no urbanizable, que se han adaptado a las DOT.

Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, publicada en BOPV nº 93 el 20 de mayo de 2019.

Tal y como indica la Disposición Final Segunda, esta ley entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, es decir, el 21 de mayo de 2019. Por aplicación del primer apartado de la Disposición Derogatoria, esta ley deroga la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, en todo su contenido salvo el Capítulo VI del Título III, relativo al patrimonio documental, y el Capítulo I del Título V, sobre los servicios de archivos. Puesto que la Ley 7/1990 se ha aplicado en referencia al patrimonio protegido por el PGOU de Iruña de Oca y su catálogo, ha resultado necesaria su adaptación en referencia a las consideraciones de las siguientes disposiciones.

En aplicación de la Disposición Adicional Segunda, todos aquellos bienes culturales muebles e inmuebles que al amparo de la Ley 7/1990, hubieran sido incluidos en el Registro de Bienes Culturales Calificados, así como aquellos incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, quedarán automáticamente incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco con la aprobación de esta ley.

En cuanto a su regulación, la Disposición Adicional Primera recoge que todos aquellos bienes muebles e inmuebles sitios en el ámbito territorial de la CAPV que hubieran sido declarados bienes culturales al amparo de la Ley 7/1990, pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial aquellos incluidos en el Registro de Bienes Culturales Calificados, y tendrán la consideración de bienes culturales de protección media aquellos que hubieran sido incluidos en el Inventario General de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco. En ambos casos quedarán sometidos al mismo régimen jurídico de protección aplicable a éstos.

La Disposición Adicional Cuarta añade que las referencias que figuran en otras leyes y reglamentos a los bienes calificados o inventariados del patrimonio cultural vasco quedarán sustituidas por las de los bienes de protección especial y media.

Se ha pretendido adaptar el documento del PGOU a la nueva ley, de modo que los bienes culturales que en versiones anteriores de este documento aparecían como calificados, se han referido como bienes culturales de protección especial, los anteriormente denominados bienes inventariados se corresponden con los bienes culturales de protección media y los bienes con protección municipal con los bienes culturales de protección básica, adquiriendo la regulación aplicable a su grado de protección en todos aquellos elementos que no cuenten con su propia ficha elaborada por el departamento de Patrimonio del Gobierno Vasco.

Ley 10/2019, de 27 de junio, de Ordenación Territorial de grandes establecimientos comerciales, publicada en BOPV nº 172 el 19 de julio de 2019.



Por aplicación de la disposición Transitoria de esta Ley, en los supuestos de revisiones de instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuyo objeto sea habilitar la implantación de grandes establecimientos comerciales, serán de aplicación las disposiciones contenidas en esta Ley a aquellos instrumentos que no hayan sido aprobados provisionalmente (o inicialmente en el caso de que la tramitación no exija aprobación provisional) a la fecha de entrada en vigor de la Ley.

El PGOU de Iruña de Oca está por lo tanto obligado al cumplimiento de las condiciones de implantación de los grandes establecimientos comerciales, donde de forma general se establece que su implantación no deberá precisar el refuerzo ni ejecución de nuevas redes viarias y deberá efectuarse en la trama urbana residencial. Con carácter excepcional podrán incorporarse en suelos urbanos continuos y colindantes con la trama urbana residencial, cumpliendo las siguientes determinaciones: colindancia en un 20% de su perímetro como mínimo con el suelo urbano residencial donde se incorporan y superficie menor del 10% de la superficie de suelo de la trama residencial donde se incorporan. Además, en ningún caso los establecimientos comerciales deberán superar los 2.000m²t de edificabilidad urbanística en el caso de Iruña de Oca, por tratarse de un municipio de categoría "C".

Excepcionalmente se admitirá la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial con la condición de que los ámbitos no comporten la calificación de un uso característico comercial de gran formato, y no superen la edificabilidad de 2.000 m²t en el caso de Iruña de Oca.

En cualquiera de los dos casos deberá obtenerse informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

1.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

La redacción y elaboración de la documentación del Plan General se hace de acuerdo con lo señalado por los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo, puestos en relación con el desarrollo del contenido de la ordenación urbanística estructural y pormenorizada. Su documentación constará de los siguientes contenidos:

1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación.

Recoge toda la información con los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y descripción del proceso de formulación y selección de alternativas en la toma de decisiones, el análisis de las sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

Se incluyen en este apartado la justificación de los estándares de edificabilidad, de la vivienda protegida y de la cuantificación residencial, así como una serie de



propuestas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente y un programa de vigilancia ambiental.

Cuenta con dos documentos anexos, correspondientes al Informe de impacto de género y al Informe de impacto lingüístico.

2. Estudio de viabilidad económica financiera y Memoria de sostenibilidad económica

El Estudio Económico-Financiero contiene, además de los balances de ventas, costes de construcción y urbanización y otras cargas de las actuaciones integradas, la obtención de suelos de sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a ámbitos y los costes de urbanización de sistemas generales.

El objetivo de la Memoria de sostenibilidad económica es el de determinar la sostenibilidad económica de la hacienda local municipal a largo plazo debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones. Para ello se deben cuantificar tanto los gastos derivados de mantener la nueva urbanización como los ingresos previsible por parte del Ayuntamiento del funcionamiento de la misma. La diferencia entre los gastos que deberá asumir y los ingresos que percibirá el Ayuntamiento determinará la sostenibilidad económica de la urbanización a largo plazo.

3. Normativa urbanística:

Contienen en términos generales los siguientes conceptos:

- Régimen General del Suelo
- Intervención Municipal en la edificación y en el uso del suelo
- Régimen de la Edificación
- Normas Regulatoras de los usos
- Definiciones y Normas Generales de la Edificación
- Normas particulares de los ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOP), dentro del Anexo I

4. Catálogo de elementos protegidos

Contiene el patrimonio arquitectónico, arqueológico y paisajístico existente en el municipio y le confiere la protección que le corresponde. Incluye planos y fichas individualizadas de los elementos protegidos.



5. Extracto Ambiental

Contiene los extremos indicados en el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 7 del 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.

6. Planos de información

| | |
|---|------------|
| PI.01. Situación y PTP de Álava Central | Sin Escala |
| PI.02. Clasificación | E 1:10.000 |
| PI.03. Calificación global en Suelo No Urbanizable | E 1:10.000 |
| PI.04. Calificación global en Suelo Urbano y Urbanizable. Sistemas Generales | E 1:10.000 |
| PI.05. Grado de desarrollo del plan vigente | E 1:10.000 |

7. Planos de la propuesta

La colección de planos propuesta diferenciará claramente los planos de Ordenación Estructural de los de Ordenación Pormenorizada, por las consecuencias que esto conlleva en la tramitación en posteriores modificaciones.

Planos de Ordenación Estructural:

| | |
|--|------------|
| P1. Categorización del Suelo No Urbanizable | E 1:10.000 |
| P1.01-P1.10 | E 1:5.000 |
| P1.A. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos I | E 1:10.000 |
| P1.B. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos II | E 1:10.000 |
| P1.C. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos III | E 1:10.000 |
| P2. Clasificación y Ámbitos de Ordenación Pormenorizada | E 1:10.000 |
| P2.01 Nanclares | E 1:2.000 |
| P2.02 Villodas | E 1:2.000 |
| P2.03 Trespuentes | E 1:2.000 |
| P2.04 Montevite. Ollávarre | E 1:2.000 |
| P2.05 Industrial. Explosivos | E 1:2.000 |
| P2.06 Industrial. Los Llanos I-II | E 1:2.000 |
| P2.07 Industrial. Subillabide | E 1:2.000 |
| P2.08 Industrial. Subillabide II | E 1:2.000 |
| P3. Zonificación Global | E 1:10.000 |
| P3.01 Nanclares | E 1:2.000 |
| P3.02 Villodas | E 1:2.000 |
| P3.03 Trespuentes | E 1:2.000 |
| P3.04 Montevite. Ollávarre | E 1:2.000 |
| P3.05 Industrial. Explosivos | E 1:2.000 |
| P3.06 Industrial. Los Llanos I-II | E 1:2.000 |



| | |
|---|------------|
| P3.07 Industrial. Subillabide | E 1:2.000 |
| P3.08 Industrial. Subillabide II | E 1:2.000 |
| Planos de Ordenación Pormenorizada: | |
| P4.N. Zonificación pormenorizada. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P4.N01-P4.N05 | E 1:1.000 |
| P4.T. Zonificación pormenorizada. Trespuentes | E 1:2.000 |
| P4.T01-P4.T02 | E 1:1.000 |
| P4.V. Zonificación pormenorizada. Víllodas | E 1:2.500 |
| P4.V01-P4.V03 | E 1:1.000 |
| P4.O. Zonificación pormenorizada. Ollávarre | E 1:1.000 |
| P4.M. Zonificación pormenorizada. Montevite | E 1:1.000 |
| P4.IN. Zonificación pormenorizada. Industrial | E 1:5.000 |
| P4.IN01-P4.IN06 Explosivos | E 1:1.000 |
| P4.IN07-P4.IN09 Los Llanos I | E 1:1.000 |
| P4.IN10-P4.IN14 Subillabide I | E 1:1.000 |
| P5. Edificación | E 1:500 |
| Planos de Gestión: | |
| P6.01 Gestión. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P6.02 Gestión. Víllodas, Trespuentes | E 1:2.000 |
| P6.03 Gestión. Montevite, Ollávarre | E 1:2.000 |
| P6.04 Gestión. Industrial | E 1:5.000 |
| Planos de Redes de Infraestructuras (PRI): | |
| P7.01 Red de Abastecimiento. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P7.02 Red de Abastecimiento. Víllodas, Trespuentes | E 1:2.000 |
| P7.03 Red de Abastecimiento. Montevite, Ollávarre | E 1:2.000 |
| P8.01 Red eléctrica. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P8.02 Red eléctrica. Víllodas, Trespuentes | E 1:2.000 |
| P8.03 Red eléctrica. Montevite, Ollávarre | E 1:2.000 |
| P9.01 Saneamiento. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P9.02 Saneamiento. Víllodas, Trespuentes | E 1:2.000 |
| P9.03 Saneamiento. Montevite, Ollávarre | E 1:2.000 |
| P10.01 Red de gas. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P10.02 Red de gas. Víllodas, Ollávarre | E 1:2.000 |
| P11.01 Red de telecomunicaciones. Nanclares de la Oca | E 1:2.000 |
| P11.02 Red de telecomunicaciones. Trespuentes, Víllodas | E 1:2.000 |
| P11.03 Red de telecomunicaciones. Montevite-Ollávarre | E 1:2.000 |
| Planos de Catálogo | |
| PC.A Patrimonio Arqueológico | E 1:10.000 |
| PC.B Patrimonio Arquitectónico | E 1:10.000 |
| PC.B.01 Patrimonio Arquitectónico. Nanclares | E 1:2.000 |



Ayuntamiento de
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO
Udala

PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO

| | |
|--|------------|
| PC.B.02 Patrimonio Arquitectónico. Villedas | E 1:2.000 |
| PC.B.03 Patrimonio Arquitectónico. Trespuentes | E 1:2.000 |
| PC.B.04 Patrimonio Arquitectónico. Montevite - Ollávarre | E 1:2.000 |
| PC.C Patrimonio Paisajístico | E 1:10.000 |



2 Conveniencia y Oportunidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se revisan se aprobaron definitivamente por Orden Foral número 839, de 18 de noviembre de 1998, de la Diputación Foral de Álava (publicada en el BOTHA núm. 140 de fecha 7 de diciembre de 1998). El Texto íntegro se publicó con fecha 26 de abril de 1999 en el BOTHA núm. 46.

El Ayuntamiento Pleno adoptó la decisión de proceder a la revisión de las vigentes NNSS de Planeamiento a través de un nuevo documento que conforme un nuevo PGOU y se adecue a las necesidades vigentes del municipio de Iruña de Oca.

Durante este lapso de tiempo, se ha producido una profunda modificación en la ordenación urbanística en el ámbito de la CAPV, que afecta al Municipio de Iruña de Oca. Existe por tanto una necesidad de adaptar las vigentes NNSS a la ordenación de nueva aprobación en la CAPV.

Por todo ello, procede realizar una política urbana tendente a conseguir un nuevo modelo territorial lo más adecuado posible a las necesidades y capacidades reales del municipio de Iruña de Oca.

Tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de 30 de junio, se ha unificado la dualidad existente entre PGOU y NNSS creando un único Plan General que realiza la ordenación urbanística municipal, bajo la denominación de PGOU, por tanto, ésta será la denominación del documento que revise las NNSS vigentes en el municipio de Iruña de Oca.

El Plan General de Ordenación Urbana es el medio más idóneo, tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como político, para el cumplimiento de los fines que tiene encomendados. Es evidente, no siendo preciso insistir en ello, la utilidad que presenta, para una gestión municipal coherente y eficaz, la existencia dentro del Plan General de unos objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Municipio a largo plazo, al tiempo que plazos y previsiones específicas para el desarrollo de los sistemas generales.

Estas razones de orden eminentemente práctico justificarían por si solas la elección de este instrumento de planeamiento. Pero existen, además, otras de índole jurídica, resultantes de la más reciente legislación promulgada en esta materia, que conducen, igualmente a la misma conclusión.

La utilización ordenada de estas facultades, su aplicación a la obtención del modelo de población elegida por medio del Plan y, sobre todo, la materialización en favor del Municipio de las plusvalías generadas por su acción, con lo que se cumple la función social de la propiedad, constitucionalmente proclamada, requieren de este instrumento urbanístico, no solamente porque sea conveniente o recomendable, sino por imperativo legal, que condiciona a su aprobación definitiva.



Aunadas pues, las razones legales y las de conveniencia, es evidente que justifican sobradamente la elección por el Municipio de Iruña de Oca del Plan General de Ordenación Urbana como instrumento adecuado para definir y regular su planeamiento urbanístico.

2.1 GRADO DE CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL A REVISAR

Si analizamos el desarrollo experimentado por el planeamiento vigente constatamos una serie de conclusiones que a modo de resumen se recogen a continuación:

En **Montevite** se proponía un crecimiento de baja densidad de la zona suroeste de nueve viviendas unifamiliares, de las que ocho han sido construidas antes del inicio de la redacción de este PGOU, y la vivienda pendiente se encuentra en fase de construcción. Por lo tanto, podemos afirmar que se ha completado la totalidad del planeamiento.



Montevite

En **Ollívarre** se planteaban dos crecimientos, también de baja densidad, rematando el tejido urbano preexistente por norte y sur. El ámbito SAU O1, que planteaba un crecimiento de treinta viviendas al sur de Ollívarre, ha sido totalmente materializado. Sin embargo, el SAU O2 se dividió en dos unidades de ejecución, de las cuales se ha ejecutado únicamente la correspondiente a las viviendas tasadas municipales. Por lo



tanto, de las setenta viviendas planteadas en las vigentes NNSS, quedan aún sin construir veinticuatro. La parte no materializada carece de urbanización.



Ollávarre

En **Víllodas** se planteó un sector residencial de baja densidad que rematase el concejo por el sur, el SAU V1, que planteaba 40 nuevas viviendas, tres de las cuales ya han sido construidas. El ámbito se ha desarrollado hasta ejecutar la urbanización, de modo que hoy tenemos 37 parcelas vacantes en el mercado.



Víllodas



En **Trespuentes** se planteaba un ámbito de suelo urbanizable de 27 nuevas viviendas de baja densidad, SAU T1, y, aunque ya cuenta con planeamiento de desarrollo, éste no ha sido materializado hasta el momento.



Trespuentes

El desarrollo de los crecimientos residenciales planteados en Montevite, Ollávarre, Villedas y Trespuentes parece indicarnos que el planteamiento de baja densidad de estos concejos es el adecuado. Se considera a su vez que se trata de un tipo de crecimiento que posibilita el respeto por el carácter de estas juntas administrativas. Por lo tanto, parece oportuno seguir en esta línea en cuanto al planteamiento de nuevos crecimientos residenciales, proponiendo además mejoras en lo referente a espacios libres y equipamientos, en la búsqueda de una mejor imagen y calidad de vida.

Nanclares de la Oca es la cabecera del municipio y como tal tiene un carácter más urbano, con coexistencia de distintas tipologías edificatorias e incluso zonas de morfología urbana diferenciada.

En Nanclares de la Oca, las NNSS planteaban un crecimiento de 560 viviendas, de las que han sido materializadas 278, las correspondientes a los sectores SAU N3, SAU N4 y la mayoría del SAU N2, del que quedan unas pocas parcelas vacantes. El sector de suelo urbanizable construido al oeste contiene bloques de vivienda protegida, y el



resto del suelo construido alberga principalmente vivienda de baja densidad, sobre todo adosada.

Nanclares de la Oca



Sin embargo, no se ha desarrollado ni el centro urbano, denominado como UAs Av. Langraiz, ni el crecimiento residencial de baja densidad SAU N1 planteado al norte, de donde se derivan las siguientes conclusiones:

- **Las unidades de ejecución de la Avenida de Langraiz** tienen mayor dificultad de gestión por contar con edificaciones existentes que estarían fuera de ordenación y están ocupadas en la actualidad.
- **El SAU N1** es un sector de dimensiones muy grandes para la tipología edificatoria a la que está destinada, baja densidad, lo que le convierte en un suelo de difícil viabilidad en las circunstancias actuales.

Son conclusiones que deberemos tener en cuenta para la proposición de los nuevos ámbitos de crecimiento residencial que contemplará el presente PGOU.

A día de hoy, quedarían 370 de las viviendas programadas por las NNSS por construir.

Se especifican, a continuación, los sectores que faltarían por gestionar, a fecha de septiembre del 2018.



| SECTOR | Nº VIVIENDAS PREVISTAS O EDIF. RESIDENCIAL PREVISTA | Nº VIVIENDAS PENDIENTES O EDIF. RESIDENCIAL PENDIENTE |
|--------|---|---|
| UA M1 | 9 | 0 |
| SAU O1 | 30 | 0 |
| SAU O2 | 40 | 24 |
| SAU N1 | 140 | 140 |
| SAU N2 | 80 | 9 |
| SAU N3 | 123 | 0 |
| SAU N4 | 84 | 0 |
| R1 LS1 | 1.850,7 m ² | 1.850,7 m ² (17 viv)* |
| R1 LS2 | 1.901,46 m ² | 1.901,46 m ² (18 viv)* |
| R1 LS3 | 1.603,42 m ² | 1.603,42 m ² (15 viv)* |
| R1 LS4 | 3.712,64 m ² | 3.712,64 m ² (35 viv)* |
| R1 LS5 | 3.861 m ² | 3.861 m ² (36 viv)* |
| R1 LS6 | 1.332,1 m ² | 1.332,1 m ² (12 viv)* |
| UA V1 | 10 | 0 |
| SAU V1 | 40 | 37 |
| SAU T1 | 27 | 27 |
| | | TOTAL: 370 viviendas |

**Teniendo en cuenta que el decreto, establece que la superficie media global en edificios de vivienda libre es de 106 m².*

En la actualidad el municipio de Iruña de Oca está regulado mediante normas subsidiarias Tipo B. Durante su periodo de vigencia, desde 1998, se han tramitado varias Modificaciones Puntuales de diversa índole, que se muestran en la siguiente tabla resumen:



| | ÚLTIMA TRAMITACIÓN | FECHA | PUBLICACIÓN NORMATIVA |
|---|------------------------|------------|-----------------------|
| PLANEAMIENTO VIGENTE | | | |
| NORMAS SUBSIDIARIAS tipo b) | Aprobación Definitiva | 26/04/1999 | 26/04/1999 |
| MODIFICACIONES | | | |
| MODIFICACIÓN DE NNSS RELATIVA A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL SECTOR SAU-N3 | Aprobación Definitiva | 10/05/2002 | 11/10/2002 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERENTE AL SECTOR SAUT-1 DE 'TRESPUENTES' | Aprobación Definitiva | 28/06/2000 | 22/11/2000 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERENTE AL SECTOR S-2 DEL 'P.I.SAN JOSÉ DE LOS LLANOS' | Aprobación Definitiva | 08/03/2000 | 08/03/2000 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-VI DE 'VILLODAS' | Aprobación Definitiva | 09/08/2000 | 28/02/2001 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERENTE A LA ZONA R-3 | Aprobación Definitiva | 17/03/2000 | 17/03/2000 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS AFECTANTE A LAS PARCELAS 66 Y 67 DEL POLÍGONO 1 DE TRESPUENTES | Denegación Aprob. Def. | 03/09/2001 | |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERENTE A LA CANTERA 'AZKORRIGANA' DE TRESPUENTES | Aprobación Definitiva | 25/09/2002 | 30/09/2002 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS PARA LA CREACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MÚLTIPLE EN NANCLARES DE LA OCA | Aprobación Definitiva | 12/04/2002 | |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS RELATIVA A PARÁMETROS EDIFICATORIOS EN EL SECTOR INDUSTRIAL DE SUBILLABIDE | Aprobación Definitiva | 03/06/2002 | 03/06/2002 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS RELATIVA A LA CREACION DEL SAUR-VICUÑA, SAU-N4 Y LA UNIDAD DE EJECUCIÓN R1-LS7 | Aprobación Definitiva | 19/03/2003 | 19/03/2003 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS PARA LA ADECUACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SAU-N1Y DEL SG DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO | Aprobación Inicial | 09/05/2003 | |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERIDA A CIERTOS ASPECTOS DE EDIFICACIONES AUXILIARES | Aprobación Definitiva | 22/05/2006 | 22/05/2006 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS REFERIDA AL SECTOR SAU-02 DE OLLÁVARRE | Aprobación Definitiva | 19/06/2006 | 31/07/2006 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS RESPECTO A LAS PARCELAS 275, 508, 509, 510, 511 Y 512 DEL POLÍGONO 2 DE NANCLARES DE LA OCA | Aprobación Definitiva | 31/10/2008 | |



| | | | |
|---|---------------------------------|------------|------------|
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS RELATIVA A LA PARCELA 26-1-1006 Informe C.O.T.P.V. 17/04/2008 | Informe C.O.T.P.V. | 17/04/2008 | |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS RELATIVA AL SECTOR SAU-T1 DE TRESPUENTES | Aprobación Definitiva | 23/01/2009 | 22/04/2009 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NN SS RELATIVA AL SECTOR R1-LS5 EN NANCLARES DE OCA | Aprobación Definitiva | 02/03/2012 | 02/03/2012 |
| PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REV. | Avance | 05/03/2010 | |
| MODIFICACIÓN DE LAS NN SS RELATIVA A LAS PARCELAS 26-2-86, 87, 88 Y 89 DE NANCLARES DE LA OCA PARA LA CREACIÓN DE UN SISTEMAGENERAL DE EQUIPAMIENTO | Aprobación Definitiva | 24/11/2010 | 06/06/2011 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS RELATIVA A LAS PARCELAS DE SUELO NO URBANIZABLE 399, 400 Y 1.191 DEL POLÍGONO 2 DE OLLÁVARRE | Aprobación Definitiva | 16/07/2012 | 21/08/2013 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. EN LAS PARCELAS 55, 1147, 1148 y 1149 DEL POLÍGONO 1 DE NANCLARES DE OCA. | Aprobación Definitiva | 12/04/2013 | 14/06/2013 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN R1-LS4 EN NANCLARES DE LA OCA | *Aprobación Definitiva | 26/08/2013 | 27/09/2013 |
| MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN R1-LS4 EN NANCLARES DE LA OCA * Denegación aprob. definitiva | Denegación aprob. definitiva | 07/06/2017 | |
| MODIFICACIÓN DE NNSS EN EL SECTOR 2 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SAN JOSÉ DE LOS LLANOS | Aprobación Definitiva | 12/11/2014 | 12/11/2014 |
| MODIFICACION PUNTUAL NNSS NUEVA INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO AGUA PROPIEDAD AMVISA | Aprobación Definitiva | 02/08/2017 | |
| MODIFICACIÓN DE LAS NNSS: SG SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO Y ABASTECIMIENTO AL SECTOR 2 | Aprobación Definitiva | 07/09/2015 | 09/12/2015 |
| MODIFICACIÓN Nº 6 DE LAS NNSS: ORDENANZAS PARCELA 1-55 (FIASA) | Aprobación Definitiva | 01/03/2017 | 07/06/2017 |
| MODIFICACIÓN DE NNSS CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN POLIGONO 2 EN OLLÁVARRE | Aprobación Definitiva | 29/11/2017 | 05/03/2018 |



2.2 MARCO LEGAL VIGENTE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

2.2.1 LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO, DEL 30 DE JUNIO

Mediante la Única Disposición Derogatoria de la Ley 2/2006 de 30 de junio se procede a la derogación de las siguientes disposiciones generales vigentes hasta la presente revisión:

- La Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- La Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- La Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.
- La Ley 11/1998, de 20 de abril, de modificación de la Ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- La Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.
- Cuantas otras disposiciones de rango igual o inferior se opongan o contradigan lo dispuesto en esta Ley.

La Ley 2/2006 de 30 de junio, regula el Urbanismo en la Comunidad Autónoma Vasca. Éste se convierte en una Función Pública cuyo objeto es la ordenación, programación, dirección, supervisión, control, y, en su caso, ejecución de la utilización o el uso del suelo, la transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación, la construcción y la edificación, el uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones. Lo que se pretende con la Ley 2/2006, es resaltar la función pública del urbanismo, sometido al interés general, para no supeditarla de este modo al interés de los propietarios. Así se erigen como puntos importantes la regeneración urbana, el desarrollo sostenible y el fomento de políticas públicas en materia de suelo y valoración del suelo. La función pública se cumple de conformidad con los siguientes Principios Generales:

1. Principio de Desarrollo Sostenible.
2. Principio de Subordinación al Interés Público.
3. Principio de Competencia del planeamiento urbanístico.
4. Principio de Concertación.
5. Principio de Coherencia de la Ordenación urbanística.
6. Principio de Participación Ciudadana.

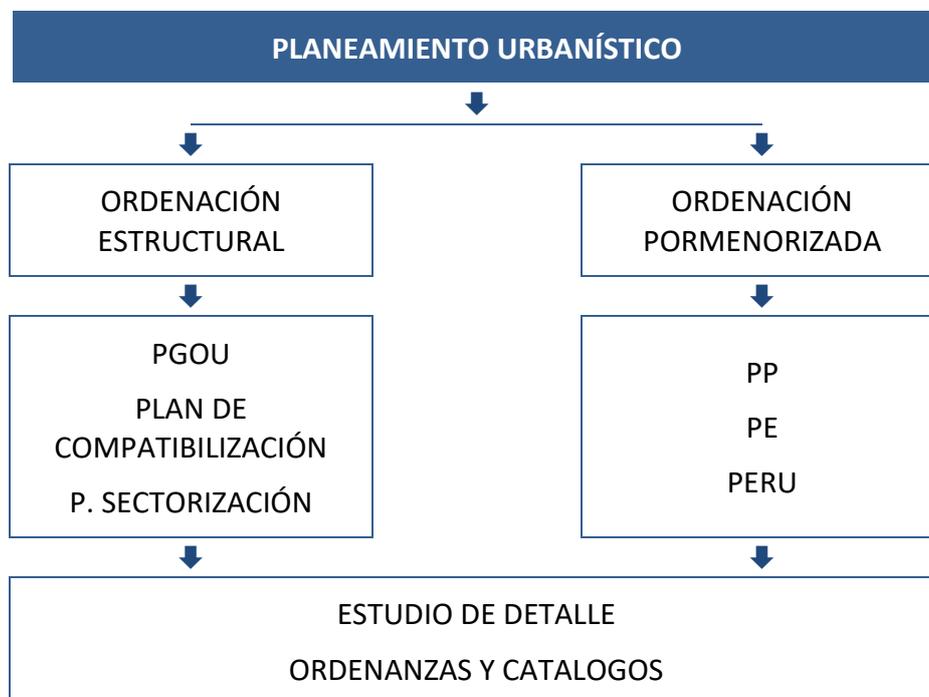


7. Principio de Información Pública.

Asimismo, se distingue en el Planeamiento, entre las determinaciones prioritarias de carácter de ordenación estructural del municipio, de aquellas otras secundarias, de ordenación pormenorizada.

Esta distinción, unida a los intentos de flexibilización en la tramitación y modificación de planes expuestos en puntos anteriores, supone que se pretenda instaurar diferentes formas de modificación, de manera que cuando se proceda a la alteración de determinaciones estructurales se requerirá la misma tramitación que para la aprobación de Plan; sin embargo, la alteración de determinaciones de desarrollo, podrá realizarse siguiendo la tramitación de los Planes de desarrollo.

Por tanto, el planeamiento urbanístico se estructura del siguiente modo:



Por último, en aspectos de planeamiento general, se establecen unos estándares de densidades máximas y mínimas en suelo urbano y urbanizable, así como cuantías mínimas de terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales, manteniendo el estándar de viviendas de protección oficial de la normativa actual.

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, la ordenación urbanística organiza las determinaciones de carácter urbanístico del suelo en su dimensión tanto espacial como temporal a través del planeamiento y deberá comprender al menos las siguientes facultades:



- a. Clasificar la superficie completa del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- b. Realizar la calificación global del término municipal, dividiéndolo en zonas de distinta utilización predominante.
- c. Establecer la ordenación estructural en todo el término municipal y la pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable.
- d. Señalar en suelo urbano y urbanizable las edificabilidades físicas máxima y mínima y las dotaciones adecuadas al bienestar de la población, y determinar en suelo no urbanizable los usos compatibles con su preservación.
- e. Determinar, a través de su calificación, los suelos sobre los que el planeamiento procederá a la implantación de edificaciones afectas a determinados usos protegidos, entre ellos viviendas sometidas a algún régimen de protección público.
- f. Regular la utilización del suelo y las condiciones de autorización de todo tipo de obras sobre el mismo.
- g. Establecer la programación que fuera precisa para ejecutar la ordenación urbanística.
- h. Delimitar ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación y las normas de protección del patrimonio urbanizado y edificado del municipio.
- i. Delimitar, en su caso, los núcleos rurales y los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto.

Al caso que nos ocupa el Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca se establecerá como contenido sustantivo el siguiente:

- Con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal completo y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan general incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.
- Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el plan general en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por planeamiento de ordenación pormenorizada.

La filosofía de la nueva Ley en materia de ejecución del planeamiento descansa sobre el principio de que la responsabilidad es exclusivamente de las Administraciones, si bien permitiendo la participación privada por concesión administrativa mediante el sistema de concertación directa o por concurso (agente urbanizador).

Los sistemas de actuación que prevé la Ley son los siguientes:



- a. **Régimen de Ejecución Pública.** Supone la reserva del desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante, en este régimen las obras de urbanización se llevan a cabo con o sin expropiación de los terrenos afectados, por la propia administración y, se divide en:
- Sistema de Cooperación
 - Sistema de Expropiación Forzosa
- b. **Régimen de Ejecución Privada.** Supone la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento, bajo la dirección inspección y control de la administración actuante. Los terrenos objeto de una actuación integrada no adquieren la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotados por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la administración local las obras de urbanización propias de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión de esta con su entorno establecidas en la programación de la misma y, se divide en:
- Sistema de Concertación
 - Sistema de Agente Urbanizador

En todo caso, la ejecución de la ordenación podrá realizarse de los siguientes modos de conformidad con los artículos 136 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo:

- **Mediante actuaciones aisladas** tendentes a edificar una sola parcela urbana concreta con un nivel de urbanización suficiente para atender los usos y la edificabilidad urbanística previstos en la ordenación urbanística.
- **Mediante actuaciones de dotación** tendentes a completar, en situaciones de incremento de edificabilidad urbanística, las cesiones de dotaciones necesarias para garantizar el anterior equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística.
- **Mediante actuaciones integradas** destinadas a producir uno o más solares mediante la previa o simultánea implantación de los correspondientes servicios e infraestructuras urbanísticas.
- **Mediante actuaciones de ejecución de sistemas generales o locales** cuando los mismos no figuren incluidos ni adscritos a actuaciones integradas por el sistema de la expropiación forzosa.

Por último, también cabe en los supuestos de excepcionalidad, contemplados en la propia ley, emplear la expropiación forzosa.

1. Actuaciones aisladas:

A los efectos previstos en la Ley, se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:



- a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindiviso podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad. Se configura como un medio más, hasta ahora inexistente, que moverá seguramente solares que, por razón de desavenencias entre copropietarios o simple desconocimiento del paradero de parte de los mismos, se nos presentan en la práctica totalidad de los centros urbanos.
- b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

2. Actuaciones de dotación:

A los efectos de la Ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

3. Actuaciones integradas:

A los efectos de la Ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrá realizar mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.

En el suelo urbano no consolidado por la urbanización también podrán incluirse o adscribirse a la unidad de ejecución, previa justificación, otras dotaciones públicas de la red de sistemas locales diferentes de las contempladas para la funcionalidad de la propia actuación, para la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para su ejecución.

4. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales:

A los efectos de la Ley 2/2006 de 30 de junio, se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas con arreglo al artículo anterior.



La Ley 2/2006 siguiendo el régimen del suelo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril distingue entre el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Se realiza una descripción detallada para que determinados suelos queden clasificados como urbanos y dentro de éste como consolidados o no consolidados.

El suelo urbanizable se divide en sectorizado y no sectorizado. Si bien el primero actúa básicamente de igual manera que en la normativa anterior, mediante su ejecución con el Planeamiento de desarrollo, el no sectorizado requiere para el inicio de la transformación la previa admisión a trámite del ámbito y las condiciones de la propuesta de actuación, así como la posterior aprobación de un Plan de Sectorización que complete la ordenación estructural inicial.

El suelo no urbanizable se divide en cinco categorías: de especial protección, de producción, de núcleo rural, de carácter estratégico y de protección ambiental.

2.2.2 LEY 3/2015 DE 18 DE JUNIO, DE VIVIENDA

La ley 3/2015 de 18 de junio (BOPV de fecha 26 de junio de 2015) modifica los artículos 27, 35 y 80 de la disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

2.2.3 LEY 11/2008 QUE MODIFICA LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

La Ley 11/2008, de 28 de noviembre por la que se modifica la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, fue publicada en el BOPV 238 de fecha 12 de diciembre de 2008. Esta Ley modifica el Art. 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, relativo a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

2.2.4 DECRETO 105/2008. DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES

Decreto para el desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo, publicado en el BOPV núm. 118 de 23 de junio de 2008.

Hay que hacer especial mención a la nueva categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y el régimen las actuaciones de dotación donde dicho suelo encuentra su desarrollo urbanístico. A través del Decreto de Medidas Urgentes además de fijar una definición más precisa, dispone un régimen jurídico en aras a facilitar su puesta en práctica.

Asimismo, el Decreto establece diferentes normas para la regulación del supuesto de núcleos rurales y reconstrucción de caseríos, acompañando una definición de caserío, con importantes efectos jurídicos que dicho concepto lleva asociado.

En materia de régimen de suelo, se establecen finalmente unas normas prácticas de aplicación del régimen de reparcelación y de las normas de tránsito entre los sistemas de compensación y



concertación en aras también a facilitar su aplicación inmediata demandada por el régimen de transitoriedad incorporado a la legislación urbanística.

En materia de planeamiento urbanístico, se fija con mayor desarrollo en materia de estándares tanto edificabilidades máximas y mínimas como de reserva de suelo para la vivienda de protección pública, alojamientos dotacionales a los que se acompaña unas reglas mínimas de diseño para acelerar su puesta en práctica, así como el resto de dotaciones públicas.

El Decreto da cumplimiento a lo previsto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que obliga a un desarrollo reglamentario para la fijación de estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto con carácter urgente y obligatorio por la Ley estatal 8/2007, de Suelo, se dispone con carácter reglamentario unas reglas interpretativas de procedencia de las diferentes figuras de alteración del planeamiento urbanístico. Así, se establecen con precisión los supuestos en los que procede bien la revisión integral del Plan General, bien su revisión parcial bien su modificación puntual.

Dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de Medidas Urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

2.2.5 DECRETO 123/2012 DE 3 DE JULIO, DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos (BOPV de 23 de julio de 2012).

Este decreto regula los estándares urbanísticos recogidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, referentes a aspectos principales de la ordenación tales como la edificabilidad, la vivienda de protección pública, o los espacios libres y equipamientos que conformarán los sistemas generales y locales, delimitando la horquilla a la que deberán ajustarse mediante valores mínimos y máximos. También regula otros aspectos de menor envergadura, tales como el aparcamiento o el número de árboles que se deberán conservar o plantar en cada ámbito.

El cumplimiento del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos se justifica a lo largo de la memoria en diversos apartados, tales como el correspondiente a la Cumplimiento de estándares dotacionales Estructurales en el apartado 7.7 o de estándares de edificabilidad y de vivienda de protección pública en el apartado 10 de este documento.



2.2.6 DECRETO 211/2012 DE 16 DE OCTUBRE POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE PLANES Y PROGRAMAS

El Decreto 211/2012 de 16 de octubre (BOPV de 19 de noviembre de 2012) establece la evaluación ambiental estratégica de planes y programas como un instrumento preventivo especialmente adecuado para preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente. Mediante este instrumento se introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre planes y programas con incidencia importante en el medio ambiente.

La Unión Europea reconoció la importancia de evaluar ambientalmente estos planes y programas, y en este sentido adoptó la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Esta Directiva fue incorporada a nuestro derecho interno mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente se adelantó a las citadas disposiciones y estableció un procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas. A su vez, el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, desarrolló el procedimiento establecido en la citada Ley.

Por su parte, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, de la Comunidad Autónoma del País Vasco prevé que los planes e instrumentos de ordenación urbanística integren los criterios ambientales en sus determinaciones.

Así mismo, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad establece las cautelas necesarias para asegurar la preservación de los valores que alberga la Red Natura 2000, mediante el sometimiento a adecuada evaluación de aquellos planes o programas que puedan afectar de forma apreciable a los lugares que forman parte de la citada Red.

El presente Decreto resulta necesario para adaptar la normativa autonómica sobre evaluación ambiental estratégica de planes y programas anteriormente mencionada a las disposiciones posteriores que también se han referenciado, y para proporcionar seguridad jurídica a promotores y administraciones. Establece un marco de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas que tiene en cuenta la normativa básica del Estado y desarrolla las competencias propias de la Comunidad Autónoma del País Vasco en esta materia.

Refuerza el carácter preventivo de este instrumento -promoviendo un inicio más temprano de este procedimiento-; para establecer un procedimiento más ágil y eficaz, para posibilitar la introducción de las entidades de control ambiental. Al mismo tiempo, refuerza la transparencia y la participación ciudadana, estableciendo que la participación se lleve a cabo desde las fases preliminares del proceso planificador cuando estén abiertas todas las opciones y antes de la toma de decisiones. Por otra parte, favorece la integración de los procesos administrativos de los planes y programas que elaboren y/o aprueben las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma, sobre la base de un principio de corresponsabilidad entre los agentes implicados.



El nuevo procedimiento desarrolla las previsiones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente. Entre otros, regula las distintas fases de la evaluación estratégica como son el documento de referencia emitido por la autoridad competente, sobre el que el órgano sustantivo responsable del plan o programa ha de elaborar el informe de sostenibilidad y la memoria ambiental, mediante la que se cierra la evaluación estratégica y que se realiza sobre el texto que recoge los resultados de la información pública del informe de sostenibilidad. Además, se recoge de forma expresa el carácter preceptivo del trámite de información pública y de consultas, por un plazo de 45 días, al que ha de someterse el informe de sostenibilidad ambiental.

2.2.7 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 DE 30 DE JUNIO POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de junio (BOE núm. 261 de fecha 31 de octubre de 2015) aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que integra, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos.



2.2.8 LEY 4/1990 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

La Ley 4/1990 de 31 de mayo de Ordenación del Territorio del País Vasco que fue publicada en el BOPV número 131 (fecha 3 de julio de 1990), define y regula los instrumentos de ordenación territorial del País Vasco, así como el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las acciones de incidencia territorial que corresponda desarrollar a las diferentes administraciones públicas.

Los instrumentos que recoge dicha Ley son los siguientes:

- Directrices de Ordenación del Territorio
- Los Planes Territoriales Parciales
- Los Planes Territoriales Sectoriales

2.3 PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

Corresponde hacer una revisión de aquellos documentos de ordenación territorial que nos permitan establecer las determinaciones a tener en cuenta en la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Iruña de Oca.

2.3.1 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (las DOT), cuyo documento de revisión fue aprobado definitivamente por el Decreto 128/2019, de 30 de julio (BOPV nº 181 del 24/09/2019). En ésta se revisan conceptos tales como la cuantificación residencial y la ordenación de las categorías del SNU, y se introducen nuevos conceptos tales como la infraestructura verde, los ejes de transformación y aspectos transversales tales como género, accesibilidad, euskera, salud y cambio climático.

El modelo territorial de las DOT estructura el territorio en 15 Áreas Funcionales como “Escala Territorial Intermedia” adecuada para el desarrollo de los planes que den operatividad a las orientaciones generales aportadas para la escala regional del Conjunto de la Comunidad Autónoma. De esta manera las Áreas Funcionales y sus correspondientes cabeceras urbanas constituyen “piezas clave” para la aplicación de posibles estrategias de equilibrio territorial, proponiendo mecanismos de estructuración territorial interna que logren la necesaria polarización hacia la correspondiente cabecera y complementariedad entre las vocaciones de sus diferentes núcleos y territorios. El municipio de Iruña de Oca está dentro del área funcional llamado Álava central.

Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Las DOT establecen un nuevo marco regulatorio para el Suelo No Urbanizable, mediante la definición de una serie de categorías de suelo no urbanizable y unos condicionantes superpuestos, para los que establecen a su vez una matriz de usos y una serie de condiciones a los mismos.



Definen para el suelo no urbanizable las siguientes categorías de suelo: Especial Protección, Mejora Ambiental, Forestal, Agroganadera y Campiña, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales. No delimita gráficamente tales categorías, sino que hace referencia al PTS Agroforestal, sobre las que se deberán graficar los suelos correspondientes a las categorías Especial Protección y Protección de Aguas Superficiales, en cumplimiento de lo establecido para las mismas en el documento escrito de las DOT.

En cuanto a los condicionantes superpuestos, establece dos grupos de condicionantes: de Riesgos naturales y cambio climático, que comprende la Vulnerabilidad de acuíferos, Riesgos geológicos, Áreas inundables y condicionantes Asociados al cambio climático; y de Infraestructura verde, que comprende los Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la biosfera de Urdaibai, y los Corredores Ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.

Dado que este PGOU de Iruña de Oca se aprobó inicialmente antes de la aprobación definitiva de la revisión de las DOT, la regulación del suelo no urbanizable no se encontraba adaptada a las DOT. Sin embargo, este texto refundido del PGOU de Iruña de Oca pretende adaptar tal regulación adecuando las categorías de suelo a las DOT y reordenando los condicionantes superpuestos ya contemplados en el documento según la estructura aportada por las DOT.

El Eje de Transformación en el área Funcional de Álava Central

El Documento de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) plantea un Eje de Transformación en el Área Funcional de Álava Central apoyándose en la A1 desde Iruña de Oca y en dirección hacia Agurain-Salvatierra, situándose en el centro de gravedad de la Llanada Alavesa. Este eje permitirá localizar espacios productivos y zonas logísticas con vocación regional, como es el caso de la Terminal Intermodal de Jundiz, todo ello sin comprometer la continuidad ecológica de los importantes espacios naturales que circundan el área.

Entre las directrices que se proponen para este eje de transformación se encuentra la de desarrollar un eje lineal al este y al oeste de Vitoria-Gasteiz, hasta Nanclares-Iruña de Oca por el oeste, y hasta Salvatierra/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.

Este eje de transformación se entiende desde el modelo logístico planteado para la CAPV, ya que su situación geográfica la convierte en uno de los pasos obligados dentro de los grandes ejes Transeuropeos de infraestructuras terrestres; el País Vasco es así una puerta de acceso hacia la unión europea para diferentes comunidades autónomas y Portugal.

Las DOT proponen la creación de Áreas de Actividad Industrial en zonas compatibles en el eje Puerta de Álava-Jundiz, para que acojan algunas industrias básicas. Estas áreas no llegarán a conectar con el casco urbano y se dispondrán de forma que no produzcan impactos negativos sobre la imagen urbana de este municipio, proponiendo la zona de Subillabide y la de



Jundiz_Foronda por su ubicación privilegiada para la intermodalidad ferroviaria de alta velocidad y de ancho ibérico, por carretera y aeroportuaria.

Movilidad Ferroviaria.

La red de Tren de Alta Velocidad (TAV) es una infraestructura clave para la conectividad de la CAPV con el exterior, así como para interconectar las principales ciudades del País Vasco y articular el País Vasco como un Territorio Policéntrico en Red, garantizada la conexión de las estaciones del TAV con los sistemas de transporte público.

En cuanto a los trenes de cercanías, el País Vasco presenta condiciones óptimas para desarrollar sistemas de movilidad sostenible apoyados en sistemas ferroviarios debido a su elevada densidad de población, concentrada en diversos centros urbanos y a lo largo de ejes lineales. Se debe, pues, configurar un potente sistema de transporte colectivo apoyado en sistemas ferroviarios.

Los servicios de cercanías constituyen una importante contribución a la movilidad sostenible, a la dinamización de las ciudades medias como ámbitos de captación de dinámicas de desarrollo metropolitano y a la sostenibilidad de nuestro territorio.

Las DOT plantean el estudio de posibles actuaciones de extensión de la red, entre los que se incluyen nuevos servicios de cercanías en los tramos Iruña de Oca-Vitoria-Gasteiz-Salvatierra sobre tendidos ferroviarios ya existentes.

La Infraestructura Verde.

En aplicación de las DOT, se fomenta una infraestructura verde que provea de múltiples servicios a la sociedad, y que facilite los flujos ambientales y sociales entre los ámbitos urbanos, rurales y naturales, avanzando con respecto al espacio protegido o al corredor ecológico, en la medida que da un salto cualitativo en cuanto que afecta a todas las escalas y ofrece múltiples oportunidades en diversas cuestiones como el medio ambiente, la salud, la economía o el ocio, entre otras.

De este modo, introducimos el concepto "Infraestructura Verde" como forma integral de preservar y reforzar los servicios que nos ofrece la naturaleza y establecer las directrices correspondientes, recogiendo los espacios medioambientalmente más relevantes, así como las partes del territorio que pueden lograr la conectividad ecológica entre estos espacios.

Incluidos en este concepto se identifican tanto los espacios naturales protegidos, la red Natura 2000, los corredores ecológicos y los otros espacios de interés natural multifuncionales como parte de la infraestructura verde, como las unidades ambientales y los servicios de los que proveen a la población, entre los que se encuentran la conservación de la diversidad natural, abastecimiento de alimentos (agricultura y ganadería), abastecimiento de agua, abastecimiento de madera, almacenamiento de carbono, amortiguación de inundaciones, polinización y recreo.



Se plantea introducir el concepto de "infraestructura verde" en el planeamiento como forma de evitar y recomponer la fragmentación sufrida por el territorio no urbanizado a diferentes escalas, y a su vez como una oportunidad para preservar y reforzar los valiosos servicios que nos ofrecen los ecosistemas. De acuerdo con la Comisión Europea, la infraestructura verde es «una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos. Incorpora espacios verdes o azules y otros elementos físicos de espacios terrestres y marinos. En los espacios terrestres, la infraestructura verde está presente en los entornos rurales y urbanos.»

La cuantificación residencial.

El artículo 6 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco establece que las Directrices de Ordenación Territorial fijarán la cuantificación de la necesidad de viviendas en las diferentes áreas o zonas del territorio. La cuantificación total del número de viviendas de cada municipio establecida en las DOT mediante los criterios señalados tendrá carácter de límite máximo. Los Planeamientos municipales podrán ser más restrictivos, pero no superar la oferta de suelo máxima calculada con los criterios que las DOT establecen.

El método de cálculo propuesto se utilizará provisionalmente hasta la adaptación de los Planes Territoriales Parciales de cada Área Funcional, ya que serán los PTPs los que establecerán otras cuantificaciones en función de un análisis más pormenorizado de la capacidad de crecimiento de cada municipio, pero respetando siempre las opciones de Modelo Territorial propuestas en las DOT. Serán los PTPs los que ajustarán la cuantificación residencial a la capacidad de acogida del territorio y a las implicaciones de estructura urbana de cada municipio. En este caso, y dado que el PTP de Álava Central es anterior a la aprobación definitiva de las DOT, se utilizará el método de cálculo fijado por éstas.

El desglose del cálculo de la cuantificación residencial para Iruña de Oca aplicando la metodología fijada en las DOT, se detalla en el apartado correspondiente al capítulo 9 de este tomo de Justificación del cumplimiento de estándares de edificabilidad, de vivienda de protección pública y crecimiento residencial señalado por las DOT.

2.3.2 PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Álava Central, fue aprobado Definitivamente el 28 de diciembre de 2004, y es el instrumento de desarrollo de las DOT en el Área Funcional de Álava Central.

Éste comprende los términos municipales de Alegria- Dulantzi, Armiñón, Arraia- Maeztu, Arratzua- Ubarrundia, Asparrena; Barrundia, Berantevilla; Bernedo, Campezo, Zigoitia, Kuartango, Elburgo, Iruña de Oca, Iruraz-Gauna, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio,



Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Alta, Ribera Baja, Añana, Salvatierra, San Millán, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía, Valle de Arana, Vitoria-Gasteiz, Zaldondo, Zambrana y Zuia.

Este Plan Territorial Parcial, plantea entre otras, una Operación Estratégica con incidencia directa en Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz. Concretamente, se trata de la Operación Estratégica OE-3: “Arco de la Innovación Sur Puerta de Álava-Jundiz.”, la cual es una determinación vinculante.

El arco de innovación es una actuación compleja con dos objetivos básicos: por un lado, integrar piezas territoriales existentes, indicios de un proceso de transformación ya en marcha, de forma tal que puedan actuar como germen de una operación atractiva, y por otro, introducir nuevas actividades “tractoras” aprovechando las potencialidades diferenciales de Álava Central mediante actuaciones que sean atractivo y emblema de la nueva etapa de desarrollo alavés.

Constituye una intervención emblemática de carácter mixto, acotada entre la acometida actual de la A-2622 en la N-I (con previsiones de modificación en razón de la nueva variante de Nanclares de la Oca) y el entorno próximo a la bifurcación de la Circunvalación de Vitoria-Gasteiz y la N-102.

Pretende impulsar la construcción de la “nueva puerta de acceso a Álava”, actuación de fuerte contenido simbólico que persigue alcanzar una gran significación territorial al configurarse como el punto de confluencia de las conexiones de estructura de los Valles y la Llanada sur, del acceso a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y de la cabecera sur del “Arco de la Innovación”.

La intervención pretende potenciar y difundir el valor arqueológico del Monte de Jundiz en cuyo entorno se hallan los yacimientos correspondientes al poblado de Jundiz, el poblado de Ariñez y la ermita de San Juan de Jundiz.

Esta operación estratégica también plantea Determinaciones con carácter obligatorio u recomendaciones:

con carácter obligatorio:

- Debe compatibilizarse el planeamiento de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz, en los vacíos existentes entre Subillabide y Jundiz, poniendo en valor el activo de los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito.
- En el Ámbito delimitado entre el trazado del TAV y la red ferroviaria existente, de Ancho Ibérico, se destinará a actividades logísticas y de transporte y se dispondrá la Terminal Intermodal de Transferencia de Mercancías.
- El lateral occidental se destinará a actividades productivas, en base a las implantaciones existentes y a las previsiones de planeamiento.
- El Monte Jundiz se pondrá en valor como ámbito de notable valor arqueológico. Se crearán itinerarios educativos-culturales con pequeños hitos que difundan las cualidades arqueológicas del entorno, incluyendo referencias del valioso yacimiento situado entre Víllodas y Trespuentes.
- El órgano competente en materia de carreteras, además de resolver la unión Etxabarrilbiña/ Armiñón a su paso por el Arco de la Innovación, deberá dar solución



a los problemas de conexión e interrelación de aquella con las distintas piezas del Arco y de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

- Cuidar la resolución del punto de encuentro entre la N-1 y la N-102, condicionado por las directrices de los trazados de ambas vías.
- El tratamiento de los taludes ferroviarios deberá garantizar la mejor integración posible del tren a la actuación, asegurando el tratamiento paisajístico que permita asociarlos a las zonas verdes de la intervención.
- Incluir en la actuación, el tramo del Camino de Santiago (declarado conjunto monumental) que discurre por el ámbito.
- Tener en cuenta la inundabilidad de algunas áreas, debido a la existencia de acuíferos, a la hora de plantear la ordenación del territorio

recomendaciones:

- El espacio productivo occidental debería contemplar la implantación de servicios o industria escaparate conformando la fachada N-1.
- Valorar el asentamiento de usos terciarios frente a la intersección de la N-1 y N-102.
- Atender al mantenimiento e integración de la vegetación autóctona existente en la ordenación.
- Debería procurarse la integración de las áreas de aparcamiento en el entorno, manteniendo para las mismas un tamaño acotado, fraccionándolas en su caso para evitar la aparición de amplias superficies con dicho destino. (entre otras)

Por último, y en cuanto al sistema urbano, el PTP incluye a los municipios de Iruña de Oca y Salvatierra-Agurain dentro de los "nucleos con vocación de espacios urbanos principales" donde **debe impulsarse un crecimiento de envergadura a fin de constituirse en nucleos urbanos de segundo rango** dentro del sistema urbano de Álava Central.

Modificación del PTP de Álava Central relativa a la terminal Intermodal de Júndiz- VÍllodas.

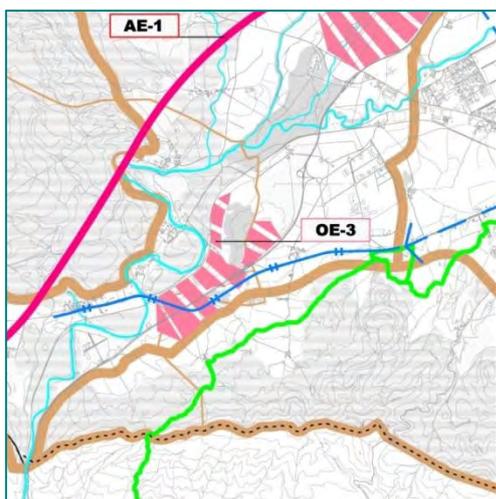
Diez años más tarde, en el año 2014, se modifica este Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central a través de la ORDEN de 10 de abril, por el que se aprueba inicialmente la Modificación del PTP de Álava Central para posibilitar la construcción de la terminal logística Intermodal de Júndiz-Víllodas (BOPV de 30 de abril de 2014).

El objeto de la Modificación Puntual No Sustancial es incluir en sus determinaciones la localización de la Terminal Intermodal de Transferencia de Mercancías de Jundiz-Víllodas, en los municipios de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz.

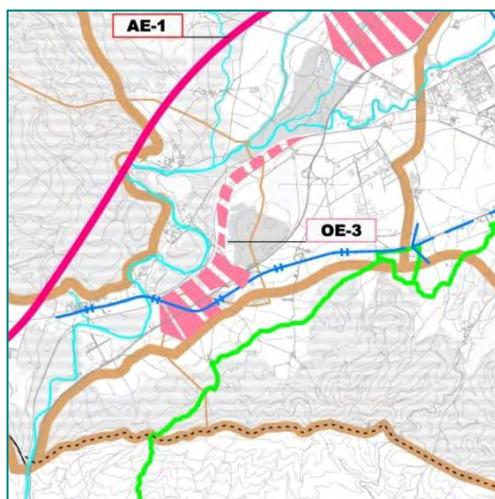
Como consecuencia de la aprobación definitiva del Estudio Informativo de Integración del trazado de la red de Alta Velocidad en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, se han modificado considerablemente las previsiones iniciales del trazado del TAV. **El nuevo trazado ha delimitado un ámbito adecuado para localizar la Terminal Intermodal de Transferencia de Mercancías.**



Esta actuación constituye uno de los elementos fundamentales y de mayor relevancia de la Intervención.



Acciones Estructurales según PTP Vigente



Acciones Estructurales según PTP Modificado

Finalmente, la Modificación con objeto de compensar la reducción del Suelo Agroganadero de Alto Valor establece la siguiente determinación:

“La revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y de Iruña de Oca, en proceso de elaboración, deberán, de forma individualizada o conjunta, desclasificar una superficie no inferior a 50 Hectáreas de suelo Urbanizable, que pasará a ser clasificado como suelo No Urbanizable categoría Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico”.

En este sentido las propuestas previas de elaboración del Avance del PGOU de Vitoria-Gasteiz apuntan a la redensificación de los suelos urbanos y urbanizables y a desclasificaciones de suelos urbanizables, por lo que se prevé que estas reclasificaciones a AVE podrían darse en el municipio aledaño. Esta solución estaría en consonancia con las DOT, que abogan por potenciar núcleos con capacidad de reequilibradora de la macrocefalia de Álava, como es el caso de Iruña de Oca respecto de Vitoria-Gasteiz, que absorbería parte de su población.

Mediante DECRETO 145/2018, de 9 de octubre, se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Parcial siendo de aplicación para el PGOU de Iruña de Oca.

2.3.3 PLANES TERRITORIALES SECTORIALES

Los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) son planes de incidencia territorial que elaboran los distintos departamentos del Gobierno Vasco, o en su caso los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en sus respectivas competencias sectoriales, que vienen a desarrollar las DOT



Asimismo, las DOT reconocen el carácter de Planes Territoriales Sectoriales las sucesivas versiones del Plan General de Carreteras que redacte el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco y los distintos Planes de Carreteras que elaboren las Diputaciones Forales sobre sus respectivos Territorios Históricos (apartado 5.2 del capítulo 13). También otorgan carácter de PTS a la ordenación de equipamientos de ámbito Nacional o Comarcal con incidencia territorial por parte de los Departamentos del Gobierno Vasco y de los Territorios Históricos (apartado 2.1 del capítulo 18: Los Equipamientos en la Perspectiva Territorial).

Hasta la fecha los Planes Territoriales Sectoriales con algún tipo de incidencia sobre Iruña de Oca son los siguientes:

PTS de Zonas Húmedas

Fue aprobado definitivamente por el Consejo del Gobierno Vasco mediante el Decreto 160/2004, de 27 de julio. Su aprobación supuso la dotación de un documento de ordenación muy valioso en orden a otorgar a las Zonas Húmedas o Humedales en general, tanto costeros como interiores -que constituyen uno de los ecosistemas más ricos y singulares y a la vez más frágiles de la biosfera-, la debida protección, así como un tratamiento integrador compatible con el ordenamiento territorial.

El PTS desarrolla las determinaciones de las DOT a través de la inventariación y clasificación de los humedales de la CAPV y la regulación de los usos y actividades de acuerdo con su capacidad de acogida en las zonas húmedas objeto de ordenación específica. El PTS establece una clasificación de las Zonas Húmedas en tres grupos:

- **Grupo I:** que incluye las zonas húmedas afectadas por la declaración como Espacios Naturales Protegidos en el momento de la aprobación del PTS.
- **Grupo II:** que incluye tanto las protegidas por planeamiento especial urbanístico como las ordenadas pormenorizadamente por el propio PTS.
- **Grupo III:** que comprende el resto de humedales inventariados

Posteriormente, mediante la Orden 3 de mayo de 2011 (BOPV núm.102 de 31 de mayo de 2011) de la Consejería de Medio Ambiente, Planificación territorial, Agricultura y Pesca, se modifica el Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV, revisando los grupos I y III que figuraban en el Decreto 160/2004.

Por lo tanto, son las siguientes zonas húmedas, las que se recogen en el inventario del municipio de Iruña de Oca:

- DA9: Balsa de la cantera de Nanclares
- FA62: Balsa de riego en Montevite
- GA7: Balsas de ganado de Sierra Badaia (6 en total)
- GA29: Balsa de Bardaran
- GA42: Charcas de la Sierra de Tuyo (2 en total)



- GA48: Charca de La Barrera (Montevite)
- GA63: Pozo Kostuia

PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos

Aprobado definitivamente mediante Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, del Consejo del Gobierno Vasco, fue redactado en desarrollo de las determinaciones al respecto realizadas en el capítulo 8 de las DOT.

Casi una década después desde la entrada en vigor del PTS, el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco estimó necesaria una modificación del plan que incorporara al documento del PTS los nuevos criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad y los nuevos mapas de inundabilidad elaborados recientemente por la Dirección de Aguas, la regulación específica de los espacios declarados como LIC Fluviales dentro de la Red Natura 2000 y la identificación y localización planimétrica de dichos espacios, según las indicaciones de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental, así como de homologar los contenidos del PTS en relación con las disposiciones de la Directiva Marco del Agua, 2000/60/CE, de la Unión Europea y de la Ley 1/2006, de Aguas, del Parlamento Vasco, aprobadas con posterioridad a la entrada en vigor del PTS.

La modificación del PTS fue aprobada definitivamente mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre (BOPV de 12 de diciembre de 2013) y corrección de errores (BOPV de 27 de enero de 2013).

Este documento plantea como una de sus aportaciones fundamentales la adecuada integración de las tres variables -medioambiental, hidráulica y urbanística- que inciden en la ordenación territorial de las márgenes de los ríos.

Las afecciones que se puedan dar en el Municipio de Iruña de Oca serán, principalmente, las derivadas del paso del río Zadorra por éste, por lo que se habrán de considerar las incidencias que señala el PTS a su paso por el Municipio.

COMPONENTE MEDIOAMBIENTAL

En función de la Componente Medioambiental el Plan distingue específicamente cuatro zonas:

- Márgenes con vegetación Bien Conservada.
- Márgenes con Necesidad de Recuperación.
- Zonas con riesgo de erosión y deslizamientos y/o zonas de vulnerabilidad de acuíferos muy alta o alta. (Condicionante superpuesto de las DOT):
- Márgenes en Zonas de Interés Naturalístico Preferente: Considerando el río Zadorra en general dentro de esta zona, ya que se recoge dentro de la Red Ecológica Europea "Natura 2000".



COMPONENTE URBANÍSTICA

Se establece para el conjunto de los cauces contemplados en el PTS una zonificación pormenorizada de sus márgenes en función de su nivel de desarrollo urbanístico general:

- Márgenes en Ámbito Rural.
- Márgenes ocupadas por infraestructura de Comunicaciones Interurbanas.
- Márgenes en Ámbitos Desarrollados.
- Márgenes con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos.

COMPONENTE HIDRAÚLICA

Los principales cambios normativos puntuales introducidos corresponden a la Normativa Específica según la componente hidráulica, en el que se redefine la normativa sobre prevención de inundaciones, y la sistematización del tratamiento de las posibles alteraciones que se planteen, en su caso, en los cauces de las cabeceras de cuencas.

El criterio general de ordenación territorial de la Modificación del PTS según la componente hidráulica se desdobra en un doble objetivo: la protección ante el riesgo de inundación de las zonas inundables, sobre todo en los ámbitos poblacionales, y la regulación de los usos del suelo en el conjunto de las márgenes fluviales y sus zonas inundables.

Se establece para el conjunto de los cursos de agua contemplados en el PTS su segmentación en 8 tramos en función de la superficie de la cuenca afluyente en cada punto:

| Tramos | Superficie en km ² de Cuenca Afluyente |
|--------|---|
| VI | 600 km ² < C |
| V | 400 km ² < C < 600 km ² |
| IV | 200 km ² < C < 400 km ² |
| III | 100 km ² < C < 200 km ² |
| II | 50 km ² < C < 100 km ² |
| I | 10 km ² < C < 50 km ² |
| 0 | 1 km ² < C < 10 km ² |
| 00 | C < 1 km ² |

Por lo general, el paso del río Zadorra por Iruña de Oca, es del Nivel VI, con excepción de los afluentes que se encuentran dentro del término municipal, los cuales se clasifican en los niveles I, 0 o 00.

La regulación hidrológica-hidráulica de la ordenación territorial de la presente Modificación del PTS se fundamenta en la realización y/o actualización de los estudios de inundabilidad de los cursos fluviales, estudios en los que se deberá contemplar la cartografía de delimitación de los cauces públicos, con sus zonas de servidumbre y policía, y la de sus zonas inundables, en las que se incluirá, así mismo, de forma preceptiva la definición de las zonas de flujo preferente (RD 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).



Estos estudios se complementarán, así mismo, con la elaboración de la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación, los mapas de riesgo y sus correspondientes planes de gestión del riesgo de inundación, según disposición de la Directiva 2007/60/CD y del RD 903/2010. Estos trabajos deberán ser realizados por la Autoridad Hidráulica correspondiente (URA-Confederaciones Hidrográficas).

Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Ebro y el Plan de Gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Ebro

Con incidencia directa en el río Zadorra que atraviesa Iruña de Oca, debido a los problemas de inundabilidad que presenta en algunos puntos.

Es importante tener en consideración también lo que establecen al respecto el Plan Integral de Prevención de Inundaciones (PIPI) de la CAPV (2001-2005) y el Plan Hidrológico del Ebro 2015-2021 (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero publicado en el BOE núm. 16 de 19 de enero del 2016).

En relación a este último, en cumplimiento de la Directiva Europea de Inundaciones 2007/60/CE de Evaluación y Gestión de Riesgo de Inundación, se ha aprobado el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Ebro (Real Decreto 18/2016 publicado en el BOE- núm. 19, del 22 de enero de 2016).

En este sentido, el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Confederación del Ebro, establece la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación –EPRI-, Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación –ARPSIS- y Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables –SNCZI-).

En este caso, el documento señala el **ARPSIS ES091_ARPS_ZAD-01 del río Zadorra**, cartografiado en el río Zadorra a su paso por el municipio de Iruña de Oca, así como las zonas inundables cartografiadas en el citado río.

Otro de los aspectos a tener en cuenta que establece el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos, son los Puentes de Interés Cultural que se encuentran dentro del municipio de Iruña de Oca.

Algunos puentes antiguos, al margen de su grado de funcionalidad viaria, constituyen elementos de indudable valor cultural. Sin embargo, muchas veces constituyen un obstáculo hidráulico de cara a la prevención de inundaciones. En estos casos, y sobre todo para los puentes de interés cultural enclavados en el interior de zonas urbanas inundables, se deberá estudiar cada caso de forma particularizada por el planeamiento municipal.

Desde el presente PTS, sin embargo, se sugiere una política de máximo esfuerzo de preservación y la adopción de alternativas y soluciones hidráulicas compatibles con su conservación para los siguientes puentes, según valoración facilitada por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco:



| Nombre | Río | Valoración |
|-----------------------------------|---------|------------|
| Langraiz Oka/ Nanclares de la Oca | Zadorra | A-7 |
| Víllodas/ Biloda | Zadorra | A-10 |
| Iruña- Trespuentes | Zadorra | B-10 |
| Momario | Zadorra | B-13 |

La zona de Gárabo es otro de los temas importantes que se tratan en el Documento de Aprobación Inicial. Se trata de nueve viviendas que fueron construidas de forma irregular, que no disponen de un servicio de basuras ni con la canalización de agua y saneamiento necesarios. Las construcciones se encuentran, además, dentro de una mancha de inundación, por ello este tema se debe estudiar con detalle junto con la Administración y los afectados para que se consiga una solución que beneficie a todas las partes, por lo que se ha considerado que el PGOU no es la mejor figura urbanística para encontrar una solución, y por ello se deriva su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU).

PTS Agroforestal

Aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014 (BOPV de 17 de octubre de 2014), tiene como objetivos principales la defensa y protección de la tierra y en general del sector agrario y sus medios, la concreción del panorama rural actual y el impulso de una ordenación territorial que plantee la planificación desde criterios rurales.

Sectorialmente, el PTS se centra en la regulación en el Suelo No Urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar. Se excluyen asimismo del ámbito de ordenación los Espacios Naturales Protegidos (Parques Naturales y Biotopos Protegidos), y las zonas húmedas ordenadas pormenorizadamente en el PTS de Zonas Húmedas y las zonas de Especial Protección Litoral definidas por el PTS del Litoral.

El Documento de Avance del PGOU, contenía la categorización del Suelo No Urbanizable vigente en el año 2009, que se ha modificado con respecto a la aprobada definitivamente. Por lo tanto, el documento PGOU ha adecuado la ordenación del Suelo No Urbanizable partiendo de la categorización del PTS Agroforestal aprobado.

Como base para la regulación del Suelo No Urbanizable, el PTS realiza una definición y contraste entre elementos normativos y aspectos puramente del medio físico, estructurada de la siguiente forma:

- 1. Definición de usos y actividades:** A partir del esquema propuesto en las DOT, se realiza una definición de los usos y actividades a considerar en las diferentes zonas, que efectúa algunas matizaciones, como la no consideración del Uso Conservación (no es un Uso en sí



mismo, sino un objetivo), la integración del Uso Invernaderos dentro del Uso Agricultura y la inclusión de los Caminos rurales y pistas como nuevo uso diferenciado.

2. Categorías de Ordenación en las que se subdivide el Suelo No Urbanizable, derivadas de las Directrices de Ordenación Territorial.

El PTS considera que todo suelo tiene o puede tener una vocación agroforestal en mayor o menor medida, por lo que no se ha asignado a ningún ámbito la Categoría Sin Vocación de Uso Definido de las antiguas DOT.

La categoría **Agroganadera y Campiña** de las DOT se ha dividido en dos subcategorías:

- **Alto Valor Estratégico:** integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios.
- **Paisaje Rural de Transición:** agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por 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, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

Las categorías **Forestal y Pastos Montanos** de las DOT se han agrupado en una supracategoría denominada Monte que a su vez se divide en cuatro categorías:

- **Forestal:** incluye aquellos terrenos que por su uso actual o por vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada, incluyendo tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino radiata.
- **Forestal – Monte Ralo:** se trata de zonas no arboladas o con arbolado ralo o degradado (zonas de matorral, zonas kársticas o de elevada pendiente, montes públicos roturados e illecos alaveses, etc.)
- **Pastos Montanos:** formado por aquellos céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional, así como zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados.
- **Pastos Montanos – Roquedos:** que incluyen los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas vascas, cuyo aprovechamiento agroforestal es prácticamente imposible debido a su inaccesibilidad, siendo un hábitat destacado de flora de gran singularidad y rareza y como refugio y nidificación de fauna amenazada. *No se ha encontrado esta categoría en el término municipal de Iruña de Oca.*



La Categoría **Mejora ambiental** agrupa aquellas zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual, en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso. También se incluyen las canteras actualmente existentes tanto en activo como abandonadas, cuya ordenación deberá ser abordada por la legislación existente en la materia.

Por último, la Categoría **Protección de Aguas Superficiales** está constituida por los ríos y arroyos de la CAPV y su correspondiente zona de protección, que se establece en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

3. Condicionantes Superpuestos: Limitan la forma en que se pueden desarrollar sobre las Categorías de Ordenación determinadas actividades, según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso, y de acuerdo a los criterios y directrices de los elementos del medio físico y regulación de actividades en los diferentes ámbitos establecidos en las DOT. Se mantienen los mismos de las Directrices:

- **Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos:** se corresponden con áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del “Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación” de la CAPV.
- **Áreas Erosionables:** aquellas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. Las actuaciones en estas zonas requerirán de la elaboración de Planes de gestión Hidrológico-Forestal.

Además de estos condicionantes el PTS señala:

- **Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores:** cuya regulación se establece en la Ley 43/2003 de Montes.
- **Áreas de Interés Naturalístico:** que incluyen aquellas que han sido inventariadas y evaluadas en sucesivos estudios y documentos de planificación (como el listado de lugares de Interés Naturalístico de las DOT), incluyendo los Humedales de Importancia Internacional catalogados en el marco del Convenio Ramsar y excluyendo los Espacios Naturales Protegidos actualmente declarados o con orden de redacción del PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales), que se integran en un condicionante aparte.
- **Red de Corredores Ecológicos:** señalada en la cartografía elaborada por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco y que sirven de enlace y comunicación entre las diferentes manchas de vegetación natural de manera que se posibilite el intercambio genético.
- **Áreas con Paisaje poco alterado:** integradas por aquellos ámbitos con buenas representaciones del paisaje rural o natural, alejadas de los elementos perturbadores del mismo como: zonas urbanas e industriales, vías de comunicación, etc. Se incluyen por tanto las zonas incluidas en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la



CAPV, en elaboración por el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

En cuanto a la Coordinación del Plan con la Normativa Ambiental o del Medio Natural, cabe destacar que queda remitida a la Normativa Ambiental o del Medio Natural la ordenación de los siguientes ámbitos:

- a) Los Parques Naturales y Biotopos Protegidos declarados y en proceso de declaración conforme a la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza. (No encontrado en Iruña de Oca)
- b) El ámbito de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, cuya ordenación se remite a la Ley 5/1989 de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y a su Plan Rector de Uso y Gestión. (No encontrado en Iruña de Oca)
- c) Los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000. Dentro de esta clasificación se encuentra el río Zadorra.

Otro de los aspectos que incluye el PTS Agroforestal y que se han tenido en cuenta en la redacción del PGOU, es el uso del suelo y la actividad relativa a usos edificatorios. Concretamente, y en relación a las propuestas de crecimiento planteadas en el Documento de Avance, hay que fijarse en los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes (Artículo 40):

1.- Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad. En todo caso estos crecimientos deben guardar una correspondencia estructural y tipológica con los núcleos en los que se apoyan.

2.- Para el supuesto de crecimiento urbano, si la entidad del crecimiento genera un aprovechamiento superior al del núcleo preexistente, este desarrollo se considerará como un uso del suelo perteneciente a la categoría a que se hace referencia en el artículo siguiente.

De acuerdo con el artículo 29.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50% de lo ya existente.

Este PTS pormenoriza la Matriz para la Ordenación del Medio Físico de las DOT, con una regulación por Categorías de usos Propiciados, Admisibles y Prohibidos. En concreto merecen reseñarse las siguientes particularidades:

- a) Clarificación de las diferencias entre los usos Admisibles (2a) y Prohibidos (3a). En cuanto al uso Admisible (2a), se procederá a realizar un análisis de la afección a la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras. En el caso de los usos Prohibidos (3a), el uso no es deseable, aunque, excepcionalmente, será admisible si es avalado por un informe del órgano foral competente en materia agraria y un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal.



- b) Consideración de las diferentes características que definen los territorios de las Áreas Funcionales de Álava Central y La guardia respecto al resto de la CAPV; estableciendo una regulación diferenciada para las primeras respecto al resto del territorio, debido a la gran cantidad de suelo de Alto Valor Estratégico existente en dichas Áreas Funcionales. Esta diferente regulación se establece para la categoría Agroganadera y Campiña -Alto Valor Estratégico para determinados usos.
- c) Establecimiento de condiciones para los Crecimientos Apoyados en Núcleos Preexistentes que pueda prever el planeamiento municipal, señalando en aquellas categorías en las que ese uso sea admisible, que el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental deberá incluir una valoración específica del impacto en el medio agrario. Sin embargo, se prohíben los Crecimientos No Apoyados en Núcleos Preexistentes.



| USOS | CATEGORIAS DE ORDENACION | | | | | | | | | | MEJORA AMBIENTAL | PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES |
|--|--------------------------|--------------------|---------------------|----------|-----------------|--------------------------|----|----|--------------------------|---|------------------|-----------------------------------|
| | AGROGANADERO Y CAMPIÑA | | MONTE | | | | | | Pastos montanos-Roquedos | | | |
| | Estratégico | Paisaje Transición | Forestal-Monte Ralo | Forestal | Pastos Montanos | Pastos montanos-Roquedos | | | | | | |
| USOS EDIFICATORIOS | | | | | | | | | | | | |
| Crecim. apoyados en núcleos preexistentes | 2b | 2b | 2b | 2b | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2b | - |
| Crecim. no apoyados en núcleos preexistentes | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | - |
| Edificios de Utilidad Pública e Interés S. | 2a** | 3a** | 2a | 3a | 3a | 3a | 3a | 3a | 3a | 3 | 2a | - |
| Resid. aislado vinculado a explotación | 2a* | 2a* | 3a | 3a | 3a | 3a | 3a | 3a | 3a | 3 | 3 | 3 |
| Resid. aislado no vinculado a explotación | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | - |
| Instalaciones peligrosas | 2a** | 3a** | 2a | 2a | 3 | 3 | 2a | 2a | 3 | 3 | 2a | - |

* : Usos agroforestales con matizaciones en este PTS o a concretar por el ordenamiento foral
 ** : Usos agroforestales con diferente regulación en la categoría Alto Valor Estratégico para las Áreas Funcionales de Álava Central y Laguardia (2a) que para el resto de la CAPV (3a).
 - : Usos a regular desde otros documentos de planeamiento



PTS de Creación de suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la CAPV

Aprobado definitivamente mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, para dar cumplimiento a lo establecido en las DOT.

En este documento en cuanto a la categorización de los municipios de la C.A.P.V. en relación a la ordenación y el desarrollo del suelo para actividades económicas se designa, entre otros, a Iruña de Oca como municipio de interés preferente; es más, señala que *"...en el área de Vitoria-Gasteiz se concretará una política de relativa contención del desarrollo de nuevos suelos, para favorecer la descentralización de las implantaciones hacia los ejes exteriores de Salvatierra-Araya y Nanclares-Ribavellosa, de excelente potencialidad estratégica para la acogida de nuevas plantas de actividad y plataformas logísticas de servicio al transporte"*

En cuanto a las propuestas específicas que se contemplan para Iruña de Oca, se encuentra el nuevo Polígono de Escala Comarcal en Nanclares, en desarrollo del polígono de Subillabide y para el que se prevén 100 Has. y la Plataforma Logística e Intermodal de Jundiz-Víllodas.

Estas propuestas son vinculantes y plantean pautas de referencia para la revisión del planeamiento municipal.

Por otro lado, conviene aclarar que, **debido a la Sentencia del Tribunal Supremo**, por la que se anula el PTS en lo relativo a las limitaciones superficiales contenidas en la regulación de los Grandes Equipamientos Comerciales (letras c) y d) del apartado 2 del artículo 14 relativo a la regulación territorial de los grandes equipamientos comerciales), se aprueba el 27 de junio de 2019 la Ley 10/2019 de Ordenación Territorial de grandes establecimientos comerciales, descrita en el apartado 1.2.2. Adaptación a nueva normativa del PGOU de Iruña de Oca de este documento.

PTS de Suelo para la promoción pública de viviendas (con tramitación suspendida)

Este plan venía a sustituir al Plan Director 2000-2003 cuyas líneas de actuación y objetivos cuantitativos se utilizaron como punto de referencia para establecer los objetivos globales de este PTS, cuyo Avance fue aprobado por el Consejo de Gobierno el 5 de noviembre de 2002. Cabe señalar que este PTS está desfasado, dado que sus previsiones se enmarcaban en el periodo desde el 2000-2015, no habiendo seguido el proceso de tramitación, sin embargo, se recogen de manera breve las previsiones y afecciones para la comarca de Álava Central.

Se trata de un Plan Territorial Sectorial que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción y tramitación, por lo que no está aprobado definitivamente, sin embargo, se considera a tener en cuenta ya que sirve como referencia territorial a la política sectorial en materia de vivienda libre y propone el desarrollo de vivienda libre al Norte y Sur de la A-2622 en el caso del municipio de Iruña de Oca.



El PTS define un Modelo Territorial de referencia para la regulación del suelo para vivienda protegida y unos programas de actuación, mediante una distribución equilibrada de las acciones públicas y la adopción de una adecuada política de intervención.

Las bases de partida para la elaboración del PTS las han constituido el Modelo propuesto por las DOT y desarrollado por los PTP; y los últimos Planes Directores de Vivienda. Las estrategias básicas de intervención se centran, en lo territorial, en procesos de reequilibrio y, en lo concerniente a política de vivienda, en incrementar la oferta de viviendas de precio limitado y garantizar la existencia de una oferta suficiente de suelo a precio compatible con la vivienda protegida, proponiéndose para ello las siguientes estrategias generales:

- Optimizar la eficacia del parque existente.
- Potenciar y desarrollar un parque público de alquiler.
- Potenciar y desarrollar un patrimonio público de suelo.

Los aspectos básicos que debe contemplar la acción pública en lo relativo al problema de la vivienda protegida se centran en los siguientes aspectos:

- Política de alquiler de vivienda vacía
- Política de suelo
- Política de edificación

ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL

Programa de Alquiler de Vivienda Vacía:

La intervención sobre el parque residencial existente, con el objetivo de satisfacer parte de las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares mediante la puesta en el mercado de alquiler de parte de las viviendas vacías ociosas, constituye uno de los objetivos del PTS. La propuesta en este sentido en el Área Funcional de Álava Central se centra en la progresiva puesta en el mercado de estas viviendas, hasta alcanzar las 1.000 viviendas al final del período del Plan.

Programa de suelo:

Según se desprende de los datos del inventario, a comienzos del año 2000, existía suelo calificado para la construcción de viviendas protegidas, pero no estaba previsto en el caso del municipio de Iruña de Oca. Es por esto que, una primera labor de la Administración consistirá en apoyar la culminación del proceso de desarrollo de los suelos calificados y garantizar la salida al mercado de los mismos.

En este sentido la propuesta del PTS se centra en las siguientes acciones:

- Iruña de Oca: La propuesta del Plan consiste en la creación de dos nuevos desarrollos, al Sur y Norte de A-2622, con 240 y 190 viviendas.

Programa de edificación:



Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y Sociedades a él ligadas, de una serie de viviendas protegidas; adicionalmente, y como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé que por otros operadores (Ayuntamientos y Promotores Privados, fundamentalmente) se lleve a cabo la edificación de otro número de viviendas protegidas

| | VPO Propuestas | VPO Calificadas Enero 2000 | Necesidades de calificación |
|---------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| ALEGRIA | 130 | 10 | 120 |
| ASPARRENA | 210 | 0 | 210 |
| BERANTEVILLA | 40 | 0 | 40 |
| CAMPEZO | 120 | 83 | 37 |
| IRUÑA DE OCA | 375 | 0 | 375 |
| LANTARON | 75 | 0 | 75 |
| LEGUTIANO | 180 | 92 | 88 |
| RIBERA BAJA | 105 | 0 | 105 |
| SALVATIERRA | 500 | 211 | 289 |
| URKABUSTAIZ | 100 | 45 | 55 |
| VALDEGOVIA | 75 | 30 | 45 |
| VITORIA-GASTEIZ | 8.600 | 17.263 | 0 |
| ZAMBRANA | 45 | 0 | 45 |
| ZIGOITIA | 120 | 0 | 120 |
| ZUIA | 220 | 0 | 220 |
| TOTAL | 10.895 | 17.734 | 1.824 |

Actuaciones prioritarias:

- Iruña de Oca: Escuelas y Estación al norte y sur respectivamente de la A-2622.

PTS de la red intermodal y logística del transporte (con tramitación suspendida)

Aunque se inició su tramitación, ésta ha sido suspendida. Tiene como objeto principal la definición de la tipología de los nodos de las redes de intercambio modal de pasajeros y de la realización de actividades logísticas en suelo estructurado para tal fin; la identificación de las localizaciones ideales de dichos nodos; la estimación de superficies y características funcionales de los mismos y finalmente la determinación de opciones de ubicación de nodos de acuerdo a proyectos existentes o a planificar que respondan a las necesidades y objetivos de la CAPV.

La ubicación estratégica de la CAPV como zona de paso de los mercados peninsulares y el resto de Europa sitúa la CAPV como centro de oportunidades logísticas. En Álava se prevé la necesidad de desarrollar una plataforma intermodal de interconexión Ebro / Meseta, un gran centro logístico localizado en la Llanada Alavesa, un centro de distribución regional que de servicio al área de producción y consumo de Vitoria-Gasteiz y una ZAL (Zona de Actividades logísticas) de apoyo al aeropuerto en el Territorio Histórico de Álava.

De cara a la creación de una potente estructura logística y del transporte intermodal se plantean una serie de propuestas, entre las que figura la optimización de las plataformas existentes, y el desarrollo de la plataforma intermodal de Jundiz-Víllodas.



El PTS toma de referencia la A-1 como elemento articulador entre los nuevos desarrollos y Vitoria-Gasteiz. También plantea una posible red de metro ligero que conectaría Vitoria, Salvatierra y Nanclares de la Oca, estos últimos con uso mixto de la plataforma ferroviaria de ancho ibérico existente.

También recoge la propuesta de alta velocidad del Ministerio de Fomento, donde sus determinaciones son vinculantes respecto al trazado de la red ferroviaria de alta velocidad.

PTS de Energía eólica

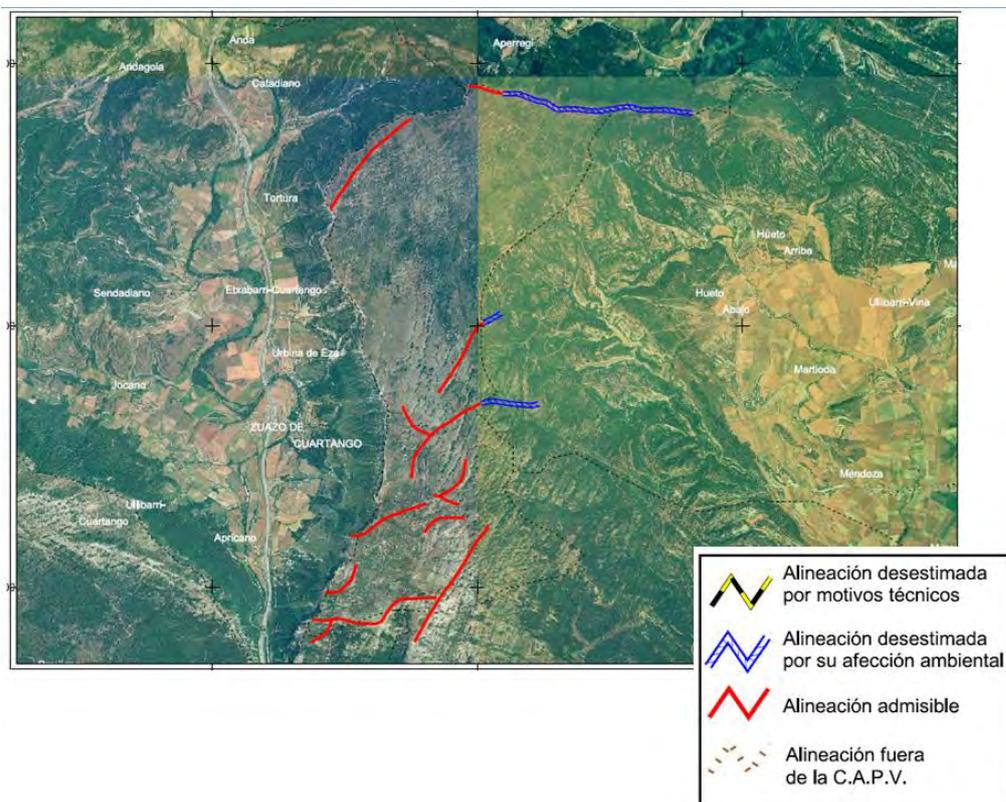
Fue aprobado definitivamente mediante Decreto 104/2002, de 14 de mayo, con el objetivo de ser el instrumento útil para la fijación de pautas y criterios orientadores en la selección de los emplazamientos de parques eólicos en Euskadi, tanto desde el punto de vista combinado energético-económico como medioambiental.

El ámbito material del Plan Territorial viene constituido exclusivamente por los parques eólicos que cuenten con más de ocho aerogeneradores, viertan la energía generada en la red general y tengan así mismo una potencia instalada superior a 10 MW.

El Plan identifica, selecciona e integra en la ordenación del territorio de la CAPV los emplazamientos eólicos más idóneos para el aprovechamiento de este recurso natural. Los emplazamientos se dividen en dos grupos. El Grupo I está formado por los emplazamientos preferentes (Ordunte, Ganekogorta, Oiz, Mandoegui, Elgea-Urkillia y Badaia) mientras que el Grupo II (Gazume, Kolometa, Arkamo, Montes de Iturrieta y Cruz de Alda-Arlaba) está formado por los emplazamientos en los que únicamente se permitirán instalaciones cuando se acredite la dificultad objetiva para el cumplimiento de los objetivos energéticos en los del Grupo I.

El PTS, en referencia a los parques eólicos establece que "...su implantación, en los emplazamientos seleccionados en este PTS, será un uso o actividad admisible, sin necesidad de más planeamiento de desarrollo que la autorización de las instalaciones del proyecto concreto, cualquiera que sea la clasificación y calificación del suelo y dentro de todas las categorías de ordenación previstas en aquella Directriz." Esta admisibilidad de uso es vinculante y "se incorporará automáticamente al planeamiento municipal".

Como puede verse, el PTS contempla el emplazamiento preferente de un parque eólico en Badaia, cuya delimitación afecta al término municipal de Iruña de Oca. En consecuencia, la redacción del Plan General de Iruña de Oca queda vinculada por las determinaciones del PTS y se recogerá el ámbito afectado por este PTS como Sistema General de Infraestructuras de Servicios, con su correspondiente régimen de usos



Parque Eólico de Badaia. Afecciones.

Al norte del municipio se encuentra el parque eólico de Badaia. Promovido por Eólicas de Euskadi S.A y en servicio desde 2005, cuenta con 30 turbinas eléctricas (generan una potencia nominal total de 50.100KW) de las cuales la mayor parte pertenecen a la Comunidad colindante de Sierra Brava de Badaia.

El Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco autorizó en 2004 la instalación del Parque Eólico de Badaia supeditando dicha autorización a que, durante la explotación del mismo, se dé cumplimiento a la Declaración de Impacto Ambiental, formulada por el Órgano ambiental competente y a las medidas correctoras que la misma imponga, incluida la presentación de un Plan de Vigilancia Ambiental.

Estos planes de Vigilancia Ambiental realizan un control del impacto del parque eólico sobre las poblaciones de aves de su entorno y migratorias. Además, debido a la especial vulnerabilidad detectada en relación con la población de águila real (*Aquila chrysaetos*) y el alimoche (*Neophron percnopterus*) se establecen controles adicionales consistentes en vigilar cambios de comportamiento y el éxito reproductivo de los ejemplares de estas especies que nidifican en los entornos del parque.

En cuanto a la instalación está sujeta a las siguientes afecciones:

1.- Afecciones a los Aerogeneradores:



La zona de afección de los aerogeneradores consiste en una banda de terreno, con una anchura máxima de 80 m, equivalente al doble de la longitud de la pala de los aerogeneradores-40 m, y siendo el eje de dicha franja la alineación de estos. En dicha zona de afección quedan incluidos los aerogeneradores (que ocupan una superficie de 22,77 m² cada uno) y las instalaciones auxiliares (circuitos de interconexión y caminos de acceso a los aerogeneradores). Las limitaciones derivadas de la zona de afección de los aerogeneradores son las siguientes:

Serán usos y actividades prohibidos, aquellas incompatibles con el desarrollo normal del proceso de generación de energía eléctrica eólica y con las propias características de las instalaciones que conforman el parque, así como con los que alteren o ignoren las condiciones de seguridad inherentes a este tipo de instalaciones. En particular en la zona de aquella franja de referencia queda prohibida:

- a) La quema de pastos, rastrojeras o cualquier tipo de vegetación.
- b) La circulación de vehículos a motor, salvo los autorizados por los caminos interiores de los parques.
- c) La colocación de obstáculos que afecten a la circulación del aire.
- d) La navegación aérea con ala delta, parapente, etc. a menos de 80 m. de altura.
- e) La realización de plantaciones que pudieran afectar a las canalizaciones subterráneas
- f) La práctica de actividades cinegéticas.
- g) Cualquier otra actuación que pudiera limitar la capacidad de producción de los aerogeneradores instalados. Asimismo, queda prohibido la instalación de muladares y comedores suplementarios para la avifauna, a una distancia inferior a 5 Km. al aerogenerador más próximo.

2.- Servidumbre de paso subterránea de energía eléctrica

La servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores a través de los medios de canalización y profundidad que se reflejan en el proyecto de ejecución, así como los registros de superficie necesarios para el control y mantenimiento necesarios para tal fin, con el siguiente alcance:

- a) Servidumbre permanente de paso de la línea sobre una franja de terreno, que se concreta en la superficie y se refleja para cada finca en los planos parcelarios contenidos en el proyecto y la relación anexa, de 4 metros de anchura - 2 metros a cada lado del eje de la canalización - por donde discurrirán los conductores y demás accesorios necesarios para la instalación. Como consecuencia de la constitución de la referida servidumbre, la superficie de la citada franja quedará sujeta a las siguientes limitaciones de dominio: - Prohibición de realizar trabajos de arada, movimientos de tierra o similares a una profundidad superior a 0,80m. - Prohibición de plantar árboles o arbustos o cualquier elemento de raíces profundas. - Prohibición de realizar cualquier tipo de obra, aun cuando tenga carácter provisional o temporal, sin autorización expresa de Eólicas de Euskadi y con las condiciones que en cada caso se fijen, ni efectuar acto alguno que



pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la línea eléctrica y sus elementos anejos.

- b) Libre acceso al predio sirviente de personal y elementos necesarios para la ejecución, vigilancia, reparación o renovación de la instalación eléctrica, con indemnización, en su caso al titular, de los daños que con tales motivos ocasionen.
- c) Asimismo, dicha servidumbre comprenderá igualmente la ocupación temporal necesaria de terrenos u otros bienes necesarios para la construcción de las correspondientes instalaciones.

3.-Remoción de las instalaciones y la restitución de los terrenos que ocupe:

La autorización lleva implícita, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 115/2002, de 28 de mayo, la obligación de remoción de las instalaciones y la restitución de los terrenos que ocupe, una vez finalizada la actividad de producción de energía eléctrica, dejando los terrenos en su estado original.

Plan Integral de Carreteras de Álava (PICA)

El Plan Integral de Carreteras de Álava, fue redactado entre 2003 y 2005, estableciendo un programa de actuaciones con un periodo de vigencia que abarca desde el año 2004 al año 2015. Se ha procedido, por lo tanto, a su revisión en el "Documento de anteproyecto del Plan" 2016-2027 en el que se recogen todas las actuaciones a realizar, en la Red de carreteras del Territorio Histórico de Álava, durante los periodos 2016-2018, 2019-2027.

El análisis se extiende a toda la red de carreteras: Red de Interés Preferente, Red Básica, Red Comarcal, Red Local y Red Vecinal

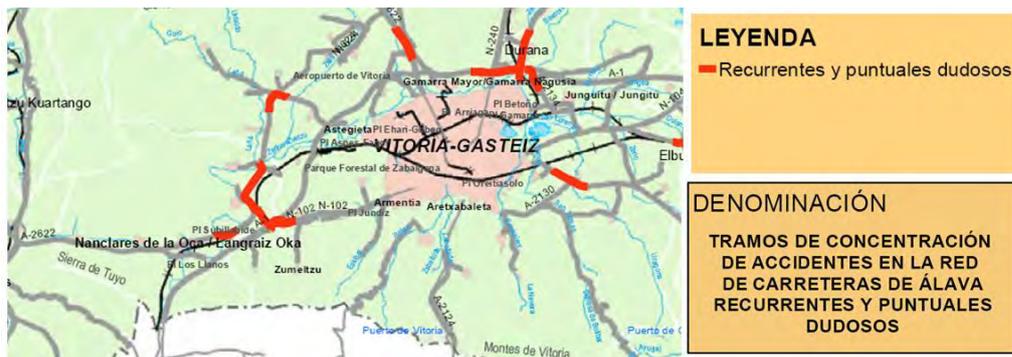
Tanto la Red de Interés Preferente como la mayor parte de la Red Básica, constituyen a su vez parte de la Red Objeto del Plan General de Carreteras del País Vasco, actualmente en revisión.

En cuanto al análisis que efectúa el PICA respecto a las deficiencias encontradas en la red de carreteras que atraviesan el municipio los puntos de mayor conflicto se encuentran al norte, en la A-3302 de Trespuentes a Mendoza, y en el nudo de enlace de la A-3302 con A-4358 en el núcleo de Víllodas.

Se detecta también una deficiencia de trazado de radios al sureste de polígono Los Llanos, en el nudo de confluencia de las carreteras A-1, N-102 y A-3302.



Tal y como muestra la imagen los tramos de concentración de accidentes en Iruña de Oca se concentran en la A-3308 a su paso por Nanclares de la Oca, y en la misma A-3308 en el tramo de unión con la autopista, pasando por Subillabide y Villedas, hasta la intersección del vial A-4302 de entrada al polígono de Jundiz.



Estos tramos no se encuentran entre los de Concentración de accidentes con necesidad de actuación mayor, pero se incluyen entre los que tienen una necesidad de seguimiento.

Las actuaciones de propuestas de mejora coinciden con el diagnóstico y con el análisis de los



tramos de mayor concentración de accidentes. Como puede comprobarse hay prevista una mejora en la red vecinal A-4358 en su encuentro con la A-3302 a la altura de Villedas, en los accesos de la zona industrial donde se plantea la actuación integrada de calificación global terciaria. Así mismo la red A-3302 desde su encuentro con la A-1 y la N-102 hasta su paso por Villedas y más allá del municipio será objeto de acondicionamiento con posible mejora de trazado y/o ampliación de plataforma.

Todavía no existen estudios informativos redactados para estas carreteras, ni proyecto de construcción, y la prioridad de revisión está establecida para los años 2022-2024.



Plan de Acción Contra el Ruido de las Carreteras de Álava. Período 2016-2020.

La DFA en cumplimiento del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV y a lo determinado en el Anexo V del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, redactó en diciembre de 2015 el **Plan de Acción contra el Ruido de las carreteras forales de Álava. Período 2016-2020.**

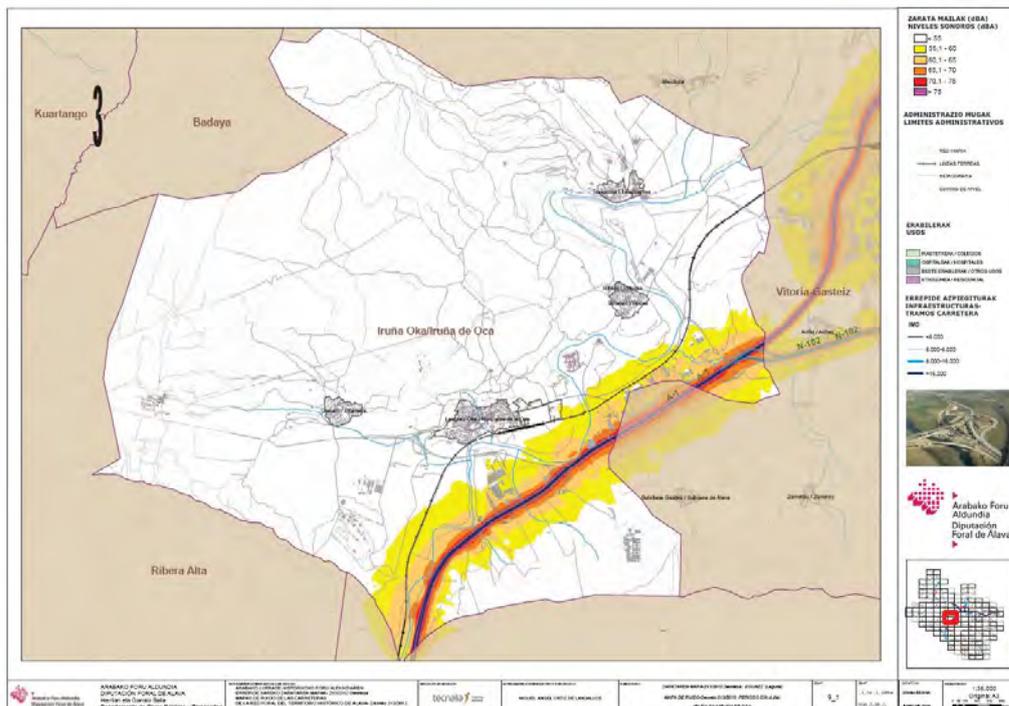
Dicho plan da continuidad a la elaboración de los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de grandes ejes viarios definidos en la Directiva 2002/49/CE (con IMD>8000 veh/día) y de los mapas de ruido con más de 6.000 veh/día, tal y como exige el Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica en la CAPV.

Son las entidades titulares de infraestructuras viarias las que están obligadas a realizar mapas de ruido que permitan efectuar una evaluación general de los niveles de ruido con los que se impacta al territorio cercano. Asimismo, corresponde a las Diputaciones Forales la aprobación y revisión de estos mapas.

Los mapas de ruido están organizados por Unidades de Mapa Estratégico (UME) y Unidades de Mapa Autonómico (UMA). En ambos casos es una parte del trazado de los ejes forales que tiene unas condiciones homogéneas de tráfico y, por tanto, de emisión de ruido.

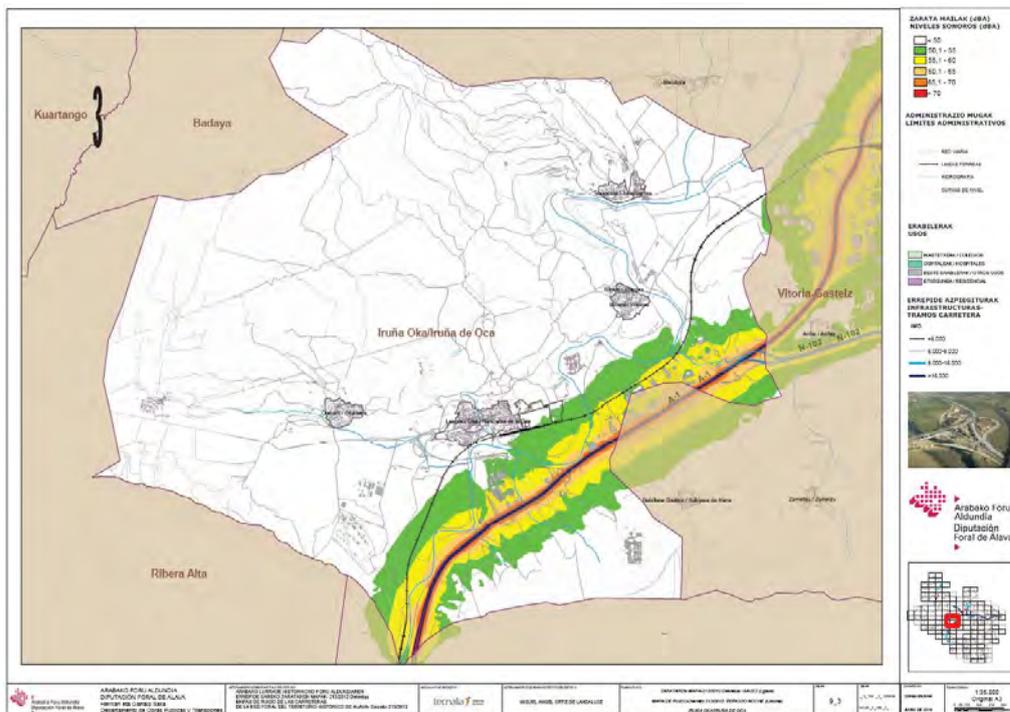
En el caso del Territorio Histórico de Álava frecuentemente la UME/UMA coincide con una carretera completa a estudiar

. Niveles de ruido correspondientes al período de día obtenidos en el MER





. Niveles de ruido correspondientes al período nocturno obtenidos en el MER.



El Programa para la Reducción de las Molestias del Ruido de Tráfico o RMRT en base al cual se desarrolla el Plan de Acción contra el ruido, evalúa las zonas objetivo para la reducción de las molestias de tráfico en orden de prioridades. Se tienen en cuenta especialmente las áreas residenciales en torno a tramos con elevados índices de tráfico pesado y las áreas residenciales y los equipamientos en torno a tramos de vías de gran capacidad.

El Plan de Acción realiza un estudio de detalle y propone medidas correctoras en estas zonas de actuación prioritaria, incluyendo propuestas de soluciones constructivas concretas, en general pantallas acústicas a ejecutar en los márgenes de las carreteras. Posteriormente se debe realizar una evaluación de su eficacia.

Se ha de señalar que entre estas zonas de superación de los objetivos de calidad no se encuentra ninguno de los ejes en las zonas próximas a los núcleos urbanos de Iruña de Oca.

A este objetivo centrado en la acción correctora de la situación existente, con el nuevo marco normativo generado por el Decreto 213/2012, se le une el que tiene que ver con la prevención de los impactos, tanto en cuanto a la definición de medidas correctoras para el desarrollo de futuras infraestructuras de competencia foral, así como en la **definición de la Zona de Servidumbre Acústica.**

Estas servidumbres acústicas son herramienta clave para la protección frente al ruido de futuros desarrollos urbanísticos cercanos a viales forales con impacto, y es un aspecto con carácter vinculante para el planeamiento.



Por otro lado, deberán considerarse como condicionantes superpuestos los derivados de las servidumbres acústicas aprobadas en el ámbito del término municipal, como es el caso de la servidumbre acústica aeroportuaria. Si se produjese la aprobación de las servidumbres correspondientes en el caso de las carreteras de la DFA, de la línea ferroviaria Madrid-Irún o la asociada al proyecto de la Línea de Alta Velocidad, se incorporarían los condicionantes derivados de las mismas.

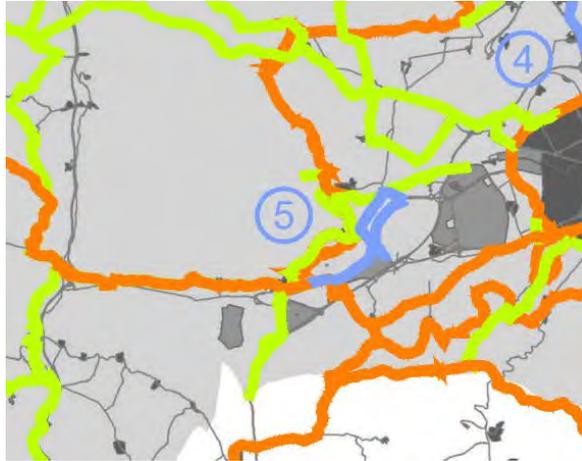
En cuanto a los proyectos constructivos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario, éstos deberán incluir un estudio de impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso para lograr niveles admisibles. A este respecto se deberá tener en cuenta que estas obras a realizar dentro del dominio público o de protección del ferrocarril deberán ser autorizadas por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y costeadas por los promotores de las mismas.

Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava

Mediante el Norma Foral 9/2023, de 8 de marzo, (publicada en el BOTA 33, de 20 de marzo de 2023) se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes (PTSVCIV) del Territorio Histórico (TH) de Álava. Objetivo del PTSVCIV es dar encaje, en el marco de la ordenación del territorio de la CAPV y del Territorio Histórico de Álava, a la Red de Vías Ciclistas y a la Red de itinerarios Verdes de Álava, englobando en un solo documento ambos modos de movilidad sostenible (marcha y ciclista), creando nuevas redes interurbanas de infraestructuras para el desarrollo de la movilidad no motorizada, a la vez que se pone en valor el patrimonio natural, paisajístico e histórico-cultural y se recupera la conectividad ecológica y paisajística, promoviendo modos de acercamiento y disfrute respetuosos con el medio natural.

Red de Vías Ciclistas

De acuerdo con el documento y adaptando el mapa de las líneas de deseo a corredores reales se han definido 11 vías ciclistas que absorberían el flujo diario de desplazamientos vinculados a la movilidad obligada, entre los que se encuentra la vía VC5_Vitoria-Gasteiz- Nanclares de la Oca.



Vía Ciclista 5_Vitoria-Gasteiz- Nanclares de la Oca

La vía ciclista VC-5 corresponde al trazado entre Vitoria -Gasteiz y la localidad de Nanclares de la Oca. Parte del carril bici existente en el Área Industrial Ampliación Oeste de Jundiz y finaliza en el núcleo de Nanclares de la Oca.

Se plantean tres alternativas de trazado. La Alternativa 1 cuenta con una longitud de 5 km y utilizaría un camino existente entre el Polígono Industrial Jundiz Oeste y la carretera de acceso al Polígono Industrial de Subillabide, a partir de aquí se propone nueva plataforma en paralelo a la Carretera A-3308 hasta Nanclares de la Oca y pista bici y vía compartida en el tramo urbano. La Alternativa 2 cuenta con una longitud de 5,86 km y se propone la utilización de la carretera A4302 (paso sobre el FFCC), nueva plataforma en paralelo a la A-3302 hasta su confluencia con la carretera A-3308 donde coincide en trazado con la Alternativa 1. La Alternativa 3 cuenta con una longitud de 5,77 km y coincide en su primer tramo con la Alternativa 1 (utilización de camino existente), a partir de ahí se propone nueva plataforma en paralelo a la Carretera A-3302 hasta el P.I. Subillabide, utilización de la calle principal del polígono, hasta carretera A-3308 que coincide en trazado con el resto de alternativas.

Su objetivo es resolver la movilidad obligada cotidiana entre Vitoria-Gasteiz, el Área de Trabajo de Subillabide y el núcleo de Nanclares de la Oca.

Red de Itinerarios Verdes

La Red de itinerarios Verdes de Álava se diseña como un activo para la conservación del Patrimonio Natural, del Paisaje y la Biodiversidad.

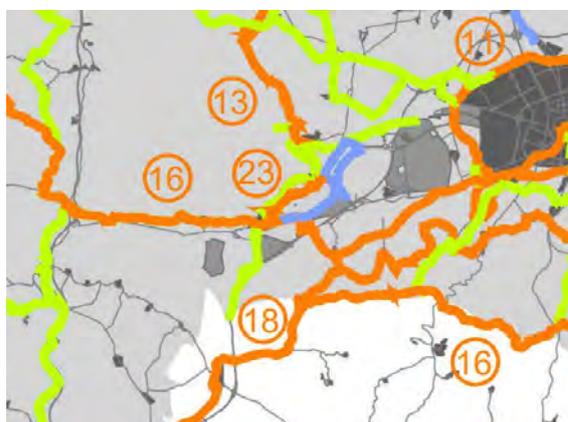
La red está formada por más de 1.000 km de caminos recuperados y habilitados para el senderismo y el paseo en bicicleta. Esta red permite el contacto directo con el medio natural y rural alavés, así como el disfrute de su riqueza paisajística, valores naturales y culturales.

Actualmente la red incluye 26 itinerarios que incluyen antiguos caminos históricos comerciales o de pastoreo que hoy en día se utilizan para el acceso al medio natural.

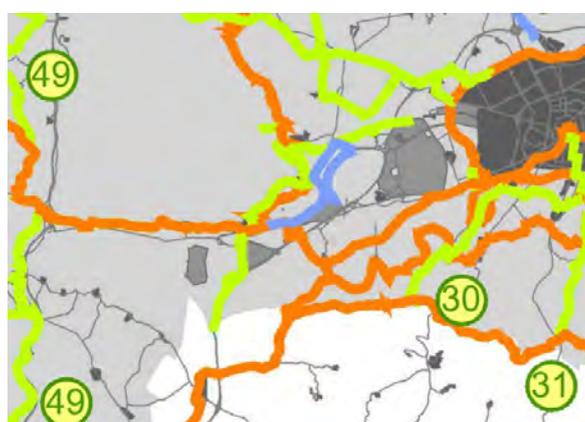


Los Itinerarios que atraviesan el municipio de Iruña de Oca son los siguientes:

- *IV16-GR282-Senda del Pastoreo*: La Senda del Pastoreo es una invitación al conocimiento y valoración de la ancestral cultura Pastoril, a no dejar en el olvido sus saberes y la experiencia acumulada generaciones de personas que han vivido respetando y conservando su entorno, modelando el paisaje que hoy conocemos.
- *IV18-RP-Camino de Santiago*, representa una de las dos grandes rutas de peregrinaje que atraviesan el territorio Alavés, junto con el Camino Ignaciano.
- *El IV13-GR 25-la Vuelta a la Llanada*: Es un sendero que, sin grandes desniveles, rodea la Llanada Alavesa por los viejos caminos que separan los cultivos, de los bosques de hayas y robles de los montes que la circundan.
- *IV23-Ruta verde del Zadorra*: El Itinerario Verde IV23 conecta Vitoria-Gasteiz con Nanclares de la Oca, siguiendo el valle del río Zadorra.
- Por último, se proponen en este Plan Territorial Sectorial 23 itinerarios verdes complementarios a la red actual, entre los que se encuentra el IV50– *Vitoria-Gasteiz - Valderejo* que corresponde a la conexión entre Vitoria-Gasteiz y el Parque Natural de Valderejo. Su objetivo es estructurar el Territorio Histórico de Álava del Centro al Oeste conectando la capital con el Parque Natural de Valderejo, atravesando la Cuadrilla de Añana, y poniendo en valor toda su riqueza ambiental, cultural y paisajística.



Red de Itinerarios Verdes en fase de catalogación



Red de Itinerarios Verdes planificados

En febrero de 2017 arrancaron las obras de acondicionamiento del primer tramo de la Vía Verde del Zadorra que unirá Vitoria con Nanclares de la Oca. El consistorio estudia ampliar este itinerario creando un paseo fluvial hasta La puebla de Arganzón.

En los itinerarios verdes es de aplicación preceptiva y vinculante la Norma Foral 1/2012, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.



2.3.4 LAS SERVIDUMBRES LEGALES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las servidumbres legales o las limitaciones que generan sobre los terrenos e instalaciones las infraestructuras, incluso las previstos para su futura construcción, constituyen importantes condicionantes superpuestos para el planeamiento general.

En lo que respecta al término municipal de Iruña de Oca, las infraestructuras que generan servidumbres son la red de carreteras, el ferrocarril y el aeropuerto de Foronda de Vitoria-Gasteiz, por su proximidad al municipio.

La legislación en materia aeronáutica ha ido evolucionando a lo largo del tiempo, debiéndose tener en cuenta la siguiente como referencia e implicación en las determinaciones del PGOU:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

En lo que respecta al **AEROPUERTO** (Aeródromo según la normativa sectorial) de Foronda, sus **servidumbres aeronáuticas** se hallan reguladas en el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 335, de 24 de diciembre) en su actual redacción, en cuyo artículo 2 se establece su clasificación con la letra "A" a efectos de aplicación de las servidumbres. Esta clasificación se dá en función de la longitud de su pista, en este caso mayor de dos mil cien metros.



De acuerdo con el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, se definen las mismas como las limitaciones necesarias en los alrededores y, en su caso, en el interior del aeropuerto, para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas en adecuadas condiciones de seguridad. Se refiere a las siguientes:

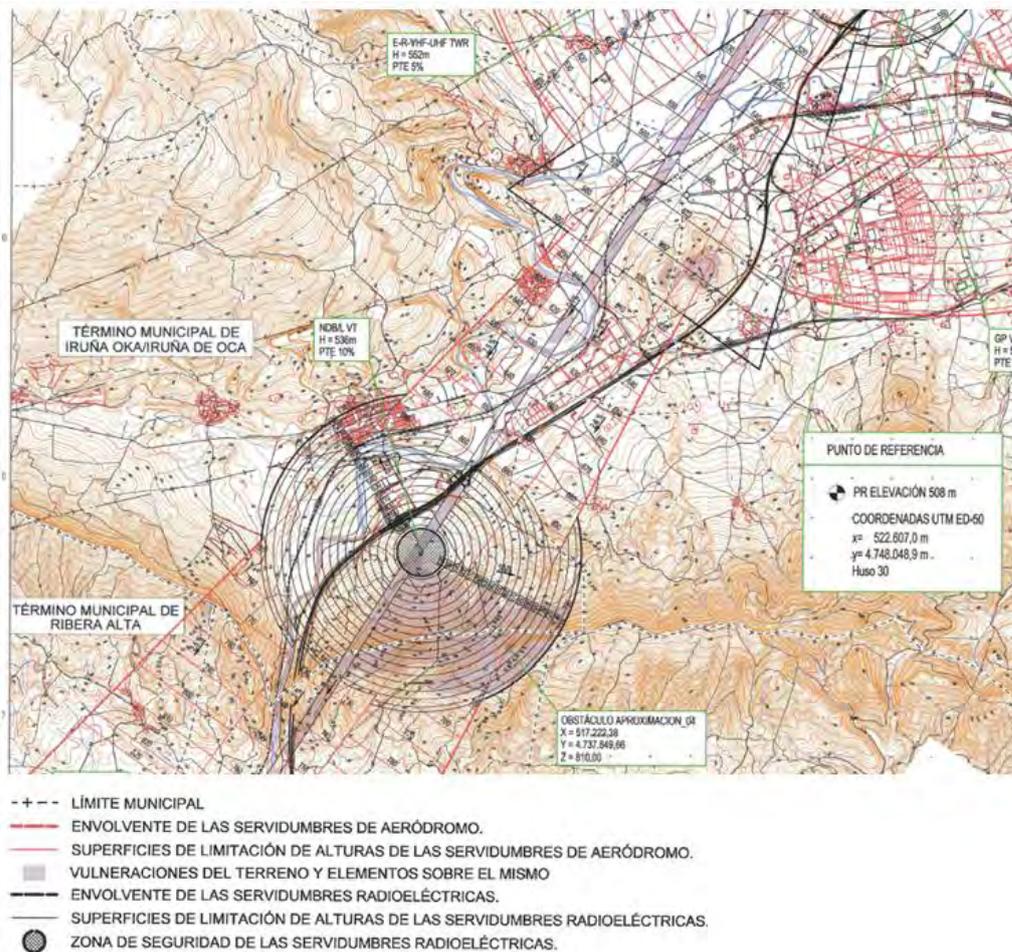
- **Áreas de subida en el despegue**, de superficie de aproximación, de transición, horizontal interna y superficie cónica respectivamente (artículo 6).
- **Servidumbre de limitación de actividades** que pueden restringir todas las que puedan inducir turbulencias, uso de luces, grandes superficies, estímulo de la fauna y otras (artículo 10).
- **Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas** (artículos 11 a 16).
- **Servidumbres de la operación de aeronaves** (artículos 17 a 25).

El mismo Decreto 584/1972 prevé la vinculación del planeamiento urbanístico respecto de las citadas superficies así como el **informe preceptivo y vinculante que ha de requerirse de la Dirección General de Aviación Civil de la Administración del Estado** durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanísticas que afecten al Aeropuerto y su entorno.

Por otro lado, según el Real Decreto 297/2013 de 26 de abril, por el que se modifica el D 584/1972, no se podrá llevar a cabo ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan constituir obstáculo, como son los elementos que superan los 100 metros de altura, sin resolución favorable de AESA.

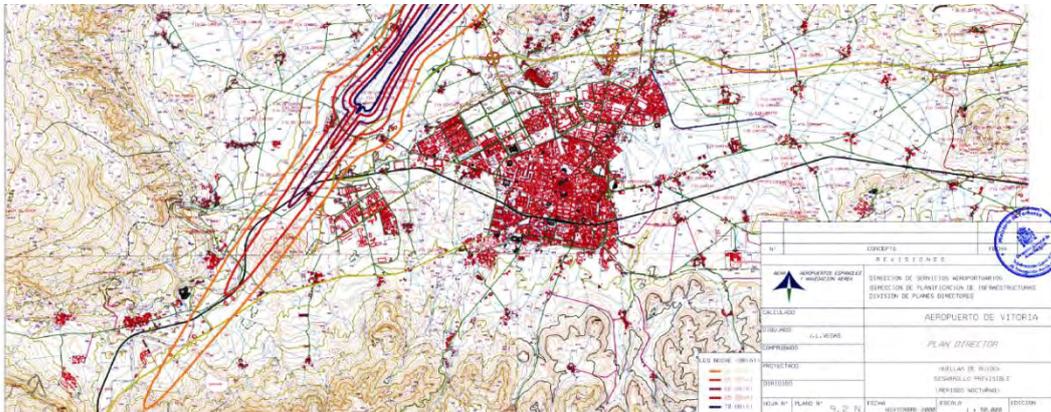
Por otro lado, mediante la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001, se aprueba el plan director del aeropuerto de Vitoria (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto). Plan con el que pretende realizar una cuidada planificación de las infraestructuras y sus actividades para ampliar el aeropuerto de manera que se dé una respuesta integral no sólo a las exigencias del tráfico y transporte aéreo en España, sino también a los requerimientos y necesidades de sus usuarios y del entorno.

El Plan director del aeropuerto de Vitoria, en su Anexo 3. Servidumbres Aeronáuticas define el alcance de estas afecciones reflejándolas en plano. Como puede observarse el municipio de Iruña de Oca se ve afectado por una servidumbre radioeléctrica y la envolvente de las servidumbres del aeropuerto.



Plan Director del Aeropuerto de Vitoria. Plano 6.1 Servidumbres aeronáuticas

Así mismo, en el *Estudio de la Incidencia del Aeropuerto y de las infraestructuras aeroportuarias en el ámbito territorial circundante* contempla aspectos como la contaminación acústica y establece un área de cautela aeroportuaria que prevea las necesidades futuras del aeropuerto a partir de las ampliaciones propuestas para el máximo desarrollo posible. De los resultados obtenidos de las simulaciones del ruido para el Desarrollo Previsible se concluye que la afección sonora será mayor que la actual. En el caso de Iruña de Oca implica que a pesar de que a día de hoy no se ve afectada por el ruido, en un escenario futuro habría que contemplar tal posibilidad. En todo caso las áreas afectadas estarían fuera de los núcleos residenciales, afectando únicamente a las zonas industriales, en periodo nocturno.



Plan Director del Aeropuerto de Vitoria.

Plano 9.2N Huellas de ruido en desarrollo previsible. horario nocturno.

En lo que respecta a la **RED DE CARRETERAS** la misma se halla regulada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de las Juntas Generales de ÁLAVA (BOTHÁ núm. 78 de 9 de julio) y su modificación producida por la Norma Foral 10/1995 de 20 de marzo (BOTHÁ núm. 46 de 19 de abril y referente al silencio administrativo en las autorizaciones).

Entre las determinaciones que se contienen en la mencionada normativa foral, y en lo que interesa cara al presente documento, destacamos la previsión del Plan Integral de Carreteras de Álava (Artículo 18) que expresamente se declara vinculante para el planeamiento urbanístico.

Las servidumbres legales que se contienen en esta normativa se deben a las zonas de dominio público, servidumbre y de afección a las que se superponen las líneas límite de edificación y de servicios públicos generales (artículo 37). Su contenido podemos reproducirlo en el siguiente:

“Art. 38. Zona de dominio público

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros (8) de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros (3) en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.



2. Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Art. 39. Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros (25) en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros (8) en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En todo caso el órgano competente de la Diputación Foral podrá autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

.../...

Art. 40. Zona de afección

1. La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros (100) en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta metros (50) en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de



volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

.../...

Art. 42. Línea de edificación

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros (50) en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco metros (25) en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha, del carril exterior de la carretera.

2. Con carácter general, en las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, el órgano competente de la Diputación Foral para establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, de conformidad con el planeamiento urbanístico correspondiente, y de acuerdo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Asimismo, el órgano competente de la Diputación Foral, previo informe de las entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

4. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a cien metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.”

La **RED FERROVIARIA** por su parte, dispone de su propio Plan Territorial Sectorial (Decreto 41/2001 de 27 de febrero (BOPV núm. 69 de 9 de abril) redactado al amparo de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

La *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario*, aprobada con posterioridad al PTSE, regula la red ferroviaria de interés general (RFI) como es la línea ferroviaria Madrid Chamartín-Irún-Frontera francesa y la línea de alta velocidad Vitoria-Bilbao-San Sebastián, y establece, junto al Real Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario una



zona de dominio público, una de protección y una línea límite de edificación así como las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.

Zona de dominio público - *Con carácter general: En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, la zona de dominio público estará constituida por una franja de terreno de **8 metros** a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación.*

*En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, la zona de dominio público alcanza hasta una línea situada a **5 metros**, medidos igualmente desde la arista exterior de la explanación.*

Zona de protección- *consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a **70 metros** de las aristas exteriores de la explanación.*

*En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de **8 metros**, contados en desde las aristas exteriores de la explanación.*

Límite de edificación.

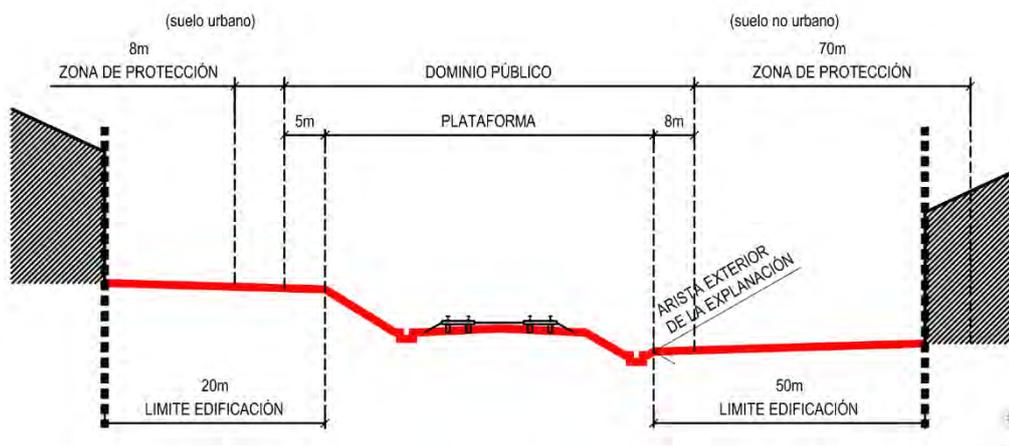
La línea límite de edificación se sitúa a **cincuenta metros** de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a **veinte metros** de la arista más próxima a la plataforma.

Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de ADIF, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos.



Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas es la siguiente:



En la **zona de dominio público**, solo podrán realizarse, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.

Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En la **zona de protección** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten, pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

En la **línea Límite de edificación** queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en



vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

El **DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO** esta sujeto a una regulación y protección específica, afectando los suelos a servidumbres que habrán de tenerse en cuenta en el planeamiento, por lo que se incluyen en este apartado.

La regulación del mismo viene establecida en *Ley de Aguas*, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 y en el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico* (Real Decreto 849/1986 modificado por el Real Decreto 638/2016), siendo referencia a nivel autonómico el PTS *de ordenación de Ríos y Arroyos*, al que ya se ha hecho referencia en apartados anteriores.

La protección del DPH de los cauces, riberas y márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces establece dos zonas de protección:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, cuya regulación se establece en el art.7 del RDPH.
- b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen, en el art.9 del RDPH.

La zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del RDPH.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

El RDPH, en los artículos 9, 9bis y 9ter regula los usos del suelo en la zona de flujo preferente, en los artículos 14 y 14bis las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables.

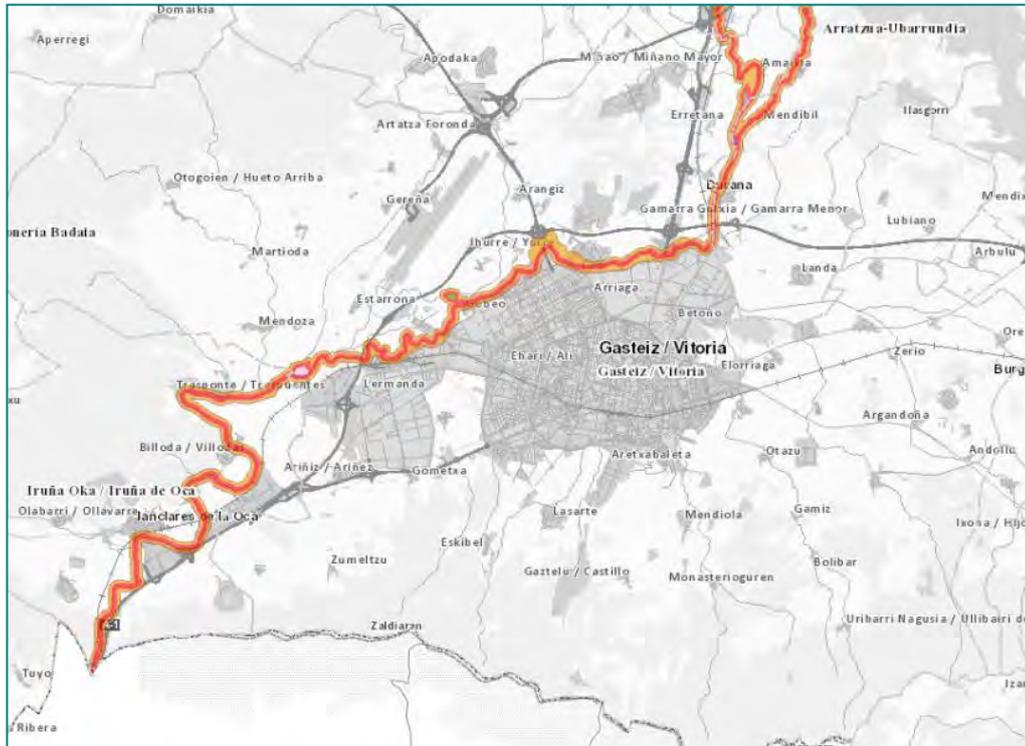
2.3.5 LA RED NATURA 2000

La Red Natura 2000 resulta un condicionante básico, ya que de acuerdo con la Disposición adicional séptima de *la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* y conforme a lo dispuesto en el artículo 46.4 de *la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, en caso de que el Plan pueda afectar de forma apreciable a lugares de la Red Natura 2000 se deberá realizar, dentro del procedimiento de evaluación ambiental, una adecuada evaluación de sus repercusiones, desarrollando un estudio específico sobre dichos aspectos.



En el ámbito del término municipal de Iruña de Oca, encontramos el Río Zadorra que cuenta, además, con su correspondiente Plan de Gestión, al haber sido designado como Zonas Especiales de Conservación (ZEC):

- ZEC designada mediante el *Decreto 35/2015, de 17 de marzo, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación cinco ríos del Territorio Histórico de Álava.*
- Acuerdo 122/2015, del Consejo de Diputados de 10 de marzo, que aprueba definitivamente el documento de "Directrices y medidas de gestión" para la conservación favorable y para evitar el deterioro de hábitats y alteraciones sobre las especies de cinco zonas especiales de conservación (ZEC) en ríos del Territorio Histórico de Álava.
- Asimismo, resulta de aplicación el *Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.*
- El ZEC presenta una superficie total de 334,1 ha a lo largo de 60,1 km de cauces. **Su Zona Periférica de Protección abarca una banda de 100 metros medidos desde el límite exterior de la ZEC.**
- Este lugar conserva enclaves de gran valor e interés faunístico y florístico, encontrándose hábitats de interés comunitario característicos de bosques de ribera, entre las que destacan las alisedas y fresnedas, así como otros hábitats acuáticos.
- Mantiene una comunidad piscícola de interés, como la bermejuela, la madrilla el fraile o el blenio de río; e invertebrados dulceacuícolas. Destaca particularmente la presencia de dos mamíferos semiacuáticos como son el visón europeo y la nutria, ambas "en peligro de extinción" en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas.
- También aparecen diversas especies de aves ligadas al medio fluvial, como Martín pescador, mirlo acuático y avión zapador, entre otras. En relación con varias de estas especies, diversos tramos del ZEC están afectados por los correspondientes planes de gestión específicos.



Río Zadorra (Cod: ES2110010)

2.3.6 CATÁLOGOS DE PAISAJES SINGULARES Y SOBRESALIENTES DE LA CAPV

Elaborado por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Gobierno Vasco, surge con el objetivo de cumplir la Meta 3 de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020).

El municipio de Iruña de Oca está incluido en la cuenca visual nº 411-Nanclares de la Oca, una cuenca con paisaje "muy cotidiano" y que según su localización es "atlántica y mediterránea".

Los espacios de interés natural incluidos comprenden la sierra de Badaia, la sierra de Tuyo y los Montes Occidentales de Vitoria. El valor escénico de las texturas paisajísticas es muy alto en los tres; en cuanto a diversidad paisajística ésta se considera alta, destacando la sierra de Tuyo, que también tiene un índice de relieve positivo.

En cuanto a los impactos negativos cabe señalar el paso de tres líneas de alta tensión (de 220Kv y 380Kv) que transcurren de este a oeste del municipio, las redes viarias de gran capacidad A-1 y N-102 y la comarcal A-2622 junto con la red ferroviaria y sus áreas de influencia. También se incluyen como impactos negativos las canteras y su área de influencia, así como el área de influencia del parque eólico de Badaia. En general se considera que más del 66% de la cuenca está sometida a impactos negativos.

En cuanto a los impactos positivos es de señalar la masa de agua del ZEC del Zadorra y su área de influencia.



Por último, se señalan dos hitos paisajísticos: el puente romano de Trespuentes y el puente romano de Villodas.

Promovido por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la DFA, el objetivo de esta iniciativa es contribuir a conservar, revalorizar o restaurar los paisajes más singulares y sobresalientes del Territorio, mediante un Catálogo basado en un diagnóstico elaborado a partir de numerosas estudios, inventarios y cartografías. El nivel de protección legal de estos paisajes catalogados debe ser equivalente al de los 'paisajes protegidos' (categoría V de la UICN).

A continuación, se adjuntan todos los paisajes que transcurren totalmente o en parte por el municipio de Iruña de Oca, todos ellos declarados como Monte de Utilidad Pública:

Sierra de Badaia:

Paisaje sobresaliente, con valor ecológico (90%) y paisajístico (23%) según la *Cartografía de Áreas para la Conservación*.

No se incluye bajo ninguna figura de protección, salvo una pequeña zona de apenas 7ha, que está incluida en el Lugar de Interés Comunitario fluvial del río Bayas. La sierra constituye una altiplanicie de unos 900m de altitud media, con una marcada morfología cástica. Destaca el carrascal de San Torcariz, con ejemplares centenarios de encina-carrasca.

Montes de Vitoria:

Paisaje sobresaliente de montaña, que cierra por el sur la llanura donde se asienta Vitoria-Gasteiz y linda con el condado de Treviño. Desde ciertas cimas se goza de dilatadas panorámicas de las montañas y llanuras Alavesas. Su valor paisajístico se ve acentuado por su función de telón de fondo de Vitoria-Gasteiz en todas las visuales desde las principales vías de comunicación que circundan la capital por el norte.

Casi la cuarta parte de su superficie se encuentra dentro del ZEC (Zona Especial de Conservación) de Montes de Vitoria.

Sierra de Tuyo:

Paisaje sobresaliente de montaña, de escasa altitud con relieves pronunciados y algunos cantiles de conglomerados.

Según la *Cartografía de Áreas para la Conservación* posee un valor ecológico en más de la mitad de su superficie y tiene un valor paisajístico de segundo orden.

Zadorra. Curso Medio:

Paisaje sobresaliente que incluye el tramo medio del río Zadorra y sus principales tributarios en esta zona (los ríos Zaia y Oka), junto con algunas zonas circundantes: los terrenos entre los amplios meandros del Zadorra, en Villodas y Trespuentes, y la cuenca baja del Oka, al pie de la sierra de Badaia en su vertiente oriental.

El Zadorra forma grandes meandros en los que domina el paisaje agrícola y de campiña, con algunos núcleos habitados cercanos. La unidad tiene interés por su papel de conector ecológico y paisajístico. En la zona de contacto con la sierra de Badaia, cerca de Trespuentes, se encuentra



un carrascal de alto valor de conservación. Un 97% de la unidad está incluido en el ZEC fluvial del Zadorra.

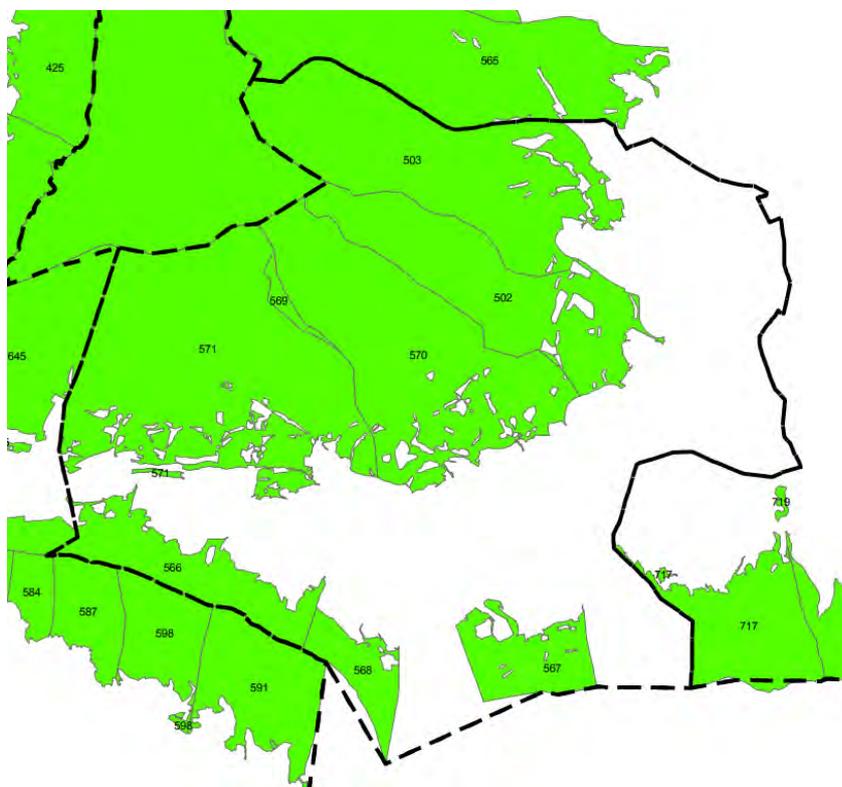
2.3.7 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

Existen otros condicionantes superpuestos derivados de instrumentos de ordenación territorial y las normativas sectoriales como puedan ser los Montes de Utilidad Pública (MUP) y los Montes Protectores, cuya regulación se establece en la Ley 43/2003 de Montes (BOE núm. 280 de 22 de noviembre de 2003) y la Norma Foral de Álava núm. 11/2007, de 26 de marzo de Montes (BOTH A núm. 44 de 13 de abril de 2007)).

Los montes se clasifican en razón de su pertenencia, en públicos y privados. Los públicos son los que pertenecen, obviamente, a las entidades públicas, clasificándose a su vez en montes de dominio público y montes patrimoniales. Tanto los públicos como los privados podrán ser declarados montes protectores cuando reúnan características destacadas desde el punto de vista del interés general: protección del suelo contra la erosión, ubicación en cabeceras de cuencas hidrográficas...

El objeto de los MUP es garantizar la conservación de los montes y promover su restauración, mejora, sostenibilidad y aprovechamiento racional. A estos MUP les será de aplicación la legislación específica de Montes, en lo relativo a sus características y aprovechamientos forestales, sin perjuicio de la aplicación de la normativa que les corresponda por sus características agropecuarias.

| ENTIDAD | DENOMINACION | Nº MONTE |
|---------------------|----------------------|----------|
| Nanclares de la Oca | El Berozal | 567 |
| Nanclares de la Oca | Corterinejo | 569 |
| Nanclares de la Oca | El Bojal | 568 |
| Nanclares de la Oca | El Encinal | 570 |
| Montevite | Bajo Sopeña | 566-1 |
| Montevite | Monte Arriba | 571-1 |
| Montevite | Monte Arriba | 571-3 |
| Ollávarre | Bajo Sopeña | 566-2 |
| Ollávarre | Monte Arriba | 571-2 |
| Víllodas | Larcueta e Inchaurre | 502 |
| Trespuentes | Lorricho y Pozobarri | 503 |



Desde el punto de vista del planeamiento general urbanístico, la normativa foral de montes constituye una regulación sectorial que incide de manera superpuesta a las previsiones del mismo. Sobre los montes, además, inciden infinidad de usos y regulaciones tanto desde el punto de vista de la protección de la naturaleza (como los parques naturales, las zonas de protección de aves y otras) como desde la perspectiva de los aprovechamientos de frutos naturales, leñas, agua, caza, ocio y un largo etcétera que merece la pena considerar.

La delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores es vinculante para el planeamiento, permitiendo sólo modificarse en los términos y procedimientos establecidos en su legislación sectorial.

2.3.8 NORMA FORAL DE MONTES DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

La Norma Foral de Montes 11/2007 de 26 de marzo, del Territorio Histórico de Álava (BOTH 44 de 13 de abril de 2007), dictada en la regulación de una de las competencias exclusivas con mayor tradición e importancia en el acervo jurídico foral de Álava, tiene por objeto “establecer los fines y el régimen jurídico aplicable” a los mismos “y a todos sus usos y aprovechamientos”.

Nuevamente, nos encontramos con una materia en la que la mayor parte de las superficies forestales públicas corresponden a la titularidad de los Concejos, correspondiendo a la Diputación Foral lo que se ha dado en conocer como “alta inspección técnica” que comporta una efectiva tutela de tal naturaleza de todo el patrimonio forestal.



Las referidas finalidades que enuncia esta normativa foral (artículos 10 y 11) se concentran, especialmente, en la conservación y mantenimiento de sus condiciones ecológicas y paisajísticas, la mejora de la calidad de los suelos y del agua, la gestión ordenada y, entre otras, el mantenimiento del vínculo de la acción forestal con la sociedad rural. En otros términos, se proclama la “función social del monte” como la definición misma de la propiedad y titularidad del mismo para la atención y conservación del patrimonio natural, histórico y paisajístico, y al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.

2.3.9 ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA FRENTE A TENDIDOS ELÉCTRICOS.

Mediante el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (BOE núm. 222 13 septiembre 2008) se aprueba una regulación para minimizar los efectos negativos que dichas infraestructuras ocasionan sobre las aves. **Éste Real Decreto establece la obligatoriedad de:**

- Determinar las llamadas Zonas de Protección, que deben incluir las ZEPA, las áreas de aplicación de las especies que cuenten con planes de recuperación y aquellas zonas relevantes para la conservación de las aves que cada una de las comunidades autónomas quiera incluir.
- Caracterizar los tendidos eléctricos presentes en dichas zonas de protección y comunicar a los titulares de dichas líneas que no cumplen con la reglamentación vigente. Posteriormente estos tendidos deben ser corregidos en un plazo de 5 años desde la publicación del R.D., con cargo a fondos del MAGRAMA.

En la CAPV, por Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejería de Medio Ambiente y Política Territorial, se delimitan las Áreas Prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las Zonas de Protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión (BOPV núm. 96 lunes 23 de mayo de 2016).

En el artículo 3 de la citada Orden se establecen las medidas con los siguientes condicionantes:

- 1) Para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de nueva construcción que no cuenten con un proyecto de ejecución aprobado, así como para las ampliaciones o modificaciones de las líneas ya existentes serán obligatorias.
- 2) Para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes a la entrada en vigor de la presente Orden serán obligatorias las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias aquellas de protección contra la colisión.



Fuente: Visor Geoeuskadi. Gobierno Vasco. Zonas de Protección de la avifauna

2.3.10 LEY 4/2015 PARA LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO

La legislación que regula los suelos contaminados a nivel Estatal es la siguiente:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (última actualización vigente desde 13/05/2016)
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

A nivel autonómico el Gobierno Vasco ha desarrollado las siguientes regulaciones:

- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Decreto 199/2006, de 10 de octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo y se determina el



contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades.

- **Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.**

La política de protección del suelo frente a la contaminación en CAPV se concretó en el *Plan de suelos contaminados de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2007-2012* y a raíz de la aprobación de la citada Ley 4/2015 se ha decidido la redacción de un nuevo documento de que se encuentra en la fase de elaboración.

En cuanto al **Inventario de suelos contaminados**, señalar que fue aprobado con el objetivo de ser el instrumento útil para la protección, prevención y corrección de la contaminación del suelo, estableciendo el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados y alterados existentes en aras de preservar el medio ambiente y la salud de las personas. Este inventario tiene un carácter vinculante para el planeamiento que debe incorporarlo.

En el inventario se recogen los suelos que reúnen esas características, regulándose su actualización, inclusión o exclusión de los ya inventariados en función de lo establecido por el RD 9/2005.

En el año 2014 se ha llevado a cabo una actualización del inventario donde en el caso de Iruña de Oca estos suelos se localizan principalmente en los usos industriales y actividades extractivas, y alguna mancha dispersa junto a la antigua cárcel y en el núcleo urbano residencial de Nanclares de la Oca.

2.4 LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Respecto a las implicaciones derivadas de los planeamientos en los municipios colindantes (Sierra Brava de Badaia, Vitoria-Gasteiz, Erriberagoitia-Ribera Alta, La Puebla de Arganzón y Condado de Treviño), éstas no presentan problemas considerables ya que coinciden en la Clasificación del Suelo en contacto con ellos. A excepción de Vitoria-Gasteiz, estos municipios limítrofes mantienen ese carácter rural con pequeños núcleos de población que se caracterizan por su tejido urbano tradicional.

Se muestra a continuación el planeamiento vigente para cada uno de los municipios colindantes con Iruña de Oca.

| Municipio | Planeamiento | Fecha de Aprobación |
|-----------------------------|--------------|---------------------|
| Sierra Brava de Badaia | - | - |
| Vitoria-Gasteiz | PGOU | 19/01/2001 |
| Erriberagoitia /Ribera Alta | NNSS | 02/04/2003 |
| La puebla de Arganzón | NNUUMM | 10/03/2011 |
| Condado de Treviño | NNUUMM | 17/02/2022 |



2.4.1 COMUNIDAD DE LA SIERRA BRAVA DE BADAIA

Tiene una extensión de 2.005 Ha y pertenece a 18 pueblos y un caserío, distribuidos de la siguiente forma: Anda, Apricano, Catadiano, Echávarri de Cuartango, Tortura, Urbina de Eza y Zuazo de Cuartango, del Ayuntamiento de Cuartango; Subijana-Morillas, de Ribera Alta; Villodas, Trespuentes, Nanclares de la Oca, Montevite y Ollávarre, de Iruña de Oca; Mendoza, Hueto Arriba y Hueto Abajo, del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz; Domaiquía, Apérregui y el caserío de La Encontrada, de Zulla.

En realidad, los 19 entes copropietarios de la Sierra se han visto reducidos a 18 desde que se excluyó a Tortura en 1980, por encontrarse despoblado. La Encontrada es un caserío que participa como un pueblo más en la detentación de cargos y constituye un dato inusual entre las comunidades de montes alaveses, integrados por concejos, pueblos o juntas administrativas.

La Junta General ordinaria de los pueblos copropietarios se celebra el 13 de junio, día de San Antonio, en la casa de Asquegui, en el monte, en presencia del presidente de la Comunidad de la Sierra, cargo de reciente introducción, y los cuatro comisionados o Diputados, uno por cada Cuadrilla, el secretario y alcaldes de las Juntas Administrativas. El archivo se conserva en la iglesia de Ollávarre.

Jurídicamente es una comunidad supramunicipal. Con la totalidad del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, carece de una figura de planeamiento que lo regule.

2.4.2 VITORIA-GASTEIZ

Limita con Iruña de Oca por el Noreste.

La capital de provincia y de la CAPV con una población de 242.254 habitantes y una superficie de 27.629 Ha, cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 19 de enero del año 2001, que está siendo revisado en la actualidad.

Vitoria-Gasteiz es una ciudad centralizada, muy focalizada en un centro que está mal conectado con los barrios, por falta de transporte público, red ciclable y recorridos peatonales seguros, e imposibilidad de acceso al centro en coche.

El PGOU delimitó propuestas muy expansivas, que programan el desarrollo de mucho suelo urbanizable, tanto para vivienda como para industria y actividad terciaria, desarrollo que no se ha producido en la medida esperada, y ha dejado un gran parque construido de viviendas, lonjas, equipamientos y solares vacíos.

El crecimiento se ha producido de forma desordenada, resultando excesivo y fragmentado, lo que ha derivado en una merma de la calidad de vida en los barrios nuevos, que se han convertido en zonas aisladas, estancas y peligrosas.

Los barrios más antiguos presentan la necesidad de rehabilitación de sus viviendas y ven cerrar algunos de sus equipamientos. La ciudad intra-ronda tampoco tiene suficientes equipamientos, sobre todo para mayores, y ha cerrado comercio tradicional, en parte por la proliferación de grandes superficies comerciales y por el traslado de las oficinas municipales a San Martín.



En cuanto al suelo no urbanizable, Vitoria-Gasteiz ha sabido incorporar la naturaleza a la ciudad mediante el Anillo Verde.

El Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana recoge todas estas cuestiones y propone un modelo en el que el objetivo es lograr una ciudad compacta, compleja y cohesionada; Se busca la complejidad a través de la diversidad y mixticidad de actividades. La compacidad y la cohesión se lograrán mediante el incremento de la densidad en los barrios nuevos, aumentando el número de viviendas y con la desclasificación de suelo no urbanizado, que permita concentrar las nuevas viviendas en los barrios en desarrollo.

Complementariamente se propone actuar en los barrios consolidados con el principio de rehabilitación, recuperación y reciclaje del patrimonio edificado, así como del espacio público existente.

En cuanto a la conectividad interior, se reforzarán las redes principales de transporte público y se actuará para favorecer la conexión y permeabilidad de la Ronda con el fin de conectar los barrios periféricos; Se plantean ejes de conexión que cruzan la Ronda Circulatoria, relacionando la Ciudad Oeste, la Ciudad Norte y la Ciudad Este.

Las redes ciclistas y sendas peatonales abren la reflexión a las posibilidades de ubicación respecto a las supermanzanas, y a su vez se plantean modos blandos de movilidad, peatonales y ciclables, que permitan potenciar la infraestructura verde del municipio conectando el Anillo Verde con la ciudad, y ésta, a su vez, con el anillo exterior y el medio natural.

El Plan vigente establecía con su regulación y normativa un punto de partida para la protección del Medio Natural que la revisión del Plan deberá completar y mejorar, preservando también la identidad de las Entidades Locales Menores y asumiendo las condiciones específicas derivadas de su relación con la ciudad y con el medio natural.

Por último, es importante resaltar la llegada del Tren de Alta Velocidad a Vitoria-Gasteiz prevista para el año 2023, que transformará la capital Alavesa en nudo de unión con Europa, con el resto de España y con el corredor mediterráneo. Se abre, por lo tanto, un enorme potencial para la economía global de la ciudad, tanto para la logística como para el sector servicios. Este potencial se extiende a municipios circundantes como Iruña de Oca, con el que comparte la ubicación de la nueva Terminal Intermodal, y con la que tendrá que compatibilizar el planeamiento en este punto, así como con el polígono de Subillabide.

2.4.3 ERRIBERAGOITIA- RIBERA ALTA

Limita con Iruña de Oca por el Oeste, teniendo la Sierra de Tuyo como separación entre ambos municipios.

Con una población de 823 habitantes y una superficie del término municipal de 12.006 Ha. cuenta con Normas Subsidiarias del tipo b) el 2 de abril del año 2003.



Es un municipio concejil cuya capital de municipio es Pobes. Atravesado por el río Bayas y la línea de ferrocarril Miranda de Ebro/Bilbao, cuenta con 26 pequeños pueblos, 22 organizados a su vez en 20 concejos, y cuatro administrados directamente por el municipio.

Los concejos son Antezana de la Ribera, Anuntzeta/Anúcita que incluye 2 pueblos (Anuntzeta/Anúcita y Mimbredo), Arreo, Artaza/Axkoeta que incluye 2 pueblos (Artaza/Artatza y Escota/Axkoeta), Barrón, Basquiñuelas, Caicedo-Sopeña, Hereña, Lasierra, Leciñana de la Oca, Morillas, Ormijana, Paúl, Pobes, capital del municipio, Subijana-Morillas, Tuyo, Villabezana, Villaluenga, Villambrosa y Vitoria.

Los pueblos directamente administrados por el municipio son Arbígano, Castillo-Sopeña, Nuvilla y San Miguel, y los despoblados Carasta y San Pelayo.

Las NNSS han apostado por concentrar los crecimientos residenciales en suelo urbano, principalmente crecimientos de baja densidad, que se han desarrollado sobre todo en Pobes, Paul, La Sierra, Anúcita, Tuyo, Caicedo-Sopeña y Subijana-Morillas, y en menor medida en otros concejos tales como Antezana de La Ribera, Ormijana, Vitoria, Villaluenga, Artaza, Arbígano, Mimbredo, Barrón, Arreo, Hereña, Leciñana de la Oca, Villabezana y San Miguel. Se ha planteado vivienda protegida en Antezana de la Ribera y Castillo-Sopeña.

En el núcleo de Nuvilla no se han materializado nuevas viviendas; sin embargo, se ha desarrollado un camping al sureste del concejo.

En cuanto a los suelos industriales, se ha propuesto un nuevo polígono industrial al este de Subijana-Morillas, camino de Montevite, que aún no ha sido ocupado, así como la ampliación del polígono existente al norte de Hereña, ubicado en suelo urbano industrial y conectado con la autopista.

Los desarrollos en suelo urbanizable se han planeado principalmente en Pobes, donde no se han desarrollado hasta el momento, siendo Subijana-Morillas el único del resto de los concejos que ha apostado porque el núcleo urbano pase a ocupar mayor superficie que la delimitada por el anterior planeamiento, del cual se ha desarrollado poco suelo.

2.4.4 LA PUEBLA DE ARGANZÓN

Limita con Iruña de Oca por el sur, teniendo los Montes de Vitoria Occidental y la Sierra de Tuyo como límite físico.

Con una población de 502 habitantes y una superficie del término municipal de 1887 Ha. El planeamiento urbanístico vigente en La Puebla de Arganzón son las Normas urbanísticas Municipales, aprobadas el 10 de marzo del año 2011, en revisión de las Normas urbanísticas Municipales de 1994, que fueron las analizadas para la redacción del Avance de este PGOU.

Atravesado por el río Zadorra, es un territorio de gran valor naturalístico y arqueológico perteneciente a la provincia de Burgos, que, junto con el Condado de Treviño, conforma el Enclave de Treviño. El municipio engloba un núcleo principal, La Puebla de Arganzón, delimitada por el río y las redes de transporte (ferrocarril, N-1 y A-1), y otro núcleo más pequeño, ubicado al noreste, Villanueva de la Oca.



Las Normas urbanísticas planteaban para el núcleo principal un crecimiento en forma de mancha de aceite principalmente hacia el sur y el este del núcleo existente, así como la densificación del mismo. Para Villanueva de la Oca se contemplaba únicamente la consolidación de lo existente.

Se han construido algunos pabellones en los suelos destinados a usos industriales, aunque sigue existiendo mucho suelo vacante; los nuevos desarrollos residenciales, de baja densidad principalmente viviendas bifamiliares, se han concentrado al sur del núcleo existente y al suroeste, avanzando la trama urbana hacia el río. El municipio ha agotado su capacidad residencial.

La franja existente entre la línea del ferrocarril y la N-1, consiste hoy en una mezcla de usos a priori poco compatibles entre sí, industrial y residencial de baja densidad. En cuanto al terreno comprendido entre la N-1 y la A-1, presenta edificaciones dispersas de uso industrial, así como suelo no urbanizable.

2.4.5 CONDADO DE TREVIÑO

Limita con Iruña de Oca por el sur, teniendo los Montes de Vitoria Occidental como separación entre ambos municipios.

Con una población de 1.339 habitantes y una superficie del término municipal de 26.071 Ha, se trata de un municipio burgalés limítrofe en la totalidad de su perímetro con territorio alavés. El planeamiento urbanístico vigente en el Condado de Treviño son las Normas urbanísticas Municipales, aprobadas el 17 de febrero de 2022, en revisión de las Normas urbanísticas Municipales del año 2002, que fueron las analizadas para la redacción del Avance de este PGOU.

La clasificación del suelo se hace, a través de las Normas urbanísticas municipales, en los tres tipos siguientes:

- Suelo Urbano (consolidado y no consolidado), 190,58 hectáreas, comprende los núcleos urbanos de:

Agillo, Ajarte, Albaina, Añastro, Araico, Arana, Argote, Armentia, Ventas De Armentia, Arrieta, Ascarza, Bajauri, Burgueta, Busto De Treviño, Uralde, Cucho, Dordoniz, Doroño, Franco, Fuidio, Golernio, Grandival, Imiruri, Ladrera, Laño, Marauri, Meana, Mesanza, Moraza, Moscador De Treviño, Muergas, Obecuri, Ocilla, Ochate, Ogueta, Ozana, Pangua, Pariza, Pedruzo, Samiano, San Esteban De Treviño, San Martín De Galvarin, San Martín Del Zar, San Vicentejo, Saraso, Sasetta, Taravero, Torre, Treviño, Uzquiano, Villanueva Tobera y Zurbitu.

- Suelo Urbanizable, 10 sectores, 8 residenciales y 2 agropecuarios, 24,37 hectáreas.
- Suelo Rústico, que a su vez se divide en Rústico con Protección natural, Rústico Común y Rústico de Protección de Entorno Urbano, 20.286 hectáreas.

Por escasez de vecindario y de bienes, que impedía el normal desarrollo de sus funciones, en 1974 se formalizan expedientes de disolución de las Juntas Vecinales de Ajarte, Araico,



Ascarza, Burgueta, Dordóniz, Grandival, Mesanza, Moscador de Treviño, Pedruzo, Samiano, SanMartín de Galvarín, San Vicentejo, Saseta y Zurbitu. Por aquella época la despoblación de Treviño estaba en su punto álgido, con Vitoria y Miranda de Ebro como principales focos de atracción, y uno tras otro los pueblos del enclave burgalés fueron uniéndose al municipio.

En 2008 existen 36 Entidades Locales Menores cuya relación es la siguiente:

Aguillo, Albaina, Añastro, Argote, Armentia, Arrieta, Ascarza, Bajauri, Burgueta, Busto de Treviño, Cucho, Dordóniz, Doroño, Franco, Fuidio, Golernio, Grandival, Imiruri, Laño, Marauri, Muergas, Obécuri, Ocilla y Ladrera, Ogueta, Ozana, Pangua, Pariza, Samiano, San Martín Zar, San Vicentejo, Saraso, Taravero, Torre, Treviño, Uzquiano y Villanueva Tobera.

Los pueblos del condado que no son pedanías son los siguientes:

Ajarte, Araico, Arana, Mesanza, Moraza, Moscador de Treviño, Pedruzo, San Esteban de Treviño, San Martín de Galvarín, Sáseta y Zurbitu.

Los despoblados son Arceina, Arna, Atazabal, Berguisona, Caricedo, Doso, Meana, Lezana y Ochate.



3 Información urbanística

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se revisan se aprobaron definitivamente por Orden Foral número 839, de 18 de noviembre de 1998, de la Diputación Foral de Álava (publicada en el BOTHA núm. 140 de fecha 7 de diciembre de 1998). El Texto íntegro se publicó con fecha 26 de abril de 1999 en el BOTHA núm. 46.

Desde la aprobación de las Normas la configuración del municipio ha cambiado considerablemente como consecuencia de la materialización de una buena parte de sus propuestas, por lo que la capacidad residencial y de suelo de actividades económicas empieza a dar síntomas de agotamiento.

Tal y como se ha detallado anteriormente, la revisión de las Normas Subsidiarias está claramente justificada, iniciándose por tanto los trabajos de análisis concienzudo de la situación del municipio desde muy diversos enfoques. En este capítulo queremos reflejar aquellos aspectos más destacados de ese trabajo inicial que justifican buena parte de las soluciones contempladas en el nuevo Plan General.

3.1 MEDIO FÍSICO

Iruña de Oca se localiza geográficamente en la zona central de la provincia de Álava, en la llamada zona de Valles Occidentales Alaveses, y rozando ya la parte occidental de la Llanada Alavesa, en un enclave delimitado por el norte por la Sierra de Badaia, por el sureste por los Montes de Vitoria y por el suroeste por la Sierra de Tuyó. En concreto, Trespuentes, Víllodas y Nanclares están integrados en la Llanada, mientras que Ollávarre y Montevite se ubican en el corredor que se forma entre la Sierra de Badaia y la Sierra de Tuyó.

3.1.1 AREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL Y PAISAJÍSTICO.

La **Sierra de Badaia** se encuentra al oeste de la comarca alavesa de la Llanada. Las laderas del norte y oeste, frente a Cuartango y Zuya, son escarpadas y cortantes, mientras que las del este y sur se prolongan suavemente hasta la Llanada. La Sierra es una alargada altiplanicie con direcciones Norte-Sur, flanqueada al Oeste por el Zadorra y al Este por el Bayas, con una altitud máxima de 1.042 metros, con características de zona kárstica. Constituye no sólo una unidad geográfica y ecológica sino también una unidad pastoril, habiéndose producido, subordinados al aprovechamiento ganadero, otros usos tales como el forestal. A pesar del carácter ganadero de la sierra, el número de ganados que pasta en Badaia ha disminuido, básicamente el ganado vacuno. Se ha producido un incremento del uso recreativo de la Sierra de Badaia, derivado de su proximidad a Vitoria-Gasteiz, y de la explotación de recursos forestales. La presencia y acción en la Sierra de Badaia de lobos era continua, por lo que la Junta lo combatió estableciendo premios por caza de lobos; desde el siglo XIX, las noticias y datos en torno a la caza del lobo son cada vez más escasos, lo que indica su desaparición- exterminio por la acción humana.



La **Sierra del Tuyo** es un corto cordal constituido por la prolongación de los montes de Vitoria. Está delimitado a un lado por el río Zadorra y el Desfiladero de las Conchas de Arganzón y al otro por el valle del río Bayas, es decir, por la N-1 y la AP-68.

La ladera que desciende hacia Iruña de Oca contiene principalmente espesos bosques de quercíneas, entre ellas robles quejigos y encinas, así como pinos y otras especies coníferas; sin embargo, la parte más alta de la ladera está poblada de hayedos. En cuanto a elementos destacados de la Sierra de Tuyo, tenemos las Cuevas de San Vitores y la Balsa de Cellermín, así como patrimonio construido tal como El Castillo de Tuyo o los restos de lo que fue el Torreón Vigía del Tuyo.

Los **Montes de Vitoria** ocupan una franja alargada en la parte central de las Sierras Centrales de Álava, que separan la Llanada Alavesa y la Cuenca de Treviño y que presentan continuidad a lo largo de toda la parte central del Territorio Histórico.

Mantienen una de las extensiones forestales autóctonas mejor conservadas de la CAPV, destacando la representación de diversas masas forestales caducifolias bien conservadas y extensas, como hayedos acidófilos atlánticos con acebos y tejos, robledales de *Quercus pyrenaica* y *Q. robur*, y quejigales de *Q. faginea*. Además, cabe destacar el bosque de tejos localizado en las umbrías del Pagogan (hayedo de la Txaparka) y la presencia de numerosas especies vegetales de interés, incluyendo algunos endemismos regionales.

Estos bosques albergan una interesante comunidad de vertebrados forestales, destacando algunos grupos, como las aves rapaces diurnas, los mamíferos carnívoros y murciélagos, junto con algunas otras especies de mamíferos y aves forestales indicadoras de bosques maduros. En arroyos y charcas aparecen diversas especies de anfibios de interés.

El Zadorra está catalogado como un Lugar de importancia comunitaria (LIC) de la región biogeográfica atlántica, por la decisión de la comisión del 7 de diciembre de 2004, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE. La Red Natura 2000 lo referencia como ES2110010. La vegetación potencial del río y de sus márgenes es la Alameda-aliseda mediterránea y/o de transición. Se considera un corredor ecológico en cuanto a tramo fluvial de especial interés conector. Constituyen, tanto el propio río como sus bordes, un área de protección de fauna variada en peligro de extinción, tal como la *Mustela lutreola* o Visón europeo (OF 322/2003, BOTHA 05-12-2003), el *Squalius pyrenaicus* o Zaparda (OF 339/07, BOTHA 14-05-2007) y la *Lutra lutra* o Nutria euroasiática (OF 880/2004, BOTHA 24-11-2004), así como vulnerable, tal como la *Riparia riparia* o Avión zapador (DF 22/2000, BOTHA 27-03-2000). En cuanto a flora amenazada, existe un pequeño tramo al norte del municipio donde se pretende la recuperación de la *Berula erecta* (Documentos técnicos para la conservación de la flora amenazada de la CAPV. 2011).

Por último, aunque ambientalmente de menor valor, no debemos olvidar la presencia de pequeños cerros testigos en todos los meandros del fondo del valle, los cuales a causa de sus pendientes no han sido cultivados y que conservan formaciones de vegetación autóctona como encinares y quejigares bastante alterados en su estructura, pero que poseen un elevado valor ecológico y conectivo como zona refugio de fauna y paisajístico al contribuir a diversificar los



paisajes agrarios del ámbito del plan donde la pérdida de las lindes en detrimento de parcelas más grandes ha banalizado estos paisajes al perder en diversidad.

3.1.2 RED HÍDRICA

El elemento natural por antonomasia que caracteriza el municipio es el río **Zadorra**, relevante en la red hídrica alavesa, a lo largo del cual se han desarrollado Trespuentes y Villodas. El Zadorra llega a Nanclares de la Oca sin interacción entre el entorno del río y el núcleo urbano; sin embargo, será uno de sus afluentes, el arroyo de La Torca, el que discurre por el centro de Nanclares de la Oca. Lo mismo ocurre en Trespuentes, que a pesar de que el acceso se produce a través del puente de Iruña sobre el río Zadorra, es atravesado por el arroyo Lanarreca. En Villodas, el Zadorra separa dos crecimientos urbanos diferenciados que se unen únicamente a través del puente San Cristóbal. Ollívarre y Montevite, a diferencia del resto, no se desarrollan en torno al agua.

3.1.3 ÁREAS VULNERABLES SOMETIDAS A IMPACTO

En cuanto a los riesgos naturales, existe una superficie importante alrededor del río Zadorra susceptible de ser afectada por incrementos del caudal del mismo y sus afluentes.

Las zonas identificadas como áreas inundables son las situadas en torno a la confluencia del río Oca con el Zadorra antes de llegar a la localidad de Trespuentes, así como las superficies de los cauces en torno a los principales meandros del Zadorra a la altura de Villodas identificadas en el río Zadorra a su paso por el núcleo de Trespuentes y en el extremo este del municipio, cerca de la vía ferroviaria y del límite municipal con Vitoria-Gasteiz.

Dentro de las sierras del Tuyo y Montes Occidentales de Vitoria existe un riesgo potencial elevado de incendios en sus principales áreas forestales, especialmente, en la zona superior de la sierra de Tuyo donde se desarrolla un hayedo.

Paisajísticamente, son importantes los impactos del acceso a Nanclares desde la A-1; se trata de un acceso de alta capacidad que a su vez presta acceso a la nueva cárcel y que limita en su extremo norte con el río Zadorra y sus márgenes a los que contribuye a fragmentar y devaluar.

También se han identificado impactos de carácter más puntual, como el deterioro de los entornos fluviales por eliminación de la vegetación de ribera, la ocupación del cauce, o la alteración de algún tramo. Las granjas y cobertizos, tanto por sus acabados a menudo con materiales impropios (ladrillo, chapa o cemento) como por la proliferación y volumetría, también se han identificado como un impacto paisajístico. Finalmente, no se puede olvidar las huertas en precario existentes especialmente las presentes en el Prado de la Dehesa donde el mal uso de cierres y materiales constructivos de las casetas de aperos altera notablemente los paisajes percibidos de las huertas que aquí se asientan.



En el caso de los impactos paisajísticos identificados en los espacios rurales, éstos están sobre todo relacionados con el retroceso de usos agroganaderos, ya que repercute en los procesos de transformación de los paisajes agrarios que conlleva la alteración o eliminación de las antiguas estructuras de márgenes, caminos o construcciones de piedra en seco, y tienden a generar una homogeneización del paisaje.

A diferencia de los posibles impactos descritos hasta el momento por riesgos naturales, existen aquellos cuyo impacto no es visual, por tratarse de una posible afección sobre un elemento subterráneo; se trata de la vulnerabilidad de acuíferos, concepto que alude al riesgo de que se produzca un deterioro de la calidad de las aguas subterráneas por vertidos o actividades potencialmente contaminantes. El mapa de vulnerabilidad de acuíferos es de suma importancia a la hora de planificar puntos de vertido o regular actividades potencialmente contaminantes.

3.1.4 USOS A LOS QUE ESTÁ SOMETIDO EL SUELO

La zona este y la mitad sur del municipio están dominados por el uso agrícola, en un valle muy llano, conformado en torno al curso fluvial del Zadorra que atraviesa el municipio desde el extremo noreste hasta el sur. Es en las zonas llanas donde el paisaje tiene más componentes de origen antrópico: están los núcleos de población, las infraestructuras viarias y en los últimos años, los polígonos industriales; por tanto, es en esta zona donde más se han transformado los usos en los últimos años, incluidos los agrarios.

Hacia el norte y el este la llanura del valle asciende progresivamente en altitud, constituyéndose la sierra de Badaia y siendo el uso principal el forestal, pero mostrando también su estructura agreste de paisaje calizo.

El cierre del flanco sur se produce de una manera más rotunda ascendiendo los Montes de Tuyo y los Montes Occidentales de Vitoria desde la Llanada y desde el valle del río que al acercarse pierde su amplitud. Estas dos sierras también muestran presencia eminentemente forestal, aunque con interrupciones para mostrar el sustrato rocoso del que están formadas. Se manifiesta de manera clara la vocación natural y mixta (natural-forestal) de la mayoría del término municipal con enclaves agrícolas en las áreas de menor pendiente.

Destaca la vocación natural de las laderas de la Sierra Badaia al norte y las laderas de la Sierra de Tuyo, junto con los Montes de Vitoria Occidentales al Sur, así como las manchas de vegetación de ribera bien conservada en algunas zonas del río Zadorra, especialmente en los meandros que discurren más encajonados entre Trespuentes y Nanclares y ya en el tramo final antes de entrar en La Puebla de Arganzón.

A continuación, se muestra una tabla con las superficies de cada categoría del Suelo No Urbanizable, tal y como establecen las Normas Subsidiarias en el municipio de Iruña de Oca. En un ejercicio de “normalización” se han asimilado las categorías propuestas desde las NNSS adaptándolas a las categorías establecidas en el presente PGOU, de cara a posibilitar una posterior valoración del modelo adoptado desde el PGOU. Se ha de tener en cuenta que las NNSS establecen la categoría “zona de protección de SU y SAU” que consiste en la reserva de



una franja de suelo en torno al suelo urbano y urbanizable sin asignación de ningún uso, por lo que se ha efectuado un análisis de estos suelos asignándoles una categoría acorde con los criterios del PTS agroforestal. Por su interés se ha incluido también la superficie de “Montes de Utilidad Pública”.

| CATEGORÍA | m2 (NNSS98) |
|---|-------------------|
| ÁREA TÉRMINO MUNICIPAL TOTAL | 53.085.206 |
| J10 / Especial protección | 1.082.008 |
| J12/Pastos montanos - roquedos | 1.552.278 |
| J13/Forestal | 23.897.523 |
| J14/Alto valor estratégico | 4.703.737 |
| J15/ Protección de aguas superficiales | 1.684.473 |
| J22/ Pastos montanos | 179.733 |
| J23/ Monte ralo | 4.480.868 |
| J24 /Paisaje rural de transición | 7.333.705 |
| J25/ Mejora ambiental | 2.732.047 |
| J31 / Otras dotaciones en SNU | 40.319 |
| TOTAL SNU | 47.686.691 |

Adicionalmente, las NNSS calificaban **1.834 m2** como Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural, que no resulta asimilable a ninguna de las categorías de suelos de las DOT recogidas en este PGOU. Estos suelos se corresponden en parte con el Sistema General delimitado para el yacimiento arqueológica de Iruña Veleia, y en parte con suelos de otras categorías a los que se superpone el condicionante superpuesto *Catálogo de edificios y áreas arqueológicas*.

| CONDICIONANTES SUPERPUESTOS | m2 (NNSS98) |
|---|-------------|
| MUP / Montes de Utilidad Pública | 28.911.046 |

3.2 POBLACIÓN

Se han planteado una serie de hipótesis que deben componer el escenario previsto durante la vigencia del Plan General de Ordenación de Iruña de Oca. A continuación, se muestra el resultado de estas previsiones.



3.2.1 DEMOGRAFÍA

La siguiente tabla, realizada para el Documento de Avance, muestra el crecimiento que se preveía para los años de Vigencia del Plan General:

| AÑOS | S/CREC. MEDIO |
|-------------|---------------|
| 2010 | 3.018 |
| 2011 | 3.129 |
| 2012 | 3.243 |
| 2013 | 3.359 |
| 2014 | 3.478 |
| 2015 | 3.600 |
| 2016 | 3.726 |
| 2017 | 3.854 |
| 2018 | 3.986 |
| 2019 | 4.121 |
| 2020 | 4.259 |
| 2021 | 4.401 |
| 2022 | 4.548 |
| 2023 | 4.698 |
| 2024 | 4.852 |
| 2025 | 5.010 |

En 8 años se estimaba una población total de casi 4.000 habitantes como consecuencia de un crecimiento de población de 1.000 habitantes. Después de 16 años, es decir, para el año 2025, se calculaba que la población llegaría a los 5.000 habitantes.

A día de hoy, sin embargo, podemos ver cómo el municipio de Iruña de Oca ha seguido creciendo durante estos años, aunque no de la forma que se preveía en los cálculos realizados en el Documento de Avance. La siguiente tabla nos da los datos más significativos de la evolución demográfica del Municipio de Iruña de Oca comparada con la evolución en todo el Territorio Histórico y de la cual partiremos para desarrollar el documento de Aprobación Inicial:



| AÑO | IRUÑA DE OCA | Variación con respecto al periodo anterior | ÁLAVA | Variación con respecto al periodo anterior |
|------|--------------|--|---------|--|
| 1975 | 1.714 | - | 237.742 | - |
| 1981 | 1.763 | 2,9% | 257.850 | 8,45% |
| 1986 | 1.577 | -10,6% | 267.728 | 3,83% |
| 1991 | 1.502 | -4,8% | 272.447 | 1,76% |
| 1996 | 1.616 | 7,6% | 281.821 | 3,44% |
| 2001 | 1.953 | 20,9% | 286.387 | 1,62% |
| 2006 | 2.568 | 31,5% | 305.822 | 6,78% |
| 2011 | 3.046 | 18,6% | 318.730 | 4,22% |
| 2016 | 3.334 | 9,5% | 322.335 | 1,13% |

Tomando el año 1975 como año base, se aprecia durante el primer quinquenio analizado (1975-1981) un incremento del número de habitantes, situándose en 1981 alrededor de los 1.763 habitantes, iniciándose a partir de esta fecha un decrecimiento poblacional que afecta directamente a la década de los años 80, que sí se dará en Iruña de Oca, pero no tanto en Álava por el efecto tractor de Vitoria-Gasteiz.

A partir de los años 90 el municipio de Iruña de Oca retoma un signo positivo en sus constantes demográficas creciendo de forma continuada, alcanzando antes del año 2000 el mismo número de habitantes que 20 años antes constaba en sus archivos.

En los siguientes 10 años el crecimiento es aún mayor, llegando a alcanzar entre los años 2001 y 2006 un crecimiento del 31,49 por ciento con respecto a los 5 años anteriores y superando, además, los incrementos de población de toda la Llanada Alavesa. De hecho, el Municipio duplica la población en tan solo 15 años, de 1.500 habitantes en 1991 a 2.957 que tenía en el año 2009.

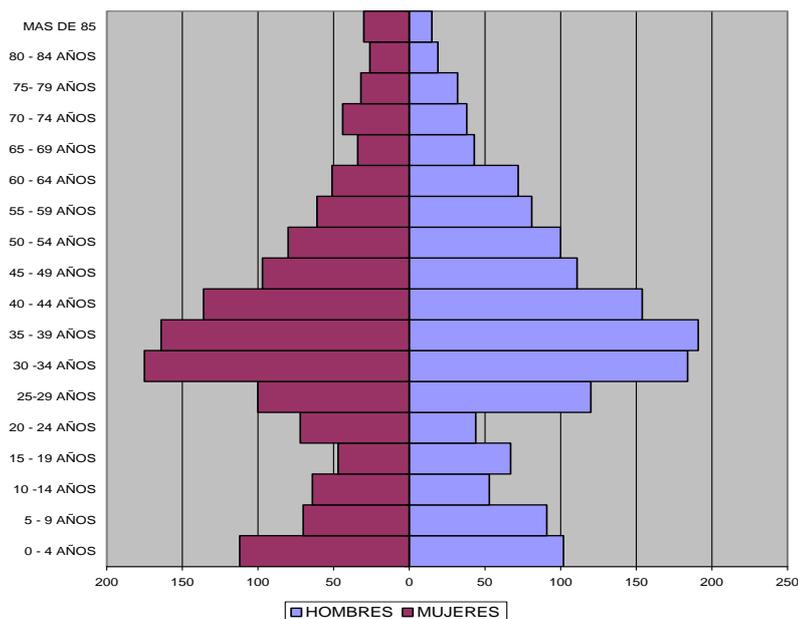
El crecimiento de población de Iruña de Oca durante los últimos 7 años, no ha resultado ser tan optimista como se preveía en el Documento de Avance, pero aun así, cabe destacar que se ha dado un importante crecimiento. De hecho, en este último periodo la población ha aumentado casi 500 habitantes, y además el municipio tiene una media de crecimiento superior a la alavesa.

En cuanto a la distribución espacial, cabe mencionar que no ha habido grandes cambios con respecto a los datos que se recogían en el Documento de Avance: la población se divide en cuatro pequeñas localidades y un núcleo central –Nanclares- que agrupa las tres cuartas partes de la población del municipio. Aun así, menos en el caso de la localidad de Montevite, que ha pasado de tener 55 habitantes en 2008 a tener 52 en el 2016, las demás localidades han seguido creciendo. Mientras que en la década anterior era Trespuentes la localidad que mayor media de incremento poblacional había logrado, debido a su proximidad geográfica a Vitoria- Gasteiz, en este último periodo es Nanclares la población que ha desarrollado un incremento más notable.

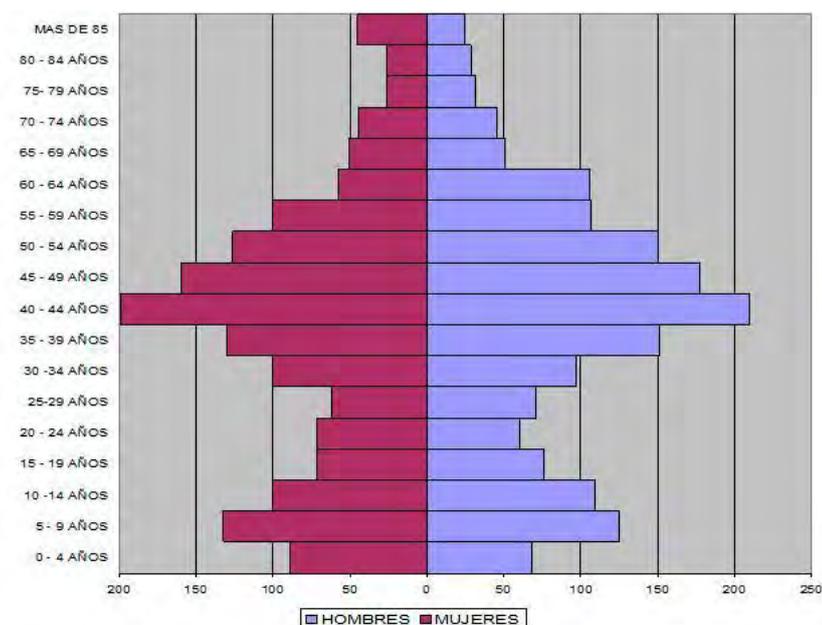


En lo que respecta a la estructura poblacional del Municipio, se presentan, a continuación, las pirámides poblacionales correspondientes a los datos recogidos en el año 2008 y en el año 2016, que pasaremos a analizar a continuación.

Población 2008



Población 2016



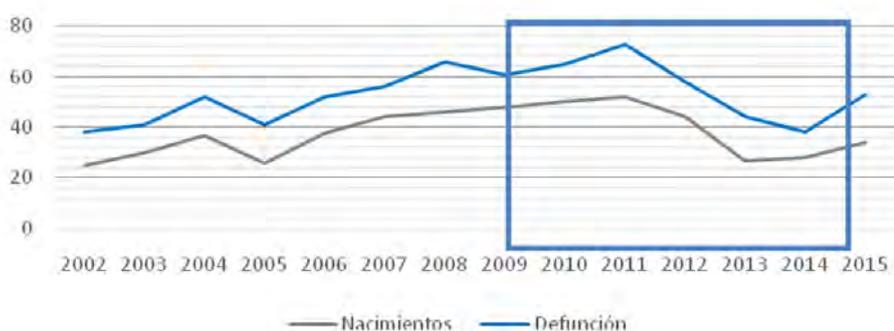
Los datos más relevantes son los siguientes:



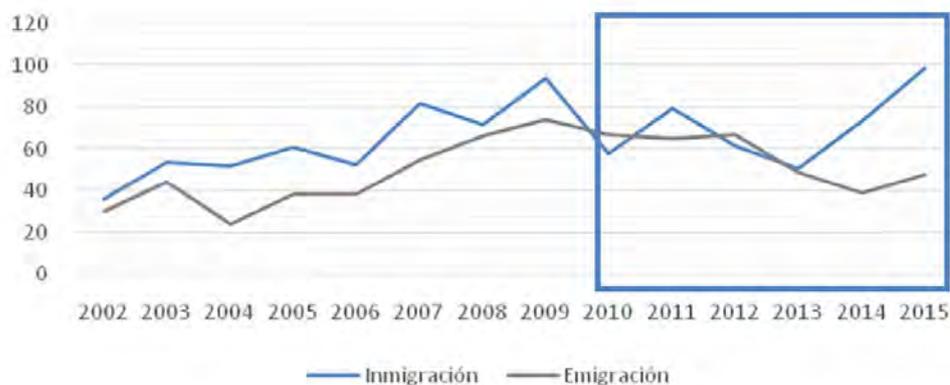
- En el 2008 era el grupo de 30-34 años el grupo mayoritario. 8 años después, es el grupo de 40-44 años el mayoritario con más de 400 habitantes.
- En el municipio de Iruña de Oca, el grupo de 0-4 años ha pasado de ser un 5,22% de la población en el año 2008 a ser de un 4,67% en el año 2016. En Álava, sin embargo, el grupo de 0-4 años ha pasado de suponer un 3,83% de la población en 2008 a un 4,02% en el 2016
- La población joven, entendiendo como el grupo de población de entre 0 y 19 años, en 2008 suponía un 19,1% de la población en Iruña de Oca, mientras que en la actualidad podemos ver cómo ha aumentado a un 24,12%, superando la media de la población joven Álava que supone 19,07%.
- En cuanto al género, es de destacar que el grupo poblacional entre 50/64 años es mayor entre las mujeres.

Otro dato importante a tener en cuenta en el incremento de población que se ha dado en este tiempo es la dinámica de la población, donde se valoran dos aspectos que inciden en la futura población del Municipio: el crecimiento natural o vegetativo y el movimiento migratorio.

Respecto al primero, hay que resaltar que la natalidad está jugando un papel importante, habiéndose dado una media aproximada de 37 nacimientos al año durante los últimos quince años. Concretamente, hasta el 2011 se da un incremento en la tasa de natalidad; hay un decrecimiento hasta el año 2013, a partir del cual, se da otro periodo de crecimiento. Analizando la media de defunciones se aproxima a las 15 por año por encima del número de nacimientos.



Iruña de Oca es un Municipio de gran capacidad de atracción de población y en los últimos años se ha convertido en un referente municipal para muchas personas de otras partes de Álava y particularmente de su capital, Vitoria-Gasteiz. Analizando los datos con respecto a los movimientos migratorios, cabe destacar que salvo en los años 2010 y 2012, en los que se da un saldo migratorio negativo, por lo general, la tasa de inmigración crece con el tiempo. En concreto, a partir del 2013, se da un pronunciado incremento de la tasa de inmigración.



En consecuencia, los rasgos distintivos del municipio de Iruña de Oca, si se contempla la dinámica poblacional en su conjunto, se observa que la suma un crecimiento vegetativo de signo negativo y el predominio de gente que viene de fuera del municipio, provoca el aumento poblacional que viene sucediéndose en el tiempo considerado.

3.2.2 PREVISIÓN DE CRECIMIENTO

| AÑO | S/CREC. MEDIO |
|------|---------------|
| 2017 | 3.382 |
| 2018 | 3.506 |
| 2019 | 3.634 |
| 2020 | 3.767 |
| 2021 | 3.905 |
| 2022 | 4.047 |
| 2023 | 4.195 |
| 2024 | 4.349 |
| 2025 | 4.508 |
| 2026 | 4.672 |
| 2027 | 4.843 |
| 2028 | 5.020 |
| 2029 | 5.204 |
| 2030 | 5.394 |
| 2031 | 5.591 |
| 2032 | 5.795 |
| 2033 | 6.007 |

Una vez conocidos los últimos datos con respecto a la demografía de Iruña de Oca durante los últimos años, se procede, a través del método que se establece en el decreto de modificación de las Directrices de ordenación territorial (DOT) de 2016 con respecto a la cuantificación residencial, a la realización de la previsión de crecimiento de población de los próximos años. Para ello, se calcula previamente la tasa anual de variación del tamaño familiar. Los resultados obtenidos son los siguientes:

- En ocho años (vigencia del PGOU) se prevé un aumento de la población de casi 1.200 habitantes, superando los 4.650 habitantes.
- En quince años el estudio prevé un aumento de 1.300 habitantes más, alcanzando los 6.000 habitantes.



3.3 ECONOMÍA

La economía de Iruña de Oca ha provenido en una parte importante de las explotaciones agropecuarias y forestales y en la cárcel, aunque en los últimos tiempos la industria es un importante factor de desarrollo y ha desplazado por completo al sector primario, a pesar de que, a día de hoy, el 28% de la superficie del municipio se dedica a desarrollo agrícolas, existiendo 60 explotaciones agroganaderas.

Así pues, Iruña de Oca basa su economía en la industria y el comercio, algo que contrasta radicalmente con la imagen de zona rural que se tenía antes de la industrialización; actualmente la industria junto con las canteras son las principales actividades del municipio. Las canteras, situadas en Nanclares y Trespuentes, dieron, sobre todo en el siglo XX, trabajo a gran parte de la población.

La industrialización del municipio en la segunda mitad del siglo XX, hizo que los habitantes de Iruña de Oca pasasen de ser mayoritariamente agricultores y ganaderos, a depender del sector industrial que fue el nuevo motor económico. Los polígonos industriales de San José de los Llanos y Subillabide, estratégicamente ubicados, cuentan con numerosas empresas de todo tipo y dan trabajo a otra parte de la población.

En el primero de ellos se ubican las empresas que más tiempo llevan instaladas en el municipio, mientras que Subillabide tiene una vocación para empresas de nueva creación y unidades de I+D de las empresas, actuando, en algunos casos, como incubadora de nuevas iniciativas empresariales, enlazando de esta forma la política de suelo y la política de innovación. Esta fórmula de oferta de suelo, precio asequible en general y en particular para el caso de Iruña Oka/Iruña de Oca, se ha revelado interesante e impulsora de la industria del eje de la N-I (en la que también se encuentran Salvatierra-Agurain y Asparrena). El Polígono Industrial de Subillabide responde a un tipo de empresa más innovador, caracterizada por una intensa relación entre empresas industriales y de servicios.

Por otro lado, Iruña de Oca, y sobre todo la capital, es un municipio provisto de todo tipo de comercio; podemos encontrar bares, restaurantes, panaderías, ferreterías, peluquerías, supermercados, farmacia y servicio de Correos y taxi, entre otros. La actividad económica, por lo tanto, cuenta con unos servicios terciarios, necesarios para el impulso y desarrollo de la creciente actividad turística del municipio.

Basándonos en los últimos datos aportados por el EUSTAT, referentes al año 2012, nos encontramos con que el sector primario ha descendido, con un Valor Añadido Bruto del 1,1%, algo inferior al 1,2% que presenta Álava, pero mayor que el 0,8% de la CAPV.

El sector de industria y energía mantiene una importante presencia en el municipio, aunque también ha bajado, ya que para el 2.005 el Valor Añadido Bruto del sector ascendía al 45% del total de Iruña de Oca, muy superior a la media del territorio alavés, que era del 37,4%, y del relativo a la Comunidad Autónoma del País Vasco, que era del 29,7%. Hoy se sitúa en un 33,1%, superior al 31,3% de Álava y al 24,2% de la CAPV.



La construcción, cuyo peso sigue siendo inferior al de su entorno, ha pasado de un Valor Añadido Bruto del 7,3% en el 2005 al 6% en el 2012 en Iruña de Oca; también han bajado en Álava, del 8,7% al 6,1%, y en la CAPV del 9,6% al 7%.

Por otro lado, hay que indicar que se empieza a aprovechar el potencial turístico de este municipio, que ha ayudado a potenciar el sector servicios; éste, antes muy igualado con el segundo sector, ha aumentado su Valor Añadido Bruto pasando a ser el principal, un 59,8% en el año 2012, partiendo de un 46,5% en el año 2005. A pesar de ello, sigue siendo inferior a la media alavesa, que ha pasado del 52,5% al 61,4% y sobre todo de los valores de la CAPV, que han pasado de un 59,7% al 68%.

3.3.1 LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Canteras:

En el País Vasco las canteras activas ocupan una superficie de 1526 ha, mientras que las 2.801 canteras y minas abandonadas ocupan una superficie de 620 ha. El municipio de Iruña de Oca cuenta con dos canteras dedicadas a la extracción de roca caliza.

La principal, la cantera "*Navarra pequeña*", está situada en las faldas de la sierra de Badaia, en Nanclares de la Oca, y ha sido durante muchos años un motor económico importante de la región.

Comenzó su actividad en el año 1976 de la mano de una mercantil de la zona y en 1979 pasó a "Explotación de Canteras Alavesas S.A" que desde entonces se dedica a su explotación. Actualmente además de la extracción de gravas, arenas, arcillas y caolín, se dedica también al transporte de mercancías por carretera. Ya en 2010 se plantea la ampliación de la cantera por lo que actualmente se pretende tramitar un Proyecto de Ampliación de la CDE "Navarra la pequeña". Así mismo, existen planes de restauración consistentes en la revegetalización de los sectores donde la extracción ha finalizado.

La cantera "*Azkorrigana*" es de menor tamaño, y se encuentra en el concejo de Trespuentes. La explotación de la cantera se remonta al año 1967, pasando en el año 1979 a ser titularidad de la empresa ECALSA. Con fecha 30/09/2003 se aprueba una modificación de las NNSS referente a esta cantera que afectan principalmente a la restricción del depósito de acopio de materiales y, ante la utilización de la carretera A-4359 como vía de acceso a la cantera, se expone la obligación de mejorar la misma mediante su ampliación y refuerzo en todo su itinerario, incluido el tramo en colindancia con el suelo urbano de Trespuentes. Así mismo, se pide mejorar la actual conexión de la A-4359 con la A-3302.

Junto a la actual cantera de "*Azkorrigana*", al oeste del núcleo Trespuentes, se encuentra la antigua planta de asfaltos y la cantera abandonada. Las infraestructuras abandonadas suponen actualmente un recurso y reto importante para el plan pues en su regeneración se pueden obtener espacios de uso público que a la vez poniendo en valor partes del patrimonio industrial



supongan la mejora de unos paisajes actualmente muy alterados. Las posibilidades en este sentido del antiguo frente de cantera abandonado son enormes.

Cada una de las canteras vascas disponen de un Proyecto de explotación, donde se regula la actividad extractiva y su límite en el tiempo, entre otras cuestiones. Es obligatorio, además, la presentación de un Plan de Restauración por parte de las empresas, que consiste en acondicionar el terreno utilizado y la puesta en marcha de medidas para evitar impactos.

Los condicionantes de impacto ambiental que ocasionan las canteras y que han de considerarse en estos Planes son, entre otros, los siguientes:

- Impacto visual: calidad paisajística, fragilidad, visibilidad y situación.

Entre las medidas correctoras del impacto visual se encuentra la suavización de taludes, la revegetación, el diseño de formas y volúmenes y colores adecuados al entorno, el relleno de cortas, la implantación de barreras forestales y evitar en lo posible implantaciones relevantes

- Contaminación de acuíferos: tanto superficiales como subterráneos y modificación de la red de drenaje. Esta contaminación viene condicionada por la disolución de contaminantes y la permeabilidad del suelo. Se ha de tener en cuenta la cercanía del acuífero de Subijana, de los más importantes del País Vasco, que abastece a Nanclares de la Oca.
- Contaminación del aire: Polvo y humos. Respecto a los gases contaminantes, como el monóxido de carbono, los óxidos de nitrógeno y los compuestos de azufre, puede decirse que en el caso de las estructuras de Álava la emisión es prácticamente nula.

Los depósitos de materiales finos pueden movilizarse por factores como la dirección y velocidad del viento, humedad, precipitaciones, etc., por lo que son factores que se han de considerar a la hora de implantar estas actividades extractivas.

- Acción sobre la flora y fauna: alteración de los ciclos biológicos de los hábitats, tanto por la reducción de la superficie de los mismos, como por el ruido que se genera. En este caso se ha de considerar también la vegetación de la sierra Brava de Badaia, que cuenta con vegetación de especial interés que puede verse afectada.
- Se han de evaluar así mismo, las condiciones de implantación de escombreras y balsas considerando los factores topográficos y de resistencia del cimiento de implantación, y también la alteración del paisaje y contaminación de acuíferos.

Por último, se ha de considerar el aprovechamiento o reciclaje de los materiales almacenados, y el espacio ocupado por las "estructuras residuales", integrándolas en su entorno.

Con el fin de delimitar de manera exacta y adecuada este tipo de actividad industrial primaria, se incorporan las áreas ocupadas por las canteras actualmente, sin incluir aquéllas que se corresponderían con el proyecto de ampliación de la cantera "Navarra Pequeña" de Nanclares de la Oca, que deberá desarrollarse y delimitarse por medio de un Plan Especial al no saber en la actualidad la dimensión exacta que resulte de dicho trámite.



Estos suelos se incluyen dentro de la calificación del suelo no urbanizable, con la categoría de mejora ambiental. En estas zonas de extracción de materiales rocosos, únicamente están permitidos los edificios e instalaciones vinculadas a la extracción y tratamiento de los materiales rocosos.

Industria.

El suelo industrial se concentra mayoritariamente en la zona sur del municipio, tras las vías ferroviarias y el río Zadorra, en los polígonos de Los Llanos y Subillabide. Éstos se encuentran apoyados en la gran vía de conexión estructurante de la N-1. Es de destacar el futuro paso del TAV por esta zona que condicionará y favorecerá enormemente el desarrollo de estos polígonos.

La oferta de suelos para actividades económicas en Iruña de Oca es la siguiente:

- **El polígono Subillabide en Nanclares de Oca y los suelos industriales puntuales.**

Se trata de un polígono de 110,20Has. totales, compartido con el municipio de Vitoria-Gasteiz donde se sitúan 17,69 Has. y de una superficie de 92,51 Has. situada en Nanclares de la Oca.

Ha sido desarrollado mediante un Plan de Compatibilización y un Plan Parcial promovido por Álava Agencia de Desarrollo S.A. propietaria del 72% del polígono. El Plan Parcial del sector industrial de Subillabide se aprobó en 2003 (BOTHA: 05/03/2003) y ha sufrido una modificación referente a la reubicación de parcelas (BOTHA: 12/07/2004).

La superficie máxima de techo edificable asignada por el Plan Parcial es de 515.231 m²t (0,90m²t/m²s sobre parcela neta) y a día de hoy puede considerarse un suelo urbano consolidado con una edificabilidad de 166.870 m²t por ejecutar.

En el núcleo urbano de Nanclares de la Oca, existen tres núcleos puntuales de suelo urbano industrial, actualmente en desuso. Dos de ellos, I1 y I3 situados junto a las vías de ferrocarril, y I2 al noreste, junto a la escuela de Nanclares, utilizando la nomenclatura por la que los referencian las Normas Subsidiarias vigentes. I3 está integrado en la trama urbana. I1 y I2, por el contrario se encuentran algo más alejados. La superficie total de estos dos suelos es de 13,07 Has. I2 tiene 17,93 m² t de edificabilidad pendiente de ejecutar según las actuales NNSS. I1 e I3 son suelos potencialmente contaminados.

- **El polígono Los Llanos en Nanclares de la Oca.**

Está claramente diferenciado en dos partes; por un lado, la parte original en el oeste de 39,5 Has. que es un suelo urbano consolidado y por otro lado el Sector 2, de 16 Has. planteado por las Normas Subsidiarias. Álava Agencia de Desarrollo S.A es la sociedad propietaria y promotora del desarrollo urbanístico de este Sector.

El primer Plan Parcial del sector se aprobó en 2000 y ha sufrido tres modificaciones. La tercera modificación está aprobada, y actualmente es un suelo que tiene activa su gestión, pero con parte de la urbanización pendiente de ejecutar todavía. La



edificabilidad asignada por las Normas Subsidiarias es de 132.880 m²t (datos de udalplan del año 2017)

En 2014 se aprobó definitivamente (12/11/2014 BOTHA) la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Iruña de Oca, con el fin de crear un sistema general de equipamiento comunitario genérico en el mismo y el reajuste de la delimitación del Sector 2 del polígono los Llanos. En 2015 se modifican nuevamente las NNSS para la creación de un sistema general de saneamiento y abastecimiento del sector 2 (BOTHA: 07/09/2015).

- **El polígono de Explosivos en Ollávarre.**

El polígono está situado al sur de la carretera A-2622, alejado del núcleo de Ollávarre. El reconocimiento del uso industrial actual viene determinado por la preexistencia de estas edificaciones y la necesidad del mantenimiento de la fábrica de explosivos alejada de otro tipo de actividades.

La actual actividad productiva la desarrolla la empresa Maxam Outdoors S.A. con la fabricación de armas y municiones, en una parcela de 32,36 has. Al sur de esta parcela se encuentra un área de seguridad que la separa de las antiguas instalaciones de una fábrica de explosivos. En total, el polígono cuenta con 83,83 has.

En abril de 2014, la empresa Maxam firmó un convenio con el Ayuntamiento, y presentó una propuesta de ordenación urbanística de los terrenos anexos a su parcela, planteando una expansión del área productiva de la empresa y una cesión de suelo al Ayuntamiento para su destino como zona de ocio. Se baraja la posibilidad de que se dedique esta zona a actividades tales como tiro al plato y recorrido de caza. En 2017 se presenta una modificación de esta propuesta, manteniendo la superficie de cesiones, con el fin de facilitar el aprovechamiento industrial de los edificios e instalaciones existentes.

Las normas subsidiarias determinan una "superficie ocupada" por suelo industrial de 17.422,15 m² en la zona norte y 16.243,51m² en la zona sur y permiten un aumento de edificabilidad del 20% respecto a la edificabilidad consolidada en el momento de su redacción.

La edificabilidad materializada en todo el ámbito suma 44.640,12m²t, por lo que puede decirse que ésta ya está agotada.

- **Suelo urbano industrial en Villedas.**

Separado del centro de Villedas por el río Zadorra, este suelo industrial de 4,70 Has. y con la edificabilidad agotada, se encuentra en suelo urbano consolidado, junto a una zona residencial de baja densidad. La zona norte es un suelo potencialmente contaminado y la industria existente (antigua FACONOR) se encuentra estancada hace años. Esta zona está relativamente próxima al yacimiento arqueológico de Iruña Veleia y la zona residencial y deportiva del este del río. El puente de San Cristóbal es la única vía de acceso al centro urbano.



- **Suelo urbano industrial en Trespuentes.**

En el concejo de Trespuentes existen dos suelos urbanos industriales en la zona de Larras de San Juan donde se encuentran varias empresas: las empresas Ekonor, la antigua CTL y Benelli. Se tiene constancia de que Ekonor tiene previsto el traslado de su actividad a otra provincia. Los suelos próximos al núcleo urbano tienen una edificabilidad pendiente de ejecutar de 13.475 m²t (datos de udalplan 2017). La parcela urbana más alejada del centro urbano tiene una fábrica que data de 1975, con oficinas anexas y varios almacenes y talleres. Los dos suelos están en suelos potencialmente contaminados.

A continuación, se muestra una tabla de la evolución de la ocupación de los suelos industriales previstos en las actuales Normas Subsidiarias. Como puede observarse, lejos de estancarse, la ocupación de los suelos industriales ha ido aumentando en los últimos siete años, con la excepción de los núcleos puntuales en suelo urbano, cuya tendencia es la de ir desocupándose.

| | | Ocupación 2017 | Ocupación 2010 |
|---------------------------|------------------|----------------|----------------|
| SUBILLABIDE | | | |
| Libres | 30,34 Ha | 67,54% | 24,73% |
| Ocupadas | 63,12 Ha | | |
| LOS LLANOS | | | |
| Libres | 24,16 Ha | 62,05% | 38,33% |
| Ocupados | 39,5 Ha | | |
| EXPLOSIVOS | | | |
| Libres | 29,15 Ha | 63,88% | 75% |
| Ocupados | 51,55 Ha | | |
| NÚCLEOS PUNTUALES | | | |
| Libres | 5,71 Ha | 58,38% | 81,48% |
| Ocupados | 7,36 Ha | | |
| TOTAL IRUÑA DE OCA | | | |
| Total Libres | 89,36 Ha | 64,38% | 47,46% |
| Total Ocupados | 161,53 Ha | | |

Datos de Udalplan 2017

Otras actividades.

En las actuales Normas Subsidiarias los usos terciarios se regulan pormenorizadamente con una calificación de oficinas, comercio, hospedaje o publicidad. Los almacenes y comercios mayoristas pertenecen a una categoría diferente al terciario.



En cuanto a la actividad económica en suelo no urbanizable se distinguen dos zonas; la forestal y la agrícola. Esta última, a su vez distingue la zona agrícola de uso limitado, de la zona agrícola, en la que además de edificaciones vinculadas a las explotaciones ligadas al uso del suelo (ganaderas donde un 50% como mínimo de los recursos alimenticios provienen directamente de la explotación vinculada y agrícolas), se permiten industrias agrarias e industrias artesanales agrarias. Se permiten también campamentos de turismo y alojamientos turístico-agrícolas además de los edificios de vivienda familiar vinculados a una explotación agraria.

El uso turístico se ha desarrollado hasta el momento en Iruña de Oca en dos vertientes:

- Los agroturismos, uso asimilable a la vivienda que tiene cabida en el documento de Normas urbanísticas tanto como uso terciario de hostelería, dentro del apartado correspondiente a los hospedajes de corta duración, como en la explotación de los recursos primarios en suelo no urbanizable, en un apartado propio.
- Las edificaciones e instalaciones para ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza, como apartado perteneciente al uso de explotación de recursos primarios.

En este último apartado, es de destacar el Jardín Botánico de Santa Catalina, que rodea las ruinas del palacio-convento del mismo nombre y está situado a media ladera sudeste de la Sierra de Badaia, junto al concejo de Trespuentes.

En su interior se pueden admirar más de 1.000 especies de plantas procedentes de los cinco continentes y un reducto interesante de encinas carrascas, representativo del primitivo carrascal que ocupó en épocas anteriores toda la Sierra de Badaia. La idea de ubicar una colección botánica en esta parcela se asienta en la gran riqueza florística presente en el lugar debido a la confluencia de especies de clima mediterráneo y especies de carácter atlántico, gracias que cuenta un microclima especial.

Constituye un mirador singular, puesto que ofrece la posibilidad de disfrutar de diversas vistas: desde el fondo del barranco se focalizan en las ruinas del convento, mientras que desde los puntos más altos las vistas son más amplias, pudiendo apreciar el barranco casi en su totalidad y la Llanada Alavesa con el yacimiento de Iruña-Veleia, el pueblo de Trespuentes y su puente sobre el río Zadorra, Mendoza y su Torre, y los Montes de Vitoria.

Ha sido reconocido como el primer parque estelar del mundo al reunir condiciones adecuadas para observar el firmamento, es el primer lugar de España certificado como Parque Estelar *Starlight*. Los visitantes disponen de instrumental para poder identificar en el cielo las estrellas y las constelaciones más relevantes. Se organizan conciertos bajo las estrellas, sesiones de planetario Full Dom 360º y visitas nocturnas guiadas.

El conjunto, con una extensión de 38.284 metros cuadrados y una altitud que oscila entre los 605 u 675 metros sobre el nivel del mar, incluye un jardín botánico de 32.500 metros cuadrados y encierra las ruinas de un antiguo palacio, convento e iglesia, y los restos de antiguas terrazas



de labor. Pertenece actualmente al Ayuntamiento de Iruña de Oca, que ha construido en este espacio un centro de interpretación. Esta institución ha liderado la recuperación de este espacio hasta convertirlo en un complejo que combina educación medioambiental, recreación y encuentro con la naturaleza. Un modelo de nuevas formas creativas de relación entre los seres humanos y la naturaleza.

Su oferta se complementa además con una interesante programación cultural y de ocio: visitas teatralizadas, cine al aire libre, cursos de identificación de aves, conocimiento plantas medicinales, etc. También cuenta con exposiciones temporales y una permanente sobre la vida de las abejas, la apicultura y la producción de miel, jalea, cera y propóleos.

3.4 ESTRUCTURA URBANA

Iruña de Oca es un municipio concejil compuesto por cinco juntas administrativas, de las cuales la principal, Nanclares de la Oca, cuenta con una posición central con respecto a las demás y resulta la más urbana. Conforman, junto con Villodas y Trespuentes, la parte del municipio que pertenece a la Llanada Alavesa, y conectadas entre sí por carreteras forales secundarias, tienen en común que nacen junto al río Zadorra. En el meandro de Garabo se localiza el barrio del mismo nombre actualmente bastante deteriorado y sin urbanizar.

Montevite y Ollávarre, ubicadas en el corredor formado entre la Sierra de Badaia y la Sierra de Tuyo, se encuentran al este de Nanclares de la Oca conectadas a la misma mediante una carretera foral de primer orden que une la AP-68 Bilbao/Miranda de Ebro con la A-1 Vitoria/Miranda de Ebro, a las faldas de la Sierra Brava de Badaia.

Estos pequeños núcleos de población conformaban en un inicio barriadas, en la mayoría de los casos en torno a una Iglesia. Con ligeras diferencias entre ellos, todos responden a este mismo patrón conceptual, propio del medio rural, de pequeñas agrupaciones urbanas con estructuras urbanas sencillas, con elementos de referencia tales como: la Iglesia, el cementerio, la bolera, etc.

La Revisión del Plan entiende que estas Juntas que conforman entidades menores, son enclaves con personalidad propia, y como tales se les debe conferir un tratamiento que procure mantener sus características singulares, descartando intervenciones que puedan desvirtuar su morfología. Su valor fundamental reside en la capacidad de caracterizar el entorno natural que lo engloba, pero respetando la estructura rural tradicional, integrando los elementos naturales de gran valor paisajístico y ecológico.

Montevite:

Es un núcleo tradicionalmente rural, el menor de todos, con viviendas de baja densidad con fachadas de piedra, las más austeras de mortero acabado en blanco u otro color natural apagado, con cubiertas a dos aguas de teja cerámica, marcos de ventana de madera, alineadas en muchos casos con la propia calle.



En la parte central del núcleo podemos encontrar la iglesia de San Juan Evangelista, alrededor de la cual se sitúan un edificio de propiedad y uso comunitario, con un “*txoko*” y otro de viviendas propiedad de la Junta. Desde este espacio nace la Ruta Verde que conecta Montevite con Ollávarre. Otro de los espacios a mencionar es el de la bolera, en la zona alta del concejo, que se encuentra junto a un parque infantil y una plaza.

Montevite presenta una morfología radial que tiene como centro la Iglesia, a excepción de unas nuevas zonas de viviendas unifamiliares en la parte Suroeste, cerca de la A-2622.

En estos últimos años se han sumado al núcleo residencial existente viviendas de baja densidad que, aunque han intentado respetar el carácter tan propio del lugar, se han conformado en base a calles rectas, con aceras, levantando cierres de parcela poco adecuados y alejando las viviendas de la calle, de modo que las nuevas calles presentan un carácter muy distinto, más propio de nuevas urbanizaciones que del concejo tradicional.

Ollávarre:

Ubicado entre Montevite y Nanclares de la Oca, es la Junta de menor tamaño después de Montevite. Se desarrolla hacia el Sur de la iglesia, en torno a la cual se concentra el centro neurálgico de la Junta, con la zona de juegos infantiles, un campo deportivo, un pequeño parque y la casa de Juntas.

A la ciudad tradicional se le fueron sumando viviendas de baja densidad, con mayor tendencia por el ladrillo caravista y los colores que aun resultando en su mayoría naturales, ganan en intensidad. Comienzan a aparecer cubiertas a un agua y a cuatro aguas, incluso planas y también viviendas localizadas en el centro de sus parcelas, que ya no asoman a la calle.

El trazado de la calle ha respetado bien su carácter tradicional, incluso muchos de los nuevos muretes se han levantado con mampostería, aunque otros rompen con la estética urbana tradicional. Comienzan a surgir calles con aceras, aunque las tradicionales siguen siendo principalmente de coexistencia.

Víllodas:

Ha sabido mantener su carácter tradicional, más similar al de Montevite, aun siendo un concejo de mayores dimensiones y con numerosos crecimientos residenciales crecientes. Las edificaciones tradicionales se alinean con la calle, y los cerramientos de parcelas de mampostería dan continuidad a las fachadas. Las cubiertas, aunque predominantemente a dos aguas, presentan mayor variación en los edificios antiguos. Se repiten los problemas de nuevos cerramientos de parcelas contruidos con materiales distintos a la mampostería de piedra y las nuevas viviendas que se retranquean con respecto a la calle, aunque en menor medida.

La coexistencia tradicional de vehículos y peatones de sus calles se ha llevado al extremo, trasladándola incluso a las plazas. Sin embargo, los crecimientos residenciales que se han



producido al otro lado del Zadorra, no responden a la trama urbana tradicional, sino a la tipología de urbanización de periferia de baja densidad.

Trespuentes:

Es la Junta que mayor desarrollo ha presentado en los últimos años y la más cercana a la capital, por lo que su aumento ha sido continuo. Aun así, el Suelo Urbanizable propuesto por las NNSS vigentes no se ha desarrollado, aunque tiene aprobado su planeamiento de desarrollo, y se han ejecutado y cedido los equipamientos dotacionales locales.

Tiene dos núcleos tradicionales que siguen manteniendo su carácter, el barrio de Santa Catalina y el barrio de Santiago, separados por una calle que parte de la zona trasera de la Iglesia y por el arroyo que atraviesa de Norte a Sur el núcleo.

El desarrollo de los últimos años ha sido de tal magnitud que la morfología urbana en su conjunto ha perdido parte de la esencia tradicional. Se trata de viviendas de baja densidad en su mayoría, aunque también hay algún bloque que alcanza las cuatro plantas sobre rasante. Los problemas del retroceso de las fachadas con respecto a la calle, los cierres de parcela poco adecuados y las ordenaciones excesivamente rígidas, se repiten, con ordenaciones poco adecuadas a la morfología urbana preexistente.

Nanclares de la Oca:

Es el núcleo principal del municipio, y como tal tiene un carácter más urbano. La parte más antigua del municipio se aglutina en torno a la Avda. Langraiz y al norte de la misma, a excepción del Molino, el Calero y algunas construcciones cercanas a la avenida en torno a la cual se estructura el municipio.

El otro eje estructurador lo constituye el Arroyo de la Torca, en torno al cual se constituye la ciudad antigua. Los crecimientos residenciales posteriores son de diversa tipología: bloques de vivienda aislados o en hilera, vivienda unifamiliar aislada, viviendas adosadas, ... con mayor presencia de bloques en altura cerca de la Avda. Langraiz y de baja densidad según nos vamos separando de la Avda., hacia el norte y hacia el sur.

El trazado de las calles es más convencional que en el resto de los concejos, sobre todo en torno a la avenida y al sur de la misma. La zona norte contiene de nuevo calles de coexistencia de vehículos y peatones, sin aceras, incluso en lugar de utilizar asfalto se ven acabadas en adoquín u hormigón impreso. Esta zona norte vuelve a recordar a las calles sinuosas de las juntas, con sus cercos de mampostería y las fachadas que muerden la calle en vez de retranquearse con respecto a la misma.



3.5 VIVIENDA

Iruña de Oca ha vivido una evolución demográfica mayor que la media de sus municipios vecinos, lo cual ha ido acompañado de un nivel constructivo considerable.

Su crecimiento demográfico medio interanual ha sido del 2,87% en el periodo comprendido entre 2001 y 2017, pasando de 2.159 habitantes a 3.382, crecimiento muy superior a la media interanual de Álava, del 0,81%, y al de la CAPV, del 0,28%.

El crecimiento del número de vivienda edificada ha sido algo superior en porcentaje al de población, con una diferencia razonable entre ambos factores, un 6,64% de vivienda nueva para un incremento del 5,34% de la población en el periodo comprendido entre los años 2010 y 2016. Este esponjamiento se produce debido a la disminución del tamaño medio familiar, derivada de los cambios que se han producido en las estructuras sociales y familiares, que hace necesario un mayor número de viviendas para la misma población.

La antigüedad media del parque de viviendas es de casi 38,7 años, según datos del EUSTAT referentes al año 2016, superior a la media alavesa (35,9 años), pero inferior a la de la CAPV (42,8 años).

En cuanto a morfología residencial, destaca la existencia de un gran porcentaje de vivienda aislada frente a los bloques residenciales que se concentran en Nanclares de la Oca, lo cual resulta habitual, al tratarse de la población capital frente al resto de los concejos, que mantienen una estructura y morfología típicamente rural. Sin embargo, el mismo Nanclares de la Oca presenta gran porcentaje de vivienda de baja y media densidad, habiéndose ejecutado durante los años de vigencia de las NNSS que se revisan, no sólo bloques de vivienda, sino también varios desarrollos residenciales de baja densidad de bastante envergadura.

En cuanto a la vivienda de protección pública, se han construido algunos bloques residenciales al oeste de Nanclares de la oca, así como una promoción de viviendas adosadas tasadas en Ollávarre, como medida de control de precios de mercado.

De hecho, el precio de mercado de la vivienda libre no dista mucho del precio máximo de vivienda tasada regulado para Iruña de Oca, por lo que mientras el mercado no sufra variaciones sustanciales, seguirá siendo un destino a considerar por los habitantes Vitoria-Gasteiz, así como de otros habitantes de la zona.

3.6 EQUIPAMIENTOS

El municipio de Iruña de Oca centraliza la oferta equipamental en su núcleo principal, Nanclares de la Oca, donde se encuentran la gran parte de los sistemas generales, mientras que en el resto de los Concejos se repiten los elementos de referencia locales tales como la iglesia, el cementerio y la bolera.



En el Avance se realiza un análisis de la previsión de las necesidades equipamentales en función del desarrollo urbanístico del municipio de Iruña de Oca y de la previsión futura de la población según los índices de natalidad actuales.

Equipamiento educativo:

En este análisis se detecta una insuficiencia de la oferta en educación tanto infantil, como en primaria y secundaria, que se ha subsanado ya con la construcción de un nuevo Centro de Secundaria, que permite aumentar el espacio para educación infantil y primaria en el Colegio José Miguel Barandiarán. El Instituto de educación Secundaria, inaugurado en 2014, cuenta con una superficie construida de más de 3.500 metros cuadrados, a los que se suman dos patios exteriores: uno cubierto de 1.056 metros cuadrados y otro de 2.335.

Equipamiento sanitario:

Respecto al equipamiento sanitario, el municipio cuenta con un centro de salud de atención primaria debiendo acudir su población a Vitoria-Gasteiz para recibir una cobertura más amplia, a nivel de especialistas o de tratamiento hospitalario.

El análisis establece la necesidad de un nuevo centro adecuado a la población actual y futura prevista. El Ayuntamiento consciente de esta necesidad prevé la construcción de un nuevo centro de salud al sur de Nanclares de la Oca, entre la calle Alanzo y las vías ferroviarias, junto al nuevo equipamiento deportivo en el arroyo de la Torca en una parcela de unos 1000 m². A este respecto cabe señalar que si la nueva edificación se situara a menos de 20m de distancia de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, requerirá de la previa solicitud de reducción de la línea límite de edificación y resolución favorable por parte de ADIF. Así mismo, todas las obras cuya ejecución se prevé en zona de dominio público y la zona de protección requerirán la previa tramitación del expediente administrativo de autorización y resolución favorable por parte de ADIF.

Finalmente se observa que dentro del ámbito de lo privado es interesante la atracción de algunas consultas médicas que satisfagan algunas necesidades no ofertadas por la medicina pública.

Equipamiento cultural:

La dotación de elementos de carácter cultural en el municipio, incluyendo las salas de Concejo de las Juntas Administrativas en el cómputo, resulta ajustada a la población actual y desde el ámbito del análisis se percibe que los espacios dedicados a la realización de actividades culturales se están quedando pequeños para una población que va en aumento; se constata la necesidad de mayor número de locales polivalentes como salas de reuniones de diferentes colectivos.



Estas deficiencias se subsanarán con nuevos equipamientos, y con la reordenación de los ya existentes:

La construcción del nuevo Centro de Salud, además de satisfacerla demanda sanitaria, liberará parte del espacio actual del Centro Cívico, posibilitando la incorporación de nuevas actividades. Así mismo, el Centro Social posiblemente traslade su biblioteca al Centro Cívico, ampliando su espacio para salas de reuniones.

La restauración del "Molino" viene a aumentar la oferta de equipamiento cultural.

Equipamiento deportivo:

Del diagnóstico se desprende que Iruña de Oca no muestra déficit cuantitativo para este tipo de instalaciones.

La mayor oferta deportiva se concentra en el polideportivo municipal Arrate, de Nanclares de la Oca, al sur de la avenida Langraiz, en el extremo este. Cuenta con un campo de césped natural y otro en la parte superior de césped artificial, piscina interior y exterior, frontón y canchas deportivas, gimnasio y zonas verdes con arbolado, zona de barbacoa y área de juegos infantiles.

En Montevite se ha reordenado la nueva plaza dotándola de juegos infantiles y canastas de baloncesto.

Equipamiento asistencial:

Las residencias existentes en el municipio son de carácter privado, una enclavada en Nanclares de la Oca, en calle Rubina 7, que alberga a 14 personas que no se valen por sí mismas, fundamentalmente personas mayores con trastornos mentales. La segunda residencia, de mayor ocupación, se encuentra ubicada en Villodas, en la calle Iruña 13, ofrece actividades de servicios sociales y tiene plazas subvencionadas tanto para residencia como para centro de día.

Sería conveniente la creación de una Residencia de carácter público comarcal combinada con un Centro de Día para personas dependientes, dando servicio a las personas residentes en la cuadrilla de Añana.

En cuanto al resto de servicios de Bienestar Social Iruña de Oca dispone del Servicio Social de Base que ofrece una serie de prestaciones (información, orientación y gestión) en relación con las diferentes problemáticas surgidas en los colectivos implicados: paro, toxicomanías, minusvalías, necesidades de colectivos especiales como mujeres o infancia, etc.



Relación de equipamientos existentes:

NANCLARES DE LA OCA

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | SSGG Ayuntamiento | Administrativo |
| 2 | Junta Administrativa | Administrativo |
| 3 | SSGG Frontón | Deportivo |
| 4 | SSGG Biblioteca. Centro Sociocultural | Cultural |
| 5 | SSGG Parcela junto a Ayuntamiento y Frontón | Genérico |
| 6 | SSGG CEIP Colegio José Miguel Barandiarán | Docente |
| 7 | SSGG Instituto de educación Secundaria Badaia | Docente |
| 8 | SSGG El calero | Cultural |
| 9 | El Molino | Cultural |
| 10 | Parroquia nuestra señora de la Asunción | Religioso |
| 11 | Residencia para mayores en Rubina 7 | Servicio Sociales -Privado |
| 12 | SSGG Centro cívico y centro de salud | Genérico |
| 13 | SSGG Parque Central de Bomberos | Servicio Público |
| 14 | SSGG Centro de Salud (pendiente de ejecutar) | Sanitario |
| 15 | Zona deportiva al aire libre | Deportivo |
| 16 | Residencia | Genérico |
| 17 | SAU N4 | Genérico |
| Equipamientos comunitarios en Suelo No Urbanizable | | |
| 1 | Colegio San José, hermanos Menesianos | Docente |
| 2 | SSGG Club deportivo Arrate | Deportivo |
| 3 | SSGG Centro Penitenciario (antiguo) | Servicio Público |
| 4 | SSGG Centro penitenciario (nuevo) | Genérico |
| 5 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

MONTEVITE

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Iglesia de San Juan Evangelista | Religioso |
| 2 | Junta Administrativa | Administrativo |
| 3 | Bolera | Recreativo |
| Equipamientos comunitarios en suelo No Urbanizable | | |
| 1 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

OLLÁVARRE

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Iglesia San Esteban | Religioso |
| 2 | Actual Junta Administrativa | Genérico |
| 3 | Bolera | Recreativo |



| | | |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| 4 | SAU-O1 | Genérico |
| 5 | Parcela al sureste de SAU-O1 | Genérico |
| Equipamientos comunitarios en suelo No Urbanizable | | |
| 1 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

VÍLLODAS

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--|-----------------------------|
| 1 | Iglesia de San Cristóbal | Religioso |
| 2 | "Casa de la campana" | Genérico |
| 3 | Centro Social | Servicio Social |
| 4 | SSGG Residencia para mayores en Iruña 13 | Servicio Social-Privado |
| 5 | Bolera | Recreativo |
| 6 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

TRESPUENTES

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--|-----------------------------|
| 1 | Iglesia de Santiago Apóstol | Religioso |
| 2 | Casa de Juntas | Administrativo |
| 3 | Ambulatorio | Sanitario |
| 4 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |
| Equipamientos comunitarios en suelo No Urbanizable | | |
| 1 | SSGG Campo de fútbol | Deportivo |
| 2 | SSGG Jardín Botánico de Santa Catalina | Recreativo-Cultural |

3.7 REDES DE INFRAESTRUCTURA

Transporte

Iruña de Oca viene marcada por su proximidad a la capital provincial, Vitoria-Gasteiz con la que limita al norte y este, y por su carácter ancestral de tierra de paso siendo apoyo de arterias principales de comunicación desde la época romana. La llanura que genera el Zadorra ya desde tiempos pasados ha sido ruta de acceso a la ciudad principal de la provincia.

Esta planicie sigue siendo hoy un eje principal de infraestructuras donde se asientan importantes vías de comunicación que no sólo comunican con Vitoria Gasteiz, sino que son infraestructuras que conectan con el centro de la península.

El principal eje vertebrador se encuentra en la autopista A-1, que funciona como conector con el resto de viales y paralelo a este vial discurre el FFCC Madrid-Irún.

Otra infraestructura principal será el futuro tren de alta velocidad, que previsiblemente recorrerá el municipio de forma paralela a la actual vía del tren, pero al sur de la A-1. La futura red ferroviaria de alta velocidad generará un trasvase de trenes de largo recorrido, que permitirá



potenciar los recorridos de cercanía de Iruña de Oca-Vitoria/Gasteiz-Salvatierra mediante una solución que se está barajando, tipo tren tranvía o tren ligero.

Otras carreteras relevantes son la carretera local A-3302, la carretera comarcal A-2622 y las carreteras vecinales A-4359, A-4358 y A-4302.

Se considera que existe una ardua labor de integración tanto para trabajar con la A-1 y el ferrocarril actual, como para atenuar la visibilidad que desde ellos se percibe del entorno del ferrocarril.

Abastecimiento

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

Los depósitos se encuentran en buen estado de conservación, con capacidad de regulación suficiente y con reservas en caso de incendios. El estado de conservación de las redes en alta es bueno, así como la calidad del agua suministrada.

Además de a los núcleos de población, el sistema abastece a los polígonos industriales de Subillabide y Los Llanos dentro del municipio, así como a los centros penitenciarios.

Saneamiento

En el diagnóstico del Avance se contemplaba la necesidad de ampliar y modificar determinados tramos de la red de saneamiento debido a los nuevos crecimientos previstos, con el consiguiente aumento de los vertidos y se acentuaba la necesidad de construcción de la nueva depuradora.

La nueva EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de última generación, ubicada al sur del nudo de enlace de la A-2622 con la Avenida Langraiz, en Nanclares de la Oca, finalizó su construcción en 2009, y la Diputación cedió la propiedad de la planta al Consorcio de Aguas de Iruña de Oca.

La EDAR comarcal de Nanclares recoge los vertidos de Nanclares, centro penitenciario Norte I (Zaballa) y el polígono Los Llanos. Posteriormente, en 2014, se procedió a la conexión del Polígono Industrial de Subillabide.

El *Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento del Territorio Histórico de Álava 2016-2026* hace un diagnóstico general sobre el saneamiento y concluye para el municipio de Iruña de Oca que Ollívarre y Trespuentes no cuentan con un sistema de tratamiento adecuado, de modo que plantea una serie de actuaciones a las que se hace referencia en la Memoria Justificativa (apartado 6.3.6).



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

Gestión de residuos sólidos urbanos

La recogida de los residuos (fracciones resto, envases, vidrio y voluminosos o enseres) es prestada directamente por personal propio de la Cuadrilla de Añana, por lo que no hay ningún contrato en vigor con ninguna empresa explotadora.

La Cuadrilla de Añana dispone de dos camiones de carga trasera para hacer la recogida de los Residuos Sólidos Urbanos, siendo el número de contenedores en Iruña de Oca para fracción resto 144, para la fracción envases 62 y para papel-cartón 34. Los ratios de contenedores/número de habitantes en el municipio son adecuados, según los criterios de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).

El municipio cuenta con un Garbigune gestionado por la DFA en el polígono industrial de Los Llanos, y además existen tres Puntos Limpios Rurales; en Villodas, Trespuentes y Montevite.

Por otro lado, el término municipal de Iruña de Oca es el único Ayuntamiento en la Cuadrilla de Añana que cuenta con el "Consortio de Limpieza Viaria y Mantenimiento de Zonas Ajardinadas de Iruña de Oca", el cual se encarga entre otros aspectos, de la recogida y gestión de los restos de poda de los parques y jardines del municipio. Los restos de poda recogidos son triturados en instalaciones propias y almacenados en pilas para que se vayan compostando para posteriormente ser reutilizados en sus propios trabajos de jardinería.

En términos generales se observa cómo para la totalidad de las fracciones recuperables de residuos sólidos, los porcentajes de materiales recogidos selectivamente se encuentran por debajo del promedio de las Cuadrillas de Álava, aunque cabe destacar que el estudio del *Diagnóstico inicial de la situación actual de la gestión de residuos sólidos urbanos de la Cuadrilla de Añana* concluye que la población adquiere lentamente hábitos de reciclaje.

El objetivo de la Cuadrilla de Añana y de Iruña de Oca, por lo tanto, se centra en prestar de la forma más eficiente posible el servicio de recogida de las fracciones resto, envases ligeros y enseres voluminosos.

Red eléctrica y alumbrado público.

El municipio de Iruña de Oca, es atravesado por varios tendidos eléctricos. El valle del Zadorra en concreto presenta las siguientes:

- 3 líneas aéreas de transporte, de 220 kV y de 400kV, propiedad de Red Eléctrica de España S.A.U. que discurren por el fondo de valle y la sierras del Tuyo y Badaia respectivamente y que sin duda contribuyen a transformar los paisajes; especialmente en el caso de la línea a 220 kV Puentelarra-Jundiz y en menor medida las líneas a 400 kV Grijota-Itxaso y Barcina-Vitoria.



- Dos líneas de 30 KV de Iberdrola, cuyo primer poste aéreo, donde llega en subterráneo desde el C.T. de Sagarrondo en el polígono de Subillabide I, está próximo a la rotonda situada en la zona sur.

Las subestaciones eléctricas más cercanas se encuentran en el municipio de Vitoria-Gasteiz.

Por otro lado, en el meandro de Gárabo se localiza una planta solar fotovoltaica.

En cuanto al alumbrado público, el Ayuntamiento pretende realizar una actuación global del mismo, puesto que considera que se encuentra obsoleto por falta de eficiencia luminotécnica y energética.

Gas.

A nivel supramunicipal encontramos la red de gasoducto Miranda de Ebro-Vitoria, que atraviesa Iruña de Oca.

Localmente, la red de gas de Nanclares de la Oca conecta con Ollávarre, y Villodas posee una red de gas suministrada desde un antiguo depósito de agua ubicado al oeste del concejo, a través de una red interna dentro del núcleo.

Trespuentes y Montevite no tienen red de gas natural y únicamente disponen de algunos depósitos particulares de gasóleo o gas propano.



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4 Alternativas Estudiadas y Proceso de Selección

En el Documento de Avance se dan diferentes propuestas. En vista de los cambios sufridos en varias de estas áreas, y teniendo en cuenta las modificaciones que ha sufrido parte de la normativa que incide en el municipio y que varias de las propuestas y edificaciones que se recogen en el Documento de Avance se han llevado a cabo durante estos últimos años, habría que volver a plantearse las propuestas y la manera en la que intervenir en Iruña de Oca.

Se mencionan a continuación, las modificaciones y cambios que se han podido dar y que afectan de forma directa, a las diferentes propuestas planteadas en el Documento de Avance.

4.1 PROPUESTAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL

En el Avance de Planeamiento se plantean dos tipos de desarrollo residencial: los desarrollos basados en la consolidación urbana, y la expansión.

4.1.1 ÁREAS CONSOLIDADAS: ÁREAS DE REMODELACIÓN (SEGÚN EL DOCUMENTO DE AVANCE)

La actuación que se proponía en el Documento de Avance para regenerar la zona central de Nanclares de la Oca, se basaba en la incorporación de ciertos equipamientos que junto con el nuevo parque residencial pasaría a crear una zona de atracción. Se proponía para ello, un número de 300-350 viviendas nuevas a construir en el centro, planteándose una importante ampliación con respecto a lo que se establecía en las Normas Subsidiarias vigentes.

Se presentaban dos alternativas de consolidación del centro de Nanclares, que han servido de base para la ordenación actual, pero que han debido adaptarse a las nuevas circunstancias, ya que entre la redacción del Documento de Avance a la actualidad se han llevado a cabo, durante estos últimos años, varias intervenciones y modificaciones, algunas de ellas propuestas en el propio documento como han sido la construcción de la plaza junto a la Av. Langraiz, la asignación de una parcela para el nuevo centro sanitario y la construcción de un nuevo equipamiento educacional junto al colegio público de primaria.

Siguen vigentes, en cambio, los objetivos de ampliar la superficie para equipamientos culturales, mejorar la red de comunicación peatonal/ciclable y la creación de espacios libres con identidad y capacidad de atracción y reunión de sus habitantes en las Juntas Administrativas.



4.1.2 ÁREAS DE EXPANSIÓN (SEGÚN EL DOCUMENTO DE AVANCE)

Las expansiones residenciales en suelos todavía no transformados desde la lógica urbana se concentraban, en la propuesta presentada en el Documento de Avance, en su gran mayoría en la zona Este de la Junta de Nanclares, con excepción de una pequeña zona en el Barrio Norte, así como el mantenimiento del SAU-N1 de las Normas Subsidiarias vigentes en la actualidad.

Se proponían tres alternativas, en las que todas ellas planteaban un desarrollo mayoritario hacia el Este, consolidando la Av. Langraiz y ordenando la zona del colegio ya construido. Se diferenciaban entre sí en que las alternativas B y C incluían también la ordenación de la parte Sur de la Av. Langraiz y, en consecuencia, aumentaban progresivamente el número de viviendas:

Alternativa A



- 700 – 800 viviendas.
- Consolidación Av. Langraiz.
- Ordenación zona colegio y transición con trama actual.

Alternativa B



- 1300 viviendas
- Consolidación Av. Langraiz.
- Ordenación zona colegio y transición con trama actual.
- Ordenación zona sur del colegio.



Alternativa C



- 1500 viviendas
- Consolidación Av. Langraiz.
- Ordenación zona colegio y transición con trama actual.
- Ordenación zona sur del colegio.
- Mayor densidad.

En las tres alternativas de expansión, se proponía la construcción de un equipamiento educacional, junto al colegio existente, que como ya se ha comentado, ya se ha llevado a cabo durante los últimos años.

Es la alternativa B la que proponía desarrollar el Documento de Avance. Sin embargo, actualmente no es posible llevar a cabo ni la alternativa B ni la C ya que superarían la capacidad residencial máxima admisible obtenida a través del método de cuantificación residencial de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), cuyo cálculo se desarrolla en el apartado correspondiente, por lo que sólo la "Alternativa A" sería factible en este caso, siendo la que se ha tomado como referencia en el presente Plan.

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



5 Objetivos y Criterios de desarrollo

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de planeamiento que integra todas las acciones con incidencia en la ciudad, profundizando en el conocimiento de los problemas existentes que configuran la ciudad actual, y, basándose en este conocimiento, permite proponer un modelo de utilización del suelo a corto y largo plazo urbanísticamente equilibrado, en el que la estructura general y orgánica del mismo resuelva las disfuncionalidades que la ciudad presenta y permita unas mejores condiciones y calidad de vida para sus habitantes.

Las metas propuestas a través del planeamiento han de ser realistas, capaces de ser llevadas a la práctica, permitiendo conseguir las determinaciones que se fijen en los plazos que se prevén, adaptables por otra parte, a las necesidades reales derivadas de la evolución del territorio.

5.1 OBJETIVOS GENERALES

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

A través del Plan General se pretende incidir en diferentes cuestiones, por ello se establecen los siguientes objetivos y criterios:

5.1.1 CABECERA DE COMARCA

Uno de los principales objetivos se centra en desarrollar el crecimiento poblacional y el desarrollo equipamental suficiente que haga que Iruña de Oca se convierta en el municipio cabecera de comarca, constituyendo uno de los municipios de segundo nivel que conformen una Álava menos concentrada en su capital y por lo tanto más equilibrada, en cuanto a población, actividades económicas y servicios.

El PTP de Álava Central se refiere a Iruña de Oca, junto con Salvatierra-Agurain, como "nucleos con vocación de espacios urbanos principales" donde debe impulsarse un crecimiento de envergadura a fin de constituirse en nucleos urbanos de segundo rango dentro del sistema urbano de Álava Central.

La proximidad del municipio con respecto a Vitoria-Gasteiz, así como las nuevas infraestructuras que se materializarán en un futuro próximo, entre las cuales se encuentran el nuevo trazado del tren de alta velocidad, las mejoras en la línea ferroviaria que conecta Nanclares de la Oca con Vitoria-Gasteiz y la construcción de la Estación Intermodal de Jándiz, propician el encabezamiento de Iruña de Oca, y más concretamente de Nanclares de la Oca, como núcleo urbano de segundo nivel.

Varios son los grandes objetivos generales que deben abordarse en esta revisión:



- Búsqueda de la identidad propia que aporte definitivamente el tirón necesario para convertirse en un Municipio de segundo rango, de carácter atrayente, dentro del esquema territorial de Álava Central.
- Mejora de los estándares de dotaciones y servicios públicos con especial incidencia en los equipamientos públicos de carácter supramunicipal, para llegar a ser el Municipio motor de toda la cuadrilla.
- Cosido del tejido urbano preexistente, puesto que el municipio cuenta con núcleos urbanos (principalmente Nanclares de la Oca) que no han soportado un crecimiento natural en forma de mancha de aceite, sino que se han desarrollado de forma discontinua en el espacio, creando un municipio fragmentado.
- Oferta residencial diversificada espacial y tipológicamente.
- Previsión de suelo para actividades económicas, puesto que la creación de nuevos suelos en el término municipal se considera de vital importancia para seguir a la par con el crecimiento demográfico.

Es importante que este desarrollo, principalmente concentrado en Nanclares de la Oca, se produzca de forma equilibrada, respetando el resto de los objetivos perseguidos por el presente plan.

5.1.2 IDENTIDAD

La identidad, entendida como el punto de encuentro y atracción entre diferentes aspectos que afectan a un colectivo de ciudadanos, y que en cada lugar ponen a éstos en una dirección común. Éstos son en el Municipio un conjunto de valores específicos, que en cualquier modelo de ciudad que se plantee deben ser considerados y potenciados.

Entre los años sesenta y setenta, muchos Municipios, colindantes con la Nacional 1 padecieron una transformación radical debido a la fuerte implantación de la industria y a las tendencias de expansión urbana, lo que motivó que muchas de ellas dejaran de ser pequeñas Juntas ligadas a las actividades agrícolas tradicionales, por lo que su imagen identitaria se vio relegada a un segundo plano, en detrimento de su sentimiento de arraigo común.

En la actualidad, las tendencias a este respecto indican un crecimiento paulatino de estas poblaciones; en este caso, al fenómeno anterior se le suma el incremento de población debido a la transferencia de habitantes desde las capitales a los núcleos periféricos de éstas, dentro de un fenómeno de búsqueda de precios menores junto con una mayor calidad de vida y de la vivienda.

Iruña de Oca, en este sentido, ha padecido este último proceso de una manera significativa, conservando una estructura de vivienda de producción agrícola en el Centro Histórico de sus Juntas, mientras que ha ido desarrollando ensanches del tipo “Ciudad Jardín” dentro de la cultura del adosado tan en boga en estos últimos años. Dados estos dos tipos de actuaciones de fuerte desarrollismo, los puntuales casos de vivienda colectiva de excesiva escala de los 70 y del



modelo de baja densidad de los años 90 y principios del actual siglo, Iruña de Oca, dentro de un entorno paisajísticamente privilegiado, presenta en algunos de sus concejos la imagen de un conjunto urbano dispar y casi sin referencias de nivel arquitectónico. Por ello es importante que en el momento actual se dé prioridad al mantenimiento y potenciación de los elementos que confieren identidad a todas y cada una de las Juntas que forman parte del Municipio.

Así mismo es importante la inclusión del mantenimiento y fomento de actividades tradicionales, que refuercen estas señas identitarias, ya que, como se ya se ha comentado, el retroceso de usos agroganaderos es un hecho en Iruña de Oca

Por otro lado, la baja densidad ha supuesto en la práctica el agotamiento de los suelos con capacidad para acoger actividades, la destrucción o distorsión de piezas como los Centros Históricos y la colonización de áreas inadecuadas para la residencia, con fuerte ocupación de todo el espacio urbano y escasez de espacios libres y de relación.

Es lógico pensar que Iruña de Oca tratará de evitar una problemática de este tipo, máxime cuando la Ley del Suelo (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo) vigente ha supuesto la contención de los procesos de baja densidad, fijando unos topes razonables a las necesidades de cambio.

Esta nueva revisión debe ahondar en todos aquellos aspectos que, sin olvidar los necesarios desarrollos, haga hincapié en solucionar los problemas de los tejidos existentes. La nueva trama deberá integrar los elementos distorsionantes actuales, generando valor de esa variedad existente en el conjunto urbano de Iruña de Oca.

5.1.3 CALIDAD DE VIDA

A pesar del reducido tamaño de Iruña de Oca, aprovechando la oportunidad que se le presenta, el nuevo Plan debe permitir la creación de las condiciones reales para que Iruña de Oca pueda adquirir un cierto grado de autonomía, con complejidad de usos y actividades, fomentando todos aquellos procesos que cualifican positivamente un enclave urbano y le ofrecen ese salto hacia el posicionamiento como Municipio oferente de calidad en el tejido residencial y en el tejido Industrial, así como en el terreno servicios donde Iruña de Oca tiene un gran potencial dentro del llamado Turismo Activo y Cultural.

El Sector Terciario

Este sector, tiene una incidencia pequeña de momento en Iruña de Oca, pero se considera vital promoverlo, tal y como establece el estudio socioeconómico realizado en la fase de información urbanística, donde se apuesta tanto por una nueva industria limpia y compatible con el entorno, como por un sector terciario orientado al ocio y al turismo activo y cultural en relación con el Patrimonio (Iruña-Veleia) y la Naturaleza (Sierra Badaia, Jardín Botánico, Rutas verdes, etc.). El presente documento, dando un paso más, propone desarrollar también la parte vinculada a la industria, mediante dos vertientes:



- La primera, referente al servicio a los ciudadanos, comprende comercio, servicios bancarios, etc. que rebajen la dependencia a Vitoria-Gasteiz, y al turismo. Este documento, tiene como objetivo potenciar el comercio dentro de la regeneración de la zona central de Nanclares de la Oca. Es por ello que la calidad urbana, como referencia inmediata de estas actividades, resulta clave para su potenciación.
- La segunda, al servicio a las propias empresas, oficinas de gestión y administración, servicios empresariales, almacenes, etc., que pudieran ubicarse en suelos que actúen de elemento de transición entre la residencia y las instalaciones industriales.

Una vez fijados los objetivos que garanticen una transformación que pueda generar un cierto grado de autonomía para Iruña de Oca como enclave de segundo rango, se deben considerar aquellos aspectos que inciden de manera directa en la calidad de vida de los ciudadanos:

Los Equipamientos

Los equipamientos colectivos son fundamentales dentro de las relaciones ciudadanas en los procesos de socialización y sus efectos en la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Estas necesidades no son homogéneas para todos los miembros de la sociedad, siendo la fragmentación de la estructura social, la expresión temporal y el propio contenido del concepto "necesidad social", conceptos que establecen las condiciones a la hora de planificar los equipamientos destinados al disfrute colectivo. Estas necesidades tampoco tienen unos valores estáticos, sino que van cambiando, acomodándose a las diferentes necesidades sociales que van surgiendo; por ello es necesaria una actitud cautelosa frente a los estándares fijos utilizados como herramienta tradicional en la planificación urbanística. También se manifiestan diferencias en función de la edad y sexo, lo que se contrapone a concepciones que aplican una medida uniforme de bienes de consumo colectivo por tamaño global de la población.

Se debe buscar alternativas a estos estándares, basándose en una concepción heterogénea de la sociedad, donde los individuos no responden a la misma cultura, formación, renta, situación familiar y demás factores personales posibles de imaginar, lo que conlleva que sus necesidades colectivas no sean iguales.

Cierta flexibilidad en la disposición de los equipamientos, en los usos que cada uno de los nuevos equipamientos puedan albergar, parece constituir la mejor solución para dotar el municipio de aquellos servicios que se estimen necesarios en cada momento.

Por otro lado, todos los enfoques dirigidos a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos están directamente ligados a **la salud**, entendida como "el estado completo de bienestar físico, mental y social, y no solo la ausencia de enfermedad o dolencia" (OMS).

La definición abarca una enorme amplitud de conceptos muy genéricos que se han ido trabajando con una serie de indicadores e ideas de referencia para tratar de evaluar las acciones encaminadas a la mejora de la Salud de las personas.



Existen estudios (p.ej. King's Fund 2015) que señalan la relación directa entre la inversión en infraestructuras saludables y la reducción en los costes de los Servicios de Salud. Por cada euro invertido en favorecer el uso de la bicicleta como medio de transporte cotidiano, se recuperan 4 en reducción de costes ligados al cuidado de las personas.

De los múltiples indicadores que se barajan, hay un importante grupo que afecta directamente a la estructura y funcionamiento de las ciudades, como pueden ser los siguientes recursos y activos de salud:

- Medio ambiente
- Movilidad y ciudad accesible
- La presencia de locales deportivos y de asociaciones.
- Servicios del Ayuntamiento u otras administraciones
- Parques, plazas, paseos, carriles bici, etc.
- Empleo y actividades económicas de proximidad
- Vivienda eficiente y saludable.
- Recursos culturales, tanto edificios donde realizar actividades como recorridos por la ciudad.

Estas variables se pueden aplicar a distintos niveles, la ciudad en su conjunto como en una descomposición menor, como son cada uno de sus barrios. Se debe perseguir, en definitiva, la equidad de salud para el conjunto de las personas.

5.1.4 LA ESCENA URBANA

Se entiende por Escena Urbana el contexto donde se producen las actividades de relación ciudadana y percepción de la ciudad.

En Iruña de Oca, es la Avenida Langraiz de Nanclares de la Oca el referente principal de la Escena Urbana, por el conjunto de equipamientos dotacionales, los espacios comunes colindantes y el peso poblacional. Su trama es el soporte básico de la mayoría de servicios del Municipio, incluidas las nuevas áreas de expansión y sus zonas de influencia.

La calidad de la escena urbana de una ciudad se concreta en la coherencia y el equilibrio entre su tejido edificado y los espacios libres públicos y zonas verdes.

Desde el punto de vista de la calidad ambiental no se puede decir que las Normas Subsidiarias vigentes hayan contribuido de manera significativa, en parte debido a lo limitado de su actuación, que no permitía actuaciones ambiciosas y únicamente daba pie a consolidar unas situaciones existentes, dejando vigentes los problemas que ya presentaba entonces.



Para la revisión del Plan General de Iruña de Oca, se plantean unas directrices que valoren y potencien la trama de espacios públicos y de equipamientos, reivindicando fundamentalmente la coherencia morfológica de las edificaciones, la integración de usos que liguen el suelo urbano frente a la segregación espacial, y la optimización y racionalización de las infraestructuras. Este proceso de sensibilización afectará de forma positiva a otros sectores de actividad como pueden ser la industria y los servicios y, en definitiva, a la imagen de la Ciudad.

Por tanto, los Objetivos Genéricos que se plantean de cara a la Revisión del Plan General de Iruña de Oca son:

- La integración de usos urbanos que enriquezcan la trama de la ciudad, superando vacíos urbanos o la existencia de fragmentos de ciudad inconexos, así como la existencia de islas urbanas de usos poco compatibles con la trama residencial que las rodea. En el mismo sentido, y en relación con la trama viaria, se pretenderá la coherencia tipológica con las edificaciones, se potenciará la adecuación de los usos complementarios más adecuados con el papel que el vial tenga en el área, asignándole a cada tramo de vial unas características apropiadas a su entorno.
- Los edificios y áreas dotacionales, así como las zonas verdes ordenadas, tienen un papel importante en la trama urbana y constituyen un bien muy valorado dada la escasez de calidad en Iruña de Oca. Por ello es necesario corregir algunas situaciones contradictorias existentes, como son la deficiente ubicación y accesibilidad de algunos edificios o los excesivos usos de parte de los mismos. Se plantea una menor zonificación de equipamientos cara al futuro, disponiendo servicios más cerca de la ciudadanía, con una menor concentración de los mismos, buscando una mayor accesibilidad, acercándolos a la trama residencial y a los espacios libres en los que se desarrolla la vida urbana.
- Otro aspecto que se considera determinante, es la vialidad, entendiendo como tal el conjunto de actividades que se desarrollan en la trama de espacios libres, y no sólo en términos estrictamente circulatorios.

Se debe buscar un criterio coherente con la movilidad y el transporte, y con un modelo urbano equilibrado que integrando todos los usos y actividades que confluyen en la trama de espacios públicos de la ciudad, mejore la Escena Urbana.

Es imprescindible que los criterios que se adopten aseguren la coherencia global, para lo cual será oportuno partir de esquemas generales de las distintas actividades y no solo de esquemas circulatorios. Deberán por lo tanto interconectarse equipamientos y espacios libres entre sí, además de conectarlos a su vez con la trama residencial existente y futura, potenciando los recorridos peatonales y ciclables como alternativa a los planes de movilidad, los cuales responden a una escala mayor resolviendo la conexión entre las juntas y con los municipios limítrofes, así como dando salida a la zona norte de Nanclares de la Oca por un nuevo vial que discurrirá por el norte, rebajando la densidad de tráfico la Avda. Langraiz.



5.1.5 LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En Iruña de Oca, debido a la escasa expansión que hasta el momento ha experimentado el municipio, puede afirmarse que la situación del medio ambiente es buena, siendo uno de los valores más apreciados tanto por sus habitantes como por los visitantes, aunque con pequeñas deficiencias que merecen la pena mejorar. Por ello en la situación actual, en la que se plantea un crecimiento de dimensiones tan considerables, es fundamental tener presente el Medio Físico ya que constituye el soporte de las actividades, por lo que buscarse un equilibrio entre ambos.

- Un Plan General no debe evitar que se desarrollen las actividades, pero debe incidir en otros aspectos como los siguientes:

Debe regular el grado de transformación del medio físico, regulando los usos mediante una correcta planificación. Entendida ésta, como la capacidad de racionalizar unas actividades, evaluando primero la necesidad o no de su desarrollo, las consecuencias de sus procesos, la determinación en la idoneidad de su ubicación, la relación con el medio ambiente, el grado de alteración que provoca y la relación que se establece con otras actividades.

En este sentido es importante las consideraciones que se adoptan desde el Medio Físico y que establecen cuáles son los criterios que optimizan las actuaciones.

- Dado que todo crecimiento supone la necesidad de alterar el medio original se debe evitar en la medida de lo posible todas las consecuencias negativas que conllevan las actuaciones.
- Una densidad alta en una ciudad optimiza la ocupación del suelo, reduce la presión sobre el suelo rural, da lugar a espacios o centros urbanos con masa crítica, que favorecen los intercambios comerciales, sociales y culturales, aumenta la ocupación del espacio público y la seguridad, disminuye los desplazamientos y rentabiliza el transporte público. Todo ello se ha tenido en cuenta principalmente a la hora de redensificar el centro de Nanclares de la Oca y de plantear nuevos crecimientos con mayores densidades en aquellas zonas que lo toleren sin conllevar un detrimento de la identidad del lugar.

El Plan General, como instrumento integral de ordenación, apuesta por el medio ambiente y por un entorno de calidad, mediante la protección de un entorno tan privilegiado como presenta el municipio de Iruña de Oca, con una Naturaleza y sus valores como Paisaje, Ocio y Cultura a mantener y mejorar. El Plan anticipándose a los posibles procesos de degradación del medio, tratará de evitarlos en la medida de lo posible siendo los aspectos normativos, así como una eficaz gestión y seguimiento de cualquier incumplimiento, claves para la consecución de los objetivos establecidos.



El Suelo No Urbanizable se suele considerar como suelo no ordenado, y esta condición suele ser causa de lamentables actuaciones. El Plan pretende articular mecanismos para prever estos procesos y encauzarlos siguiendo los criterios de ordenación de usos propuestos por las DOT.

En Suelo Urbano, es fundamental la creación y protección de parques urbanos, que no son otra cosa que un intento de reproducir un elemento natural en otro artificial, creando un esponjamiento del tejido que da calidad a los espacios circundantes.

5.1.6 INCLUSIÓN SOCIAL Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se plantea entre los criterios de desarrollo la determinación de abordar un urbanismo inclusivo, no basado en un habitante tipo, sino que intente llegar a las necesidades de todo tipo de personas, centrado principalmente en la inclusión de la perspectiva de género de forma transversal, por lo que se ha dado vital importancia a los siguientes puntos:

- Apuesta por un modelo territorial más compacto y cohesionado, que huya de los largos recorridos y de los vacíos urbanos, reconvirtiéndolos en edificación o espacio libre de calidad, contribuyendo de este modo de manera importante a minimizar los factores de riesgo de la trama urbana, al generar entornos habitados, llenos de gente, con multiplicidad de usos que hacen que su uso sea de amplio horario.
- La recuperación de espacios degradados y la mezcla de usos, favorece el uso de estos espacios por un mayor número de personas y en diferentes horarios, lo que incide favorablemente en el urbanismo de género, al generar entornos más seguros para su empleo por parte de las mujeres.
- Creación de una red de recorridos peatonales seguros que interconecten los ámbitos residenciales tanto con los servicios municipales y locales como con los espacios libres, con escala y características adecuadas para contribuir a generar entornos más seguros.
- Mejoras en varias calles y aceras existentes, dándoles una escala adecuada, ganando en accesibilidad, visibilidad y por lo tanto seguridad en las mismas.
- Desarrollo de un mayor crecimiento residencial en Nanclares de la Oca que en el resto de los concejos, puesto que siendo la cabecera del municipio dispone de mejor transporte público, cuya usuaria principal es la mujer.
- Ubicación estratégica de bajos comerciales, dando vida a espacios públicos centrales, en cantidad suficiente para generar los servicios que se estimen necesarios, potenciando el comercio de proximidad. Las mujeres y las personas mayores son las más afectadas, puesto que cuando falta este tipo de comercio se incrementan las distancias a pie y al ser éste por regla general el modo de desplazamiento más empleado, se incrementan los desequilibrios o desigualdades en la trama urbana, al aumentar los tiempos de desplazamiento.
- Se evitará sin embargo el emplazamiento indiscriminado del uso comercial en planta baja, puesto que se generarían lonjas en exceso, con el consecuente incremento de



locales vacíos, lo cual incide negativamente en el urbanismo inclusivo o de perspectiva de género, ya que una calle repleta de lonjas vacías no está habitada y por lo tanto es más insegura. La ubicación de viviendas en planta baja en aquellas zonas en que este uso sea adecuado absorberá necesidades de gente con movilidad reducida, personas mayores, etc.

5.2 CRITERIOS DE DESARROLLO

Se enumeran a continuación los criterios marcados para la consecución de los objetivos descritos que, aunque se han separado por apartados, funcionarán en muchas ocasiones de forma transversal.

5.2.1 MEDIO NATURAL

- Protección de los valores naturales, ecológicos, geomorfológicos, hidráulicos y paisajísticos más significativos del municipio, a través del control de los usos permitidos para cada tipo de suelo.
- Potenciación de las cornisas naturales dentro del municipio, de forma que recualifiquen el conjunto urbano.
- Regeneración y reposición de la vegetación de los suelos con potencialidades naturales.
- Restauración de suelos y paisajes en aquellas áreas naturales de interés, hoy degradadas.
- Preservación de la calidad ambiental de los bordes del río Zadorra y regeneración de la vegetación de ribera a él asociada.
- Desarrollo de un modelo territorial más compacto, poco invasivo con el medio rural, de manera que se urbanice la menor superficie posible de suelo no urbanizable.

5.2.2 MEDIO URBANO (SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

En el medio urbano en general, los criterios de desarrollo han sido los que se enumeran a continuación. Otros se desglosan en diversos apartados.

- Revisión de los suelos urbanizables procedentes de las NNSS vigentes, aceptando aquellos ámbitos que se encuentran en diferente grado de desarrollo y revisando los que no se han desarrollado, para estudiar sus causas y la idoneidad de replantearlos mediante las correcciones que se estimen oportunas.



- En la ciudad consolidada, el abordaje de todos aquellos procesos que supongan una mejora real a través de rehabilitaciones en unos casos y de operaciones de reforma en otros.
- Dinamización de la actividad del centro de la ciudad, con la reconsideración de cada una de las unidades de planeamiento no desarrolladas, analizando las causas de su paralización y, a partir de ellas, el diseño de nuevas propuestas.
- Operaciones de cirugía urbana, a fin de ordenar vacíos existentes, consiguiendo equipamientos y espacios libres que colaboren en la reestructuración del centro de la ciudad. La recuperación de espacios degradados y la mezcla de usos, favorece el uso de estos espacios por un mayor número de personas y en diferentes horarios, lo que incide favorablemente en el urbanismo de género, al generar entornos más seguros para su empleo por parte de las mujeres.
- Densificación de los centros urbanos, que además de cohesionar el núcleo urbano existente, optimiza la ocupación del suelo, reduce la presión sobre el suelo rural y da lugar a espacios o centros urbanos con masa crítica, que favorecen los intercambios comerciales, sociales y culturales; aumenta la ocupación del espacio público y la seguridad, disminuye los desplazamientos y rentabiliza el transporte público. Desde una perspectiva de género o de urbanismo inclusivo, la densidad y la compacidad urbana contribuye de manera importante a minimizar los factores de riesgo de la trama urbana, al generar entornos habitados, llenos de gente, con multiplicidad de usos que hacen que su uso sea de amplio horario. Estos espacios más densos cubren de manera más adecuada las necesidades de otros sectores de la población como puedan ser las mujeres, personas mayores, las menores, etc.
- Previsión de nuevas áreas de desarrollo, en la búsqueda de un crecimiento ordenado que responda a una mejor integración de las preexistencias que resulten compatibles con el modelo de crecimiento marcado.
- Delimitación del crecimiento al marco temporal del PGOU, mediante la aplicación de la limitación de número máximo de viviendas a edificar en el periodo de vigencia de este PGOU marcado por las DOT. Su aplicación conlleva un crecimiento más comedido que el recogido en el Documento de Avance, que se programará sin imposibilitar el desarrollo futuro de aquellos ámbitos que, aun respondiendo al modelo de crecimiento elegido, superan la delimitación por número de viviendas.
- Consolidación de áreas específicas para servicios, que favorezcan la implantación de usos terciarios que sirvan y complementen a los usos industriales y residenciales.
- Catalogación de elementos arquitectónicos y arqueológicos, así como de elementos menores, para su conocimiento y protección, sentando las bases del respeto a la riqueza patrimonial que en gran parte confiere a Iruña de Oca su carácter.
- La recalificación a uso residencial de aquellas ruinas industriales limítrofes a la trama urbana que actualmente delimitan la posibilidad de un crecimiento residencial natural



y ordenado, abrirá nuevas posibilidades para conseguir una coherencia formal y de usos en el centro urbano, y por tanto mejor calidad de vida en las zonas limítrofes con los suelos recalificados.

En cuanto al **Sistema Viario**, tanto general como local,

- Intervención activa en la ordenación del sistema viario como una parte fundamental en la organización del Municipio, estableciendo una malla mínima que permita mejorar la efectividad del sistema de relaciones urbanas.
- Consolidación y creación de recorridos peatonales principales a modo de los viarios estructurantes, pero con un carácter peatonal o ciclable, que no tendrán como fin únicamente el ocio, sino que tendrán un carácter funcional relacionando las diferentes partes de la ciudad entre sí, incidiendo en la interconexión de los espacios libres y los equipamientos que hoy en día se encuentran inconexos.

En cuanto a **Sistemas Generales de Equipamiento** y de **Espacios Libres**,

- Configuración de una red de sistemas generales dotacionales que den servicio a todos los ciudadanos, supliendo las carencias detectadas, con la previsión de nuevos equipamientos que se incorporen a la ciudad apoyándose en los viarios de nuevo trazado que faciliten su accesibilidad.
- Incorporación al sistema de equipamientos de nuevos espacios dotacionales obtenidos a través de las operaciones de reforma interior que se diseñen en el tejido consolidado, liberando espacios donde se localicen nuevas dotaciones.

En lo referente a **Nanclares de la Oca**, los criterios de desarrollo se basan en los siguientes principios:

- Reestructuración de la ciudad consolidada, a través de la configuración de una red viaria que estructure la ciudad y descongestione las vías colectoras principales, habilitando recorridos alternativos y cerrando la malla viaria existente.
- Identificación de las áreas internas de la ciudad edificada que han de someterse a procesos de remodelación o transformación.
- Conservación de las alineaciones existentes del tejido consolidado, completando aquellas incompletas, y modificando las que fueran precisas para consolidar las nuevas ordenaciones propuestas.
- Jerarquización y diversificación del sistema viario, con intervenciones selectivas e intencionadas sobre algunos de los elementos que actualmente componen la red.
- Tratamiento y nueva configuración de la zona central del Municipio, dignificando y recalificando esta parte del mismo donde se asientan implantaciones edificatorias diversas.
- Atención a los criterios de variedad espacial con múltiples emplazamientos, así como, variedad de oferta con múltiples tipos de viviendas, en los nuevos crecimientos.



- Garantías de una oferta suficiente de suelo para uso residencial, así como contener o impedir procesos especulativos garantizando que una parte de las plusvalías reviertan en la propia sociedad, mediante la intervención activa de la Administración en el control de los procesos inmobiliarios.
- Distribución de la vivienda de protección pública siguiendo criterios de equidistribución, evitando la concentración de esta tipología en un único ámbito o la carencia en otros.

En lo referente a las **entidades locales menores**,

- Integración de las distintas Juntas Administrativas con identidad propia que componen el Municipio actual dentro de un modelo común, que configure un Municipio plural, cuya estructura se beneficie de la diversidad propia que aporta cada Junta.
- Mantenimiento de las características singulares de las entidades locales menores, Montevite, Ollávarre, Villedas y Trespuentes, descartando intervenciones que puedan desvirtuar su morfología y garantizando y potenciando la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos y culturales.
- Potenciación en cada área de la función que le es propia por sus cualidades y características específicas, planificando una explotación racional de los recursos naturales que vincule la población rural y las actividades tradicionales con la conservación de tales recursos.

En lo referente a los suelos destinados a **actividades económicas**,

- Consecución de áreas industriales y de servicios ordenadas, que ofrezcan los servicios e infraestructuras adecuadas para el correcto funcionamiento de las distintas actividades que allí se implanten.
- Oferta de calidad que cree las condiciones necesarias para consolidar las actuales localizaciones de actividades económicas y atraer nuevas inversiones, mediante la calificación de nuevo Suelo Urbanizable para Actividades Económicas en puntos estratégicos, por su conectividad y cercanía a infraestructuras supramunicipales de primer nivel.
- El traslado paulatino de la actividad de las industrias cercanas a los núcleos urbanos (como en Trespuentes y Villedas, por ejemplo) a nuevas zonas de Suelo Industrial, mejorando así su accesibilidad y evitando todas las molestias que sobre las Juntas acarrearán este tipo de actividades: tráfico, ruido, contaminación, ...
- Revisión de la calificación de aquellos suelos que fueron ocupados por usos industriales que se encuentran hoy en desuso, implantando usos más amables y compatibles con la trama residencial que en muchos casos colinda con las citadas ruinas industriales, superando la barrera que en muchas ocasiones conforman para el crecimiento residencial natural de los núcleos urbanos.



- Implantación de nuevos usos tales como el sector turístico, que pongan en valor el patrimonio naturalístico, histórico-arquitectónico y arqueológico existente en el municipio, constituyendo un nuevo motor de crecimiento económico y el respeto a tales valores.



6 Modelo Territorial

6.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO

Iruña de Oca se desarrolla en un valle formado por dos sierras de gran entidad, al noroeste la Sierra brava de Badaia y al sureste la Sierra del Tuyo, separada de los Montes Occidentales de Vitoria por infraestructuras ferroviarias de primer nivel, que comprenden la N-1 y el trazado ferroviario Madrid-Irún.

El municipio lo conforman cinco concejos, que se encuentran entre campos de cultivo, a los pies de Sierra Brava de Badaia, comunicados entre sí mediante carreteras forales.

En contraposición al modelo desarrollista que planteaban las NNSS para la cabecera del municipio Nanclares de la Oca, los crecimientos residenciales que se plantean en forma de mancha de aceite ocupan menos suelo que los plasmados en los planos del Documento de Avance, minorando en gran medida el impacto de los crecimientos urbanos sobre el **medio ambiente**. La densificación de la ciudad optimiza la ocupación del suelo, reduce la presión sobre el suelo rural y da lugar a espacios o centros urbanos con masa crítica, que favorecen los intercambios comerciales, sociales y culturales, aumentando la ocupación del espacio público y la seguridad del mismo, así como disminuyendo los desplazamientos y rentabilizando el transporte público. De modo que se plantea un modelo de ciudad más compacta, con las mejoras que le acompañan, una ciudad más cómoda y con mayor calidad de vida, siempre en armonía con el objetivo de garantizar la preservación de la identidad del lugar.

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

Nanclares de la Oca se encuentra en situación de constituir un municipio de cabecera a nivel foral; así se refleja en el PTP de Álava central, en esa pretensión de repartir el peso poblacional de Vitoria-Gasteiz entre otros municipios circundantes de segundo nivel. La buena comunicación con la capital alavesa propicia tal situación, de modo que el modelo territorial se basa en el crecimiento, cohesionando el centro urbano hoy algo fragmentado y mediante actuaciones que deriven en una mejora de la calidad de vida.

En esta línea, se plantean crecimientos y mejoras de la calidad urbana en cuanto a equipamientos, espacios libres de calidad y movilidad, potenciando recorridos peatonales y ciclables, que hagan de este municipio un lugar de residencia atractivo. Se potencia la mixtura de usos, la disposición de equipamientos no focalizados en la periferia como se ha venido haciendo durante los últimos años, sino ubicados en diversos puntos centrales del núcleo



urbano, interconectados entre sí mediante trazados peatonales y ciclables que conformen una red dotacional más accesible, compuesta por equipamientos y espacios libres de calidad.

Nanclares de la Oca es el concejo principal de los cinco que conforman Iruña de Oca, cuenta con una posición central con respecto a los demás y resulta el más urbano. Conforman, junto con Villodas y Trespuentes, la parte del municipio que pertenece a la Llanada Alavesa, y conectadas entre sí por carreteras forales secundarias, tienen en común que nacen junto al río Zadorra. Ambos elementos menores son los que más cerca se encuentran de la capital alavesa, lo cual los convierte en más propicios para albergar población proveniente de Vitoria-Gasteiz.

Villodas es, después de Nanclares de la Oca, el concejo que mayor oferta residencial incluirá en cuanto a nuevas actuaciones integradas propuestas, excluyendo las que provienen de ámbitos definidos por las anteriores NNSS. La ordenación propuesta remata calles y mejora el centro urbano mediante la consecución de nuevos espacios de encuentro. Plantea a su vez nuevas oportunidades de recuperación de ruinas industriales e implantación de actividades económicas sostenibles, destinadas al sector terciario compatible con el uso residencial. Crea a su vez un espacio dotacional frente a la “Casa de la Campana”, con vocación de equipamiento, dotando al concejo de una nueva centralidad

Trespuentes se limita al crecimiento residencial propuesto por el anterior planeamiento urbanístico, mediante el cual une los dos barrios residenciales en que se divide actualmente el concejo: Santa Catalina y Santiago, logrando una mayor coherencia morfológica al cohesionar el conjunto del núcleo urbano. Adicionalmente, el plan se centra en solucionar problemas de acceso viario a través de la A-4359 desde Vitoria.

Montevite y Ollávarre, ubicadas en el corredor formado entre la Sierra de Badaia y la Sierra del Tuyo, se encuentran al este de Nanclares de la Oca, conectadas a la misma mediante una carretera foral de primer orden que une la AP-68 Bilbao/Miranda de Ebro con la A-1 Vitoria/Miranda de Ebro.

En **Montevite** se pretende mejorar la calidad de vida de sus habitantes mediante mejoras de accesibilidad, tanto en lo referente a los servicios de transporte como a la red dotacional existente, planteando poco aporte de nueva vivienda. Se trata del concejo de menor tamaño y población, y probablemente el que mejor ha sabido cuidar su imagen tradicional, por lo que no precisa de grandes crecimientos y se ha optado por adoptar medidas para la conservación de su identidad.

Ollávarre tiene pendiente de desarrollo gran parte del nuevo parque residencial que se planteaba en las NNSS, por lo que no se plantean nuevos crecimientos; sin embargo, se proponen mejoras en la senda principalmente viaria y ciclista que conecta el concejo con Nanclares de la Oca, para darle mayor protagonismo en el conjunto del municipio. Esta medida mejorará las conexiones existentes entre los habitantes de Ollávarre y los equipamientos que sobre todo se centralizan en Nanclares de la Oca, favoreciendo un aumento de movilidad sostenible frente al uso de vehículos motorizados. En cuanto al propio concejo, al igual que para el resto de las entidades menores, se plantean correcciones de las alineaciones existentes ensanchando las calles que se estimen necesarias para dar acceso mediante calles de 5 metros



de ancho, en su mayoría de coexistencia de peatones y vehículos, a cada uno de los solares que conforman el suelo urbano.

Al margen de los crecimientos urbanos, los **suelos industriales** se desvinculan de los concejos, puesto que la mayoría de la actividad se concentra en los polígonos industriales conectados a la N-1. Existen algunas empresas dispersas, ya sea por la peculiaridad de sus usos (explosivos, por ejemplo, lo cual condiciona a márgenes de seguridad sustanciales) o porque se constituyeron como pequeños polígonos cerca del núcleo urbano. Se busca la reubicación de éstos últimos en los polígonos industriales, para implantar usos más acordes con el uso residencial en las cercanías del mismo, en la búsqueda de una mejor calidad de vida y una ordenación de usos más racional.

En un futuro próximo, se incorporará a la red de **infraestructuras ferroviarias** principales que conforman la N-1 y el trazado ferroviario Madrid-Irún, el tren de alta velocidad, aumentando las expectativas de crecimiento de la actividad económica de la zona y la potencialidad del lugar como punto estratégico para actividades económicas, por la cercanía con la estación intermodal de Jundiz.

Finalmente, el modelo territorial pasa por la implantación de **nuevas actividades económicas** de tipo terciario, no basando su crecimiento económico únicamente en la industria, sino en actividades turísticas que pongan en valor los recursos naturales, histórico-arquitectónicos y arqueológicos de que dispone el municipio. De este modo, se equilibrará el peso del sector terciario de Iruña de Oca con respecto al resto del territorio, puesto que ahora es inferior a la media. Se trata de actividades económicas más sostenibles que la industria y sobre todo que la explotación de las canteras, actividad que erosiona el medio ambiente. Además, suscitan un mayor cuidado tanto del medio ambiente como del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

6.2 MEDIO NATURAL

La recuperación de los valores naturales del medio físico, tanto desde la lógica propia (valores medio ambientales) como desde la lógica urbana (encuadre y disfrute) es un objetivo irrenunciable para Iruña de Oca.

El Modelo Territorial interpreta el Medio Físico estableciendo unas zonas con diferentes vocaciones, que se concretan con carácter general en:

- **ÁREAS DE MEJORA AMBIENTAL.** En los que los aspectos naturales predominan sobre el resto y en el que tienen cabida las actividades tradicionales asociadas al medio rural. En estas zonas se deben desatar procesos de protección, conservación y mejora ambiental del ecosistema.
- **ÁREAS FORESTALES.** En la que se entiende que el suelo puede servir de soporte para la economía ligada a los recursos que proporciona el suelo. En estas zonas se debe minimizar los riesgos naturales, buscando la conservación y regeneración del medio.



- **ÁREAS DE PRODUCCIÓN** (Agroganadera y campiña). Zonas no urbanas vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, que deben lograr un uso ordenado del medio que no implique riesgo para el resto de los recursos.

Estas zonas de vocación no pretenden constituir calificaciones para el Suelo No Urbanizable, sino que éstas se desarrollan de forma general en el apartado 7.5.1. *Las categorías del Suelo No Urbanizable*, siguiendo las determinaciones de las DOT y el PTS Agroforestal.

A continuación, se ofrece un cuadro comparativo donde se cuantifica la superficie de SNU por categorías, tanto el regulado en las Normas Subsidiarias de Iruña de Oca, como el del nuevo modelo propuesto desde el Plan General de Ordenación Urbana.

| TABLA COMPARATIVA SNU PGOU/NNSS98 | | | |
|---|-------------------|--------------------|----------------------|
| CATEGORÍA | m2 (PGOU) | m2 (NNSS98) | m2 DIFERENCIA |
| ÁREA TÉRMINO MUNICIPAL TOTAL | 53.085.206 | 53.085.206 | 0 |
| J10 / Especial protección | 1.082.008 | 1.082.008 | 0 |
| J12/Pastos montanos - roquedos | 1.547.812 | 1.552.278 | -4.466 |
| J13/Forestal | 23.836.503 | 23.897.523 | -61.020 |
| J14/Alto valor estratégico | 4.449.433 | 4.703.737 | -254.304 |
| J15/ Protección de aguas superficiales | 1.685.351 | 1.684.473 | 878 |
| J22/ Pastos montanos | 179.733 | 179.733 | 0 |
| J23/ Monte ralo | 4.251.933 | 4.480.868 | -228.935 |
| J24 /Paisaje rural de transición | 6.237.260 | 7.333.705 | -1.096.445 |
| J25/ Mejora ambiental | 2.735.679 | 2.732.047 | 3.632 |
| J31 / Otras dotaciones en SNU | 40.319 | 40.319 | 0 |
| <i>Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural</i> | - | 1.834 | -1.834 |
| TOTAL SNU | 46.046.031 | 47.688.525 | -1.642.494 |

Se cuantifica también la variación de la superficie de los Montes de Utilidad Pública que existe entre los dos modelos, comprobándose que el modelo propuesto desde el PGOU podría recuperar 2 has de MUP para el Suelo No Urbanizable, debido principalmente a la desclasificación del antiguo sector SAU-N1.



| CONDICIONANTES SUPERPUESTOS | | | |
|---|------------------|--------------------|--------------------------|
| | m2 (PGOU) | m2 (NNSS98) | m2 DIFERENCIA |
| MUP / Montes de Utilidad Pública | 28.931.483 | 28.911.046 | 20.437 |

El modelo propuesto desde el PGOU reduce el SNU en 164 Has respecto a la situación que planteaban las NNSS. Esta reducción es debida no solo a los nuevos desarrollos residenciales e industriales que se plantean, si no a la calificación de una serie de Sistemas Generales en SNU que las Normas Subsidiarias no contemplaban.

| SISTEMAS GENERALES EN SNU | | |
|--|------------------|------------------------|
| | m2 (PGOU) | m2 (NNSS98) |
| SSGG IRUÑA VELEIA | 243.669 | 0 |
| SSGG Jardín Botánico SANTA CATALINA | 38.283 | 0 |
| SSGG Espacio libre del Parque fluvial entorno Nanclares | 856 | 0 |
| EDAR al sur de Nanclares de la Oca | 5.654 | 0 |
| SSGG Espacio Libre en Tres Puentes | 2.532 | 0 |
| TOTAL, nuevos SSGG en SNU | 288.462 | |

Estos suelos (excepto en el caso de la EDAR) no han perdido su vocación naturalística, por lo que, a pesar de reducir la superficie de las distintas categorías asignadas al SNU, no se consideran una pérdida de SNU planteada desde el modelo. Su inclusión en la red de Sistemas Generales facilita la gestión de estos espacios, y en el caso de los Sistemas Generales de Iruña Veleia, del jardín botánico Santa Catalina y del Parque fluvial de Nanclares de la Oca se remite su ordenación a un Plan Especial.

Finalmente, de cara a una mejor valoración comparativa y de análisis del modelo propuesto, se desglosa el SNU afectado por ámbitos:



| SUPERFICIE DE SNU AFECTADA POR ÁMBITOS RESIDENCIALES | | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|-------------|---------------|
| CATEGORÍA (PGOU/PTS) | AOP N5 | AOP N6 | AOP N7 | AOP N8 | AOP V1 |
| SUPERFICIE ÁMBITO m2 | 26.786 | 34.339 | 43.455 | 990 | 8.734 |
| J12/Pastos montanos - roquedos | 653 | 277 | - | - | - |
| J13/Forestal | - | 200 | - | - | - |
| J14/Alto valor estratégico | - | - | - | - | - |
| J15/Protección de Aguas Superficiales | - | - | - | - | - |
| J22/ Pastos Montanos | - | - | - | - | 5.105 |
| J23/ Monte ralo | 10.808 | 379 | 5.444 | 456 | |
| J24 /Paisaje rural de transición | - | - | 29.050 | - | - |
| J25/ Mejora ambiental | - | 1.598 | - | - | - |
| TOTAL SNU | -11.461 | -2.454 | -34.494 | -456 | -5.105 |

| SUPERFICIE DE SNU AFECTADA POR ÁMBITOS INDUSTRIALES Y SISTEMAS GENERALES | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| CATEGORÍA (PGOU/PTS) | AOP I3 | AOP I2 | AOS- SG1 | AOS- SG2 | AOP- SG3 |
| SUPERFICIE ÁMBITO m2 | 530.561 | 428.535 | 301.589 | 185.100 | 3.356 |
| J12/Pastos montanos - roquedos | 2.087 | 11.172 | - | - | - |
| J13/Forestal | - | 2.717 | - | 30.651 | - |
| J14/Alto valor estratégico | 179.669 | - | 254.117 | 5.464 | - |
| J15/Protección de Aguas Superficiales | - | - | - | - | 2.825 |
| J22/ Pastos Montanos | - | - | - | - | - |
| J23/ Monte ralo | 39.689 | 64.300 | 17.386 | 30.037 | - |
| J24 /Paisaje rural de transición | 302.341 | 339.759 | - | 77.077 | - |
| J25/ Mejora ambiental | 204 | - | - | - | - |
| TOTAL SNU | -524.324 | -417.948 | -271.503 | -143.229 | -2.825 |

Conforme a las determinaciones del PTS Agroforestal, la evaluación de la afección sectorial agraria debe considerar la ocupación de suelo agrario, en especial la de suelos de alto valor agrológico.

Las tres variables a contrastar para la evaluación de la afección sectorial derivada del nuevo planeamiento son las siguientes:



1. Afección según la categoría de ordenación del suelo, señalando específicamente superficies de alto valor estratégico y Montes de Utilidad Pública.

En las tablas superiores se señala la totalidad de la superficie de SNU afectada por los diferentes Ámbitos de Ordenación Pormenorizada del Plan, según las diferentes categorías.

Según se observa en la tabla son tres los ámbitos que afectan al suelo agroganadero de Alto Valor Estratégico, y dos de ellos, AOS-SG1 Terminal Intermodal y AOS-SG2 Trazado TAV, dependen de administraciones sectoriales.

En el caso de la estación intermodal, ésta se localiza adaptándose al nuevo trazado del TAV a su paso por Vitoria-Gasteiz, en los municipios de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz, según determinaciones del Plan Territorial Parcial del área funcional de Álava Central. Este PTP, mediante su modificación, define la localización exacta de la estación y establece que la superficie de suelo agroganadero AVE ocupada por este suelo deberá verse compensada con la desclasificación de una superficie equivalente, de forma individualizada o conjunta, entre los dos municipios.

En este sentido las propuestas previas de elaboración del Avance del PGOU de Vitoria-Gasteiz apuntan a la redensificación de los suelos urbanos y urbanizables y a desclasificaciones de suelos urbanizables, por lo que se prevé que estas reclasificaciones a AVE podrían darse en el municipio aledaño.

Por otro lado, el AOP-I3 Subillabide afecta casi en su totalidad al suelo agroganadero, siendo algo menos de la mitad de esta superficie suelo de Alto Valor Estratégico.

Este polígono, situado entre el polígono de Jundiz en Vitoria-Gasteiz, el actual polígono de Subillabide y la línea ferroviaria en su límite noroeste, aprovecha la oportunidad de desarrollo que se abre en el municipio con la llegada del TAV y con las actividades económicas en las inmediaciones de la Terminal Intermodal de mercancías por lo que se considera justificado aprovechar estas circunstancias favorables y plantear un suelo para actividades económicas con fuerte peso logístico en Subillabide II. Los límites físicos que conforma la línea ferroviaria al noroeste, y el cerro de Jundiz al sureste, suponen una contención a la expansión de este polígono.

El resto de suelo agroganadero afectado se localiza en el AOP I2-Los Llanos y en el AOP-N7, donde gran parte de los mismos está afectando a la zona preservada de interés agroganadero-Paisaje rural, asimilable al agroganadero-paisaje rural de transición del PTS agroforestal, de inferior capacidad de uso agrícola respecto al Suelo de Alto Valor Estratégico, pero que es necesario tener en consideración.

Fruto de todo ello y visto el impacto ocasionado por las nuevas ocupaciones o futuros desarrollos sobre los suelos agrícolas de Alto valor estratégico, se han incorporado más de 19 Ha de suelo en esta última categoría de forma compensatoria provenientes en su mayoría de la categoría de suelos de Paisaje rural de transición.

En el caso del AOP-I2, al igual que en el AOP-I3, el polígono los Llanos II aprovecha el punto estratégico en que se encuentra el municipio para su desarrollo económico, y queda



físicamente delimitado por el futuro trazado del TAV y la actual autovía N-1, que conforman los límites sur y norte del sector, evitando así un crecimiento futuro hacia el Suelo No Urbanizable.

El AOP-N7 Langraiz Norte se sitúa una zona próxima al núcleo urbano, afectando a suelos de forestal-monte ralo y principalmente a suelos de interés agroganadero-Paisaje rural, que hace un tiempo se destinaron a pistas de Cross y que en la actualidad se encuentran antropizados y sin ningún uso.

En cuanto a los Montes de Utilidad pública, únicamente el AOP-V1 Villedas Oeste presenta una pequeña afección en estos suelos; el ámbito crea un nuevo vial de coexistencia que une las calles San Cristóbal, Itxaroetan y calle Mayor, ya que éstas terminan en su extremo oeste en el medio natural, en la parte de suelo afectada por los Montes de Utilidad Pública, de forma que los vehículos dejan las marcas de sus rodadas en el mismo, erosionando el terreno. Por lo tanto, el ámbito pretende solucionar una situación sobrevenida no deseable en estos suelos. Por otro lado, la superficie de MUP perdida en Villedas se ve claramente compensada con la desclasificación del SAU-N1, que posibilita la incorporación de los suelos públicos de la junta administrativa como MUP.

2. Afección sobre la viabilidad económica de las explotaciones afectadas por el Plan.

El AOP I2 es el único ámbito afectado por el suelo AVE donde las competencias para su delimitación son municipales. Las parcelas registradas en este suelo se destinan al cultivo secano y en la delimitación del sector se ha tenido en cuenta el parcelario, de forma que se ha aplicado el criterio de incluir parcelas completas en los casos en los que su división suponía excluir un resto pequeño de la misma, y únicamente se han excluido “restos” de parcela cuando éstas resultan ser de dimensiones suficientes para garantizar su viabilidad económica como explotación agrícola.

3. Afección sobre las edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones

Las únicas edificaciones vinculadas a las explotaciones que se ven afectadas por el Plan se localizan en el AOP-I3; en la parte este del sector encontramos una vivienda vinculada a una explotación agraria con un uso compatible de agroturismo, y un pabellón agrícola. Estas edificaciones se mantienen como uso compatible dentro del ámbito industrial, especificando en el apartado correspondiente del presente Plan la obligación de mantenerlos y de adaptar la ordenación pormenorizada del sector a esta preexistencia. A su vez quedan incluidos también unas 20 hectáreas de terreno vinculado a la explotación agrícola, suponiendo aproximadamente un 25% del total de la explotación la que resulta afectada.

Esta actuación cuenta con el visto bueno de los propietarios, ya que la consolidación de las edificaciones e infraestructuras, y la conservación de gran parte de los suelos agrícolas vinculados a la explotación garantizan la viabilidad económica de esta actividad.



Por último, indicar que en Larras de San Juan, en Trespuentes, el PGOU plantea una renovación de los suelos industriales cuya ubicación esta próxima a suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico, transformándolos en industrial relacionado con el sector primario, potenciando así las actividades de primera transformación, y complementando y mejorando la situación de los usos agrológicos cercanos.

6.2.1 LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Como ya ha quedado patente en la recogida de información, más del 90% del territorio de Iruña de Oca queda englobado bajo la denominación de Suelo No Urbanizable. De éste, una gran parte mantiene elementos de interés desde el punto de vista natural ya sea por su estado de conservación, por su calidad, extensión o singularidad.

Se realiza una propuesta de calificación del Suelo No Urbanizable teniendo en cuenta las siguientes premisas necesarias para la protección del medio natural:

- Garantizar y potenciar la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y científico-culturales que existan en el Municipio.
- Distribuir las actividades a desarrollar en el Municipio de una manera acorde con la protección de los recursos naturales estableciendo limitaciones de uso y actividad para su protección.
- Conseguir una vinculación de las actividades tradicionales y la población rural con la conservación de los recursos, planificando una explotación racional de los mismos.
- Proteger el suelo agrario, con el fin de aspirar a la soberanía agroalimentaria.
- Potenciar la recuperación y regeneración de enclaves degradados.
- Crear una oferta de espacios recreativos al aire libre e itinerarios naturales para satisfacer la demanda de la población.

A la hora de proponer una calificación definitiva basada en las vocaciones de uso de las distintas áreas del Municipio, se han tenido en cuenta principalmente tres aspectos: la vegetación, la capacidad agrológica del suelo y la presencia de enclaves de interés natural.

Se manifiesta de manera clara la vocación natural y mixta (natural-forestal) de la mayoría del término municipal con enclaves agrícolas en las áreas de menor pendiente. Destaca la vocación natural de las laderas de la Sierra Badaia al Norte y las laderas de la Sierra del Tuyo junto con los Montes de Vitoria Occidentales al Sur, así como las manchas de vegetación de ribera bien conservada en algunas zonas del río Zadorra.

Hay que considerar la existencia de una serie de documentos de ordenación del territorio referentes al Municipio y que se han tenido muy en cuenta para la delimitación de las categorías, entre los que cabe destacar:

- Normas Subsidiarias



- Plan Territorial Parcial de Álava Central
- Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País vasco
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco”
- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la CAPV

Se ha apostado por una unificación de la terminología referente a las distintas categorías del Suelo No Urbanizable con respecto a otros planes generales de municipios alaveses. Este interés en adoptar en la medida de lo posible la misma categorización se fundamenta sobre todo en buscar una coherencia conceptual en la calificación del Suelo No Urbanizable, ya que en estos momentos existe una gran dispersión de conceptos entre los Municipios, lo cual podría constituir una traba en cuanto a la coordinación intermunicipal para la protección del sustrato común que constituye el Medio Natural.

Se ha adoptado, en la medida de lo posible, la terminología facilitada por la Diputación Foral de Álava. Siguiendo la misma, se han dispuesto las diversas categorías de Suelo No Urbanizable divididas en dos apartados:

1. Zonas rurales de especial protección, que engloba los elementos más relevantes ya sea por sus valores naturales tales como ecosistema, vegetación o paisaje, o por su valor histórico cultural, así como los suelos de mayor calidad forestal o agroganadero.
2. Zonas rurales preservadas, que son aquellas zonas rurales que, sin poseer el valor de las anteriores, el planeamiento considera oportuno preservar del desarrollo urbano.

Ha surgido la necesidad de realizar algunos cambios con respecto a las categorías del Suelo No Urbanizable facilitadas por la Diputación Foral de Álava, puesto que las características propias del lugar así lo demandan. En estos casos, se ha adoptado el criterio del planeamiento supramunicipal que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente plan.

Se ha respetado la categoría de Mejora Ambiental proveniente del PTS Agroforestal como tal, en vez de convertirla en un condicionante superpuesto. La existencia de varias canteras en el municipio de Iruña de Oca hace que tal categoría resulte imprescindible, resultando inadecuado su conversión a condicionante superpuesto. La complejidad de la regulación de un uso extractivo, lo cual escapa a la competencia municipal, que deberá poner en marcha su *plan de recuperación* para hacer efectiva la mejora ambiental en que se categoriza como suelo no urbanizable una vez cese la explotación, hace necesario que la regulación municipal responda a las categorías propias del planeamiento supramunicipal, que es la que realmente lo regula.

Aunque la implantación de nuevas explotaciones o la ampliación de las ya existentes no responden a criterios municipales, puesto que depende de autorizaciones supramunicipales, la



implantación del uso extractivo en nuevos suelos conllevará la necesidad de elaboración de un Plan Especial, con su correspondiente Evaluación Ambiental. Tal requerimiento se plantea con el fin de minimizar, en la medida de lo posible, el impacto ambiental que acarrearán tales usos.

Del mismo modo, se han considerado las categorías referentes a los elementos de valor histórico cultural con carácter de condicionante superpuesto, puesto que así lo trata el planeamiento supramunicipal. La existencia de grandes extensiones de presunción arqueológica, y sobre todo del yacimiento de Iruña Veleia, hacen que no parezca apropiado considerar todos los suelos que se les asocia como una única categoría, puesto que tanto el planeamiento supramunicipal como la Ley de Patrimonio indican la posibilidad de desarrollar diversos usos e incluso erigir construcciones en dichos suelos previa autorización del Gobierno Vasco. Parece importante disociar los suelos en que sí pueden alzarse ciertas construcciones y usos de aquellos de mayor protección en que deben evitarse por lo que las categorías correspondientes a las zonas de valor histórico cultural se han tratado como condicionante superpuesto y por lo tanto se superponen a las categorías propias del Suelo No Urbanizable.

La Calificación es una herramienta que nos sirve tanto para poder proteger zonas de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, como para proponer la mejora de áreas que, aunque se encuentran degradadas, presentan un alto potencial de recuperación a su estado natural. Asimismo, posibilita la regulación de actividades forestales y agroganaderas para garantizar la supervivencia de la vida rural sin comprometer el medio ambiente, sin limitarse a marcar los suelos de los que se dispone en la actualidad para el desarrollo de tales usos, sino delimitando todos aquéllos que por sus características tienen vocación de serlo.

La descripción de cada una de las categorías utilizadas para la categorización del Suelo No Urbanizable se realiza de forma más exhaustiva tanto en el capítulo correspondiente a las determinaciones estructurales del Suelo No Urbanizable como en el documento de Normas urbanísticas.

Merecen una especial mención los suelos de protección de aguas superficiales, donde se favorece la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, se evita la ocupación o alteración de los cauces y riberas y se propicia la regeneración de la vegetación de ribera. Se ha superpuesto esta categoría derivada del PTS de Ríos y Arroyos a las que provienen del PTS Agroforestal, a fin de hacer primar los valores citados y al mismo tiempo, evitar las consecuencias derivadas de las inundaciones. Existe una única excepción, la zona rural de especial protección de valor natural, a la que pertenecen tanto el LIC del Zadorra como las Zonas de paisajes sobresalientes, que se superpone al resto de categorías, incluso a la de Protección de Aguas Superficiales.

Complementariamente a las categorías propias de suelo no urbanizable y a la correspondiente al patrimonio cultural, se recogen en el plano de categorización del Suelo No Urbanizable los Sistemas Generales y Otras Dotaciones ubicadas en Suelo No Urbanizable, que en el caso de Iruña de Oca son actualmente, exceptuando los Sistemas Generales de Comunicaciones, los siguientes: el Colegio internado San José de los hermanos Menesianos como *otras dotaciones en SNU*, y los *Sistemas Generales* del complejo deportivo Arrate, el campo de fútbol de



Trespuentes, la antigua cárcel, la nueva cárcel, la zona de recreo en torno a la ermita de San Pelayo, el jardín botánico Santa Catalina de Badaia, el yacimiento de Iruña Veleia y los cementerios de Ollávarre, Nanclares de la Oca y Montevite. A ellos se añadirán el Tren de Alta Velocidad, la Estación Intermodal de Jundiz, la vía verde del Zadorra y el Parque Fluvial de la Torca.

Además de la calificación del suelo no urbanizable, se han utilizado otros mecanismos de protección del medio ambiente que, aunque no se aplican sobre el propio suelo no urbanizable, ayudan a minimizar el impacto del urbanismo sobre el mismo. Se trata de medidas que se toman en una aplicación transversal del objetivo del cuidado del medio ambiente, que se resume en los siguientes apartados:

- Un modelo territorial más compacto, más sostenible, con desarrollos residenciales menos expansivos y menor superficie de suelo urbanizable. En los concejos de menor entidad, la totalidad de los ámbitos de ordenación pormenorizada se encuentra en suelo urbano, así como la mitad del parque residencial propuesto para Nanclares de la Oca. Para ello se han propuesto operaciones de cirugía urbana y la recalificación de algunas ruinas industriales. En cuanto a la extensión de los ámbitos de suelo urbanizable propuestos, El Torco se reduce considerablemente con respecto al antiguo SAU-N1, previsto en las normas subsidiarias, mediante la desclasificación de suelos que se ha considerado que tienen mayor vocación rural que urbana. Estos suelos recuperados para el Suelo No Urbanizable, y de cierto valor paisajístico, posibilitan a su vez un incremento de superficie de Montes de Utilidad Pública ya que se añaden los terrenos desclasificados de titularidad pública de la junta administrativa. Se protege el arroyo de la Torca mediante la ubicación de un Sistema General de Espacios Libres junto al mismo.
- Los nuevos suelos industriales que se plantean en el polígono Los Llanos II ocupan únicamente el intersticio entre vías principales de comunicación, cuyo impacto es de tal calibre que conforman por sí mismas una barrera, tanto para el crecimiento urbano como para el enlace de ecosistemas. En este caso se trata del trazado del futuro Tren de Alta Velocidad (TAV), que en el tramo que no va soterrado configura una barrera, incorporando nuevos suelos a las superficies destinadas a albergar sistemas generales de comunicaciones, tanto viarias como ferroviarias. Estos suelos, parecen tener una clara vocación no rural, y dada su estrecha relación con vías principales y la cercanía de los nudos de comunicación con las mismas, parece lo propio destinarlos a actividades económicas.

El desarrollo del ámbito se supedita al desarrollo del proyecto que delimite el trazado definitivo de la red de alta velocidad, puesto que la creación de dicha barrera infranqueable es la que origina la nueva vocación de estos usos. Este límite, a su vez, supondrá una contención al desarrollo urbano, hacia los Suelos No Urbanizables de valor medioambiental.

- En el polígono industrial de nueva planta Subillabide II se plantea la imposición de unas condiciones más restrictivas que las exigidas por la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, para la consecución de una ordenación



más sostenible mediante la disposición de los suelos correspondientes al Sistema Local de Espacios Libres en el centro del ámbito, con la misión de salvaguardar el enlace natural del ecosistema del cerro de Jundiz, que aunque no se incluye como corredor natural en el planeamiento supramunicipal, se respeta por su valor natural y cultural. Liberando la zona central de parcelas edificables se apuesta por respetar la conexión con el cerro, que se verá cortada por la barrera que constituyen el actual trazado ferroviario y el del futuro TAV, que no son de competencia municipal.

- La propuesta de implantar nuevos usos de actividades económicas más sostenibles, que supongan menor ocupación de suelo y menor contaminación; más compatibles con el uso residencial, de modo que puedan situarse en las cercanías del núcleo urbano, en esos suelos intersticiales entre núcleo residencial y polígono industrial, posibilita menor ocupación de suelos con vocación rural.

Las actividades terciarias basadas en el turismo, en torno a la riqueza de patrimonio arquitectónico, arqueológico y paisajístico, además de cumplir con estos requisitos, potencian la protección activa del medio ambiente y del patrimonio histórico-cultural, puesto que de la preservación del mismo depende en gran medida la calidad de los servicios prestados.

En el caso de los suelos agrarios, se ha de tener en cuenta que la zona este y la mitad sur del municipio están dominados por el uso agrícola, en un valle muy llano, conformado en torno al curso fluvial del Zadorra. Es en estas zonas llanas donde se asientan los núcleos de población, las infraestructuras viarias y los polígonos industriales. Por lo tanto, son estos suelos agrarios los que inevitablemente soportan mayores presiones a la hora de plantear nuevos desarrollos. Las estrategias de crecimiento residencial priorizando la ordenación de los vacíos existentes en el núcleo urbano y optimizando la ocupación del suelo mediante un modelo compacto inciden directamente en la conservación de estos suelos.

El Planeamiento protege estos suelos mediante su regulación, distinguiendo las zonas de menor capacidad productiva de las calificadas de alto valor estratégico posibilitando la protección y potenciación de los mismos; los suelos considerados estratégicos desde la perspectiva agraria constituyen los suelos idóneos para los usos agroganaderos, donde se estipula el asentamiento de las explotaciones agrarias y se priorizan las prácticas agrícolas que contribuyen al mantenimiento y restauración del AVE. Así mismo los suelos forestales constituyen un importante recurso que contribuye de manera esencial a mantener las condiciones ambientales necesarias para la producción agrícola; así, la protección de los espacios situados entre cultivos agrícolas, tales como taludes y ribazos, setos, cerros, bosquetes arbolados y otros elementos forestales estructurales, tiene como finalidad disminuir la erosión preservando este suelo.

Es importante, además de la aplicación de lo expuesto hasta el momento, la preservación de los paisajes naturales y urbanos. Para ello es básico identificar cuáles son los paisajes más característicos, y disponer de una regulación sobre los mismos. Este PGOU incluye un completo catálogo cultural, que se trata de una herramienta fundamental para promover la protección y defensa del patrimonio heredado de Iruña de Oca y responder a las necesidades y sensibilidad específicas de la sociedad. Se integran por ello en el Catálogo todos aquellos bienes de interés



cultural por su valor histórico, artístico, urbanístico, etnográfico, científico, técnico y social. Este catálogo se compone a su vez de los subcatálogos arquitectónico, arqueológico y paisajístico.

Con respecto al Catálogo de Patrimonio Paisajístico, se han querido recoger las áreas o ámbitos concretos que, además del interés de muchos de los elementos que albergan en el interior, se significan por el valor de la escena urbana o rural que conforman. Dichas áreas se delimitan gráficamente y se les asigna una protección que conlleva una serie de condicionantes de aplicación, metodología mediante la cual se consigue la protección de escenas urbanas y elementos singulares.

6.3 INFRAESTRUCTURAS VERTEBRADORAS DEL TERRITORIO

Son aquellos elementos principales que conforman el territorio mediante una red de servicios varios que hacen posible el funcionamiento de la ciudad.

- Los sistema viario y ferroviario y la red peatonal y ciclable: resuelven la conectividad, entendida como la accesibilidad de los ciudadanos a sus puestos de trabajo, a los servicios, equipamientos, ofreciendo diversos modos de movilidad.
- El transporte público: ligado a la movilidad, debe potenciarse de cara a lograr una movilidad sostenible, evitando los aspectos negativos que conlleva la necesidad de accesibilidad y reduciendo la incidencia ambiental del incremento en el número de desplazamientos. Pese a la disminución del tamaño familiar, se ha incrementado el número de vehículos, con predominio del vehículo privado sobre el transporte colectivo, lo que conlleva importantes agresiones al medio físico y urbano, así como despilfarro energético y contaminación.
- Los Equipamientos colectivos: son fundamentales dentro de las relaciones ciudadanas en los procesos de socialización y sus efectos en la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Los hay de diversa índole: cultural, social, deportivo, recreativo, asistencial, administrativo, etc.
- Los Espacios Libres: otro de los elementos fundamentales dentro de las relaciones ciudadanas, así como un elemento clave de oxigenación de los núcleos urbanos, que colabora a contrarrestar los efectos negativos que produce el desarrollo urbano.
- Las Infraestructuras de Servicios: son aquellas redes de servicios necesarios para el normal funcionamiento urbano y familiar, tales como redes de abastecimiento de agua, de saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc.

6.3.1 EL SISTEMA VIARIO

Se establece un nivel de propuestas proporcionado a la escala de cada una de las vías sobre las que se pretende intervenir desde el Plan General. Esta clasificación o jerarquía tienen el valor de



manifestar el grado de especialización que pueden llegar a tener las diferentes vías de relación, desde la especialización en tráfico rodado, hasta vías peatonales en las que se producen los desplazamientos ciudadanos dentro de los ámbitos urbanos más valorados como puede ser el Centro Histórico.

Viarío Estructurante

La necesidad de acogida de vehículos de la zona norte de Nanclares de la Oca, se ha visto aumentada por la ampliación de las dotaciones escolares. Puesto que la mayoría del nuevo parque residencial programado para Nanclares se localiza al norte de la Avda. Langraiz, se considera que la trama viaria estructurante precisará de un refuerzo para soportar el tráfico de esta zona, que actualmente es derivado a la Avda. Langraiz por el viario urbano.

Se plantea la conexión de un vial nuevo, que a modo de variante por el lado Norte, rodeará toda la Junta de Nanclares, creando una circulación de tránsito que dará servicio a las distintas partes de la Junta, sobre todo para la zona Norte. Actualmente existen varias calles que mueren contra el suelo no urbanizable: *Barrera la Cruz* y varias vías transversales que nacen de *San Martín* y *Lapurdi*, las cuales conectan con sendas rurales o constituyen un fondo de saco. Se trata de darles continuidad y dotar a los habitantes de Nanclares de la Oca de la doble posibilidad de incorporarse al centro urbano o salir hacia el vial que conecta la cantera con la A-2622, disminuyendo de este modo el tráfico de tránsito que discurre por la Avda. Langraiz.

Esta opción supone la realización de dos nuevas calles que rematan el núcleo urbano por el norte: la Ronda Norte, que discurre por AOP-N6 *El Torco*, y una calle trasera al colegio, que delimita el AOP-N7 *Escuelas*. Conectadas entre sí mediante una rotonda, enlazan a su vez a viales preexistentes, habiéndose dividido su ejecución por tramos, de modo que cada uno de los AOPs por los que discurre ceda y urbanice el tramo correspondiente. La trama viaria de cada uno de los ámbitos que se ven afectados por este vial se ha diseñado de forma que sea posible el desarrollo de cada uno de los ámbitos de manera independiente, sin la necesidad de que se materialice uno de ellos para poder ejecutar el siguiente.

El vial que remata la zona norte por detrás de las escuelas conecta con una carretera que deriva el tráfico a la rotonda de reciente construcción ubicada al este de Nanclares de la Oca. Esta rotonda resuelve los accesos de equipamientos escolar y deportivo, y da la posibilidad de acceder al centro a través de la Avda. Langraiz o de enlazar con la carretera foral A-2622.

Esta rotonda no es la única mejora que se ha acometido en la carretera A-2622 de la red comarcal. Cabe destacar que tras la redacción del Avance de este documento se ha mejorado sustancialmente el acceso a Montevite y Ollávarre. Se ha acometido, además, el cambio de titularidad del tramo de carretera que discurre entre la nueva rotonda este de Nanclares de la Oca y la rotonda oeste de pequeñas dimensiones que se encuentra frente al cementerio, que ha sido cedido por la Diputación Foral de Álava al Ayuntamiento de Iruña de Oca, pasando a ser un vial urbano.

Se considera que el resto de viario estructurante en lo concerniente a Nanclares de la Oca cumple eficazmente sus funciones a día de hoy y, puesto que no se prevén grandes aumentos de tráfico rodado en el mismo, se mantiene su trazado actual.



En cuanto a la carretera foral A-4359 a su paso por el sur de Trespuentes, se ordena el espacio concerniente al acceso de vehículos y autobuses al concejo, ampliando la zona de maniobra y facilitando las incorporaciones de forma que no afecte al normal transcurso de vehículos de la carretera. Se reordena a su vez el espacio destinado a gestión de residuos, cuya recogida se facilita mediante la nueva zona de maniobra. Esta reordenación del espacio mejorará la continuidad peatonal a través de nuevas aceras y la visibilidad para la incorporación de los vehículos a la red comarcal con mayor seguridad.

1. Viarío Urbano

Excluidas las vías estructurantes, el resto de viario se puede considerar de reparto con diferentes grados de importancia. Se distinguen en este apartado dos subapartados, uno correspondiente a Nanclares de la Oca, y otro para el resto de concejos que componen el municipio.

1.1 Nanclares de la Oca

Una de las novedades principales con respecto a la situación de base del anterior planeamiento pasa por la unión de las calles La Rubina y Zallurtegui, antiguamente divididas por los dos arroyos que discurren entre las mismas. Se han unido por encima de los arroyos mediante un tramo de calle, con una zona de pavimentación reductora de velocidad, unificando la zona trasera del Centro Social con el nuevo quiosco y parque más al sur.

En cuanto a las calles transversales que unen la Avda. Langraiz con el citado vial paralelo, se proponen mejoras en varios de ellos, puesto que no disponen de la anchura suficiente para constituir una trama viaria urbana eficiente, y en algunos casos carecen de aceras de dimensión suficiente para un tránsito cómodo. Se trata de actualizar estas calles para hacerlas más eficientes, retocando su trazado y anchura, dándoles una calidad en cuanto a acabados similar a las calles del centro que ya responden a las necesidades actuales. Se trata de las calles *La Caserna*, *La Razuela* y *El Calero*, que junto con la recientemente reparada calle *Los Molinos*, y *Tras el Río* y *La Estación*, constituyen la trama de viales transversal que comunica la avenida principal con la zona sur de Nanclares de la Oca.

La Caserna precisará de alguna demolición para que su trazado sea suficiente para albergar una calle de doble sentido y una acera con dimensionado suficiente que resuelva la continuidad peatonal, tanto con la avenida como con el nuevo vial urbano/ciclable propuesto, al que se hará referencia en el siguiente apartado.

La Razuela presenta un trazado irregular con aceras insuficientes, que se resolverá con el mínimo de demoliciones necesarias para ensanchar el vial, de modo que resulten aceras suficientemente dimensionadas en ambos lados de la calle.

La reordenación de ambas calles se realizará dentro del AOP-N1 que las contiene.

En cuanto a la calle *El Calero*, el tramo que discurre desde la Calle Zallurtegui hasta la Avenida Langraiz se reparte entre dos de los ámbitos de ordenación pormenorizada del centro de Nanclares de la Oca, N3 y N4, y corresponde a cada una de las mismas hacerse cargo de la reparación del tramo de la calle que le corresponde. Actualmente, la calle muere antes de enlazar con la Avda. Langraiz,



acometiéndose la unión mediante un rebaje en la propia acera, más propio de una entrada a garajes que de una de las calles que constituye la trama urbana del concejo cabecera del municipio. En este caso también resultarán necesarias demoliciones, que correrán a cargo de las citadas actuaciones integradas, para poder ejecutar un vial de doble sentido que disponga de aceras suficientemente dimensionadas a ambos lados del mismo, a diferencia del vial actual, de sentido único y con tramos sin aceras.

La reordenación de esta última calle es la que mayor cambio supone dentro del tramo viario de Nanclares de la Oca, puesto que pasa de tener un papel secundario a formar parte de la trama viaria urbana principal. Transversal a esta calle, se propone a su vez la reordenación de la calle Tres de Marzo mejorando la conexión con El Calero y disponiendo de un tramo de ralentización de vehículos que de frente al Centro Cívico, con el fin de homogeneizar el espacio con respecto a la nueva plaza que se plantea entre el mismo y la Avda. Langraiz.

Como nuevos viales secundarios propuestos, tenemos los que resolverán la comunicación interna de las AOP-N5 Langraiz Norte y AOP-N7 Escuelas, que se unen a su vez entre sí, sin que resulte imprescindible la materialización de un ámbito para que se pueda desarrollar el otro. Entre ambos ámbitos contienen un vial paralelo a la Avda. Langraiz y al nuevo vial que rematará el concejo por el norte, que se une con el viario preexistente mediante una nueva rotonda en su extremo oeste, más concretamente a las calles *San Martín* y *Camino Real*, que constituyen hoy los viarios secundarios que dan servicio a la zona norte de Nanclares de la Oca. El extremo este termina en el vial que deriva el tráfico a la rotonda este de Nanclares de la Oca de reciente construcción.

En el ámbito AOP-N5 Langraiz Norte, el nuevo vial se unirá con la Avda. Langraiz mediante una nueva calle transversal que discurrirá entre el citado ámbito y la zona de suelo urbano consolidado residencial junto a los equipamientos escolares.

En la búsqueda de una trama viaria secundaria eficaz, se plantea otro vial entre ambos ámbitos, que naciendo en el vial secundario paralelo a la Avda. Langraiz, termine en la rotonda que sirve de conexión entre los dos viales de remate norte del concejo y la calle Camino Real, que se reordena dentro del ámbito al que pertenece, AOP-N5 Langraiz Norte. El vial transversal mencionado se realiza dentro del sector AOP-N7 Escuelas, así como otro vial paralelo que servirá para dividir el ámbito en dos tramos, para que las distancias a recorrer dentro de la trama viaria secundaria no resulten excesivas.

1.2 Resto de concejos

En cuanto a los concejos de menor entidad, se plantea ensanchar las calles de coexistencia vehículo/peatón hasta 5 metros en aquellos viales que se ha considerado necesario para poder acceder a cada una de las parcelas urbanas existentes. Se ha evitado que tal actuación conlleve derribos de edificaciones.

En el caso de Villedas, se ha detectado un problema en cuanto a la falta de conexión de los viales principales cuando llegan al extremo noroeste del concejo, de modo que las calles Mayor, Itxaroetan y San Cristóbal terminan en una zona verde de acceso al monte de utilidad pública, sin que exista un enlace rodado entre las calles, que simplemente mueren en este espacio verde.



Se plantea la conexión rodada de los tres viales que conforman la trama principal de Villedas, de modo que la trama urbana quedaría resuelta en este concejo. De este modo, se evitará la aparición de diversas rodadas en el piso de este espacio, provenientes del uso no regulado del mismo como conexión entre los citados viales.

Las restantes actuaciones integradas, resolverán sus viarios internos como viales secundarios necesarios para el correcto funcionamiento del propio ámbito, sin que los mismos tengan gran trascendencia para el funcionamiento de la red viaria urbana.

2. Relaciones no rodadas

Los recorridos peatonales y ciclables toman mayor relevancia en cuanto a la planificación de las nuevas redes, puesto que los trayectos en vehículo motorizado no son el único modo de movilidad del municipio. Los trayectos peatonales forman gran parte de los recorridos realizados diariamente por los habitantes de Iruña de Oca, por lo que merecen una mención aparte.

Junto a la movilidad peatonal se trata la ciclable, puesto que comparten en gran parte sendas interurbanas y calles de coexistencia en la actualidad, y la futura implantación de vías verdes interurbanas engloba ambos modos de movilidad junto con espacios verdes de recreo.

Cabe discernir entre el trazado de una red viaria estructurante con carácter peatonal y ciclable en Nanclares de la Oca, y otras vías tales como sendas verdes que conecten los concejos entre sí, por lo que se separan en los siguientes dos subapartados.

2.1 Nanclares de la Oca

Se propone la consolidación y creación de recorridos peatonales principales a modo de viarios estructurantes, pero con un carácter peatonal o ciclable, que no tendrán como fin únicamente el ocio, sino que tendrán un carácter funcional relacionando las diferentes partes de la ciudad entre sí, incidiendo en la interconexión de los espacios libres y los equipamientos, que hoy en día se encuentran inconexos.

Como solución a las deficiencias actuales que presenta Nanclares de la Oca en su conexión interna entre equipamientos y ante la posibilidad de que el aumento de población que se tiene previsto acentúe aún más estas deficiencias, se plantea la creación de nuevos recorridos peatonales, mixtos y ciclables, que se unirán a los viales preexistentes que por situación y características son capaces de constituir la red peatonal y ciclable principal de Nanclares de la Oca.

En cuanto a la zona norte del concejo, la calle Real es la que parece constituir el eje principal, mientras que al sur el eje principal viene formado por la calle Francisco Hernández y el paseo Fuerte Redonda, que se reforzarán mediante nuevos viales derivados de las actuaciones integradas propuestas en la zona centro del núcleo urbano. Son viales existentes en los que habrá que implantar políticas de tráfico que den prioridad a los peatones y ciclistas frente a los vehículos de motor.



La zona norte también se verá reforzada por la creación de un nuevo parque lineal paralelo a la Avda. Langraiz que recorra los ámbitos AOP-N6 Langraiz Norte y AOP-N7 Escuelas, situado entre el vial principal de la red secundaria y la calle que delimita el sector por el norte. Contendrá un carril ciclable, sin que se disponga desde este plan del trazado y las características concretas que deberá tener.

Este espacio servirá, además de como espacio de disfrute y esparcimiento, de conexión entre los ciudadanos y los equipamientos, tanto los existentes, principalmente deportivos ubicados en el extremo este, como los futuro sistemas locales de equipamientos de ambos ámbitos, que se situarán en torno a esta red.

Este parque lineal se bifurca al oeste en dos, de modo que se puede descender a la Avda. Langraiz o continuar hacia el oeste a través del AOP-N6 El Torco para terminar en Barrera La Cruz, desde donde se puede continuar el trayecto a través de viales de coexistencia de la zona norte de Nanclares de la Oca, como Camino Real o San Martín. Siguiendo la calle San Martín, llegamos hasta el puente sobre La Torca, desde el que se podrá acceder al parque de la Torca y, desde el mismo, al territorio y a las vías verdes que se encuentran en él.

Para cerrar el círculo, se podrá bajar hacia el centro del núcleo urbano retomando el camino junto al arroyo de La Torca, por cualquiera de los dos lados del arroyo, a través de las calles de coexistencia Behenavarra o El Torco, incluso Zuberoa, para poder alcanzar la zona sur de Nanclares cruzando la Avda. Langraiz por dos posibles puntos, Herriko Eparantza y calle Zuberoa.

Puesto que la zona norte de Nanclares de la Oca está totalmente consolidada en la zona coincidente con las nuevas actuaciones propuestas al sur de la Avda. Langraiz, no es fácil realizar conexiones entre ambos lados de la avenida principal. El punto neurálgico de la zona norte se encuentra en la Herriko Eparantza, por lo que se propone una conexión de la red ciclable a través de la misma, de modo que en la zona sur continúe por el borde del arroyo comprendido en el ámbito AOP-N2 Milagros González.

La otra posible conexión podría realizarse a través de la calle Zuberoa, al cruzar la avenida nos encontraríamos en el parque del Molino y el Calero, de reciente construcción, que conforma el centro neurálgico de la zona sur de Nanclares de la Oca en cuanto a espacios libres de calidad y recorridos peatonales. Desde aquí se podrá continuar el trayecto a pie o en bicicleta hacia el este, a través de la reordenada calle de Francisco Hernández, hasta el Centro Cívico y su espacio circundante, así como hasta la nueva plaza de que dispondrá el Centro Cívico en el espacio que lo separa de la Avda. Langraiz, incluida en el área AOP-N4.

También se podrá retomar el paseo desde el Parque del Molino y el Calero hacia el oeste, a través de la calle Milagros González, que discurre entre el Centro Cultural Milagros González y la nueva plaza correspondiente al AOP-N2 Milagros González. Al final de la calle nos encontraremos con un paso peatonal y ciclable sobre el arroyo, que conectará con el nuevo parque lineal que discurre por el sur de la AOP-N1 La Razuela. A través de este parque lineal y del existente Paseo Fuente Redonda completaremos la red peatonal y ciclable de Nanclares de la Oca



2.2 Red peatonal/ciclable de unión entre concejos

Históricamente Montequite, Ollávarre y Nanclares de la Oca han estado conectados entre sí por la Senda de Pastoreo, senda que se utiliza actualmente por peatones y ciclistas para desplazarse entre estos concejos.

Puesto que el recorrido pasa por zonas de pendiente pronunciada que hacen del camino una senda de ocio más que una vía de conexión práctica, muchos usuarios utilizan el camino de parcelaria que discurre junto a la carretera comarcal A-2622 para desplazarse de Ollávarre a Nanclares: la calle Martinola. Se propone una mejora de la misma para que constituya la senda peatonal y ciclable de conexión principal entre ambos concejos, mediante un mejor acabado de su piso y solucionando su conexión con Nanclares de la Oca mediante la disposición de un paso de cebra y una acera al otro lado de la carretera que baja desde la Cantera Pequeña Navarra.

La conexión peatonal y ciclable entre Nanclares de la Oca, Villodas y Trespuentes se realiza a través de la senda verde que toma el nombre de Vuelta a la Llanada, que al igual que la Senda del Pastoreo, se recogen tanto en los planos de este PGOU como en el Catálogo de Patrimonio anejo.

6.3.2 EL APARCAMIENTO

Según los datos recopilados en la fase de Información Urbanística Iruña de Oca es un municipio que no presenta problemas de aparcamiento, ya que, los núcleos más pequeños no poseen gran número de habitantes, y cada vivienda tiene su espacio privado para aparcar los vehículos particulares, con lo que no es necesario un número excesivo de plazas situadas al aire libre y éstas acostumbran a estar desocupadas.

La mayoría del parque de vehículos de Iruña de Oca se concentra en la Junta de Nanclares de la Oca, tanto en cuanto pertenecen a sus habitantes, por tratarse del mayor núcleo en dimensiones y población, como por resultar el de mayor actividad, y por lo tanto el tránsito rodado es el más denso de todos los concejos.

En el caso de Nanclares de la Oca, que por su tamaño (en comparación con el resto de los núcleos) y su mayor número de habitantes, podría deducirse que es más complicado el aparcamiento, tampoco se ha detectado ningún problema al respecto, ya que existen, contiguos a la red viaria, aparcamientos suficientes que satisfacen la demanda, tanto interna como la resultante de las actividades económicas y equipamentales. La mayoría de las viviendas, a su vez, poseen plazas de aparcamiento propias, lo que favorece que los datos de aparcamiento sean buenos.

De todas formas, la tendencia del uso del vehículo particular es creciente, a lo que se suma el propio futuro crecimiento de la población, por lo que, aun existiendo más plazas de aparcamiento públicas de las necesarias, se han previsto en los nuevos suelos a urbanizar y desarrollar las plazas de aparcamiento necesarias para satisfacer la demanda que va a suponer la nueva población, tanto en edificación bajo rasante como en superficie.



De todos los ámbitos a desarrollar, sin embargo, hay dos, el AOP-N3 El Molino y el AOP-N4 El Calero, que, por las características de su subsuelo y su localización especial en el centro de la trama urbana, sus preexistencias naturales y patrimoniales, etc., no pueden dar cumplimiento al estándar de aparcamiento exigido por el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos dentro del propio ámbito. Tal situación, que ha sido contemplada por el Decreto 123/2012, será compensada por lo tanto mediante la utilización de las herramientas que el mismo decreto pone a disposición del planeamiento.

Los únicos dos puntos críticos existentes en cuanto a necesidad de aparcamiento superior a los estándares fijados por la ley, se dan en torno al equipamiento docente que constituyen el colegio de educación infantil y primaria José Miguel de Barandiaran y el Instituto de Educación Secundaria Badaia, y al equipamiento deportivo que constituye el Complejo Deportivo Arrate.

Ambos equipamientos disponen de una amplia área de aparcamiento en superficie en las inmediaciones de sus instalaciones; sin embargo, se considera importante prever posibles futuras ampliaciones de tales aparcamientos a la hora de ordenar la nueva ciudad, lo cual se ha tenido en cuenta en aquellos ámbitos colindantes a las instalaciones referidas. Así, el ámbito AOP-N7 que integra el nuevo instituto, deberá reservar espacio libre o dotacional cerca del citado equipamiento para posibilitar un refuerzo del aparcamiento escolar en un futuro.

Estándar de aparcamiento en AOP-N3 y AOP-N4

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos establece en su artículo 6 sobre *Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad*, que en suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial se deberán reservar, para aparcamiento de vehículos, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

De todos los ámbitos a desarrollar, hay dos, el AOP-N3 El Molino y el AOP-N4 El Calero, que no podrán cumplir tal estándar, por una doble casuística: por un lado, no resulta posible la construcción de plazas de garaje en planta sótano, por las afecciones que pudieran tener sobre el acuífero subterráneo, según informe establecido por la Agencia Vasca del Agua URA; por otro lado, estos ámbitos buscan la consecución de espacios públicos de calado, para cuya cualificación será necesario que los usos que ocupen las plantas bajas de los edificios colindantes sirvan a tales espacios, participando de los mismos. La construcción de garajes en planta baja constituiría un impedimento al desarrollo de comercios y servicios que den vida a estas plazas.

Se ha calculado, en aplicación del artículo 6 del Decreto 123/2012, que al ámbito AOP-N3 El Molino le corresponde cumplir un estándar de 59 plazas de aparcamiento en parcela privada, y al ámbito AOP-N4 El Calero 52. Tales plazas de aparcamiento no podrán localizarse, tal y como se ha expuesto, en parcela privada, por lo que se analiza su posible cumplimiento en el espacio público comprendido dentro de la delimitación de los ámbitos.



Dado que el propósito principal de la ordenación pormenorizada propuesta para sendas áreas ha sido la consecución de espacios libres amplios y debidamente cualificados, y tal ordenación se ha acometido desde la perspectiva del peatón, se ha propuesto poca superficie de calle que pueda albergar aparcamiento en superficie.

Los ámbitos, mediante la ordenación pormenorizada propuesta, disponen dentro del ámbito, pero fuera de parcela privada, es decir, en sus calles, 11 plazas de aparcamiento en el caso de AOP-N3 El Molino y 12 plazas de aparcamiento en el caso de AOP-N4 El Calero. Por lo tanto, el incumplimiento correspondiente al número de plazas de aparcamiento es de 48 para AOP-N3 El Molino y 40 para AOP-N4 El Calero, que suman un total de 88 plazas de aparcamiento.

El artículo 7 sobre *imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos* del Decreto 123/2012, posibilita trasladar la ubicación de los aparcamientos fuera de los ámbitos.

Se ha considerado necesario aplicar tal posibilidad para estos dos ámbitos, para lo que se justifica a continuación que las calles próximas disponen de exceso de plazas de aparcamiento suficiente para dar respuesta a las necesidades que surgen de la ordenación pormenorizada propuesta.

Tomamos como referencia la Modificación puntual de las NNSS de Iruña de Oca en la unidad de actuación R1-LS4, aprobada definitivamente el 23 de julio de 2013, donde hoy se localiza AOP-N3 El Molino. Para la ordenación pormenorizada propuesta en esta modificación se calculaba una exigencia para cumplimiento de estándar de aparcamiento de 60 plazas, que sin embargo no se podían construir en parcela privada, por las mismas causas aquí expuestas.

La ordenación disponía en sus calles de 24 plazas de aparcamiento y justificaba el traslado de las 36 plazas restantes a las calles contiguas ubicadas al sur, para lo que se calculó el excedente de plazas de aparcamiento existente en la zona sur colindante de Nanclares de la Oca.

Para ello, se justificó el traslado de las plazas de aparcamiento no contempladas dentro del ámbito a los viales más próximos del sector residencial de baja densidad N2 (propiedad del Ayuntamiento), ya urbanizado y prácticamente edificado en su totalidad, en el que se superaban ampliamente las plazas previstas en el Plan Parcial (77 en vías públicas además de dos por vivienda dentro de las parcelas). El excedente en las calles, aproximadamente 150 plazas más, se debe a que los viales principales del sector N2 se han convertido a dirección única, reduciendo la anchura para el paso de vehículos y destinando el resto a nuevas plazas de aparcamiento.

Dado que la ordenación propuesta en la modificación puntual de NN.SS. referida no ha llegado a materializarse, sigue existiendo este exceso de 150 plazas de aparcamiento, que resultan suficientes para acoger las 88 plazas de aparcamiento trasladadas fuera del ámbito.

88 <150 **CUMPLE** estándar de aparcamiento



6.3.3 RED FERROVIARIA: EL FERROCARRIL Y EL TAV

Tal y como ya se ha expuesto en el análisis urbano, el ferrocarril, atraviesa Iruña de Oca desde su parte Sur hasta salir del término municipal por el Noreste, con la línea ferroviaria de ancho ibérico 01-100-Madrid Chamartín-Irún-Frontera Francesa de ADIF. El trazado transcurre por el Norte de la N-1 y los polígonos industriales de “Los Llanos” y “Subillabide”. El recorrido se realiza al descubierto sin la necesidad de trazado en túnel y con las pendientes permitidas en rasantes de ferrocarril, teniendo parada en la Junta Administrativa de Nanclares de la Oca.

El trazado del Tren de Alta Velocidad se sumará en un futuro a la actual línea Madrid-Irún, tal y como está previsto en los tres estudios informativos para el tramo que transcurre por Iruña de Oca:

- *Estudio informativo de la línea de Alta Velocidad Burgos – Vitoria tramo Pancorbo-Vitoria de fecha noviembre 2021.*
- *Estudio Informativo complementario del Proyecto de línea Madrid-Hendaya. Tramo: Burgos-Vitoria (BOE nº41 17febr. 2004). La última revisión de este estudio se sometió a información pública el 10 de enero de 2018.*
- *Estudio Informativo del proyecto de integración del ferrocarril en Vitoria-Gasteiz. (BOE nº66 17 mar.2012).*

Según ambos estudios, en términos generales la nueva línea entra en el municipio a través de un túnel, apareciendo a cielo descubierto al Sur de la autovía N-1, a la altura del polígono Los Llanos; desde ese punto transcurre casi en paralelo a la N-1 hasta cruzar ésta, para atravesar el polígono de Subillabide y más adelante atravesar las actuales vías ferroviarias abriéndose en una curva para discurrir paralelamente a las mismas hasta encontrarse nuevamente con ellas. Esta línea no tiene ninguna parada en el Municipio.

Para la redacción del PGOU se ha considerado el trazado del *Estudio Informativo del proyecto de integración del ferrocarril en Vitoria-Gasteiz de 2012*, por encontrarse en un estado avanzado, habiéndose elaborado el Proyecto Básico de plataforma del tramo Burgos-Vitoria en septiembre de 2019. Fase II. Este tramo abarca los 3,24 km que inician en el tramo de fase I (P.K 0+000) tras su paso por Subillabide I, hasta el actual centro logístico de Jundiz.

Se ha de señalar, sin embargo, que los dos trazados son muy similares y los dos se encuentran vigentes, por lo que siendo el trazado de la infraestructura ferroviaria una determinación supramunicipal, el PGOU de Iruña de Oca deberá adaptarse al trazado final que se establezca como definitivo, y en consecuencia se habrá de adaptar la delimitación de cada uno de los sectores que lindan con el TAV.

La aparición de esta nueva red de Alta Velocidad, tiene un gran interés estratégico, tanto en el ámbito económico como en el de comunicaciones, ya que generará un consiguiente trasvase de trenes de largo recorrido, lo que permitiría potenciar la actual línea Madrid-Irún con recorridos de cercanías Iruña de Oca- Vitoria/Gasteiz-Salvatierra por la actual red ferroviaria, como contempla el propio PTP de Álava Central.



Desde el PGOU se propone el impulso de esta línea de cercanías, ya que significa apostar por el transporte público como elemento de apoyo y fomento al desarrollo de los nuevos crecimientos de Álava Central.

Esta línea implicaría contar con un medio de transporte suficientemente versátil como para adaptarse a los dos tipos de trazado; de tranvía en los recorridos urbanos y de tren en los rurales. De este modo, Iruña de Oca podría contar con una parada de este tren-tranvía que realizaría su recorrido hacia la capital con una frecuencia menor de 30 minutos, lo cual constituiría una manera de mejorar sustancialmente el transporte público con la capital, consiguiendo una mayor vinculación del ferrocarril con el ámbito municipal, de manera que la red ferroviaria pudiera constituir un elemento de referencia urbana.

6.3.4 LOS EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos colectivos son fundamentales dentro de las relaciones ciudadanas en los procesos de socialización y sus efectos en la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos.

Estas necesidades no son homogéneas para todos los miembros de la sociedad, ya que se manifiestan diferencias en función de la edad, sexo, situación de la vivienda en núcleos densos o rurales, etc., por lo que el concepto de "necesidad social" establecerá finalmente las condiciones a la hora de planificar los equipamientos destinados al disfrute colectivo.

Estas necesidades tampoco tienen unos valores estáticos, sino que van cambiando, acomodándose a las diferentes necesidades sociales que van surgiendo, por ello es necesaria una actitud cautelosa frente a los estándares fijos utilizados como herramienta tradicional en la planificación urbanística. Estos estándares tienen un carácter de mínimos que en algunos casos se verán incrementados.

En estos últimos años se han hecho numerosas actuaciones para regenerar la zona central de Iruña de Oca y se han incluido nuevos equipamientos que junto con el nuevo parque residencial constituirán centros de atracción para Iruña de Oca.

Tal es el caso del Parque del Molino y del Calero; el parque se configura alrededor de los elementos del Calero y el Molino y de la balsa de agua que recoge el agua del arroyo del Torco y que alimenta el Molino que se ubica en el extremo. En la zona del Calero, se plantea la construcción de un centro de interpretación abierto que recupera la antigua traza de los almacenes y que permita explicar el funcionamiento del horno y la visita al mismo.

En el edificio rehabilitado del Molino se plantea un uso de actividades culturales y una sala de exposiciones en la planta baja, donde podría ubicarse también, en un futuro, la oficina de turismo.

Iruña de Oca, cuenta con varios equipamientos a nivel supramunicipal. Entre ellos se encuentra el nuevo Centro Penitenciario construido en 2011 en Suelo No Urbanizable de Nanclares de la Oca, ubicado al sur de la autovía N-1 y alejado tanto de los núcleos urbanos como de los polígonos industriales existentes. La cárcel dispone de 720 celdas y edificios anexos con



diferentes usos, como enfermería, talleres productivos, zonas socioculturales y deportivas, y aulas donde se impartirán diversos niveles de enseñanza reglada.

La antigua prisión se destina de forma transitoria a CIE (Centro de Internamiento de Extranjeros), aunque en un futuro se espera que pase a tener otro uso.

El Parque Central de bomberos, inaugurado en 2018, ofrece el servicio en todo el territorio histórico de Álava. Está ubicado en el polígono industrial Los Llanos (Sector 2) y cuenta con dos plantas; en la planta baja se encuentra el gimnasio, aulas de formación, almacenes y el gran garaje para los camiones. En la primera planta se sitúa la zona residencial.

El colegio San José Menesianos de Nanclares ocupa el antiguo balneario Bolen y posterior "casa seminario de los hermanos Menesianos". Actualmente es un colegio de Educación Secundaria Obligatoria que ofrece la opción de internado. La edificación forma un conjunto con la Ermita de San José, el cementerio y otras instalaciones. Este equipamiento se encuentra en suelo no urbanizable, pero al ser privado se decide no incluirlo como Sistema General, por lo que se le incluye en la categoría de "Otras dotaciones existentes en Suelo No Urbanizable", ya que su interés es indudable por el servicio que presta.

En Trespuentes se encuentran dos importantes equipamientos; por un lado, el Jardín Botánico de Santa Catalina, de 3,7 Has. Este jardín rodea las ruinas del palacio-convento del mismo nombre y está situado a media ladera sudeste de la Sierra de Badaia. El Ayuntamiento de Iruña de Oca ha liderado la recuperación de este espacio y lo ha convertido en un complejo que combina educación medioambiental, recreación y encuentro con la naturaleza. Hoy en día, convertido en parque *Starlight*, su importancia y calidad es manifiesta.

Por otro lado, el yacimiento arqueológico de Iruña Veleia, zona arqueológica declarada como bien del patrimonio cultural, abre la posibilidad de desarrollar actividades no solo destinadas a investigación, si no relacionadas con la educación y divulgación cultural arqueológica mediante construcciones habilitadas al efecto, por lo que se incluye en la red de sistemas generales de equipamiento comunitario público, tipo 3 *Cultural*.

Además de los equipamientos que existen en la actualidad, y que se recogen también en la memoria informativa, se desarrollan una serie de actuaciones en suelo urbano y urbanizable que vienen a incrementar el número de equipamientos y espacios libres del municipio.

El criterio general que se ha utilizado para estos equipamientos es que sean sin uso definido, para que puedan adaptarse a la necesidad futura de determinados usos, por lo que el uso pormenorizado asignado será el *Genérico*.

Este no es el caso, sin embargo, del nuevo equipamiento ubicado en el edificio sur del complejo edificatorio correspondiente a la antigua fábrica de curtidos en Nanclares de la Oca, denominado I3 por las antiguas NNSS. Actualmente existe un proyecto conjunto entre la Universidad, Diputación y el Ayuntamiento de Iruña de Oca para establecer un Centro de Investigación de reproducción de peces en este edificio, debido a que las características morfológicas del mismo lo hacen propicio. El papel de la Universidad será el de investigación, el



de Diputación Foral de Álava el de producción de peces y el Ayuntamiento se volcará en la divulgación cultural del trabajo que se desarrolla en las instalaciones.

El dato de las superficies de parcela que se aportan en este documento es estimativo, en base a cálculos de viabilidad y de cumplimiento de la Ley 2/2006 y del Decreto 123/2012 como norma general, y respondiendo a criterios de ordenación o a motivos de interés público en el caso de los ámbitos de ordenación pormenorizada a los que se ha asignado una superficie superior a la mínima establecida por ley.

En el listado de equipamientos que se ofrece a continuación se señalan los Sistemas Generales (SSGG), entre los que no se encuentran las Juntas Administrativas ni las iglesias, por entenderse que éstas no dan un servicio a la totalidad del municipio, y que pertenecen al ámbito local de los Concejos. Sin embargo, se les reconoce la capacidad de configurar el sistema urbano, por lo que las Juntas Administrativas pasan a señalarse en los planos como G2, equipamiento comunitario público estructurante, y las iglesias como D2, equipamiento comunitario privado estructurante, sin que por ello deba considerarse una determinación estructural. Así mismo, la relación de equipamientos en el municipio de Iruña de Oca recoge el uso pormenorizado de los mismos, sin la intención de que este uso sea estructural, por lo que un cambio de uso en estos equipamientos no conllevaría la modificación del PGOU.

NANCLARES DE LA OCA

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | SSGG Ayuntamiento | Administrativo |
| 2 | Junta Administrativa | Administrativo |
| 3 | SSGG Frontón | Deportivo |
| 4 | SSGG Biblioteca. Centro Sociocultural | Cultural |
| 5 | SSGG Parcela junto a Ayuntamiento y Frontón | Genérico |
| 6 | SSGG CEIP Colegio José Miguel Barandiarán | Docente |
| 7 | SSGG Instituto de educación Secundaria Badaia | Docente |
| 8 | SSGG El Calero | Cultural |
| 9 | El Molino | Cultural |
| 10 | Parroquia nuestra señora de la Asunción | Religioso |
| 11 | Residencia para mayores en Rubina 7 | Servicio Sociales -Privado |
| 12 | SSGG Centro cívico y centro de salud | Genérico |
| 13 | SSGG Parque Central de Bomberos | Servicio Público |
| 14 | SSGG Centro de Salud (pendiente de ejecutar) | Sanitario |
| 15 | Zona deportiva al aire libre | Deportivo |
| 16 | Residencia | Genérico |
| 17 | SAU N4 | Genérico |
| Equipamientos comunitarios en Suelo No Urbanizable | | |
| 1 | Colegio San José, hermanos Menesianos | Docente |
| 2 | SSGG Club deportivo Arrate | Deportivo |
| 3 | SSGG Centro Penitenciario (antiguo) | Servicio Público |
| 4 | SSGG Centro penitenciario (nuevo) | Servicio Público |
| 5 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |



En 2001 el Plan Parcial del SAU N-2 ordenó la zona sur de Nanclares de la Oca, adjudicando una parcela de equipamiento con uso de "Servicios de Interés público y social". Actualmente dicha parcela se ha subdividido en dos; en la parcela este se ubica una zona deportiva al aire libre ya ejecutada que pertenece al Sistema General de Espacios Libres, y en la parte oeste se ubicará el futuro Centro de Salud (14).

Con la construcción del nuevo Centro de Salud se dispondrá de más espacio en el Centro Cívico, por lo que está previsto habilitar una nueva biblioteca en el mismo que sustituya a la actual, cuyas dependencias se han quedado pequeñas.

Con la finalización del Instituto de Educación Secundaria en 2014, se consiguió una importante mejora, ya que permitió que el Colegio José Miguel Barandiarán ampliara el espacio dedicado a primaria, y que pudiera integrar las aulas de educación infantil que hasta la fecha se encontraban en construcciones provisionales.

Tal y como ya se ha expuesto, se propone un cambio de calificación para el antiguo suelo industrial denominado I3 por las NNSS, situado en la calle El Calero: este conjunto se encuentra inserto en la trama urbana, al sur del eje de Espacios Libres y Equipamientos que se conforma en el curso del arroyo el Torco a su paso por el núcleo urbano, por lo que su destino es formar parte del mismo, mediante un cambio de calificación, pasando así a ser un Equipamiento Genérico, a definir según las necesidades.

Existe una parcela equipamental vacante obtenida a través del desarrollo de SAU-N4 de aproximadamente 2.430 m² de superficie, en la que aún no se ha materializado ningún equipamiento. Se le asigna el uso equipamental genérico para que pueda dar respuesta a las necesidades que surjan en el municipio durante la vigencia del plan.

Por otro lado, señalar que en el edificio del Ayuntamiento de Iruña de Oca existe un juzgado de Paz.

| | Equipamientos a obtener en parcela en actuaciones urbanísticas | superficie parcela. | Uso |
|---|---|----------------------------|------------|
| 1 | AOP-N6 | 713,00 m ² | Genérico |
| 2 | AOP-N5 | 2.621,00 m ² | Genérico |
| 3 | AOP-N7 | 2.097,19 m ² | Genérico |
| 4 | AOP-I3 | 15.328,11 m ² | Genérico |
| 5 | AOP-I2 | 10.611,00 m ² | Genérico |

Se ha de tener en cuenta que la obtención del suelo para el Instituto de Educación Secundaria Badaia (Equipamiento en Suelo Urbano 6) se ha realizado a través del ámbito AOP-N7, y que actualmente la obra está ejecutada y recibida, a pesar de que todavía no se ha desarrollado la actuación en este suelo urbanizable. Junto a este equipamiento, está previsto un equipamiento de sistema local sin uso definido, que pudiera utilizarse para reforzar el equipamiento escolar si se considerara necesario.



MONTEVITE

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Iglesia de San Juan Evangelista | Religioso |
| 2 | Junta Administrativa | Administrativo |
| 3 | Bolera | Recreativo |
| Equipamientos comunitarios en suelo No Urbanizable | | |
| 1 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

No se baraja la obtención de nuevos equipamientos.

OLLÁVARRE

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Iglesia San Esteban | Religioso |
| 2 | Junta Administrativa | Administrativo |
| 3 | Bolera | Recreativo |
| 4 | SAU-O1 | Genérico |
| 5 | Parcela al sureste de SAU-O1 | Genérico |
| Equipamientos comunitarios en suelo No Urbanizable | | |
| 1 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

| | Equipamientos a obtener en actuaciones urbanísticas | superficie parcela. | Uso |
|---|--|----------------------------|------------|
| 1 | AOP-O1 | 1.208,06m ² | Genérico |
| 2 | SSGG AOP-I1 | 113.550,55m ² | Recreativo |

De entre los equipamientos que se han incluido como existentes en la tabla, el que proviene de la actuación SAU O1 se corresponde con una parcela docente que aún no ha sido construida. En origen se subdividía en dos parcelas, destinadas a equipamiento docente y comercial-social; puesto que el equipamiento docente se ha resuelto independientemente de esta actuación, se califica la parcela como equipamiento genérico, para que pueda servir a las necesidades que surjan en el municipio.

De entre los nuevos equipamientos a obtener, el primero se trata de una actuación planteada desde las Normas Subsidiarias, a la que se decide dar continuidad, y de la que deriva esta parcela de equipamiento.

Fuera del núcleo urbano residencial, en el polígono "Explosivos", la empresa Maxam S.A ha firmado un convenio con el Ayuntamiento, según el cual cederá 11,36 Ha como Sistema General



para uso Equipamiento Recreativo donde se ubicarán instalaciones de tiro al plato junto con 4,35 Ha de sistema local de espacios libres.

VÍLLODAS

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Iglesia de San Cristóbal | Religioso |
| 2 | "Casa de la campana" | Genérico |
| 3 | Centro Social | Servicio Social |
| 4 | Residencia para mayores en Iruña 13 | Servicio Social-Privado |
| 5 | Bolera | Recreativo |
| 6 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

La Casa de la Campana ha sido tradicionalmente la sede de la Junta Administrativa, y se espera que próximamente vuelva a ocuparlo, pasando a tener un uso Administrativo.

El Centro Social es una pequeña construcción de unos 80m² que funciona también como cafetería.

La residencia para ancianos/as de Víllodas, de más de 500m², oferta plazas subvencionadas tanto para residencia como para centro de día.

| | Equipamientos a obtener en actuaciones urbanísticas | superficie parcela. | Uso |
|---|--|----------------------------|------------|
| 1 | SAU-V1 | 1.216,11 m ² | Genérico |
| 2 | SSGG AOP-V2 | 5.788,00 m ² | Genérico |

El Plan Parcial del SAU-V1, ámbito proveniente de las NNSS que ya ha sido desarrollado, ordenó el ámbito residencial sur y reservó dos parcelas al sureste, una de Espacios libres, y otra Equipamental con uso "Centros Docentes y servicios de interés público y social". Dado que la demanda de Centros Docentes queda cubierta a día de hoy, se mantiene la parcela equipamental sin uso definido, como "Genérico".

La ordenación pormenorizada del ámbito terciario AOP-V2 dispone una parcela de Equipamiento con uso polivalente que constituye un Sistema General dotacional, rodeado de espacios libres que complementan la red de Sistemas Generales.

TRESPUENTES

| | Equipamientos en Suelo Urbano | Uso Pormenorizado |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Iglesia de Santiago Apóstol | Religioso |
| 2 | Casa de Juntas | Administrativo |
| 3 | Ambulatorio | Sanitario |
| 4 | SSGG Cementerio | Servicio Público-Cementerio |

Equipamientos comunitarios en suelo No Urbanizable



| | | |
|---|--|---------------------|
| 1 | Campo de fútbol | Deportivo |
| 2 | SSGG Jardín Botánico de Santa Catalina | Recreativo-Cultural |
| 3 | SSGG Yacimiento Arqueológico de Iruña Veleia | Recreativo-Cultural |

| | Equipamientos a obtener en actuaciones urbanísticas | superficie parcela. | Uso |
|---|--|----------------------------|------------|
| 1 | AOP-T1 | 1.170,91 m2 | Genérico |

Este equipamiento se ha planteado como un parque de juegos y campo de fútbol al aire libre. Aunque el ámbito no ha sido desarrollado, proviene del antiguo SAU-T1 que consta de planeamiento de desarrollo. La dotación equipamental correspondiente ya ha sido materializada.

Por otro lado, se propone la implantación de un nuevo equipamiento junto al actual edificio de ambulatorio, ocupando una edificación ya existente, actualmente de uso residencial. Tal equipamiento se constituirá a través de la adquisición del edificio por parte del Ayuntamiento, como un Sistema Local de Equipamientos de uso genérico, para reforzar el nivel equipamental del centro de Trespuentes, conformando un Espacio Libre Local en forma de plaza que englobe tales edificios.

6.3.5 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

En la distribución y composición física de la ciudad tiene gran importancia la cantidad y calidad de sus zonas verdes, por cuanto se constituyen en un elemento fundamental a la hora de contrarrestar los efectos negativos que produce el desarrollo urbano.

Iruña de Oca, en tanto que se encuentra en un enclave natural rodeada de zonas básicamente agrícolas y pequeños núcleos, presenta unas características un tanto peculiares en relación con la dotación de este tipo de equipamiento. Sus habitantes sólo tienen que salir un poco del casco urbano para encontrarse con espacios verdes de singular belleza donde poder disfrutar de paseos o itinerarios. Por ello, la demanda de este tipo de espacios es más reducida que en municipios del mismo nivel poblacional, pero con otra localización geográfica menos afortunada.

Las anteriores Normas Subsidiarias definían únicamente tres espacios como Sistema General de Espacios Libres:

- Herriko Enparantza
- Parque tres de marzo
- Plaza Lehendakari Aguirre

El PGOU mantiene estas tres plazas, y además incluye otros espacios por su importancia, y por su capacidad de estructurar los espacios libres del municipio.



El arroyo el Torco atraviesa el núcleo de Nanclares de la Oca de norte a sur, y resulta ser el elemento vertebrador de la movilidad de los espacios verdes del municipio y conector de los equipamientos.

Así se entiende la actuación del parque del Molino y del Calero, que tiene como elemento central la balsa de agua que recoge el agua del arroyo del Torco y que alimenta el Molino, que se ubica en el extremo. Una caseta de bombeo situada al norte del parque posibilita el funcionamiento hidráulico del mismo.

Como ya se ha explicado, el Calero y el Molino son los otros dos elementos que configuran el parque, alrededor de los cuales se ordenan una serie de espacios; al norte se crea una plaza que conecta la calle principal con el parque y más abajo, junto al molino, se crea una zona blanda de acceso al agua. El calero es el elemento protagonista de la tercera zona, que tiene como límite el ramal del arroyo que conecta la balsa de agua. Al sureste del parque, en el límite con la calle Zallurtegui se plantea una zona de juegos infantiles.

La actuación AOP-N-3 engloba este sistema de Espacios Libres, ya ejecutados, y dispone otro espacio menor como sistema local que da frente a las nuevas viviendas que se plantean para esta zona, parte de la cual ya ha sido ejecutada. Dando continuidad a este espacio a lo largo del riachuelo La Torca, se configura el espacio libre del Centro Social y de la Biblioteca.

La actuación AOP-N4 posibilita la creación de una plaza junto al sistema general *parque tres de marzo*, que conecta con estos sistemas de espacios libres del centro de Nanclares y posibilita la conexión del centro cívico con la avenida Langraiz.

Al sur encontramos el parque ordenado en el Plan Parcial SAU N-2 flanqueado por la bifurcación del cauce del arroyo y rematado por el equipamiento deportivo y futuro Centro Sanitario.

Al norte, el futuro Sistema General del parque fluvial en torno al arroyo La Torca, pondrá en valor la importancia del mismo y mejorará sus márgenes. Además de asegurar la protección de este espacio se posibilitará el uso del mismo por parte de los habitantes del municipio.

La actuación AOP-N6 concentra los espacios libres de Sistemas Generales y parte de los correspondientes al Sistema Local de Espacios Libres en la parte oeste, junto a este parque fluvial, ampliando el mismo.

En cuanto a los espacios libres en suelo industrial urbanizable, cobran especial relevancia los suelos de espacio libre-zonas verdes en el ámbito AOP-I3, Subillabide-2. Como ya se ha explicado, el nuevo polígono se sitúa a los pies del cerro de Jundiz, bordeándolo en su parte noroccidental. La concentración de las cesiones de espacios libres en la parte central del polígono se ha realizado con la intención de que funcionen como conectores ecológicos entre el cerro de Jundiz y la sierra de Badaia, a través de los suelos agroganaderos en torno al Zadorra. Estos espacios, que pertenecen al Sistema Local de Espacios Libres, se dimensionan de manera generosa, aumentando la ratio de estándares de dotaciones locales en Suelo Urbanizable que se establece para suelos industriales según el art.9 del Decreto 123/2012.



Por otro lado, la ermita de San Pelayo, en Villedas, dispone de una zona de esparcimiento con un gran espacio de recreo que queda recogido en el Plan como espacio libre público de carácter extraurbano.

En lo que respecta a los Concejos menores, solamente Ollávarre y Montevite disponen de una plaza que se puede catalogar dentro de la categoría de espacios libres-Plazas. En Villedas se pretende mejorar el espacio público, por lo que se crea una plaza frente a la "casa de la Campana". La plaza se obtendrá por cesión de la parcela donde se ubica, sin que suponga para el propietario una merma en la edificabilidad permitida. Se ha estimado que el coste de ejecución de la plaza es inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada, por lo estamos ante una actuación aislada que no necesita gestiones urbanísticas previas.

En Trespuentes, se posibilita la creación de un espacio de plaza en torno a la zona central donde se ubica actualmente el ambulatorio, puesto que la recalificación de su edificio contiguo, que pasará de vivienda a equipamiento, conlleva la concentración de dotaciones en esta zona, propicia para albergar un espacio libre en forma de plaza en torno a las mismas. Sin embargo, no se programa esta actuación, puesto que la plaza ocuparía el actual sistema local viario y por lo tanto se lograría a través de un simple proyecto de urbanización, sin necesidad de gestiones urbanísticas previas.

6.3.6 LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

La implantación de nuevas infraestructuras en suelo no urbanizable, así como la mejora o ampliación de las existentes, conllevarán la necesidad de elaboración de un Plan Especial, con su correspondiente Evaluación Ambiental. Tal requerimiento se plantea con el fin de minimizar, en la medida de lo posible, el impacto ambiental que acarrearán tales usos, para que se desarrollen con las máximas garantías de respeto al medio natural.

Abastecimiento y Saneamiento

Las redes de Abastecimiento y Saneamiento del Municipio de Iruña de Oca están gestionadas por dos entes. Por un lado, por el Consorcio de Aguas "la red en Alta", y por otro, por las Juntas Administrativas de los Concejos la "red en baja".

Analizadas las redes de abastecimiento y saneamiento, y tomando como punto de partida la información existente en el Ayuntamiento y las Juntas Administrativas se puede apreciar que es el núcleo de Nanclares de la Oca el que presenta algunos problemas puntuales en la red de saneamiento, debido al incremento residencial previsto en el presente PGOU.

Al contrario de lo que ocurre en el resto de concejos del municipio, que prácticamente conservan el crecimiento del planeamiento anterior. Además, cabe señalar que el resto de concejos adoptó medidas para la mejora del tratamiento de aguas residuales con varias actuaciones, como se especifican más adelante en este mismo apartado.



Ayuntamiento de
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO
Udala

PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO

Se adjuntan a continuación informes de suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento:



INFORME DEL CONSORCIO DE AGUAS DE IRUÑA DE OCA:



ASUNTO: SOLICITUD INFORME PGOU AYTO IRUÑA DE OCA

Habiendo recibido en este Consorcio de Aguas de Iruña de Oca SOLICITUD desde el Ayuntamiento de Iruña de Oca para la elaboración de un INFORME *“que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes en materia de abastecimiento para dar servicio a las nuevas demandas previstas”* en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, desde este Consorcio de Aguas se expone:

1º.- En la Memoria Informativa del PGOU, en el apartado 3.7 Información Urbanística – Redes de Infraestructuras, se menciona que *“El municipio de Iruña de Oca se abastece por un sistema gestionado por el Consorcio de Iruña de Oca”*. Afirmación esta que no refleja la realidad de la gestión del abastecimiento en el municipio. Actualmente el Consorcio de Aguas de Iruña de Oca gestiona la *“red en alta”*, es decir, el sistema de captación, potabilización y distribución de agua hasta los depósitos cabecera de cada población. Desde la salida de estos depósitos cabecera, pasando por la red de distribución y acabando en el grifo de consumidor, es decir la *“red en baja”*, el sistema es competencia de la Juntas Administrativas.

2º.- Como consecuencia de lo anterior el Consorcio de Aguas de Iruña de Oca no es competente dentro los núcleos urbanos del municipio. Son las Juntas Administrativas en su calidad de Entidades Suministradoras las que



deberán asegurar el suministro a los nuevos abonados de las zonas donde se generarán las nuevas demandas de agua.

3º.- No obstante este Consorcio de Aguas, en las condiciones actuales de funcionamiento, está preparado para producir y distribuir en “red en alta” el agua potable para una población de 13.250 habitantes-equivalentes, incluidas las cantidades necesarias para abastecimiento, reserva y dotación contra incendios. En la actualidad el municipio, según el Eustat 2020, cuenta con una población censada de 3.590 habitantes. Añadiendo la parte correspondiente de consumo industrial y de jardinería y servicios resulta en un abastecimiento “en alta” desde el Consorcio de Aguas de Iruña de Oca de 5.200 habitantes-equivalentes a día de hoy. Estos datos nos dan una idea de la capacidad de abastecimiento “en alta” del Consorcio de Aguas de Iruña de Oca.

En Nanclares de la Oca, a 05 de noviembre de 2.020

Fdo: Jesús María Jiménez Suso
Presidente del Consorcio de Aguas de Iruña de Oca



INFORME DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE NANCLARES DE LA OCA:

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO INFORME / INFORME INFRAESTRUCTURAS PARA AYUNTAMIENTO PLAN GENERAL 1-19 | IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 358, Fecha de Salida: 20/11/2020 :21:00 |
| OTROS DATOS Código para validación: BO4MA-SXY6L-CHLK1 Página 1 de 1 | ESTADO NO REQUIERE FIRMAS |



Este es una copia impresa del documento electrónico (refer: 6956-BO4MA-SXY6L-CHLK1-4E8F9A0406B0932045429307390A0A278F8F858A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificador-documentos



Junta Administrativa de Nanclares de la Oca
Langraiz Okako Administrazio Batzarra



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA
Parque Lehendakari J.A. Aguirre, 1
01230 Nanclares de la Oca

EXPEDIENTE: PLAN GENERAL 1/19
PROCEIMIENTO: APROBACIÓN PLAN GENERAL
ASUNTO: REMISIÓN INFORME

En contestación a su solicitud relativa a la suficiencia de las infraestructuras existentes en materia de abastecimiento para dar servicio a las nuevas demandas previstas en el Plan General de ordenación urbana para Nanclares de la Oca, desde la JUNTA ADMINISTRATIVA DE NANCLARES DE LA OCA, se tiene a bien,

INFORMAR:

- La disponibilidad de las infraestructuras en materia de abastecimiento de agua potable para dar servicio a las nuevas demandas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana para Nanclares de la Oca.
- La falta de disponibilidad de infraestructuras necesarias para dar el servicio de depuración y alcantarillado, conforme a las demandas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana para Nanclares de la Oca.

Lo que se tiene a bien informar a los efectos oportunos.

Nanclares de la Oca/Langraiz Oka, a 19 de noviembre de 2020.

Atentamente,
LA 1ª VOCAL EN FUNCIONES DE REGIDORA-PRESIDENTA DE LA JUNTA ADMVA. DE NANCLARES DE LA OCA.
Dª. NICOLE JIMÉNEZ DE ABERÁSTURI NÚÑEZ DE VILLAVICENCIO.



Dirección/Helbidea Parque Lehendakari J. A. Aguirre,3 • Tel. (945) 36.14.57 • Fax 37.10.62 • 01230 Nanclares de la Oca/Langraiz Oka • Álava • e-mails: janoca@telefonica.net/janoca1@telefonica.net



De estos informes se desprenden varias conclusiones, por un lado, y respecto a la red de abastecimiento, dada la capacidad de captación y distribución para la que está preparada la red, se considera que no habrá que contemplar nuevas medidas para dar servicio al nuevo parque de viviendas.

Por otro lado, respecto a la red de saneamiento, según señala el informe de la Junta Administrativa del concejo de Nanclares de la Oca, la red no está capacitada para absorber la demanda de nuevos crecimientos como el que contempla este PGOU. De esta manera, se estima necesario desarrollar una justificación de la capacidad hidráulica de la red de fecales existente en base al vertido de los nuevos desarrollos previstos, de la que se desprenden los cambios necesarios para dar capacidad a la red, la cual se desarrolla a continuación en el apartado 6.3.7 *Justificación de la capacidad hidráulica de la Red de Fecales existente*.

Respecto a la red de Saneamiento en el resto de concejos, cabe mencionar que El *Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento del Territorio Histórico de Álava 2016-2026* hace un diagnóstico general sobre el saneamiento y concluye para el municipio de Iruña de Oca que Ollávarre y Trespuentes no cuentan con un sistema de tratamiento adecuado.

Entre las actuaciones que plantea para el Territorio Histórico está la "**conexión de los núcleos de Trespuentes, Ollávarre, Montevite, Víllodas, antiguo centro penitenciario y polígono industrial Subillabide a la EDAR de Iruña de Oca**".

Esta actuación se encuentra planteada, parcialmente, en el "Proyecto de conexión de vertidos de aguas residuales de Ollávarre a la EDAR Comarcal de Iruña de Oca", proyecto constructivo redactado por la DFA en Julio de 2009.

En el Plan Director de esta actuación se ha dividido en las siguientes 4 fases:

Fase I Polígono Industrial Subillabide: Consta de un colector de 1.500 m de longitud para conectar el polígono industrial con la red de Iruña de Oca. Esta fase se encuentra ejecutada en la actualidad.

Fase II Ollávarre: Consta de una Estación de Bombeo capaz de elevar 10 m³/h a 7 metros de altura y 1.982 metros de colectores en impulsión y en gravedad. Esta fase se encuentra en ejecución inminente.

En 2017 la Diputación de Álava encarga un Proyecto a la empresa *Eptisa* que tiene por objeto estudiar las distintas alternativas a este trazado, estudiando la ejecución de un colector por gravedad de manera que disminuyan los costes hasta la definición final en un proyecto constructivo.

Fase III Trespuentes, Víllodas y antiguo centro penitenciario: Consta de dos estaciones de bombeo y de colectores en impulsión y en gravedad con una longitud aproximada de 3.300 metros.

Fase IV Montevite: Consta de un tanque de tormentas a la salida del núcleo de Montevite y un colector de aproximadamente 2.000 metros de longitud.



Actualmente las aguas residuales de Montevite se vierten en una sima kárstica tras pasar por un pozo séptico. Con el fin de conectar los vertidos de aguas residuales con la EDAR comarcal de Iruña de Oca, se proyecta la conexión de estas aguas residuales con el futuro colector de Ollávarre - Estación depuradora de aguas residuales (EDAR). Se trata de una canalización de 2.605 metros de longitud que funcionará por gravedad, con inicio en la arqueta previa a la actual fosa séptica, que será anulada, hasta la cabecera del futuro colector Ollávarre - EDAR comarcal.

Tanto este proyecto de conexión de vertidos de aguas residuales de Montevite a la EDAR comarcal, como el del colector de Ollávarre hasta la EDAR se recogen en el PGOU como actuaciones futuras.

Los nuevos desarrollos que se proponen desde el Plan, y en especial los polígonos industriales previstos y el barrio de Gárabo, deberán conectarse a las redes existentes, sin producir nuevos vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico.

Gestión de residuos sólidos urbanos

Este año 2018 se ha comenzado con la implantación del sistema de recogida separada de la materia orgánica. Hasta el momento, tales desechos se recogían en los contenedores de la fracción resto, mezclada con otros tipos de residuos.

El Ayuntamiento de Iruña de Oca ha puesto en marcha en abril del 2018 una campaña para iniciar la gestión de la materia orgánica. Facilitará a los habitantes que estén interesados un cubo de recogida de materia orgánica para su vivienda, así como una llave para poder depositarla después en los nuevos contenedores. De esta forma, se podrán lograr los objetivos recogidos en los distintos documentos normativos de aplicación.

Se considera que el municipio dispone de sitio suficiente para la instalación de los nuevos contenedores y se tendrá en cuenta la necesidad de tal reserva para el emplazamiento de contenedores de recogida de basuras en los nuevos desarrollos.

Red eléctrica y alumbrado público

En cuanto al alumbrado público, el Ayuntamiento pretende realizar una actuación global de todo el alumbrado con el objetivo de obtener mejoras tanto en eficiencia como energéticamente, luminotécnicamente como socialmente. Para ello ha sacado a licitación en 2018 un contrato para la mejora y renovación del alumbrado público exterior.

El alumbrado público es uno de los elementos que mayores consumos de energía conlleva en la ciudad. En este sentido se ha avanzado mucho al incorporar los leds para lograr mayor eficiencia energética reduciendo el consumo de energía, el coste de mantenimiento y de contaminación lumínica.

La contaminación lumínica ocasiona problemas no sólo de pérdidas de visión nocturna, sino que también tiene efectos nocivos en la salud humana, la biodiversidad y el derroche de energía. Se



puede valorar la reducción de la intensidad lumínica en horario nocturno, pero garantizando siempre la seguridad de los ciudadanos, ya que la carencia o la inadecuada iluminación de los espacios afecta negativamente a la movilidad de las mujeres, al generar espacios poco seguros. Por tanto, la reducción del consumo de energía y/o contaminación lumínica debe tener en cuenta la perspectiva de género, para no incrementar los factores de riesgo de la trama urbana.

Gas

Se considera deseable que la red de gas natural se extienda hasta Villodas, que posee una red de gas suministrada desde un antiguo depósito de agua a través de la red interna dentro del núcleo.

También sería aconsejable que la red de gas llegase a Trespuentes y Montevite, que actualmente no tienen red de Gas Natural y únicamente disponen de algunos depósitos particulares de gasóleo o gas propano.

Entendemos que la disposición o no de estas nuevas redes son de competencia supramunicipal, por lo que no se recogen en el presente PGOU por la inexistencia de un Plan o Proyecto que las integre actualmente.

Se considera que el aumento de viviendas de Villodas no es lo suficientemente sustancial como para hacer inviable el suministro de gas desde las instalaciones existentes.

En cuanto a Trespuentes y Montevite, las nuevas viviendas no podrán conectarse a ninguna red de Gas Natural, puesto que tal servicio no existe en forma de red general en estos concejos. Los nuevos crecimientos tendrán que utilizar depósitos particulares u otros medios energéticos.

6.3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD HIDRÁULICA DE LA RED DE FECALES EXISTENTE

Se desarrolla en este apartado la Justificación de la capacidad hidráulica de la red de fecales existente en base al vertido de los nuevos desarrollos previstos en los sectores AOP-N5, AOP-N6 y AOP-N7, que son los desarrollos en los que mayor crecimiento de viviendas se prevé.

Lo expuesto en el presente apartado es un cálculo preliminar de cara a determinar la capacidad de la red y las posibles afecciones en determinados tramos aguas debajo de los puntos de conexión, considerando como punto final de estudio el punto de bombeo a la EDAR. Especialmente por la incidencia que pudieran tener a futuro los nuevos desarrollos previstos en el PGOU.

De la información recibida de la Junta Administrativa de Nanclares, se detecta que el principal problema que puede derivarse de un hipotético desarrollo completo de las previsiones del PGOU, estaría en la carga que conllevaría la red de la zona Este debido a que es a ese tramo al que verterían los nuevos ámbitos residenciales. El siguiente estudio se centrará, por tanto, en el citado tramo afectado sobre el que se fijarán dos puntos de conexión para los ámbitos de ordenación situados al norte de la Avenida de Langraiz.



Se conocen los trazados de la red de fecales, pluviales y la red unitaria y aunque no existe un inventario detallado de los pozos (alturas de tapa y fondo de arqueta) y los diámetros de los colectores enterrados de cada tramo, se tienen los datos de los colectores a los que se pretende conectar y sus diámetros hasta el punto de bombeo.

Al no disponer del inventario de pozos, no es posible determinar la pendiente de los colectores enterrados, por lo que se considera una pendiente de 4% que sería la ideal de cara a garantizar una velocidad mínima que evite las decantaciones de sólidos en la tubería.



Trazado de la red de fecales y pluviales extraída de la base de datos de Geoaraba, en rojo la red de fecales que es la que se pretende analizar.

DESCRIPCIÓN DE LA RED EXISTENTE AFECTADA

Los tramos de la red existente a los que se pretende enganchar están compuestos por tramos de colectores de 315mm de diámetro conectados mediante pozos de registro con un último tramo de la red, antes del punto de bombeo, en el que el colector aumenta su diámetro hasta los 400mm.

Recientemente se ha ampliado la red de fecales hacia la zona deportiva de Arrate conectando ésta con la red existente a la altura donde se prevé hacer la conexión 2, por lo que se tendrán en cuenta las aportaciones de este equipamiento.

Los materiales que componen la red de colectores son variados, desde ovoides de hormigón pasando por tubos de PVC y polietileno (PE).



PROPUESTA DE CONEXIONES DE LOS NUEVOS DESARROLLOS A LA RED EXISTENTE.

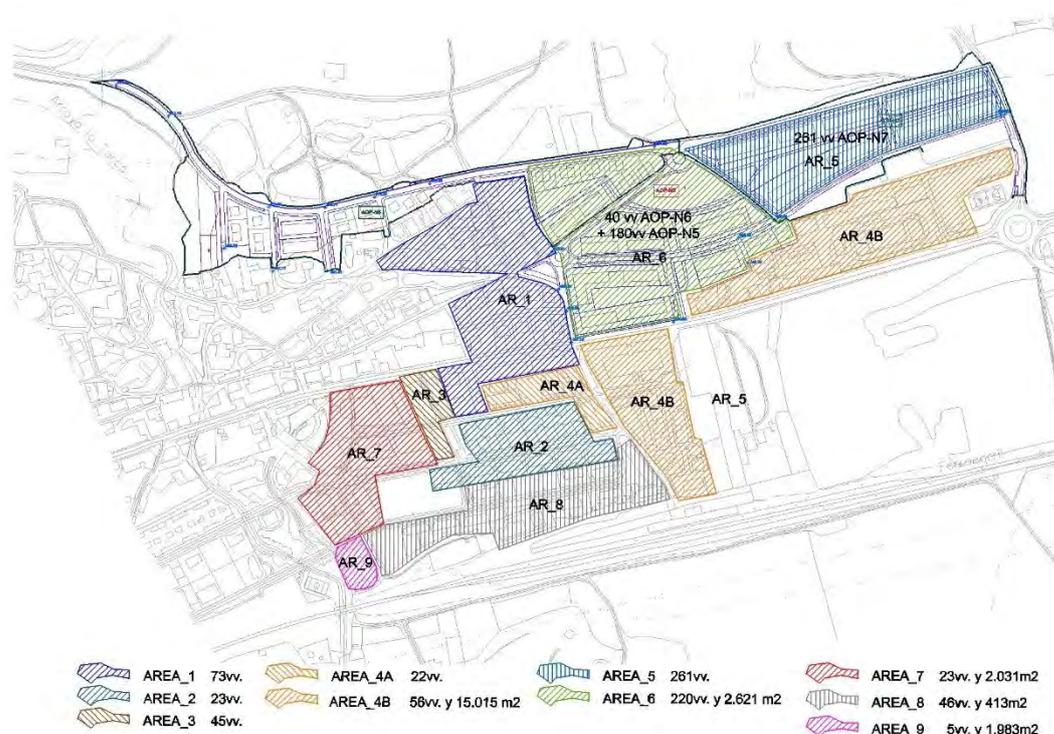
En la revisión del Plan se definen tres nuevos ámbitos de desarrollo, con las siguientes previsiones de crecimiento en lo que al número de viviendas se refiere:

- AOP-N5: 180 nuevas viviendas + 2.621 m²c
- AOP-N6: 79 nuevas viviendas
- AOP-N7: 261 nuevas viviendas

Además de las viviendas indicadas se define una parcela equipamental en AOP-N5 con una edificabilidad permitida de 2.621 m²c.

Dado que presumiblemente cada ámbito se desarrolle de manera independiente, parece razonable plantear puntos de conexión a la red existente que no dependan del desarrollo del otro ámbito.

Por otro lado, el ámbito AOP-N6 se define en dos “bolsas” claramente diferenciadas, analizada la orografía del terreno resulta evidente que las viviendas previstas al norte de la calle San Martín tendrán su conexión a la red de fecales hacia Oeste, cuyos colectores no llegan a confluir en la red analizada y por lo tanto solamente se considerarán 40 viviendas las que aportan sus aguas negras al punto de conexión 1.



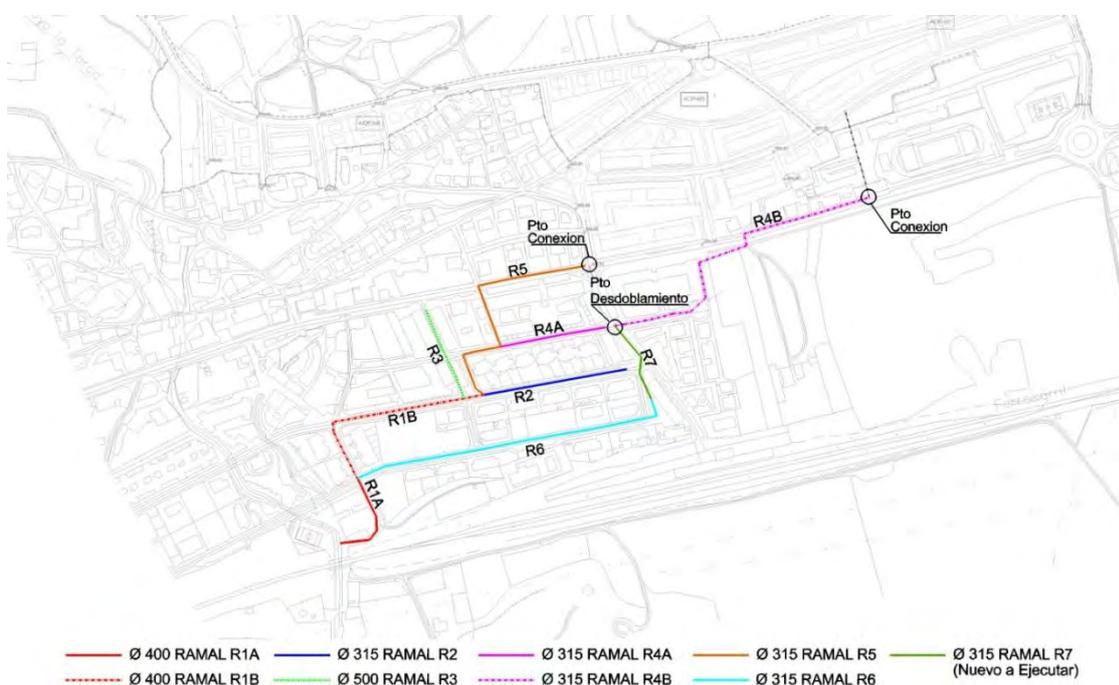
Con estos criterios, se proponen los dos puntos de conexión a la red existente que permitirán el desarrollo de cada ámbito de manera independiente. Esto a su vez nos permite desdoblarse



caudal por colectores diferentes y aunque terminan confluyendo en un punto, tal y como se indica en los esquemas, se reduce en gran medida en los tramos de red con la máxima carga hidráulica.

Desde los puntos de conexión de los nuevos crecimientos y aguas abajo hasta el punto de bombeo se han analizado todos los colectores afectados, asignando a cada uno las viviendas a las que da servicio, conociendo de esta manera la carga hidráulica actual a la que está sometido y su capacidad de soportar nuevas cargas.

Tenemos 6 ramales principales a analizar (dos de ellos R1 y R4 se subdividen a su vez en otros dos) desde los puntos de conexión tal y como se indican en la figura siguiente:



CONSIDERACIONES BÁSICAS DE CÁLCULO

Los cálculos que se definen a continuación son una aproximación al dimensionado real que deberá desarrollarse en la definición de los proyectos de urbanización de cada sector, pero nos permitirán determinar el estado de la red actual de fecales y su capacidad de absorber las nuevas aportaciones, así como, detectar la necesidad de ampliación de la sección hidráulica.

Como datos de partida se han considerado los siguientes valores de diseño:

- Viscosidad del agua (aguas negras): 1,31 m²/sg.
- Rugosidad de la tubería (k): 0,20 mm
- Pendiente de los colectores: 4% (40 m/km)
- Caudal de cálculo: 0,05 l/sg. por vivienda.



Se estima como valor óptimo de diseño aquel que nos arroja una velocidad del fluido en el interior de la tubería superior a 2m/sg e inferior a 5m/sg, dicha velocidad garantiza que no se produzcan decantaciones de sólidos, aunque se podrían admitir velocidades inferiores nunca por debajo de 1m/sg.

Se ha estudiado la red existente y en base a la ordenación de viviendas, las pendientes y el sentido de evacuación de los colectores se ha estimado cuantas viviendas vierten a cada colector analizado.

Para estimar los caudales de aguas residuales aportados por cada uso, nos basaremos en las dotaciones previstas para el abastecimiento de agua, tomando los caudales punta como caudales de cálculo (NE-NT-002).

Con ello, podemos estimar la carga hidráulica actual de cada colector y su capacidad de poder incorporar nuevas cargas. A continuación, se define cada colector analizado así como las viviendas asignadas a cada uno de ellos.

Ramal R1-A (400 mm de diámetro capacidad hidráulica para 707 viviendas)

Colector de 400 mm con conexión al punto de bombeo. Tal y como se indica en la figura siguiente lleva asignados:

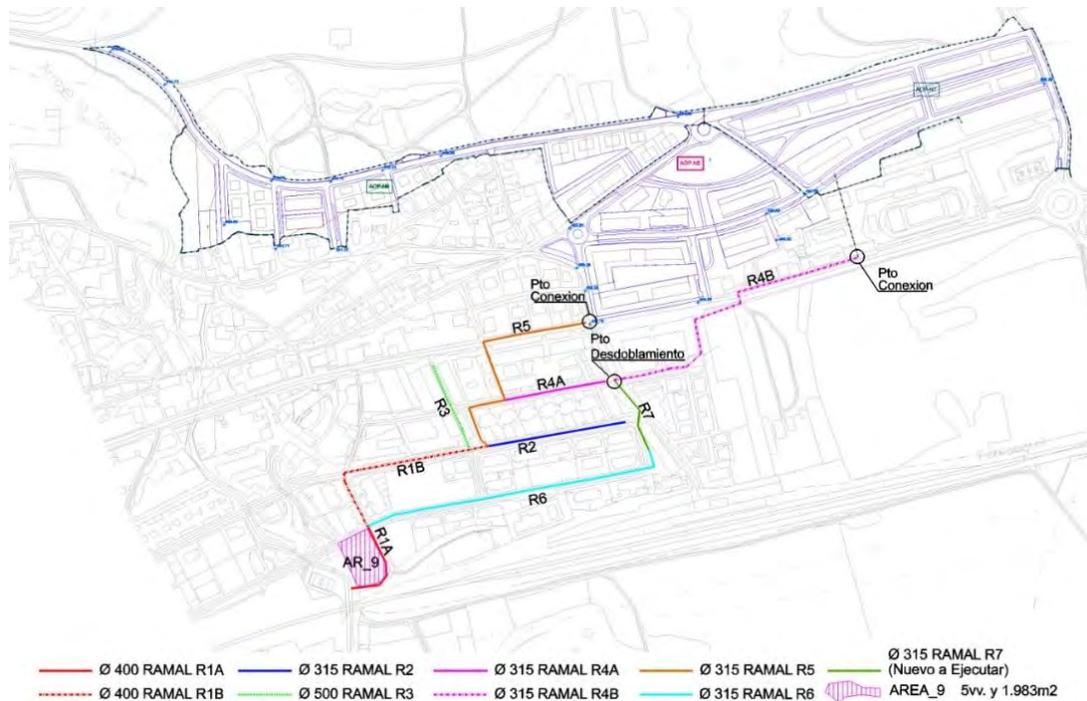
- **5 viviendas** directas y
- 1.983 m² de equipamientos: 30 l/m² día

Los datos de caudales de consumo y por tanto de vertido a la red de fecales estimados para los equipamientos asciende a:

- 1.983 m² de equipamientos: 0,69 l/sg

Asumiendo para el uso residencial, un caudal vertido a la red de 0,05 l/sg por vivienda, se estima que 0,69 l/sg de la parte de equipamientos asignados al ramal R1-A equivale a **14 viviendas**.

Por tanto, el número de viviendas equivalentes a las que sirve de forma directa es **19 viviendas**.



Ramal R1-B (400 mm de diámetro capacidad hidráulica para 707 viviendas)

Colector de 400 mm. Tal y como se indica en la figura siguiente lleva asignados:

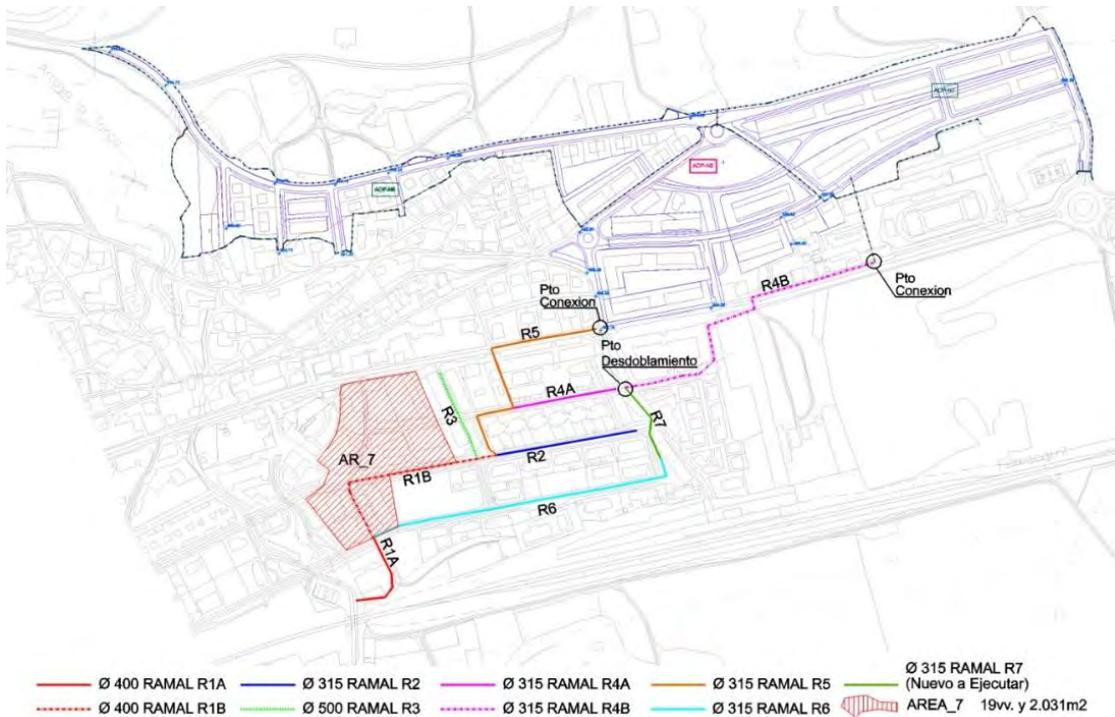
- **19 viviendas** directas sin considerar las AOP no desarrolladas en la actualidad y
- 2.031m² de equipamientos: 30 l/m² día

Los datos de caudales de consumo y por tanto de vertido a la red de fecales estimados para los equipamientos asciende a:

- 2.031m² de equipamientos: 0,71 l/sg

Asumiendo para el uso residencial, un caudal vertido a la red de 0,05 l/sg por vivienda, se estima que 0,71 l/sg de la parte de equipamientos asignados al ramal R1-B equivale a **14 viviendas**.

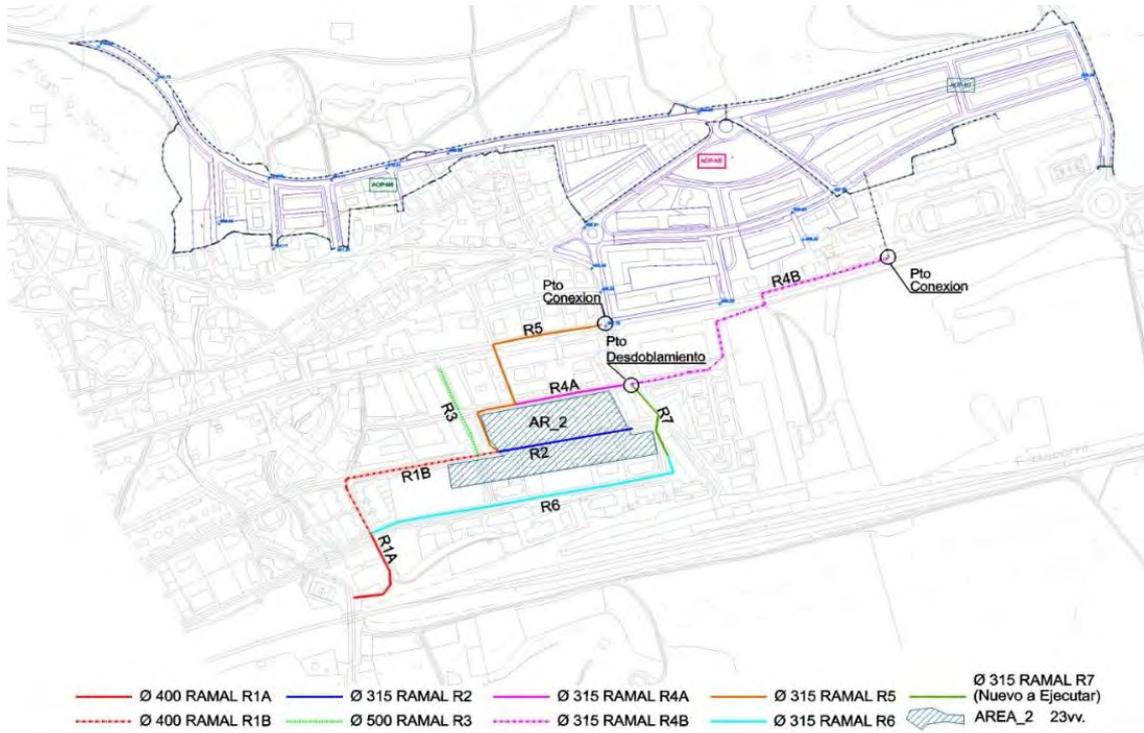
Por tanto, el número de viviendas equivalentes a las que sirve de forma directa es **33 viviendas**.



En las NNS se definen AOP no desarrolladas en la actualidad en la zona centro que verterían sus aguas negras a este colector, el número de viviendas previstas en dichas AOP es de 90 viviendas, las cuales serán consideradas en los cálculos a la hora de determinar la carga hidráulica.

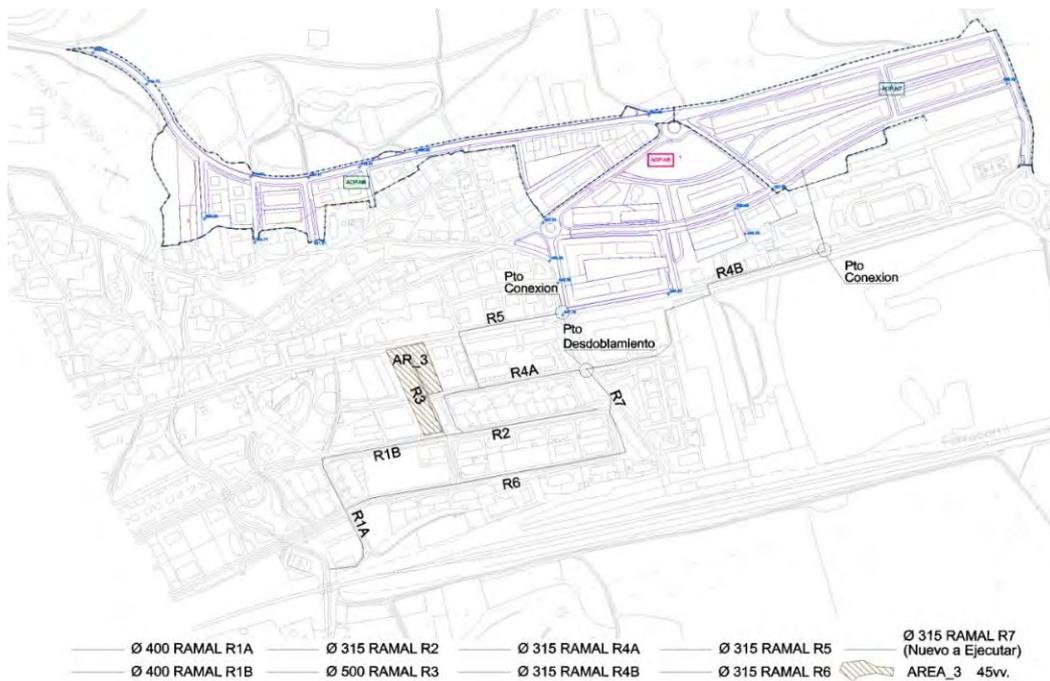
Ramal R2 (315 mm de diámetro capacidad hidráulica para 377 viviendas)

Colector de 315 mm de diámetro que lleva asignadas directamente **23 viviendas**



Ramal R3

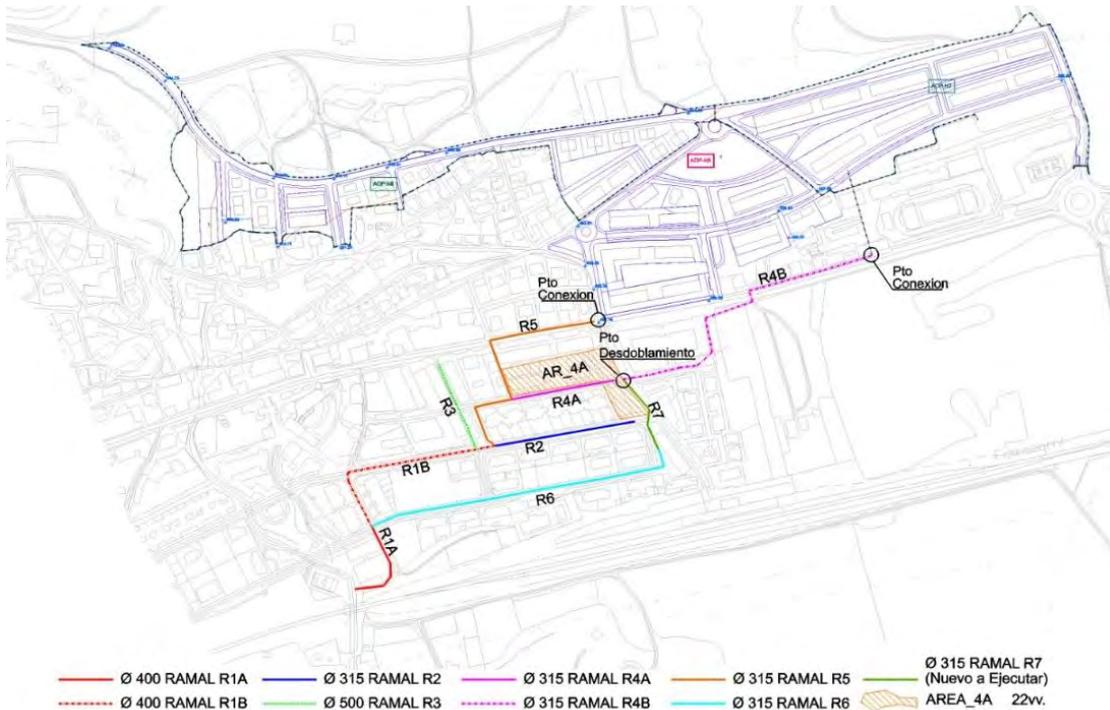
Colector de 500 mm de diámetro que lleva asignadas directamente **45 viviendas**





Ramal R4-A (315 mm de diámetro capacidad hidráulica para 377 viviendas)

Se propone desdoblarse este colector a partir de pozo marcado como punto de desdoblamiento. Para ello se plantea la ejecución de un nuevo colector enterrado por la calle la Estación y conectando con el colector existente en Calle Alanzo también de 315 mm de diámetro.



Con este desdoblamiento de la red, conseguimos aliviar las cargas hidráulicas sobre colectores más saturados y desviar las nuevas aportaciones provenientes del sector AOP-N7 y los colegios y la zona deportiva por canalizaciones existentes infrautilizadas actualmente.

El tramo de colector denominado R4-A quedaría dando servicio a **22 viviendas**.

Ramal R4-B (315 mm de diámetro capacidad hidráulica para 377 viviendas)

A este ramal se conectan el colegio y el nuevo instituto, así como la zona deportiva, para estimar los caudales de aguas residuales aportados por cada uso, nos basaremos en las dotaciones previstas para el abastecimiento de agua, tomando los caudales punta como caudales de cálculo (NE-NT-002). Los datos de consumo en base a uso serán los siguientes:

- Escuela de día con comedor y cafetería: 75 l/día por alumno.
- Piscinas públicas: 2 l/día por habitante

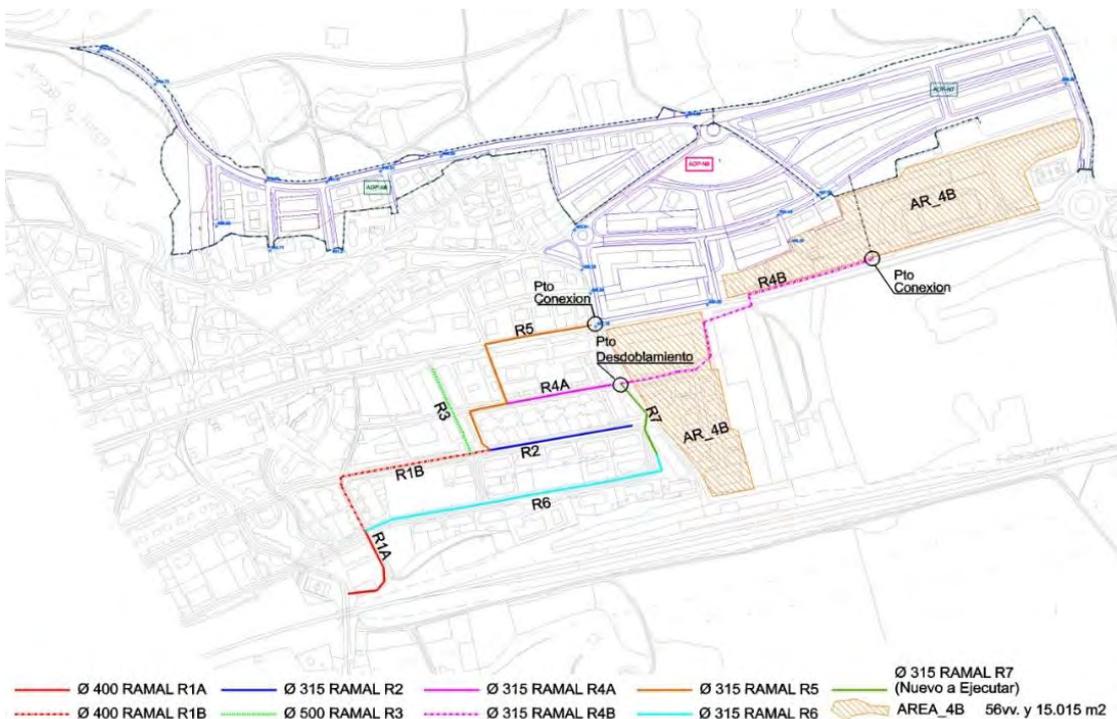


De la documentación consultada se estiman 500 alumnos repartidos entre el centro de enseñanza primaria y el de secundaria, a su vez se estima una población de 3100 habitantes con lo que los caudales de consumo y por tanto de vertido a la red de fecales son:

- Escuela de día con comedor y cafetería: 0,43 l/sg.
- Piscinas públicas: 0,07 l/sg.

Total caudal estimado de vertido a la red: 0,5 l/sg

Asumiendo para el uso residencial, un caudal vertido a la red de 0,05 l/sg por vivienda, se estima que 0,5 l/sg de la parte de equipamientos asignados al ramal 4 asciende a 10 viviendas.

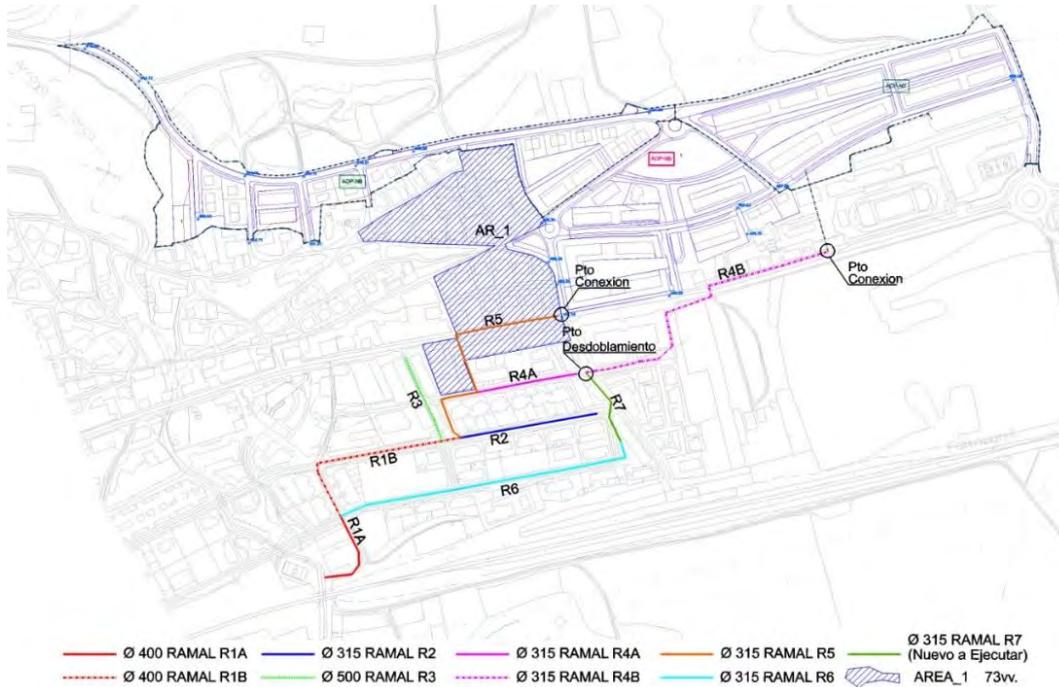


Aparte de los equipamientos descritos se le adscriben 46 viviendas con conexión directa a dicho ramal para un total de **56 viviendas**.

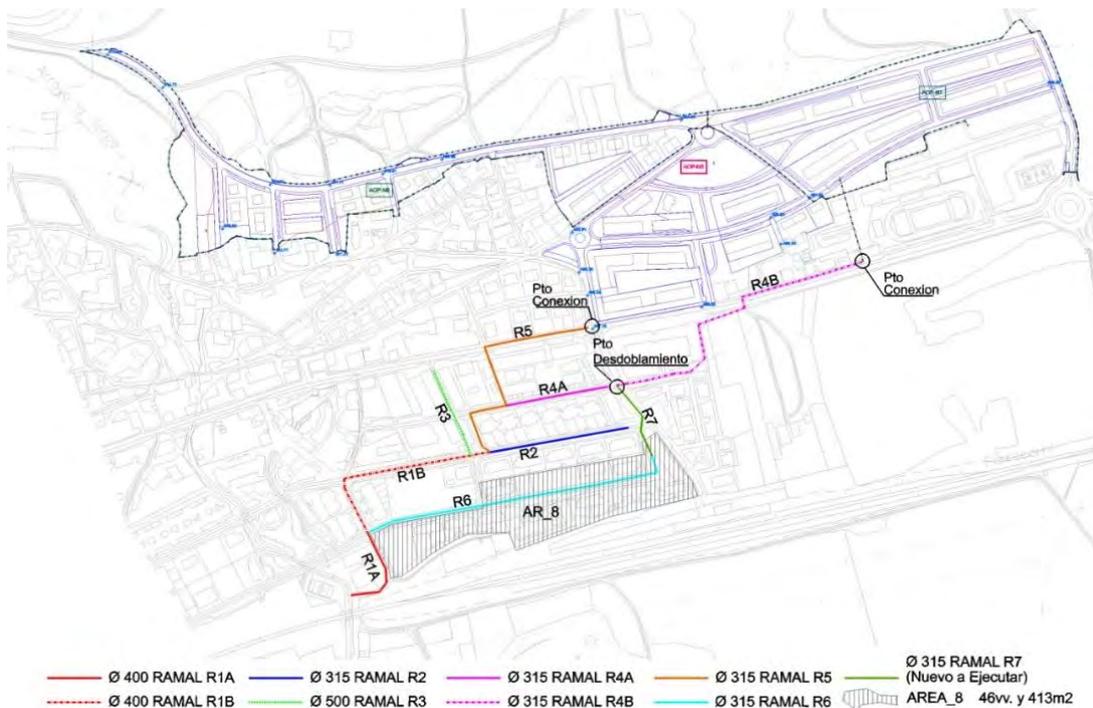


Ramal R5 (315 mm de diámetro capacidad hidráulica para 377 viviendas)

Colector de 315 mm de diámetro que lleva asignadas directamente **73 viviendas**



Ramal R6 (315 mm de diámetro capacidad hidráulica para 377 viviendas)





Colector de 315 mm de diámetro que lleva asignadas directamente **46 viviendas**.

Se detectan 5 parcelas destinadas a viviendas bifamiliares que no se han desarrollado actualmente, en la tabla resumen de cargas se incorporan estas 10 futuras viviendas a las cargas soportadas por el colector R-6.

JUSTIFICACION DE CÁLCULO.

Para definir la capacidad de los colectores, sin entrar en cálculos más precisos que deberán ser desarrollados en los correspondientes proyectos de urbanización, se emplea la tabla 4.5 del CTE HS-5 evacuación de aguas, en la que se relaciona la capacidad de los colectores (en UD, unidades de desagüe) en función de su pendiente a partir de un diámetro.

Documento Básico HS Salubridad con comentarios
HS 5 Evacuación de aguas

Tabla 4.5 Diámetro de los colectores horizontales en función del número máximo de UD y la pendiente adoptada

| Máximo número de UD | | | Pendiente | Diámetro (mm) |
|---------------------|--------|--------|-----------|---------------|
| 1 % | 2 % | 4 % | | |
| - | 20 | 25 | | 50 |
| - | 24 | 29 | | 63 |
| - | 38 | 57 | | 75 |
| 96 | 130 | 160 | | 90 |
| 264 | 321 | 382 | | 110 |
| 390 | 480 | 580 | | 125 |
| 880 | 1.056 | 1.300 | | 160 |
| 1.600 | 1.920 | 2.300 | | 200 |
| 2.900 | 3.500 | 4.200 | | 250 |
| 5.710 | 6.920 | 8.290 | | 315 |
| 8.300 | 10.000 | 12.000 | | 350 |

En la tabla 4.1 del CTE-HS 5, se estiman 22 UD's para una vivienda tipo, con un baño y un aseo y una cocina completamente equipada. Con este dato se llega a la conclusión que un colector de 315 mm de diámetro con una pendiente del 4 % tiene capacidad para servir a: **377 viviendas** (8.290/22).

| Diámetro Nominal de la tubería (mm) | Diámetro interior de la tubería (mm) | Pendiente (m/km) | Caudal de cálculo (Qc) l/s | Rugosidad de la tubería K (mm) | Viscosidad del fluido ν (m ² /s) | Q (l/s) Caudal a sección llena | CAUDAL REAL TRANSPORTADO (l/s) debe ser menor que a sección llena | OBSERVACIONES | vsII (m/s) | Qc/Q | h/D | h (mm) | vsp/v | vsp (m/s) |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|---|---------------|------------|-------|-------|--------|-------|-----------|
| 315 | 290,8 | 40,00 | 18,85 | 0,20 | 1,31 | 233,509 | 18,850 | | 3,52 | 0,081 | 0,189 | 54,96 | 0,62 | 2,18 |
| 350 | 333,6 | 40,00 | 27,25 | 0,20 | 1,31 | 334,769 | 27,250 | | 3,83 | 0,081 | 0,189 | 63,05 | 0,62 | 2,37 |
| 400 | 369,2 | 40,00 | 35,37 | 0,20 | 1,31 | 436,694 | 35,370 | | 4,08 | 0,081 | 0,189 | 69,78 | 0,62 | 2,53 |
| 450 | 415,6 | 40,00 | 48,23 | 0,20 | 1,31 | 595,461 | 48,230 | | 4,39 | 0,081 | 0,189 | 78,55 | 0,62 | 2,72 |
| 500 | 461,8 | 40,00 | 63,56 | 0,20 | 1,31 | 784,662 | 63,560 | | 4,68 | 0,081 | 0,189 | 87,28 | 0,62 | 2,90 |

La capacidad de los colectores se define manteniendo unos valores de velocidad a sección llena (vsII) y velocidad a sección parcial (vsp) por encima de los 2 y por debajo de los 5 m/sg.



Con las características arriba indicadas, un colector de 500 mm de diámetro puede soportar la carga de 1.271 viviendas, uno de 450 mm de diámetro 965 viviendas y uno de 400 mm de diámetro 707 viviendas.

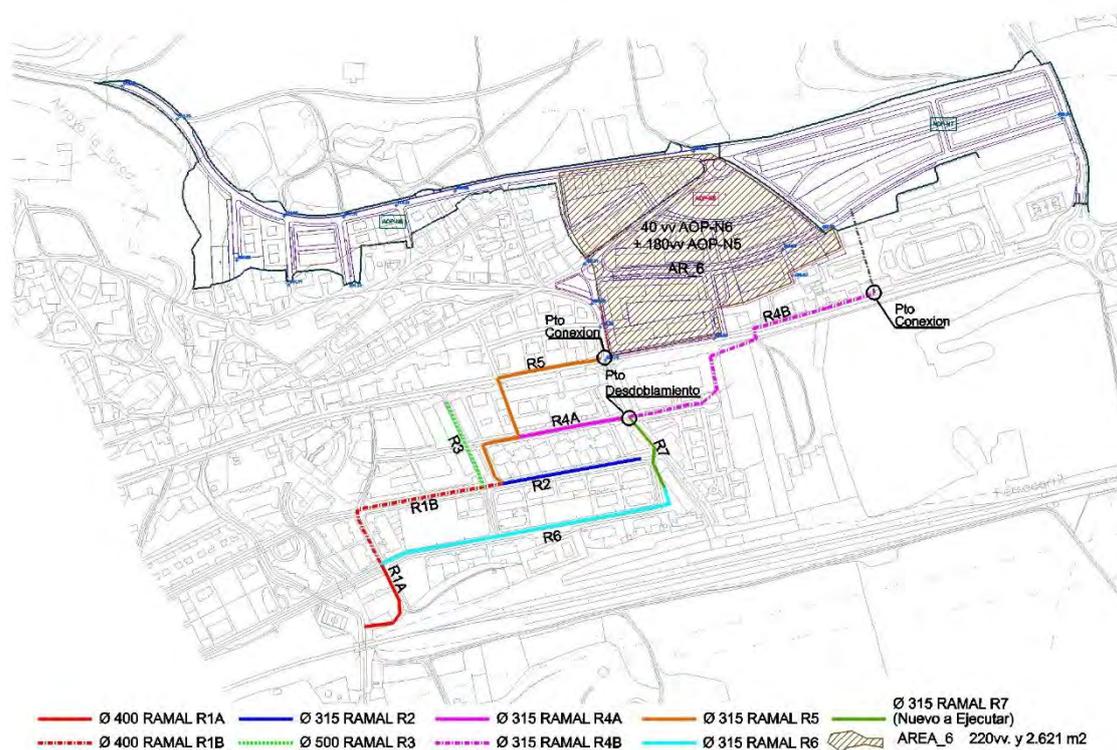
Las aportaciones de los nuevos desarrollos a partir de los puntos de conexión a la red existente quedan de la siguiente manera.

Punto de conexión 1

Nuevas viviendas previstas AOP-N5 + AOP-N6 = **180 + 40 = 220 viviendas**

2.621 m² de equipamientos: 30 l/m² día = 0,91 l/sg

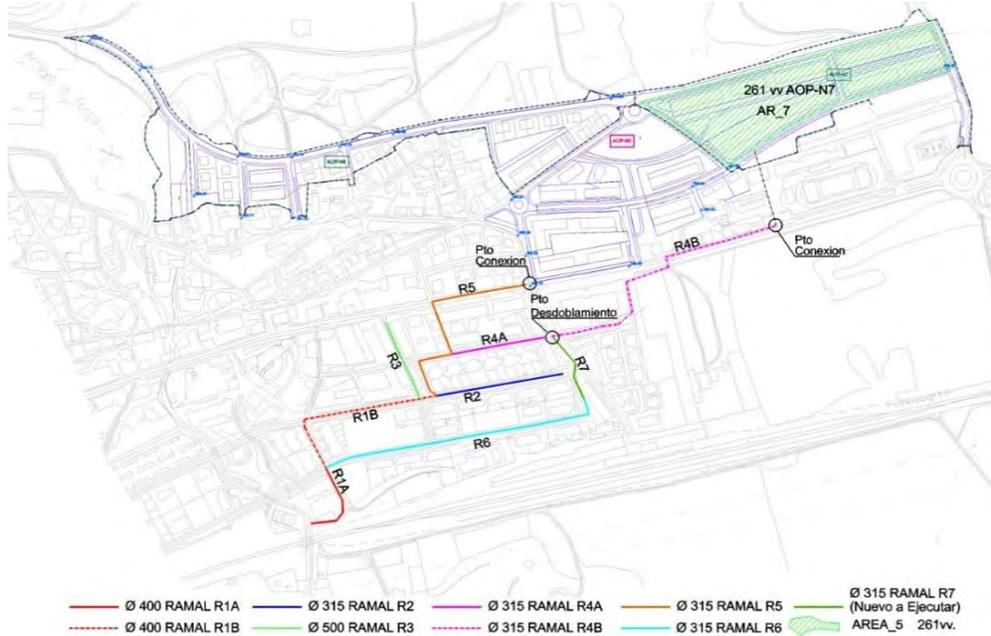
Assumiendo para el uso residencial, un caudal vertido a la red de 0,05 l/sg por vivienda, se estima que 0,91 l/sg de la parte de equipamientos equivale a **18 viviendas**.



Total de viviendas nuevas a conectarse a la red existente a partir del punto de conexión: **238 viviendas**.



Punto de conexión 2



Nuevas viviendas previstas en AOP-N7 = **261 viviendas**

Tal y como se ha visto en el apartado de consideraciones básicas de cálculo, cada ramal o colector por separado, queda muy por debajo de su capacidad hidráulica, sin embargo, hay que considerar la adición de los nuevos desarrollos previstos, así como analizar la “baja de cargas” a medida que vamos incorporando los aportes de caudal aguas arriba del punto considerado.

Así el ramal identificado como número 1, que conecta con la estación de bombeo recibe no solo el caudal de aporte directo sino también el de todos los colectores que terminan vertiendo a él a través de los pozos aguas arriba. En el cuadro siguiente se resume la capacidad hidráulica de cada ramal, así como, la carga hidráulica que va a soportar considerando los nuevos crecimientos previstos en base a los puntos de conexión propuestos.

| IDENTIFICACION RAMAL | DIAMETRO | CAPACIDAD HIDRAULICA MAXIMA (en viviendas) | NUMERO VIVIENDAS SERVIDAS (directamente) | NUEVOS DESARROLLOS | TOTAL COLECTOR (en viviendas) | SUMATORIO DE CARGAS (en viviendas) |
|----------------------|----------|--|--|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| RAMAL R1-A | 400 | 707 | 19 | 0 | 19 | 897 * R1-B+R6 |
| RAMAL R1-B | 400 | 707 | 33 | 90 | 123 | 524 R2+R3+R5 |
| RAMAL R2 | 315 | 377 | 23 | 0 | 23 | 23 R2 |
| RAMAL R3 | 500 | 1271 | 45 | 0 | 45 | 45 R3 |
| RAMAL R4-A | 315 | 377 | 22 | 0 | 22 | 22 R4-A |
| RAMAL R4-B | 315 | 377 | 56 | 261 | 317 | 317 R4-B |
| RAMAL R5 | 315 | 377 | 73 | 238 | 311 | 333 R4-A+R5 |
| RAMAL R6 | 315 | 377 | 46 | 10 | 56 | 373 R6 +R4-B |

* diámetro insuficiente para la carga hidráulica estimada considerada



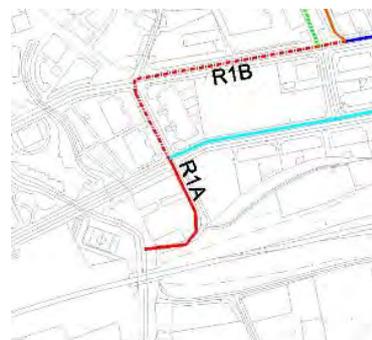
CONCLUSIONES

Tal y como queda reflejada en la tabla anterior, el colector de 400 mm del ramal R1-A que es el que termina recogiendo todas las aguas negras de los usos existentes y de los nuevos desarrollos previstos resulta insuficiente para la carga hidráulica que debiera soportar.

A su vez hay que tener en cuenta que la propuesta de recogida y canalización de las aguas fecales supone el desdoblamiento del colector R4, para dividir la carga hidráulica y agotar la sección lo más cerca posible del punto de bombeo para minimizar las obras de reforma requeridas.

Resumidamente la propuesta implica:

1. Ampliar la sección hidráulica del ramal R1-A aumentando el diámetro del colector hasta los 500 mm de diámetro, con lo que la capacidad aumentaría hasta las 1.271 viviendas, muy por encima de las 897 previstas que recibiría con ambos sectores desarrollados.



2. Desdoblar el colector R4, para conducir parte de las aguas hacia el colector R6, el nuevo ramal a ejecutar tendría un diámetro de 315 mm. Esta intervención permitirá liberar de carga al ramal R4 y no sobrecargar prematuramente las redes existentes aguas abajo.





GESTIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS de Saneamiento

Dado que los ámbitos AOP-N5 y AOP-N7 son en los que se propone un mayor parque de viviendas, serán los que corran con la gestión, el desarrollo, así como los gastos de las obras necesarias para la mejora de la capacidad de la red de saneamiento de Nanclares. De las conclusiones obtenidas, y las estimaciones realizadas, se desprende que el coste de las obras de los dos ramales es similar, por lo que será el ámbito que primero se desarrolle, (ya sea el AOP N-5 o el AOP N-7), el que asuma los costes de la obra de redimensionamiento del ramal R1A, y el ámbito que se desarrolle posteriormente el que asuma los costes de la obra del desdoblamiento del colector R4.

En cualquier caso, los gastos de dichas actuaciones de mejora de la red, están recogidos como cargas urbanísticas de los ámbitos afectados de cara a ser más precisos en el cálculo de viabilidad económica.

6.3.8 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La infraestructura verde, tal y como adelantábamos en el apartado correspondiente incluido en el capítulo 2.3.1. referente a las DOT, es una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos. Va más allá del espacio protegido y el corredor ecológico, en la medida que da un salto cualitativo en cuanto que afecta a todas las escalas y ofrece múltiples oportunidades en diversas cuestiones como el medio ambiente, la salud, la economía o el ocio, entre otras cuestiones.

En la escala de la CAPV, la Infraestructura Verde incluye aquellos espacios protegidos por sus valores ambientales y aquellos corredores ecológicos que se describen en las DOT y PTS diversos; a escala de área funcional, aquellos elementos recogidos por el PTP de Álava Central tales como parques periurbanos, suelos agroganaderos, zonas de ocio metropolitanas o espacios de acceso al territorio, o elementos de conexión tales como vías verdes, caminos rurales, vías blandas existentes, obras de bioingeniería y ecoductos. A nivel local, comprende elementos nodales como el anillo verde, los parques urbanos, jardines, jardines de lluvia, huertos urbanos y cubiertas, fachadas o terrazas que puedan contribuir a este concepto por sus características, así como elementos de conexión tales como avenidas, bulevares, ecobulevares, alamedas, frentes fluviales o setos.

La Infraestructura Verde comporta la capacidad de prestar una gama extensa de servicios ecosistémicos, es decir, aquellos beneficios que las personas recibimos directa o indirectamente de los ecosistemas, ya sean de abastecimiento, de regulación o culturales. A modo de ejemplo, los ciclos de nutrientes, la productividad primaria y el ciclo de agua abastece a la población de alimento, agua dulce, madera, celulosa y recursos energéticos, y contribuyen a la regulación del clima, de la calidad del aire, a la depuración del agua, la polinización y la formación y fertilidad



del suelo. Nos aportan a su vez, fuera de lo tangible, valores espirituales, estéticos, de recreación, de turismo, educativos y científicos.

Todos estos servicios que nos aportan los ecosistemas constituyen gran parte de la calidad de vida de un municipio, aportan seguridad (seguridad personal, seguridad frente a desastres y acceso seguro a recursos), provisión de necesidades materiales básicas (suficientes alimentos, vivienda digna y acceso a bienes), salud (fortaleza a enfermedades, estado general saludable, acceso a aire y agua limpios) y relaciones sociales adecuadas (cohesión social, respeto mutuo, solidaridad).

La infraestructura verde permite la adopción de un enfoque más integrado del uso del suelo, mejorando la conectividad global y mitigando los efectos de la fragmentación creada por las infraestructuras "grises", aumentando la permeabilidad del territorio, e identificando zonas multifuncionales en las que se favorezcan usos del suelo compatibles, que apoyen unos ecosistemas sanos y diversos. Este enfoque integrado del uso del suelo aumenta los beneficios que pudieran ofrecer acciones aisladas independientes, aunque compartieran los mismos objetivos, y permite avanzar hacia un territorio más resiliente, capaz de hacer frente a sucesos naturales inesperados.

Elementos que componen la Infraestructura Verde a nivel de la CAPV.

- 1.- Los espacios protegidos por sus valores ambientales y que cuentan con sus propias figuras de protección.
- 2.- Los corredores ecológicos que enlazan estos espacios y también espacios de territorios colindantes siempre que los corredores se sitúen dentro de la CAPV.
- 3.- Otros espacios de interés natural multifuncionales que, teniendo valores ambientales reseñables a nivel de la CAPV, no cuentan con una figura de protección aprobada.
- 4.- Los cauces y sus zonas categorizadas como de protección de aguas superficiales, los humedales RAMSAR y todas las masas de agua inventariadas por el PTS de Zonas Húmedas.
- 5.- Este PGOU extiende la red incorporando espacios relevantes en sus respectivas escalas.

El Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, clasifica los espacios naturales protegidos en: Parque natural, Biotopo protegido, Árbol singular y Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria -LIC-, zonas especiales de conservación -ZEC- y zonas de especial protección para las aves -ZEPA-), sin perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores (artículo 13 de la citada Norma).

La consolidación de los espacios protegidos como elementos esenciales de recuperación de la biodiversidad y bases para la sostenibilidad general del territorio exige una mayor interconexión entre ellos, reduciendo el impacto de los elementos que provocan la fragmentación territorial entre diversos biotopos y generando ámbitos de relación que les dan continuidad. Esta



interconexión se realiza a través de la red de corredores ecológicos de la CAPV y también a través de otros espacios de interés natural multifuncionales.

Los otros espacios de interés natural multifuncionales son una serie de espacios que, sin contar con una figura de protección, tienen valor ambiental, y se consideran importantes para garantizar la continuidad ecológica de los espacios protegidos. Se trata de las áreas de interés naturalístico, que han sido incluidas por el PGOU en la categoría de suelo J10 de Especial protección. Su delimitación se puede consultar en el portal de Información Geográfica del Gobierno Vasco GeoEuskadi.

Objetivos de la Infraestructura Verde y los Servicios de los Ecosistemas.

- 1.- Mantener y enriquecer el patrimonio natural y los servicios que nos ofrece la naturaleza.
- 2.- Poner en valor y visibilizar los servicios de los ecosistemas como herramienta de gestión sostenible del territorio.
- 3.- En relación con los elementos de la infraestructura verde a nivel de la CAPV:
 - a) Integrar los espacios protegidos por sus valores ambientales a nivel de la CAPV, la red de corredores ecológicos y los otros espacios multifuncionales en una Infraestructura Verde a nivel de la CAPV.
 - b) Integrar esta infraestructura verde a nivel de la CAPV con los espacios naturales de importancia de área funcional y local, así como con los de regiones limítrofes, todo ello con respeto a las correspondientes competencias.
 - c) Culminar la integración de cada espacio protegido en una sola figura de protección medioambiental.
- 4.- En relación a los efectos de la infraestructura verde:
 - a) Conservar, potenciar y restaurar la conectividad ecológica entre los espacios naturales, también hacia los territorios colindantes. Extender la continuidad también hasta lo local.
 - b) Evitar y en su caso limitar los efectos de la fragmentación territorial producida por los asentamientos humanos y las infraestructuras "grises".
 - c) Contribuir a la resiliencia del territorio reduciendo los riesgos o los daños ante catástrofes naturales o de origen antrópico, incluido el cambio climático
 - d) Promover la agricultura ecológica y los medios de producción cercanos, valorar la labor de la población rural en la conservación y gestión de los ecosistemas, y mejorar la calidad de vida.
 - e) Favorecer hábitos saludables de alimentación, fomentar la suficiencia y seguridad alimentaria, y el abastecimiento de proximidad.



- f) Mejorar la salud y el bienestar de la población reduciendo la contaminación del aire y del ruido, reduciendo las enfermedades relacionadas con el calor, y facilitando la práctica de la actividad física y la mejora del estado emocional de las personas.
- g) Promover recorridos "blandos" alternativos al viario-rodado, favoreciendo el uso de la bicicleta y el andar de forma funcional en recorridos cotidianos y aprovechando también la red de caminos rurales o vías menores municipales existentes.
- h) Contribuir a preservar el paisaje y favorecer el tratamiento paisajístico de entornos especialmente sensibles como las periferias o los entornos degradados.
- i) Poner en valor el potencial económico y generador de empleo de las soluciones basadas en la naturaleza por su alta rentabilidad económica, social y medioambiental y por suponer un nicho de investigación, mercado y empleo, sin olvidar el atractivo turístico y preservación de entornos de interés cultural que ofrece la infraestructura verde.

La Infraestructura Verde de Iruña de Oca.

Implantando la regulación que las Directrices de Ordenación Territorial recoge en torno a la Infraestructura Verde, en el caso de Iruña de Oca este elemento vertebrador se compone de los siguientes elementos concretos:

1. Los suelos incluidos en la categoría J10 del Suelo No Urbanizable, de especial protección, que incluye las zonas LIC, ZEC y ZEPA y las áreas de interés naturalístico señaladas en las DOT.
2. Los suelos incluidos en la categoría J15 del Suelo No Urbanizable, de protección de aguas superficiales.
3. Los corredores ecológicos incluidos entre los condicionantes superpuestos.
4. Las infraestructuras azules, compuestas por ríos, arroyos, embalses, ... elementos todos ellos incluidos en el Sistema General Hidráulico, tanto en suelo no urbanizable como en suelo urbano y urbanizable.
5. Las zonas de recreo y esparcimiento que conforman la red de Sistemas Generales de Espacios Libres, ya se encuentren en suelo no urbanizable, como es el caso del área de esparcimiento junto al río Zadorra en Trespuentes o la que se encuentra en torno a la ermita de San Pelayo en Villodas, así como en suelo urbano, donde destaca el parque del Molino y el Calero en el centro de Nanclares de la Oca, incluyendo elementos que atraviesan tanto el suelo urbano como el no urbanizable, por ejemplo el parque fluvial de La Torca.
6. Otros Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable que no se corresponden exactamente con Espacios Libres, por su mayor complejidad, como puede ser el Jardín Botánico de Santa Catalina, con servicios que van más allá del simple espacio de recreo.



7. Vías verdes que conectan el municipio y sus diversos núcleos urbanos a través del suelo no urbanizable, como pueden ser la Vía Verde del Zadorra, el Camino de Santiago o la Senda del Pastoreo.
8. Los Sistemas Locales de Espacios Libres planteados en las actuaciones integradas que componen los nuevos crecimientos. Destacan en el ámbito residencial los parques lineales que al norte y sur de la Avda. Langraiz darán una alternativa de movilidad a Nanclares de la Oca, pensada en el peatón y el ciclista. La disposición estratégica de estos espacios verdes en los polígonos industriales, favorecerá la conectividad ecológica y la conservación de la vegetación existente de mayor interés, en un intento de naturalizar el terreno fragmentado por las infraestructuras viarias y ferroviarias, tanto por las existentes como por las proyectadas por los distintos departamentos sectoriales.

6.4 MEDIO URBANO (SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

Si entendemos el núcleo urbano como el área transformada en la que se desarrollan las actuaciones humanas y las actividades, el modelo apuesta por la compatibilidad de ese núcleo urbano con el consiguiente aprovechamiento o rentabilidad de las infraestructuras viarias y dotaciones, así como menor impacto en el medio natural. Éste se desarrollará de manera fiel en Nanclares de la Oca, en tanto en cuanto que las Juntas tendrán un estudio específico en un apartado propio, dada la especificidad de su entramado.

El Modelo territorial adoptado opta por una ciudad cohesionada que progresivamente va cualificando los vacíos existentes, de tal forma, que algunos de ellos dejan de serlo para contar con usos específicos (residencia, equipamientos) y otros caracterizan el vacío como un elemento en positivo (áreas peatonales, zonas verdes).

6.4.1 LA RESIDENCIA EN NANCLARES DE LA OCA

El Avance presentado el año 2010 preveía el desarrollo de unas 1.400 viviendas durante la vigencia del Plan. Sin embargo, el techo máximo en cuanto a crecimiento residencial que posibilitan las DOT, está en 826 viviendas, por lo que se ha reestudiado el planteamiento anterior, manteniendo y reorganizando los ámbitos que se estiman más interesantes, primando ante todo la consolidación de la ciudad existente, el cosido de las zonas residenciales inconexas, el remate de la ciudad en cuanto a viario rodado y peatonal, o la mejora del espacio urbano en aras de la consecución de mejor calidad de vida, en cuanto a morfología urbana, espacios libres y equipamientos.

Se han reducido las superficies destinadas a ámbitos de baja densidad, en la búsqueda de un crecimiento más sostenible.

Se han tenido en cuenta las consideraciones del artículo 82 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, que establece la obligación de reserva de suelo para vivienda de protección



pública en los Municipios de más de 3.000 habitantes, y para aquellos otros que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano de más de 2.000 habitantes. Ya a día de hoy, los datos del Eustat referentes al año 2017 reflejan un censo de 3.382 habitantes para Iruña de Oca.

El cumplimiento de estándares de vivienda protegida para Nanclares de la Oca viene debidamente justificado en el apartado 9.2 de este documento.

La distribución de la vivienda protegida en Nanclares de la Oca se ha realizado por ámbitos, en una apuesta por la vivienda protegida equitativa, repartiéndola por todo el territorio del concejo, a fin de evitar concentraciones en barrios, o ámbitos que no la incluyan.

En los concejos sólo se plantea la construcción de vivienda libre; su desarrollo en baja densidad para respetar las características morfológicas de los concejos en los que se integran, hace de estos ámbitos poco propicios para la inclusión de vivienda protegida.

Durante el desarrollo de las propuestas, se ha llegado a la conclusión de que el desarrollo del modelo urbano perseguido aporta más de 1.000 viviendas de nueva construcción, cifra muy superior a la delimitación impuesta por las DOT. Consideramos que es cuestión de tiempo que el crecimiento residencial avance en esta dirección, pero se ha adaptado la ordenación definitiva al desarrollo propuesto por las DOT, considerando que se ajusta al marco temporal de la programación del plan, y por lo tanto eliminando uno de los ámbitos que se proponían tanto en el Avance como durante el desarrollo de este documento de Aprobación Inicial. Este ámbito incluía nuevos suelos de desarrollo residencial al sur de la Avda. Langraiz en Nanclares de la Oca, uniendo el núcleo urbano con los equipamientos dotacionales deportivos ubicados en el extremo este. Se ha decidido posponer el desarrollo de la zona sureste de Nanclares de la Oca para una siguiente fase de revisión del PGOU, ordenando el municipio de manera que se respete el modelo territorial planteado, sin que la ordenación de hoy se oponga a un crecimiento futuro en esta dirección.

De este modo, la propuesta definitiva ofrece 786 nuevas viviendas al municipio de Iruña de Oca, cifra ligeramente inferior a lo dispuesto por las figuras supramunicipales. 84 de estas viviendas se corresponden con aquellos ámbitos procedentes de las NNSS que ya se han desarrollado parcialmente, algunas de ellas incluso son solares que disponen de toda la urbanización e instalaciones necesarios y por lo tanto constituyen actuaciones aisladas, pero se encuentran aún sin edificar. Se ha intervenido por lo tanto en la regulación de 702 nuevas viviendas de las cuales 26 se reparten entre las Juntas Administrativas de menor entidad y el resto en Nanclares de la Oca, con aproximadamente la mitad del nuevo parque residencial en suelo urbano y la otra mitad en suelo urbanizable.

Frente a una visión expansiva de la ciudad en el caso de Nanclares de la Oca, se opta por la optimización de las infraestructuras existentes. Esta decisión viene condicionada por una realidad evidente: una ciudad extensiva supone un cambio en el comportamiento de relación, con mayor dependencia del vehículo motorizado, necesidad de ocupar mayor superficie de suelo, aumento de la longitud y tamaño de las infraestructuras, aumento de las necesidades de estacionamiento, aumento de gasto en alumbrado, pavimentación, mobiliario urbano, alcantarillado, etc.



Como excepción al criterio de concentración de los crecimientos en torno al centro urbano de Nanclares, se recoge una zona de menor densidad. Se trata de la parte Norte de la Junta en el AOP-N6 El Torco, cuya extensión en el territorio se reduce sustancialmente con respecto al antiguo SAU-N1. Aquí se concentra principalmente la vivienda de baja densidad propuesta en Nanclares de la Oca como medida de diversidad tipológica de la vivienda ofertada por el concejo, puesto que la cercanía al medio natural y las pendientes del ámbito no parecen compatibles con otro tipo de crecimiento. Las características morfológicas de este sector serán acordes con las preexistencias de la zona norte de Nanclares de la Oca, tanto en cuanto se dispondrá principalmente de viviendas de baja densidad y de una urbanización similar a la colindante.

Centro urbano de Nanclares de la Oca

En la zona correspondiente a la delimitación del Centro-Sur de la Avenida Langraiz, se propone el desarrollo de sus contenidos a través de cuatro ámbitos de ordenación pormenorizada. Se mantiene en gran medida la ordenación proveniente de los planeamientos de desarrollo de los ámbitos de las vigentes Normas Subsidiarias, con algunas modificaciones que faciliten la gestión de los mismos, tales como reducir las preexistencias a derribar para posibilitar los desarrollos deseados. La propuesta del presente plan posibilita la consecución de los elementos que se consideran prioritarios para esta zona: espacios públicos de interés que ayuden a cohesionar el núcleo urbano y a mejorar la calidad de vida del municipio, el desarrollo de una red viaria peatonal y ciclista que reduzca problemas de movilidad haciendo de este espacio central un lugar más accesible para todas las personas, y una mejor interrelación entre equipamientos y espacios libres, así como entre espacios libres de calidad y usos terciarios en plantas bajas, para que los nuevos espacios libres sean espacios vivos de interrelación que acerquen a los habitantes del municipio los servicios que éste les ofrece.

Se plantea que entre las cuatro áreas el parque residencial se amplíe en 154 viviendas, en bloques de planta baja y tres alturas, a las que se sumará un ático retranqueado en los ámbitos ubicados a los lados de la calle El Calero. Se ordena el espacio de modo que resulte el mínimo número posible de derribos, posibilitando la rehabilitación del resto de las preexistencias, de modo que se consigue un doble objetivo: por una parte, delimitar ámbitos cuya gestión no resulte muy complicada, de pequeño tamaño y sin cargas excesivas; por otra, tender a un urbanismo más sostenible, apoyando la rehabilitación de los edificios preexistentes en vez de abogar por su sustitución.

Expansiones

Las expansiones residenciales en suelos todavía no transformados se concentran en la zona Norte de la Junta de Nanclares. Se han dividido en tres ámbitos de características diferenciadas con un elemento en común: un vial a modo de variante del tráfico urbano que delimita el crecimiento urbano por el norte y ata viales que hoy mueren contra el suelo no urbanizable, terminando en fondo de saco o continuando por caminos de parcelaria.



Los tres ámbitos tratan de dar una ordenación urbanística entrelazada que cosa las preexistencias de una trama urbana inacabada con bolsas de suelo residencial e industrial de forma residual. Esta reestructuración se organiza en los tres citados ámbitos con el fin de facilitar la gestión con desarrollos razonables en cuanto a dimensiones y oferta de suelo. De oeste a este, el AOP-N6, remata la zona del casco histórico por su cara norte, el AOP-N5 da continuidad al núcleo actual de Nanclares en los espacios libres de edificación relacionados con la Avda. de Langraiz, y por último, el AOP-N7, enlaza el anterior con la zona de equipamientos, educativo y deportivo.

El ámbito AOP-N6 de suelo urbanizable, se corresponde con el antiguo SAU-N1, aunque su superficie se ha visto muy reducida con respecto a las vigentes Normas Subsidiarias, puesto que se ha considerado que los terrenos ubicados más al norte tienen vocación de suelo no urbanizable y así se han clasifica en el PGOU. En cuanto a modelo territorial, se ha optado por tipologías edificatorias que consuman menos suelo en general, aunque prevalece el respeto por la morfología urbana preexistente ante esta premisa, de modo que la zona norte, marcada por un entramado más propio del núcleo tradicional y de las entidades menores, y de la edificación de baja/media densidad, se propone reordenar en base a una mayor presencia de viviendas unifamiliares, sin olvidar las exigencias legales con respecto a la vivienda protegida, que albergará en bloques de poca altura, planta baja y dos alturas, dadas las características de suelos de borde del núcleo urbano, con altas pendientes y colindantes al medio natural.

El ámbito AOP-N5 Langraiz Norte, está formado por una bolsa de suelos que se encontraba delimitada al norte por suelos urbanos residenciales e industriales clasificados como tal en las vigentes Normas Subsidiarias; por la Avda. Langraiz por el sur; por los suelos descritos anteriormente, correspondientes a AOP-N6 al noroeste y a AOP-N7 al noreste; por las viviendas que se encuentran junto al equipamiento escolar por el este; y por la masa principal que compone el núcleo urbano de Nanclares de la Oca por el oeste; en definitiva, una pequeña bolsa de suelos clasificados como no urbanizables rodeada de suelo urbano.

Este vacío urbano es el resultado de un crecimiento irregular, que no se corresponde con un crecimiento natural, sino que se ha producido al concentrar todos los equipamientos en la periferia de Nanclares de la Oca, resultando de dicha medida un núcleo fragmentado cuya cohesión se pretende mediante la redacción del presente PGOU.

Este ámbito es clave para la consecución de un núcleo urbano cohesionado, por lo que además de presentar un frente continuo al norte de la Avda. Langraiz al superar el vacío urbano existente, se dota al mismo de más vida al destinar los bajos del conjunto de bloques más próximo a la avenida de locales comerciales. Del mismo modo, se articula una red peatonal y ciclista en paralelo con la avenida, que posibilite la unión de las dotaciones escolares con los viales de coexistencia existentes al norte de Nanclares de la Oca. Los sistemas locales dotacionales, se dispondrán en estrecha correlación con este vial peatonal y ciclista, como una de las medidas tomadas para superar el *zoning* de otros tiempos y crear una red de espacios libres, vías peatonales y ciclistas y equipamientos que hagan de la ciudad más accesible, cómoda y agradable.



En cuanto al suelo urbano consolidado residencial existente entre las escuelas, la Avda. Langraiz y el nuevo ámbito AOP-N5, nos encontramos con que se ubican allí viviendas que carecen de accesos propios de suelo urbano consolidado, por lo que se considera la necesidad de mejorar el ámbito colmatando el extremo noroeste del mismo, en su encuentro con AOP-N5, de modo que se mejoren accesos y servicios en la zona, consiguiendo una calidad más próxima a la que tendrán los nuevos desarrollos. De esta actuación, denominada AOP-N8 Bolen, nacerán dos nuevas viviendas, que se sumarán al nuevo parque residencial.

La zona norte de las escuelas, ubicada detrás de las mismas, limitada al este por Camino Escubillo y al oeste y suroeste por otros dos ámbitos de ordenación pormenorizada, la constituye un parque lineal que será el eje central de los nuevos viales peatonales y ciclistas planteados en el presente Plan, con bloques residenciales alineados a ambos lados del mismo, que se alzan en planta baja, tres alturas y una bajocubierta, además de la planta sótano que alberque los garajes y trasteros correspondientes a las necesidades generadas por las 261 nuevas viviendas. Las dotaciones equipamentales locales y generales se concentrarán en la zona en la que se ha construido recientemente el Instituto de Enseñanza Secundaria Badaia.

El Decreto de Estándares Urbanísticos posibilita, en general, la transferencia de edificabilidad de vivienda protegida en suelos urbanizables hasta un máximo del 25% de la edificabilidad destinada a tal uso; sin embargo, aquellos ámbitos destinados a vivienda de baja densidad (edificabilidad no superior a 0,4 m²t/m²s), la edificabilidad correspondiente a vivienda protegida que se puede transferir a otros ámbitos es del 50%. Este es el caso del AOP-N6 El Torco, que transfiere el 39,19% de la edificabilidad exigible al suelo urbanizable a vivienda de protección pública (75%) a otros ámbitos, principalmente AOP-N7 Escuelas, AOP-N4 El Calero, y AOP-N5 Langraiz Norte.

El sector AOP-N6 El Torco aportará 79 viviendas al nuevo parque residencial, mayoritariamente de baja densidad. Será el único ámbito propuesto en Nanclares de la Oca cuya tipología edificatoria característica sea la vivienda aislada.

A continuación, se incluye una tabla resumen de las nuevas viviendas aportadas por Nanclares de la Oca, así como el número de viviendas de protección social y viviendas tasadas correspondientes a cada uno de los ámbitos. Esta cuantificación de número de viviendas no es vinculante, puesto que el dato vinculante es la edificabilidad. Sin embargo, se han traducido los metros cuadrados de techo residencial posibilitados a número de viviendas para facilitar la comprensión de la ordenación propuesta.

| AOP | n.º viv. | VL | VPS | VT |
|--------|----------|----|-----|----|
| AOP-N1 | 43 | 23 | 10 | 10 |
| AOP-N2 | 21 | 9 | 6 | 6 |
| AOP-N3 | 50 | 43 | 0 | 7 |



| | | | | |
|---------------|-----|-----|-----|-----|
| AOP-N4 | 40 | 0 | 29 | 11 |
| AOP-N5 | 180 | 39 | 106 | 35 |
| AOP-N6 | 79 | 25 | 27 | 27 |
| AOP-N7 | 261 | 17 | 180 | 64 |
| AOP-N8 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| TOTAL | 676 | 158 | 358 | 160 |

6.4.2 LA RESIDENCIA EN LOS ELEMENTOS MENORES

Las Normas Subsidiarias recogían para las entidades menores de población que calificaba como Suelo Urbano, actuaciones de rehabilitación o sustitución de las viviendas, siempre manteniendo como máximo su edificabilidad actual. El PGOU plantea dentro de sus propuestas el mantenimiento de todos los núcleos menores entendidos como tal y su continuidad en Suelo Urbano. Estas entidades van a constituir áreas singulares dentro del Suelo Urbano por su ubicación, diferenciadas del núcleo principal (la Junta de Nanclares de la Oca) y dispersas por todo el término municipal, y por sus características propias del medio rural y la estructura física interna.

Se considera necesario garantizar y potenciar la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales que existen en el entorno, así como potenciar en cada área la función que le es propia por sus cualidades y características específicas, planificando una explotación racional de los recursos naturales que vincule la población rural y las actividades tradicionales con la conservación de tales recursos. La inadecuación del suelo rústico para ser urbanizado ha supuesto que los crecimientos residenciales se implanten en los núcleos existentes, manteniendo libre el suelo rústico. El modelo territorial adoptado en estos concejos sigue las siguientes pautas:

- Consolidación de los núcleos con crecimientos residenciales no extensivos, sino con una idea que se basa en el crecimiento natural del núcleo condicionado a la actividad que se desarrolla. Estos enclaves “menores” no se entienden como una expansión del área urbana principal de Iruña de Oca, sino que permiten la acomodación de los propios vecinos en sus procesos de crecimientos naturales.
- Adecuación de estos crecimientos al parcelario existente, apoyándose en él.
- Potenciar la consolidación y formación de los espacios públicos y de relación comunes, configurando una identidad a esos espacios, preservando la morfología del tejido de los núcleos.
- Mejora de las infraestructuras, fundamentalmente la de saneamiento, que en la actualidad presenta carencias que se verían incrementadas con un aumento de población.



- Normalizar los diferentes usos permitidos, no incorporando usos que sean ajenos al medio donde se encuentran, ni usos incompatibles.
- Protección de los elementos (entendiendo por elementos, el conjunto formado por el entorno físico y los núcleos de población) de valor paisajístico, ecológico y cultural, tanto desde el punto de vista de la percepción que desde el propio municipio se tiene de esos elementos, como la percepción que desde el exterior se tiene del conjunto del núcleo con el entorno en el que se ubica, dada la vulnerabilidad que presentan desde el punto de vista paisajístico.
- Se propone la recuperación de los elementos que se pueden considerar como estratégicos, tales como caminos rurales, accidentes topográficos..., y desarrollar el carácter lúdico de los mismos (senderismo, paseos a caballo, montañismo...), dada su característica de estar emplazados en la inmediatez de un área valorada.

Su carácter rural, la escasa dimensión urbana de estas entidades y los mínimos de edificabilidad exigidos por la nueva Ley 2/2006 condicionan la propia normativa que se les va a aplicar, por lo que se crearán dos tipos de normativas, según la situación-dimensión de las parcelas:

- La primera definirá todos aquellos parámetros que se estimen oportunos de manera que potencien la consolidación de la estructura urbana del casco, disponiéndose por ejemplo unas exigencias de parcela mínima más pequeña, posibilidad de implantación de mayor abanico de usos relacionados con la vida rural en planta baja y edificaciones auxiliares, sin retranqueos a la calle, con la posibilidad de adosar, etc.
- La segunda está destinada a aquellas parcelas que se considera que no ayudan tanto a constituir el casco, por encontrarse más alejadas, pero que pueden ser nuevas zonas de expansión, siempre y cuando esto sirva como remate, continuidad o unión de diferentes áreas, por lo que sus exigencias serán diferentes.

Se han delimitado, complementariamente, varios ámbitos de ordenación pormenorizada (AOP) que se desarrollarán a través de actuaciones integradas, por lo que no se regirán por las normativas mencionadas, sino que se regularán en base a los dispuestos en las fichas correspondientes. Mediante estas nuevas actuaciones se obtendrán espacios libres comunes por cesiones derivadas de su gestión, algún equipamiento, etc.

El número de viviendas estimado para cada AOP de los concejos menores se recoge en la siguiente tabla.



| Concejo | AOP | n.º viviendas |
|--------------|--------|---------------|
| Montevite | AOP-M1 | 3 |
| Ollávarre | AOP-O1 | 24 |
| Trespuentes | AOP-T1 | 14 |
| Víllodas | AOP-V1 | 7 |
| Víllodas | AOP-V2 | 16 |
| TOTAL | | 64 |

La ordenación tanto estructural como pormenorizada del ámbito AOP-O1 responde al planeamiento de desarrollo ya aprobado proveniente del antiguo ámbito SAU-O2. Por otro lado, el ámbito AOP-T1, aunque proviene inicialmente del antiguo ámbito SAU-T1 y mantiene sus parámetros estructurales, ha sufrido diversas modificaciones, la ordenación y sus parámetros urbanísticos han cambiado y quedan especificados en su ficha correspondiente.

Del mismo modo, el resto de los ámbitos se regulan en base a lo especificado en las fichas que les corresponden.

A partir del contexto genérico definido en el punto anterior, se detallan a continuación las soluciones adoptadas para cada una de las Entidades, de manera pormenorizada. De ese modo, se divide una parte para actuaciones de consolidación del casco urbano y por otro lado, áreas de expansión que incluyen como función la mejora de algún acceso, la unión de viario, etc.

Montevite

Es la Junta que cuenta con el menor número de viviendas existentes, una Iglesia alrededor de la cual se sitúan un edificio de propiedad y uso comunitario, con un "txoko" y otro de viviendas propiedad de la Junta, de morfología radial teniendo como centro la Iglesia, a excepción de unas nuevas zonas de viviendas unifamiliares en la parte Suroeste, cerca de la A-2622.

- Actuaciones de consolidación: Dentro del casco urbano se han estudiado las posibles parcelas urbanas que crean vacíos a solventar, así como las posibles mejoras de circulación y servicios.

La parcela 746 contiene suelos públicos cuya reordenación se plantea para mejorar el acceso a la parada de autobús ubicada en el cruce entre las calles Arcilleros y Mandaita desde la zona norte.

Como área de nuevo crecimiento residencial, se propone un ámbito de ordenación pormenorizada que englobe varias parcelas urbanas, que dé como resultado tres nuevas viviendas al oeste de la bolera ubicada en la calle Otero, reparando el acceso al parque de juegos infantiles que se localiza al norte de la bolera y cediendo espacios libres en la parcela 745 que da frente a la calle



Arcilleros, que nos servirá para realizar mejoras en el viario, en su conexión con Oteros.

- Áreas de expansión: No se prevé ningún crecimiento para la Junta de Montevite.

Ollávarre

Es la Junta de menor tamaño después de Montevite, se desarrolla hacia el Sur de la iglesia, en torno a la cual se concentra el centro neurálgico de la Junta, con la zona de juegos infantiles, un campo deportivo, un pequeño parque y la casa de Juntas.

- Actuaciones de consolidación: se prevén dos zonas dentro del núcleo urbano, la primera es la parte Norte de la nueva cesión equipamental del SAU-O1, que queda como suelo vacante para cumplir las necesidades dotacionales de Ollávarre a nivel local, y una vez desarrollado dará fachada a la calle Los Hoyos; la otra es la correspondiente al actual campo deportivo, que se verá reforzado por la nueva parcela dotacional prevista proveniente del SAU-O2.
- Áreas de expansión: se mantiene el área del SAU-O2 que actualmente cuenta con Plan Parcial pero no se ha urbanizado, denominando el ámbito como AOP-O1.

Este Plan Parcial presenta un inconveniente, que tiene una edificabilidad de 0,20 m²t/m²s, edificabilidad inferior a la permitida en cumplimiento de la Ley 2/2006. Sin embargo, en aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, aquellos ámbitos cuyo planeamiento de desarrollo se haya aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley, pudieran mantener su edificabilidad en vez de adaptarse a las nuevas edificabilidades mínimas dispuestas por la ley. Para aquellos otros planes de desarrollo pormenorizado que contaban únicamente con aprobación inicial antes de que entrara en vigor la Ley 2/2006, caso el AOP-O1, será el Ayuntamiento el que determine potestativamente si se actualizan los estándares a esta ley o a la anterior. En este caso, se ha integrado lo estipulado por el planeamiento de desarrollo en su totalidad, sin actualizarlo a la Ley 2/2006.

Villodas

Es la Junta con mayor población de entre las de menor entidad, y dada su proximidad con Vitoria-Gasteiz, ha ido incrementando el número de viviendas unifamiliares de nuevo formato, pero que han ido adaptándose a la morfología del núcleo de forma consonante con el conjunto. El concejo se estructura en torno a cuatro calles que parten desde la entrada de la A-3304 atravesando todo su casco, éstas son de Norte a Sur: San Cristóbal, calle Mayor, de la que parte calle Itxaroetan y San Pelayo.



- Las calles principales San Cristóbal, Itxaroetan y calle Mayor terminan en su extremo oeste en el medio natural, de modo que los vehículos dejan las marcas de sus rodadas en el mismo, erosionando el terreno. Se da solución al problema creando un nuevo vial rodado que una estas tres calles principales, solucionando el entramado viario principal de Víllodas. Esta calle se materializa por medio de una actuación integrada que agrupa las parcelas que quedan entre el nuevo vial propuesto y los solares construidos. Se trata del AOP-V1, que desarrollará 7 nuevas viviendas, ocupando en su mayoría suelo urbano, excepto una pequeña porción de terreno no urbanizable ya antropizado donde se concentran varios depósitos de agua y gas, sin llegar a afectar a ninguno de estos componentes de la red de infraestructuras.
- En Víllodas, frente a la Casa de la Campana (uno de los equipamientos principales de los va a disponer el concejo) se configura una plaza que recualifique el centro. Esta plaza se obtiene mediante cesión de la actuación aislada de la parcela donde se ubica.
- Por último, Víllodas apuesta por la recalificación de sus ruinas industriales a usos terciarios en las zonas más cercanas al núcleo residencial. Esta apuesta se desarrolla uniendo el uso terciario y el residencial en un solo ámbito, AOP-V2, que aumentará el parque residencial en 16 nuevas viviendas y generará un Sistema General dotacional que posibilitará la implantación de usos relacionados tanto con los nuevos usos terciarios, como con el medio natural y la riqueza patrimonial histórico-arquitectónica y arqueológica del lugar, aprovechando la situación estratégica en cuanto a cercanía del complejo de Iruña-Veleia, del jardín botánico de Santa Catalina y de Vitoria-Gasteiz.

El caso de la zona de Gárabo merece mención aparte. Se trata de nueve edificios residenciales que fueron construidos de forma irregular, sin que dispongan de un servicio de basuras, electricidad ni canalización de agua y saneamiento necesarios. La Dirección de Aguas, en consenso con la Confederación Hidrográfica del Ebro, no autorizó un plan anterior en 2003 que preveía la construcción de nuevas viviendas por tratarse de suelos inundables; sin embargo, la revisión del plan no posibilita un aumento de edificabilidad con respecto a la vivienda materializada hasta el momento. Se considera que la situación de los actuales habitantes de Gárabo necesita una solución, por lo que se recoge el ámbito dentro del AOP-G1, derivándolo a un PERU (Plan especial de Renovación Urbana), a fin de que entre los interesados y la Administración puedan resolverlo mediante la correcta urbanización del ámbito y la incorporación de los servicios necesarios para considerar que sea suelo urbano consolidado. Se trata de un suelo consolidado por la edificación, pero no consolidado por la urbanización, cuya delimitación definitiva se posterga al planeamiento de desarrollo al que se deriva. El uso residencial se posibilitará únicamente en los edificios que ya lo están desarrollando como vivienda habitual, restringiendo el uso del resto de edificaciones existentes a usos auxiliares o complementarios de las viviendas (garajes, trasteros, *txokos*, ...) y a usos vinculados al suelo no urbanizable.



Trespuentes

Es la Junta que mayor desarrollo ha presentado en los últimos años y la más cercana a la capital, por lo que su aumento ha sido continuo. Aun así, el Suelo Urbanizable propuesto por las NNSS vigentes no se ha desarrollado, aunque tiene aprobado su planeamiento de desarrollo, y se han ejecutado y cedido los equipamientos dotacionales locales. La Junta se distribuye en dos zonas: barrio de Santa Catalina y el barrio de Santiago, separados por una calle que parte de la zona trasera de la Iglesia y por el arroyo que atraviesa de Norte a Sur el núcleo.

- Actuaciones de consolidación: la más importante es la que se da en la zona del Centro Social; mediante la adquisición del edificio contiguo se amplía la parcela posibilitando su adaptación a las necesidades actuales y configurando una plaza central del casco.

En cuanto a las parcelas al Este del arroyo que delimita por el este el suelo urbanizable que constituye el AOP-T1, se considera destinarlas a espacios libres dejándolas libres de edificación.

- Áreas de expansión: Se propone, como crecimiento residencial, mantener parte del área del SAU-T1, ya que es evidente su importancia a la hora de unificar los dos barrios existentes que se han ido conformando separados el uno del otro. Aunque proviene inicialmente del ámbito SAU-T1, ha sufrido diversas modificaciones para adaptarse al PTS de ordenación de Ríos y Arroyos, pasando a denominarse AOP-T1, con los nuevos parámetros y ordenación que se especifica en su ficha correspondiente.

6.4.3 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La explotación de las canteras de Nanclares de la Oca y Trespuentes supone indudablemente un beneficio económico para el sector de la construcción, pero también supone un impacto ambiental irreversible, a pesar de los planes de restauración consistentes en la revegetación de las zonas donde la extracción ha terminado.

Cada una de las canteras del municipio dispondrá de un **Proyecto de explotación**, donde se regule la actividad extractiva y su límite en el tiempo, entre otras cuestiones. Es obligatorio, además, la presentación de un **Plan de Restauración** por parte de las empresas, que consista en acondicionar el terreno utilizado y la puesta en marcha de medidas para evitar impactos.

Un aspecto importante a tratar es la ampliación de la Cantera “Navarra Pequeña”. Manifestado el interés en ampliar la cantera, no se cuenta en la actualidad con una delimitación precisa del ámbito, puesto que la propuesta inicial trasladada fue informada inicialmente por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava solicitando nuevas propuestas más contenidas y debidamente justificadas. Teniendo en cuenta que las explotaciones extractivas están reguladas sectorialmente por la Comunidad Autónoma posibilitándose su implantación



dentro de las concesiones mineras (como es el caso) y que el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y las DOT autorizan este uso en las categorías forestal y de mejora ambiental donde se ubican en Iruña de Oca, se ha optado por remitir su tramitación a un Plan Especial que de forma específica deberá justificar al menos, su delimitación, Plan de Explotación, Evaluación Ambiental, Plan de restauración y vigilancia medioambiental.

En cualquier caso, la ubicación y extensión de las canteras dependerá de autorizaciones supramunicipales, por lo que finalmente el PGOU deberá integrar el proyecto final en el planeamiento mediante **Plan Especial**, que deberá incluir la regulación de la misma que esté sujeta a Normativa Sectorial.

Cualquier futura ampliación de la explotación se encontraría cercana a los núcleos de Ollávarre y Nanclares de Oca, por lo que el Plan Especial deberá establecer una distancia mínima de seguridad a estos Concejos, así como establecer los condicionantes que se deberán tener en cuenta para que su implantación sea lo menos lesiva posible para el entorno natural.

En este aspecto, el PGOU, mediante la regulación de las actividades económicas, pretende impulsar las **actividades terciarias** asociadas al turismo, dada la gran riqueza naturalística y patrimonial que presenta el entorno de Iruña de Oca. Estas nuevas actividades económicas, menos erosivas y contaminantes, resultan más respetuosas con el medio ambiente que las desarrolladas hasta el momento, y son potenciadoras, por sí mismas, de un mayor esfuerzo en la conservación y regeneración de parajes naturales y de patrimonio construido, tanto histórico-arquitectónico como arqueológico. Con esta apuesta, se persigue consolidar el sector terciario como tractor de la economía del municipio.

La regeneración ambiental de la escena urbana, sobre todo en el área central ha de ser un elemento fundamental en la consolidación de un comercio de calidad en Iruña de Oca. La mejora de los accesos y los aparcamientos han de ser factores de potenciación de la autonomía comercial frente a la capital, máxime si consideramos las intenciones de desarrollar el alto potencial turístico de Iruña de Oca (agroturismo, turismo ecológico, turismo cultural...) con un comercio especializado en productos ecológicos y artesanales.

En Iruña de Oca, no existe una política global del comercio, funcionando todos los comercios individualmente. Sería conveniente crear una política comercial dentro del sector, con especial cuidado en la nueva zona de regeneración, como ámbito donde van a concentrar el mayor número de comercios. La buena calidad de los comercios, así como su heterogeneidad son vitales para la constitución de Iruña de Oca en una población de segundo orden dentro del área funcional del Álava Central, de modo que tenga una amplia autonomía al menos en los aspectos cotidianos del desarrollo funcional de sus habitantes.

El PGOU establece como criterio general potenciar el comercio al por menor en torno a la Avenida Langraiz, para mantener su característica de centro social y comercial. Un PERCO (Plan Especial de Revitalización Comercial) podría regular la calidad en los establecimientos comerciales, la publicidad, la imagen corporativa...etc. e impulsar el comercio con el fin de consolidar el municipio como cabecera de comarca.



La reducción de este comercio de proximidad, así como el incremento de los locales vacíos, incide negativamente en el urbanismo inclusivo o de perspectiva de género, por dos causas: la primera, la inseguridad de las calles con locales vacíos, que por lo general son menos transitadas; la otra, el incremento que conlleva la falta de pequeño comercio de proximidad en las distancias recorridas a pie, modo de desplazamiento más empleado por personas mayores y mujeres, y por lo tanto el incremento de los desequilibrios o desigualdades en la trama urbana, al aumentar los tiempos de desplazamiento.

Otro de los aspectos a potenciar en el municipio de Iruña de Oca es el mantenimiento y fomento de actividades tradicionales. La figura de agricultor-ganadero es importante en los Concejos de Álava, ya que su actividad constituye un pilar importante en la economía rural y evita la desertización de muchos pueblos. Desde el Plan se pretende impulsar y favorecer la pequeña producción y la agricultura autóctona. Para ello se flexibilizarán las Normas urbanísticas y los proyectos de actividad, para que sea más fácil emprender una nueva actividad agroganadera. Así mismo, se busca facilitar espacios donde sea posible la celebración de ferias y mercados de productos autóctonos, potenciando la idea de kilómetro 0.

Por otro lado, se ha de considerar la ventaja que desde el aspecto económico supone la situación estratégica del municipio. Ésta viene dada por su localización cerca de Vitoria-Gasteiz, sus conexiones con la A-68, A-1, N-1, N-240, el aeropuerto de Foronda, así como con el eje ferroviario Madrid-Irún y la terminal de carga de ADIF. El tren de alta velocidad y la futura estación del TAV en Vitoria-Gasteiz suponen una oportunidad única para potenciar el desarrollo económico e industrial en Iruña de Oca.

Conscientes de esta potencialidad, y de los indicios de un proceso de transformación ya en marcha, desde el PTP de Álava Central se enmarca al municipio de Iruña de Oca dentro de la operación estratégica OE-3 "Arco de la innovación Sur: Puerta de Álava - Jundiz", y posteriormente se Modifica el PTP de Álava Central para posibilitar la implantación de la nueva Terminal Intermodal de Jundiz-Víllodas.

Por tanto, dada la situación de la industria en Iruña de Oca, donde las empresas del sector secundario atraviesan por momentos de crecimiento, y dada su posición estratégica, se pretende apoyar e incentivar la política urbanística para las actividades productivas y que éstas sigan siendo unos de los activos que hacen de Iruña de Oca un pueblo con atracción poblacional.

El Plan pretende responder a las necesidades que las empresas existentes plantean, posibilitando la implantación de nuevas empresas, pero considerando también aspectos tan importantes como la posibilidad de reubicación de las existentes, evitar incompatibilidades de usos, etc. Así mismo la potenciación de la actividad industrial, permitirá la creación efectiva de un sector terciario ligado a esa producción.

La capacidad de Iruña de Oca para acoger nuevas implantaciones de cualquier tipo es amplia, pero no interesa atraer a cualquier tipo de industria, sino que se establece como condición favorable que se trate de industria mínimamente contaminante, de manera que no perjudique la calidad medioambiental del municipio.



Actividades Económicas en el Suelo Urbano

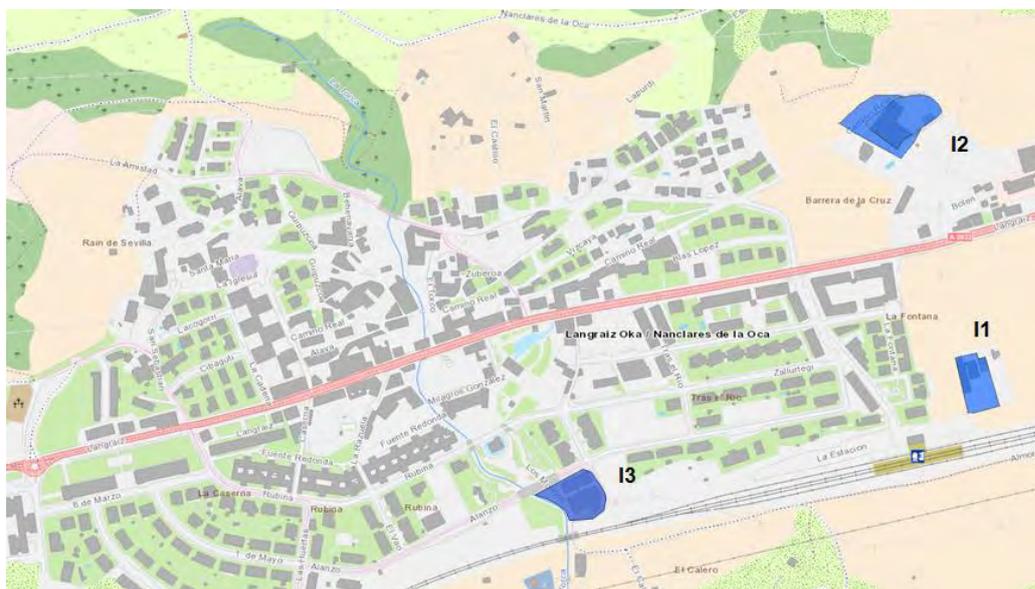
El criterio general que se propone para los suelos industriales en Suelo Urbano que estén en funcionamiento y que se encuentren cerca o dentro de la trama urbana consolidada es el de su reubicación en los polígonos industriales existentes o en los nuevos suelos, siempre que esto sea posible. El objetivo es que, paulatinamente, las industrias cercanas a los núcleos urbanos (como en Trespuentes y Villedas, por ejemplo) vayan pasando su actividad a nuevas zonas de Suelo Industrial, mejorando así su accesibilidad y evitando todas las molestias que sobre las Juntas acarrearán este tipo de actividades: tráfico, ruido, contaminación, ...

Para los suelos que fueron ocupados por usos industriales y que se encuentran hoy en desuso, o que estando en funcionamiento se encuentran en ubicaciones estratégicas, se procede a la revisión de su calificación para implantar usos más amables y compatibles con la trama residencial. En muchas ocasiones estos suelos consisten en una barrera al crecimiento residencial; incluso, por ejemplo, en Nanclares de la Oca, existen suelos urbanos industriales que fragmentan el tejido residencial existente imposibilitando un modelo de ciudad coherente.

Como ya se ha comentado, la implantación de nuevos usos tales como el sector turístico, ponen en valor el patrimonio naturalístico, histórico-arquitectónico y arqueológico existente en el municipio, constituyendo un nuevo motor de crecimiento económico y favoreciendo el impulso de los usos terciarios relacionados con el turismo. Desde el Plan, la catalogación de elementos arquitectónicos y arqueológicos, así como de elementos menores, facilitará el asentar las bases para el conocimiento, protección y respeto a la riqueza patrimonial.

A continuación, se procede a la descripción de las propuestas del Plan para los suelos industriales urbanos:

En el caso de **Nanclares**, los suelos con mayor problemática son los denominados I1, I2 e I3 por las NNSS vigentes:





El suelo industrial I1 se encuentra próximo al núcleo residencial de Nanclares, por lo que se permitirá que mantenga la actividad industrial, pero únicamente la que sea compatible con el uso de vivienda.

El suelo I2 se encuentra junto a suelos urbanos residenciales y es colindante a los futuros desarrollos residenciales propuestos en la zona norte de Nanclares de la Oca, por lo que se consolida la edificación, favoreciendo su transformación a usos de actividades económicas terciarias, más amables y compatibles con el uso residencial.

El suelo I3 comprende unos antiguos edificios industriales, que en su momento se destinaron a una fábrica de encurtidos, y que actualmente incluyen un uso deportivo; anexo a ellos se encuentra un edificio de uso residencial abandonado. Este conjunto se encuentra inserto en la trama urbana, al sur del eje de Espacios Libres y Equipamientos que se conforma en el curso del arroyo el Torco a su paso por el núcleo urbano, por lo que su destino es formar parte del mismo, mediante un cambio de calificación pasando así a ser un Equipamiento Genérico, a definir según las necesidades.

En el caso de **Víllodas** la industria existente ocupa un suelo de gran extensión en una localización próxima a la zona del Oppidum Romano de Iruña Veleia, y más al norte, al jardín botánico de Santa Catalina.

El Plan prevé la terciarización de los usos en estos suelos, de forma que se implanta la única zona de uso global *terciario* del municipio.

La ordenación pormenorizada establece un sistema general de equipamiento en la zona sur del ámbito, junto a los espacios libres de zonas verdes que se ceden junto a los suelos inundables próximos al Zadorra, y al vial A-3302. El objetivo para este equipamiento es crear un espacio polivalente que pueda albergar diferentes usos poniendo el foco en el uso colectivo de este espacio a través de modelos colaborativos entre la ciudadanía y la administración, de forma que su uso se adapte a las necesidades de cada momento. Así, este equipamiento puede ser un centro de interpretación que aúne la exposición y explicación tanto del material arqueológico hallado, como de la naturaleza circundante, pero también podría funcionar como feria agrícola, aparcamiento, o incluso dar apoyo a las actividades terciarias que se desarrollen en la zona, como punto de encuentro de visitas guiadas...etc.

Los usos terciarios planteados para el ámbito y dirigidos principalmente al turismo, son compatibles con el uso residencial de baja densidad que se plantea junto al mismo.

Esta ordenación pormenorizada se realiza desde el Plan General, pero al ser una ordenación no estructural podrá modificarse mediante un Plan Especial, sin necesidad de tramitar una modificación de Plan.

En el Concejo de **Trespuentes** encontramos dos manchas de suelo industrial. En la zona de mayor tamaño se prevé un cambio a uso industrial relacionado con el sector primario, de forma que se potenciarán las actividades de primera transformación. Estos suelos se encuentran



próximos al núcleo residencial y a suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico, por lo que este uso es idóneo dada su localización.

Otro caso a considerar dentro del denominado Suelo Urbano es el ámbito **AOP-11 “Explosivos”**, que, a pesar de encontrarse alejado de los núcleos urbanos, también requiere un estudio apropiado, debido a las condiciones especiales del tipo de industria que contiene.

Como ya se ha comentado, se plantea la ampliación de la empresa activa actualmente, y la posible recalificación de la zona Sur como Sistema General de Equipamiento Deportivo para la creación de un campo de tiro de primer nivel en la CAPV que tiene el visto bueno del Ayuntamiento y de las Federaciones de tiro española y vasca. Este Sistema General es un aliciente tanto para la actividad de la empresa ya implantada, como para el resto del municipio, por la capacidad de atraer visitantes de todo el territorio que quieran disfrutar de unas instalaciones de ocio para las que no hay oferta en la Comunidad actualmente.

El **polígono Los Llanos** cuenta con un suelo urbano consolidado y un suelo en estado avanzado de desarrollo que cuenta ya con compradores para usos de almacenes logísticos. Junto con el polígono de Subillabide concentran a día de hoy toda la oferta para usos industriales.

Con los trabajos de urbanización terminados, **el polígono de Subillabide** se inauguró a lo largo del ejercicio 2005 con la idea de su conversión en un referente industrial para el norte de la península. Ubicado en una posición estratégica, entre la N-I, el ferrocarril y muy cerca del aeropuerto de Foronda, el polígono cuenta con una superficie de un millón de metros cuadrados (de los que unos 615.000 son edificables), con más del 85% del suelo vendido y con importantes firmas instaladas de muy diversos sectores como logística, decoración, construcción y servicios a empresas, aunque predominan las firmas dedicadas al transporte.

Este polígono engloba actualmente una de las mayores ofertas de suelo industrial en Álava, sin olvidar que, finalizada la autopista Vitoria-Éibar, ésta desemboca todo su tráfico procedente de los valles industriales del Alto Deba en las cercanías.

Compañías como Mavyal, Hormigones Zaldiaran, Grúas Usabiaga, Copalsa, Transogueta, Transgrúas, Eurocam y Andamiajes Araba son firmas que ya están asentadas en este polígono industrial. Álava Agencia de Desarrollo S.A., propietaria de la mayor parte del polígono, ha adjudicado 26 micropabellones en régimen de arrendamiento dirigidos principalmente a los nuevos emprendedores y pequeñas empresas, con una superficie aproximada de 250m².

Se trata de una de las zonas que más expectativas está generando de cara el futuro debido, entre otros motivos, a los enlaces que mantiene con el polígono de Jundiz. La cercanía a grandes infraestructuras de comunicaciones refuerza su vocación logística.

Actividades Económicas en el Suelo Urbanizable

El nuevo Plan debe apostar por una oferta de calidad que cree las condiciones necesarias para consolidar las actuales localizaciones y atraer nuevas inversiones.



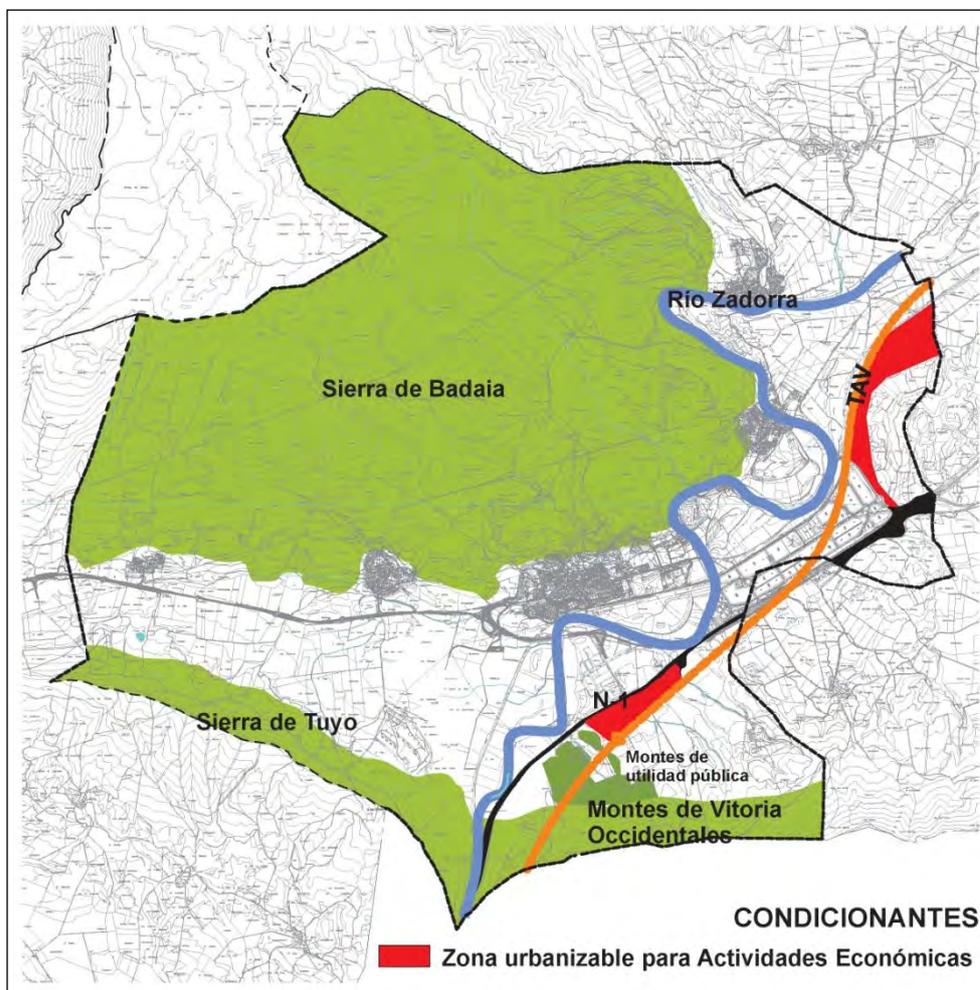
Dado el punto estratégico en el que se encuentra el Municipio, el buen desarrollo de este sector y el propio interés mostrado por "Álava Agencia de desarrollo S.A", que ya ha contactado con la Administración Local para realizar una petición de nuevos suelos a incorporar, se decide clasificar un nuevo suelo Urbanizable para Actividades Económicas.

Los tres principales condicionantes de partida para la elección de este suelo han sido su menor impacto para la población, menor impacto para el medio físico y la mejor conexión con las vías de comunicación.

La localización que se ha elegido para el suelo urbanizable AOP-I2 es una bolsa de terreno de unas 42 Has. situada al Sur del polígono Los Llanos, al otro lado de la autovía N-1. De esta forma se concentra la oferta de suelo industrial agrupada y alejada de los núcleos urbanos, al tiempo que se conecta con la vía principal de comunicaciones a través de los dos nudos ya existentes para acceder a los Llanos y a Nanclares de Oca.

La ocupación de este suelo al sur de la carretera N-1 categorizado desde el PTS como suelo *agroganadero-paisaje rural de transición*, se encuentra muy condicionada por el paso del Tren de Alta Velocidad; el futuro trazado del TAV y la actual autovía N-1 delimitan una franja de suelo inconexa con los montes de Vitoria y poco adecuada, por su aislamiento, al uso previsto por el PTS. El espacio resultante entre estos dos ejes se pretende aprovechar para uso de actividad económica, por su localización y buena conexión con las grandes infraestructuras del municipio, y también como parte clave del desarrollo estratégico del sector económico en Álava, dado el nuevo escenario que se proyecta con la llegada del TAV. La delimitación de este suelo urbanizable se encuentra supeditada a la definición definitiva del trazado ferroviario, de forma que la plataforma de la red ferroviaria y el espacio necesario para su mantenimiento constituirán el límite sur del sector. Este límite condicionado por la ejecución física del TAV, y la existencia de los Montes de Utilidad Pública próximos, que se han respetado, servirán de contención a la expansión de este polígono hacia el entorno natural, evitando convertirse en precedente para futuros crecimientos.

Para la delimitación y ordenación del Sector AOP-I2, se ha tenido en cuenta las afecciones existentes: la ubicación de una caseta aeroportuaria y las afecciones que suponen a la limitación de alturas y a la emisión de radiofrecuencias que puedan interferir en la "zona de seguridad" (cualquier actuación en esta zona requiere autorización de AESA), las carreteras, así como la existencia de un arroyo que atraviesa el sector. Por lo tanto, la ordenación ubica los espacios libres-zonas verdes en la proximidad de estos elementos. El resto de cesiones de espacios libres se concentran coincidentes con el actual arbolado al este del Sector, con el fin de separar el polígono en dos zonas bien definidas; por un lado, la parte de mayor superficie, con uso industrial y autorizando el uso terciario que dé servicio al uso principal, y por otro, la parte este, que concentra el equipamiento de aparcamiento y los usos terciarios que podrían dar servicio a los núcleos y a la nueva cárcel de Nanclares de la Oca. En esta zona actualmente existe un agroturismo que mantendrá su uso.



Además del Suelo urbanizable AOP-I2, se hace necesario delimitar un nuevo suelo urbanizable, el AOP-I3, que dé respuesta a la oportunidad de desarrollo que se abre en el municipio por su proximidad con las principales comunicaciones y las nuevas infraestructuras logísticas. El límite noroeste de este sector lo constituirá, al igual que en el caso del AOP-I2, la plataforma de explanación ferroviaria del TAV, por lo que su delimitación definitiva se verá condicionada por la ejecución de esta futura red de comunicaciones.

El PTP de Álava Central, y su Modificación posterior del 2014, reconoce que la traza asumida de la red ferroviaria para la nueva línea de la alta velocidad aumenta la potencialidad de estos suelos y ubica la nueva Terminal Intermodal entre los municipios de Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca, destinando a actividades logísticas y de transporte los suelos próximos.

En cuanto a la infraestructura logística, las DOT pretenden potenciar la Plataforma logística de Jundiz-Foronda por su ubicación privilegiada para la intermodalidad tanto ferroviaria como por carretera y aeroportuaria, por su ubicación contigua al aeropuerto de Foronda y por su función de apoyo al desarrollo del tráfico de los puertos vascos y sus *hinterlands*.



La intermodalidad ferroviaria se refiere tanto a la que pueda darse entre la nueva red de alta velocidad y la de ancho ibérico, como a la ferroviaria con carretera, ya que la nueva Terminal estará adaptada para los servicios de Autopistas Ferroviarias en el corredor Atlántico, desde Vitoria-Gasteiz hasta París. Las Autopistas Ferroviarias son sistemas de transporte que combinan el uso de líneas de la red ferroviaria para el transporte de tráiler de carretera o semi-remolques, utilizando vagones especiales, y que se complementan con el transporte de mercancías por carretera. Este proyecto posibilitará el establecimiento de servicios de transporte de mercancías internacionales, aumentando la competitividad del territorio.

Con objeto de rentabilizar al máximo la potencialidad de la nueva Terminal Intermodal, el municipio de Vitoria-Gasteiz mejorará las comunicaciones de ésta con el aeropuerto, y se creará un Plan de Compatibilización para la implantación de la Terminal, puesto que se ubicará en suelo perteneciente tanto a Vitoria-Gasteiz como a Iruña de Oca.

Es adecuado, por lo tanto, aprovechar estas circunstancias favorables y plantear un suelo para actividades económicas con fuerte peso logístico en las inmediaciones de la Terminal Intermodal de mercancías, a lo largo del trazado del TAV y en continuidad con el polígono de Jundiz. El uso principal que se plantea es el de actividades logísticas, que requieren de una superficie importante de suelo, por lo que se delimitan unas 50 Has. para este Sector.

Entre el polígono de Jundiz y el de Subillabide, flanqueado al noroeste por las vías ferroviarias Madrid-Irún y al sureste por la autovía N-1, se encuentra el cerro de Jundiz.

Pese a que el monte de Jundiz no pertenece a la red de corredores ecológicos catalogados por las DOT, posee importantes valores naturales, culturales y patrimoniales que hay que preservar en la medida de lo posible, a pesar de que la transformación del territorio por el desarrollo de las infraestructuras y de la industria lo aíslan actualmente.

Con el objetivo de preservar la conectividad ecológica en el suelo agroganadero del entorno del monte de Jundiz y del río Zadorra, se ordena el Sector dejando una amplia franja de espacio libre-zona verde que lo atraviesa en el centro del mismo. De este modo, resultan dos bolsas de suelos de actividades económicas, uno colindante al polígono Subillabide y otro al de Jundiz, interconectados entre sí únicamente por un vial y por zonas verdes. Además, se cuidará la naturalización de las zonas de borde del polígono industrial.

Para una mejor y más eficiente funcionalidad de la movilidad del nuevo polígono, se requiere la coordinación con una pequeña zona industrial de Jundiz en el término municipal de Vitoria-Gasteiz, de modo que permita dar continuidad a ambas vialidades y la mejora del conjunto. Se establece por tanto su desarrollo mediante un plan de compatibilización entre ambos municipios, para facilitar la ejecución de unos accesos al polígono, de acuerdo a la legislación aplicable en materia de infraestructuras viarias.



7 Ordenación Estructural

Se procede a la determinación, por apartados, de aquellos elementos que constituyen la ordenación urbanística estructural, en aplicación del artículo 53 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

7.1 ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA

La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal de Iruña de Oca responde al modelo territorial descrito en la memoria justificativa. Se resume en los siguientes puntos:

- Apuesta por conformar un municipio de segundo nivel junto a la capital alavesa, aprovechando las nuevas infraestructuras supramunicipales (TAV, estación intermodal de Jundiz), para crecer económicamente y poblacionalmente.
- Implantación de nuevas actividades económicas más sostenibles y ligadas al medio ambiente y al patrimonio histórico-cultural
- Un modelo territorial más denso y mixto para Nanclares de la Oca como concejo más urbano, mejorando vialidad, espacios libres y equipamientos en cuanto a calidad, cantidad y ubicación, y reforzando los recorridos peatonales y ciclistas.
- Un crecimiento residencial sostenible que garantice el respeto a la identidad especialmente de las entidades menores, solucionando sus problemas de vialidad, de accesibilidad y buscando nuevos espacios libres que recualifiquen los centros urbanos.
- Respeto máximo al patrimonio natural e histórico-cultural, mediante un modelo territorial menos extensivo que proteja el medio natural y la realización de un catálogo que proteja los elementos más sobresalientes.

7.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se ha clasificado la totalidad del término municipal de Iruña de Oca en las siguientes clases de suelo, delimitando su perímetro en base a las siguientes clases de suelo:

- Suelo No Urbanizable, que es el suelo rural que se preserva de su urbanización con el fin de salvaguardar sus valores naturales y/o potencial agroganadero. Se subdivide en las categorías que se recogen en su apartado específico. Además de las categorías propias del suelo no urbanizable, podrán incluir Sistemas Generales y Otras Dotaciones existentes en SNU.
- Suelo Urbano, que son los terrenos ya transformados integrados o integrables en la trama urbana existente que cuentan con acceso rodado y suministros básicos, así como aquél que aun no contando con los suministros suficientes tenga materializada una edificación que ocupe 2/3 del espacio propuesto para



la edificación futura. Esta clase de suelo se subdivide en Suelo Consolidado y Suelo No Consolidado por la urbanización. Las AOPs delimitadas en suelo urbano que corresponden a actuaciones integradas (AOP-N1, AOP-N2, AOP-N3, AOP-N4, AOP-N8, AOP-M1, AOP-V1, AOP-V2 y AOP-I1) constituyen el Suelo Urbano No Consolidado del municipio, mientras que el resto del suelo clasificado como Urbano constituye el Suelo Urbano Consolidado por la urbanización. El AOP-G1 es un caso excepcional que también se encuentra en suelo urbano no consolidado por la urbanización, pero que sin embargo está consolidado por la edificación.

El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, se subdivide, además, en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado por la Edificabilidad, éste último correspondiente a las actuaciones de dotación (AOP-N9), que aun teniendo consolidada su urbanización, presentan incremento de edificabilidad ponderada, en este caso por un aumento de su edificabilidad urbanística.

- Suelo Urbanizable. Lo constituyen aquellos suelos que, encontrándose en situación rural, se prevé transformar para el crecimiento de la ciudad. Se subdividen en dos categorías, Sectorizado y No Sectorizado. La totalidad del Suelo Urbanizable clasificado por este plan es Sectorizado, y lo conforman aquellos AOPs que no se encuentran en suelo urbano y cuyo desarrollo se realizará a través de actuación integrada, es decir, AOP-N5, AOP-N6, AOP-N7, AOP-O1, AOP-T1, AOP-I2 y AOP-I3.

7.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La totalidad del suelo del término municipal urbano y urbanizable se ha calificado en base al uso global del ámbito, es decir, el uso característico o mayoritario. Se han separado los usos públicos (sistema general o equipamiento público estructurante) de los usos privados y por lo tanto lucrativos (residencial, terciario, industrial, sistema general privado o equipamientos estructurantes privados), y se ha subdividido la totalidad del suelo urbano y urbanizable en zonas.

La totalidad del suelo urbano no consolidado se ha dividido en áreas, y todo el suelo urbanizable en sectores; tales superficies delimitadas constituyen ámbitos de ordenación pormenorizada (AOP), que son los ámbitos con respecto al que se realiza la calificación global. La delimitación de tales ámbitos se puede consultar en los planos del PGOU.

Además de la calificación global, que es el uso característico del ámbito, se ha asignado un listado de usos autorizables para cada ámbito, así como su edificabilidad, que es la superficie de techo que se puede construir por cada metro cuadrado de suelo del ámbito medido conforme a lo estipulado por la Ley 2/2006. En los casos en que no se concretan los porcentajes máximos de los usos autorizados que no se corresponden con el característico, estos serán, siempre, inferiores al característico, que por concepto será siempre el uso mayoritario.



Todos estos datos se recogen para cada ámbito en las fichas incluidas como anexo del documento de Normas Urbanísticas, excepto en el caso de los Sistemas Generales y Otras Dotaciones Existentes en Suelo No Urbanizable, así como la ciudad existente que se consolida, cuya regulación se deriva al documento de Normas Urbanísticas.

El Suelo Urbano Consolidado también se ha subdividido en zonas, de forma que cada zona se corresponda con un ámbito homogéneo en cuanto a morfología edificatoria y urbanística, para poder disponer de una regulación propia de cada una de las mismas, debido a que su singularidad hace recomendable un tratamiento diferenciado. Tal regulación se incluye en el documento de Normas Urbanísticas.

7.4 PLAZOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO

El horizonte temporal del plan es de 8 años. No obstante, de acuerdo con el artículo 89.6 de la LvSU, las determinaciones del PGOU mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

En cuanto a los crecimientos residenciales propuestos en Nanclares de la Oca, el comienzo de su gestión se ha programado en base a dos cuatrienios. Los ámbitos que se desarrollarán en primer lugar responden a las siguientes características:

- Aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada proviene de las NNSS vigentes, algunas de las cuales ya han comenzado a gestionarse.
- Las áreas urbanas de Nanclares de la Oca, puesto que además de aportar nuevas viviendas resultan estratégicas en cuanto a la consecución de una mayor cohesión urbana, así como de equipamientos y espacios libres de interés.

Por lo tanto, se prevé la gestión de los ámbitos correspondientes al crecimiento de 336 viviendas en Nanclares de la Oca durante el primer cuatrienio. El resto de los crecimientos residenciales, las 340 viviendas restantes hasta completar el total de 676, se corresponden con un segundo cuatrienio. En cuanto a la urbanización y la edificación posteriores al proceso puramente urbanístico, será el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) el que disponga los plazos razonables para tal desarrollo.

La gestión de los ámbitos correspondientes al resto de los concejos se planifica considerando que pudieran desarrollarse en cualquier momento durante la vigencia del plan, puesto que debido a su diferente característica morfológica los desarrollos propuestos no se consideran imprescindibles para el buen funcionamiento de cada uno de los concejos a los que pertenecen, sino que simplemente se consideran apropiados para el modelo urbano al que responden.

Sin embargo, al igual que en Nanclares de la Oca, nos encontramos con varios ámbitos residenciales que provienen de las vigentes NNSS, y ya han comenzado a gestionarse; estos ámbitos suman un montante de 38 viviendas. Los nuevos ámbitos previstos sumarán otras 26 viviendas, puesto que se considera que las necesidades residenciales de los concejos quedan totalmente satisfechas mediante este pequeño incremento con respecto a lo que ya estaba



previsto. Entre las 676 viviendas planteadas para Nanclares de la Oca y las 64 para el resto de los concejos, suman 740 nuevas viviendas que, junto con los 46 solares urbanos pendientes de edificar, resultan 786 nuevas viviendas, por debajo del límite máximo dispuesto por las DOT.

Cabe aclarar que existen dos formas de contabilizar el número de viviendas que propone el plan. El número de viviendas contemplado por el documento hasta el momento, 786 viviendas, se corresponden con la modelización realizada para hacer posible la comprobación de que los ámbitos son viables económicamente. La ordenación propuesta no es vinculante, puesto que es pormenorizada y puede modificarse mediante plan especial o plan parcial. El dato estructural para cada ámbito es el de la edificabilidad.

Por lo tanto, este número de viviendas no se corresponde con aquél al que hace referencia el límite residencial máximo que regula las DOT. Resultará necesario convertir la edificabilidad de cada ámbito, las superficies construidas de techo, en número de viviendas, según las reglas establecidas por las DOT. La justificación del cumplimiento de esta determinación se realiza en el apartado 9.3 de este documento.

En la siguiente tabla resumen se pueden ver el número de viviendas previstas para cada ámbito según la modelización no vinculante realizada, así como la programación de plazos para el desarrollo del planeamiento pormenorizado cuando resultara necesario, o la gestión mediante Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).



| AOP | N.º VIVIENDAS | PROGRAMACIÓN |
|---------------------------------------|---------------|--|
| AOP-N1 | 43 | 1er cuatrienio |
| AOP-N2 | 21 | 1er cuatrienio |
| AOP-N3 | 50 | 1er cuatrienio |
| AOP-N4 | 40 | 1er cuatrienio |
| AOP-N5 | 180 | 1er cuatrienio |
| AOP-N6 | 79 | 2º cuatrienio |
| AOP-N7 | 261 | 2º cuatrienio |
| AOP-N8 | 2 | 1er cuatrienio |
| AOP-M1 | 3 | Durante vigencia plan |
| AOP-V1 | 7 | Durante vigencia plan |
| AOP-V2 | 16 | Durante vigencia plan |
| Actuaciones Aisladas NNS Nanclares | 9 | Actuación directa |
| Actuaciones Aisladas NNS Villodas | 37 | Actuación directa |
| AOP-O1 (SAU-O2 en NNS) | 24 | 1er cuatrienio |
| AOP-T1 (SAU-T1 en NNS) | 14 | 1er cuatrienio |
| AOP-I1 | - | Durante vigencia plan |
| AOP-I2 | - | Tras definición del trazado del TAV |
| AOP-I3 | - | Tras definición del trazado del TAV |

En cuanto a los suelos destinados a actividades económicas, puesto que los nuevos suelos industriales al sur de Los Llanos y al este de Subillabide los limita en parte el futuro trazado del tren de alta velocidad, la gestión de los mismos queda relegado a la aprobación del documento que contenga el trazado definitivo del mismo. El resto de implantación de actividades económicas podrán gestionarse a lo largo del periodo de vigencia del plan.

7.5 DETERMINACIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Durante las fases previas de este plan, se ha apostado por una unificación de la terminología referente a las distintas categorías del Suelo No Urbanizable con respecto a otros planes generales de municipios alaveses. Este interés en adoptar en la medida de lo posible la misma categorización se fundamenta sobre todo en buscar una coherencia conceptual en la calificación del Suelo No Urbanizable, ya que en estos momentos existe una gran dispersión de conceptos entre los Municipios, lo cual podría constituir una traba en cuanto a la coordinación intermunicipal para la protección del sustrato común que constituye el Medio Natural.



Sin embargo, dado que la revisión de las DOT ha modificado el marco regulatorio del suelo no urbanizable, este texto refundido ha pretendido adaptarse al nuevo marco, adaptando las categorías de suelo no urbanizable tomadas de NORPLAN a las establecidas por las DOT, y complementariamente, por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

7.5.1 LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se definen a continuación las categorías que conforman el Suelo No Urbanizable en el presente documento.

J10. Zona rural de especial protección

Está integrada por los lugares de Interés Comunitario (LIC), las Zonas especiales de conservación (ZEC) o los espacios protegidos por sus valores ambientales por las DOT, tales como el río Zadorra, que cumple con los tres requisitos al mismo tiempo. También pertenecen a esta categoría los parques naturales, las zonas ZEPA y los humedales RAMSAR que, en este caso, son elementos no presentes en el municipio.

Se han recogido en esta categoría los paisajes singulares y sobresalientes considerados como tales, tanto por el Gobierno Vasco como por la Diputación Foral de Álava, en los Mapas del Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes que está elaborando el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

Esta categoría responde a las Áreas de Especial Protección a que se refieren las DOT, y se aplica a zonas de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, bien sea por la presencia de bosques autóctonos bien conservados, sistemas geomorfológicos, complejos fluviales en buen estado, zonas húmedas interiores, áreas de vegetación singular u otros ecosistemas naturales de interés.

Las áreas de vegetación singular son zonas o enclaves con vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante.

El objetivo para estas áreas será la limitación de la intervención antrópica, manteniéndose la situación preexistente. Se propician las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema. Se impulsará la restauración de la vegetación natural propia permitiendo su propia evolución y el desarrollo de matorrales y setos, así como la mejora de la red de drenaje superficial.

Se han incluido a su vez aquellos suelos que, aun no habiendo sido reconocidos por la administración supramunicipal competente, poseen valores naturales superiores o equiparables y el Ayuntamiento aboga por su protección.



J12. Zona rural de pastos montanos - roquedos

Se delimita con el objetivo de sostener la cabaña ganadera en entornos protegidos y los especiales valores ecológicos de flora y fauna asociados 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 tradicional no incluidos en zona J10 de especial protección. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados. Se han considerado incluidas en esta categoría las categorías provenientes del PTS Agroforestal correspondientes a Pasto Montano Roquedos y a los Pastos Montanos de cotas más altas.

Esta categoría se circunscribe a las zonas más altas de las líneas de montes, mayoritariamente, donde no hay un uso claramente forestal. Se localiza más concretamente en los afloramientos rocosos de las zonas kársticas de la Sierra de Badaia.

J13. Zona rural forestal

Incluye los espacios forestales protegidos por el PTP y las zonas de arbolado autóctono que no se hayan incluido en la zona J10. Se corresponde con la categoría Forestal del PTS Agroforestal y son aquellas zonas con repoblaciones forestales de carácter productor existentes en la actualidad y las que por vocación de uso (pendiente, riesgo, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal.

El objetivo es garantizar el uso forestal de forma ordenada y racional asegurando la producción sostenida de las masas arboladas, por lo que se aceptarán aquellas actividades que aseguren este criterio siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales.

Estas zonas se localizan principalmente en las laderas de los Montes de Vitoria Occidentales, Sierra de Tuyo y Sierra de Badaia, compartiendo espacio con la vegetación autóctona.

Se fomenta la ampliación de los bosques naturales, integrando en esta categoría terrenos agrícolas abandonados o de baja calidad situados en las inmediaciones de áreas forestales. En los bosques naturales en estado de degradación o en fase juvenil se fomenta la restauración y recuperación para su transformación en bosques maduros.

J14. Zona rural agroganadera de alto valor estratégico

Comprende los terrenos de cultivos que han sido protegidos por los planes territoriales por su mayor capacidad de uso agrícola dentro del territorio, en particular la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el PTS agroforestal.



Engloba a nivel general todos los terrenos actualmente agrícolas o con capacidad agrológica elevada dispersos por el término municipal. A esta categoría se adscriben los suelos del amplio valle del río Zadorra y las zonas de menor pendiente.

Las mayores superficies se dan en la zona sur y este del municipio, entre el polígono industrial de Explosivos y el de los Llanos, el meandro al sur de Nanclares de la Oca comprendido entre Los Llanos y Subillabide, al norte de Subillabide hasta Víllodas, otro tramo al sur de Subillabide y principalmente entre Víllodas y Trespuentes.

Las áreas de elevada capacidad agrológica han disminuido su superficie estos últimos años, puesto que algunas de las zonas preexistentes han sido transformadas paulatinamente al sector Industrial y Residencial u ocupadas por infraestructuras.

Por lo tanto, la prioridad es mantener la capacidad agrológica de estos los suelos, manteniendo la superficie agraria útil actual y preservando las zonas de mayor productividad frente a otros usos. Se incluirán entre los usos permitidos las actividades agropecuarias y aquéllas que, resultandos compatibles con éstas, aseguren la preservación los ecosistemas y los paisajes agrarios.

Se ha compensado la superficie de esta misma categoría ocupada por los nuevos suelos urbanizables en otras zonas del municipio con suelos de similares características, de forma que no se produzca una pérdida de suelos agrarios de alto valor estratégico.

Se evitará la fragmentación e insularización de las zonas agrarias en la medida de lo posible. El Decreto 168/1997, de 8 de julio, regula las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la C.A.P.V. y limita las unidades mínimas de cultivo para cada Territorio Histórico y Comarca.

Se favorece así mismo, la creación y conservación de bosquetes, pantallas vegetales, setos, vegetación de orla y ribera de los arroyos y lindes de las fincas rurales agrícolas.

J15. Zona rural de protección de aguas superficiales

Comprende los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el PTS de las Márgenes de 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. El LIC (lugar de Interés Comunitario) del Zadorra se ha excluido de esta categoría porque pertenece a la J10, zona rural de especial protección.

En estas zonas se favorece la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, evitando la ocupación o alteración de los cauces y riberas. Se propicia tanto la conservación de la vegetación de ribera existente como la regeneración de la misma en aquellos márgenes que no se encuentran bien conservados, que son la mayoría en el término municipal.

Tanto en la zona de servidumbre como en las áreas inundables por avenidas con periodo de retorno de 10 años podrán darse usos tales como la agricultura, la ganadería y el forestal siempre y cuando no se afecte y degrade el ecosistema del corredor ribereño. Debe excluirse



cualquier edificación, infraestructura o instalación agropecuaria asociada a los mismos. Las zonas inundadas con avenidas de periodo de retorno comprendido entre 10 y 100 años deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

Con el fin de evitar las desagradables y costosas consecuencias derivadas de las inundaciones, esta categoría de suelo no urbanizable se superpone a su vez al suelo urbano y urbanizable delimitando sobre los mismos las zonas inundables, de modo que sobre el suelo antropizado dejará de funcionar como una categoría de suelo para convertirse en un condicionante superpuesto.

J22. Zona rural de pastos montanos

Comprende los pastos montanos que excepcionalmente no han sido incluidos por el plan en la zona J12 por estar situados en cotas más bajas o tratarse de suelos de menos calidad.

J23. Zona rural de monte ralo

Comprende todos los espacios montanos y forestales y, en general, los de pendiente superior al 20%, no incluidos en las categorías de especial protección y forestal, pero cuya preservación resulta de interés para el planeamiento municipal. Se corresponde con la categoría de Forestal Monte Ralo proveniente del PTS Agroforestal.

J24. Zona rural agroganadera de paisaje rural de transición

Comprenden los suelos que, por su importante capacidad de uso agrícola, aunque inferior a la de los espacios protegidos desde los planos territoriales parciales, resulta necesario proteger desde el nivel municipal. Se corresponde con la categoría de Paisaje Rural de Transición proveniente del PTS Agroforestal.

J25. Zona rural de Mejora Ambiental

Esta categoría se corresponde con la proveniente del PTS Agroforestal. Conservando su denominación, engloba por un lado aquellas áreas naturales (bosques autóctonos) actualmente degradadas o en fase juvenil pero que presentan un alto potencial de recuperación a su estado natural, mediante la conservación de su estado actual y la restauración de la cubierta vegetal. Por otro lado, incluye las zonas de matorral y suelos marginales que por sus características topográficas o por su ubicación en el interior o junto a áreas de más valor, por desarrollar procesos de erosión, por ser zonas frecuentadas para uso recreativo o encontrarse en un estado de deterioro y abandono importante, se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

Las zonas incluidas en esta categoría se distribuyen principalmente en las laderas de la Sierra de Badaia, próximas a los núcleos de Nanclares y Ollávarre y las laderas Oeste del monte Jundiz. Se



trata de los terrenos próximos a los enclaves de vegetación autóctona existentes, ocupados en la actualidad por matorrales del tipo enebral y prebrezal.

También se incluyen en esta categoría los suelos ocupados por las canteras, “Pequeña Navarra” al norte de Nanclares de la Oca y “Azkorrigana” al oeste de Trespuentes, que son enclaves que presentan una fuerte erosión debido a las actividades extractivas que se encuentran en activo actualmente. Con el fin de delimitar de manera exacta y adecuada este tipo de actividad industrial primaria, se incorporan las áreas de explotación actual de la cantera.

Las empresas titulares de la explotación de las áreas de las canteras que han cesado su actividad deberán presentar un Plan de restauración en el momento del cese de la actividad.

Por otro lado, la ampliación de las canteras ocupando áreas de concesión máxima otorgadas por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco conllevará la necesaria redacción de un Plan Especial que garantice el mínimo impacto posible mediante su correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

El criterio fundamental para estas zonas será, por tanto, conseguir una evolución hacia estados ecológicamente más evolucionados conservando los elementos de mayor interés y favoreciendo la minimización de los riesgos naturales (deslizamientos, erosión) mediante bosque protector y actuaciones de mejora ambiental.

La gestión de estos espacios se remite a un Plan técnico de intervención.

7.5.2 Usos AUTORIZADOS

Los usos propiciados, autorizados y prohibidos para cada categoría de suelo no urbanizable se recogen tanto en la normativa sectorial, de obligado cumplimiento, como en el documento de Normas Urbanísticas, en el capítulo 1.6.2.

Además de los usos agrario, ganadero, forestal, etc., se regulan también en el documento de Normas Urbanísticas:

- Las construcciones vinculadas a usos primarios autorizadas, tanto en las determinaciones que deberán cumplir como en las categorías de suelo en que se podrán implantar
- Los sistemas generales localizados en suelo no urbanizable
- Otras dotaciones existentes en suelo no urbanizable, que son los asentamientos antropizados situados en suelo no urbanizable que, por sus dimensiones, impacto u otras características, precisan de regulación específica

La autorización de la implantación de nuevas construcciones ligadas a la actividad agraria en los suelos pertenecientes a esta categoría, precisará la previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura a fin de acreditar que sus titulares son las y los agricultores, y que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso. En todo caso, cualquier construcción vinculada a la actividad agraria, deberá someterse, con carácter previo a su realización, a un informe favorable del Departamento Foral competente en



materia de Agricultura. No se podrán dedicar a otro uso que aquél para el que fueron concebidas. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia.

Complementariamente a las determinaciones del documento de Normas urbanísticas referentes a las construcciones autorizables en suelo no urbanizable, se añaden algunos aspectos referentes a las mismas en los siguientes subcapítulos:

7.5.3 INSTALACIONES DE PASTOREO

Las bordas y refugios, son las construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos, y vinculadas a la actividad del pastoreo trashumante o transterminante.

La tipología y distribución interior de bordas y refugios procurarán adaptarse a las características constructivas tradicionales del entorno natural donde se ubiquen. La autorización y condiciones de uso de estas construcciones, así como de sus accesos, serán otorgadas por el Departamento Foral competente en agricultura, requiriéndose, además, el consentimiento preceptivo de la entidad titular del monte en el caso de que se encuentren en Montes Públicos.

7.5.4 INSTALACIONES GANADERAS INTENSIVAS

Las instalaciones ganaderas intensivas se regulan en base al artículo 13 del PTS Agroforestal y por el Decreto 515/2009 en caso de actividades que conforme al Decreto 165/1999 precisen de obtención de licencia de actividad.

Las instalaciones ganaderas deben guardar una relación de dependencia y proporción adecuadas al número de animales presentes en la explotación, debiendo cubrir las necesidades exigidas por cada especie en cuanto a superficie ocupada, temperatura ambiental, ventilación, humedad, etc. de acuerdo a un manejo funcional del ganado, los alimentos y las deyecciones y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de sanidad.

Con carácter general, las construcciones para el manejo del ganado, como abrevaderos, comederos, mangas, etc. deberán ser descubiertos y se realizarán con materiales móviles o fácilmente desmontables que no precisen movimientos de tierra para su instalación. Los silos serán estancos para evitar que el producto almacenado esté en contacto con las aguas pluviales. Los suelos procurarán tener una pendiente mínima del 2% para evitar todo estancamiento de los fluidos de ensilaje y permitir su rápida evacuación hacia las fosas de almacenamiento específicas o en su defecto a las fosas de purines.

7.5.5 INSTALACIONES AGRARIAS

Las agroaldeas son polígonos de parcelas agrícolas de cultivo intensivo profesional que se regulan a través del artículo 22 del PTS Agroforestal.



Se instalarán preferentemente en tierras de cultivo llanas o con poca pendiente cuando requieran uso directo del suelo (cultivos no hidropónicos o similar). En el caso de actividades basadas en los cultivos sin suelo, hidroponía o maceta, se promoverá su instalación en terrenos baldíos, tales como vertederos clausurados, rellenos, etc.

En las actividades agrícolas que se implanten se velará por la protección del suelo, promoviendo la aplicación de medidas con el fin de proteger aquellas zonas vulnerables a la contaminación de los acuíferos definidas en los Mapas de Vulnerabilidad a la Contaminación de los Acuíferos de la CAPV en función de su grado de vulnerabilidad. Tales mapas se han incluido en la documentación gráfica como un condicionante superpuesto, a fin de tener en consideración tal afección a la hora de tratar los residuos procedentes de la actividad.

El extendido de los purines como abono natural en los terrenos de la explotación, procurará realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y, en particular, para el caso de las Zonas declaradas hasta este momento como Vulnerables, así como las que se declaren en el futuro, son de aplicación los criterios prescritos en el Decreto 390/98, de 22 de diciembre, por el que se dictan normas para la declaración de Zonas Vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria (ampliadas mediante Orden de 8 de abril de 2008 de los Consejeros de Medio Ambiente y de Agricultura, Pesca y Alimentación) y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la CAPV, así como las determinaciones del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

En el momento de concesión de la licencia para las actividades agrarias, tanto básicas como complementarias, se recomienda que esté contemplado un sistema de almacenamiento, tratamiento y eliminación de los residuos generados, tanto sólidos como líquidos, que permita preservar de contaminación el entorno.

Se procurará almacenar los residuos sólidos en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos sólidos y líquidos se realizará conforme a las Normas Técnicas 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

7.5.6 EXPLOTACIÓN FORESTAL

La gestión forestal se regula en base a lo estipulado en el artículo 15 del PTS Agroforestal y las Normas Forales de Montes.

Los distintos aspectos de la gestión forestal procurarán perseguir siempre los tres fines clásicos de la ordenación forestal: persistencia de las masas, rendimiento sostenido y máximo de utilidades. En este sentido, las labores forestales tratarán de mejorar el estado de conservación y la productividad de las masas sin poner en peligro la potencialidad de otros usos ni los recursos forestales futuros.



Las solicitudes de autorización para la plantación y corta de plantaciones forestales se presentarán ante el Departamento Foral competente. En el momento de autorización de los aprovechamientos forestales, se establecerán las medidas necesarias para minimizar los daños que pudieran acarrear los mismos en el medio natural o en las infraestructuras existentes.

Las especies empleadas en las repoblaciones forestales serán elegidas teniendo en cuenta su adaptación a las necesidades del propietario y a las características físicas de cada terreno.

Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos, para ello se recomienda limitar al máximo el uso extensivo del fuego, los desbroces extensivos y los movimientos de tierras, e incentivar la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas, cortas por bosquetes o aclareos sucesivos, sobre la corta ha hecho. La realización de estos trabajos requerirá el correspondiente permiso de la Administración competente, a través del cual se darán las instrucciones precisas que aseguren el mantenimiento de la estructura del suelo y las menores pérdidas posibles de este recurso.

Se procurará trazar las vías forestales de forma que su trazado evite pendientes superiores al 12%, y limitar la superación de dicho límite a casos excepcionales en los que se considere necesario para evitar impactos paisajísticos negativos. Dichas vías procurarán estar dotadas de los necesarios mecanismos de evacuación de las aguas y de fijación de taludes, con el fin de evitar pérdidas de suelo excesivas y de permitir regularmente su uso a los vehículos autorizados.

No se autorizará, en los términos establecidos por la normativa forestal y urbanística de aplicación, el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal.

7.5.7 PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

La instalación y localización de las construcciones en Suelo No Urbanizable (SNU), además de adecuarse a lo establecido en el capítulo 1.6.1 de las Normas Urbanísticas de este PGOU, respetará lo establecido en el artículo 19 del PTS Agroforestal y en la normativa de aguas correspondiente con el fin de lograr el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

Para la instalación de construcciones e infraestructuras en SNU, en áreas afectadas por el Condicionante Superpuesto de Paisajes Sobresalientes o Singulares, se requiere la realización de una evaluación de su incidencia sobre el paisaje, con la consecuente exigencia al titular o promotor de la adopción de medidas correctoras particulares y de integración de las construcciones en su entorno de acuerdo a la citada evaluación, tales como la implantación de barreras estéticas o pantallas vegetales.

Los estudios técnicos que se elaboren para el desarrollo de proyectos de carácter constructivo que conlleven movimientos de tierras en zonas de pendiente superior al 12%, definirán medidas para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.



En las excavaciones, el titular de las obras procurará reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.

Los cierres y vallados vienen regulados por el artículo 20 del PTS Agroforestal, adoptando este PGOU las recomendaciones del mismo, de modo que propone dos tipos de vallado:

a) Los setos vivos realizados con diferentes plantas arbustivas, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre, se preferirán a los restantes tipos de cerramientos. Se preferirán setos conformados con especies arbustivas autóctonas.

b) Los cierres de alambre se utilizarán fundamentalmente para controlar el ganado, realizándose bien con hilos o malla de alambre liso o sus combinaciones sobre piquetes de madera tratada o metálicos. Las características y altura de los cierres vendrán condicionadas por la especie de ganado al que darán servicio, evitando como norma general el uso de mallas «cinegéticas» que pueden afectar a la distribución de la fauna salvaje.

Los caminos naturales se regulan también por el PTS Agroforestal en su artículo 21. Su uso preferente se considera el acceso de las y los agricultores a sus explotaciones, la circulación de vehículos relacionada con el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como aquellas actividades complementarias turísticas y artesanales ejercidas por las personas agricultoras en sus explotaciones agrarias y las que tengan por objeto la conservación del medio natural.

Se consideran como usos compatibles con los señalados en el punto anterior el tránsito a pie y ciclable y los desplazamientos ecuestres y sobre vehículos motorizados o no, siempre que no obstaculicen o dificulten el tráfico motivado por el servicio del camino o esté prohibido expresamente por razones de protección ambiental u otras.

Se evitarán otros usos o actividades que resulten incompatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de caminos y sus elementos.

7.6 SISTEMAS GENERALES

La red dotacional de sistemas generales la constituyen, según el artículo 54 de la Ley 2/2006, el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, y en particular, los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, los equipamientos colectivos privados y las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

La red de sistemas generales deberá comprender cuantos elementos considere precisos el plan general en cuanto a

- a) Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos



- b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativo, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos.
- c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y de energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos.
- d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elementos de la red de dotaciones garantizando su funcionamiento como una única red.
- e) Equipamientos colectivos privados, tales como centros de carácter comercial, religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte y demás equipamientos privados de interés público o de interés social. En ningún caso estos equipamientos podrán considerarse sustitutivos de las dotaciones públicas.

Los nuevos Sistemas Generales no incluidos ni adscritos a ninguna actuación se desarrollarán mediante Plan Especial. Los Sistemas generales no incluidos ni adscritos a ningún ámbito, se han delimitado como AOP-SG o AOS-SG en aquellos casos en que se precise una figura de gestión para su ejecución.

La diferencia entre ambas figuras es que AOP es un ámbito de ordenación pormenorizado y AOS es un ámbito de ordenación supramunicipal, que responde al planeamiento supramunicipal. Ambos son Sistemas Generales, pero se les ha dado distinta nomenclatura para diferenciar aquellos Sistemas Generales propiamente sectoriales, no municipales, que son los AOS, concepto definido en el documento de Normas urbanísticas.

El presente plan recoge los siguientes:

- AOS-SG1: Se corresponde con la Estación Intermodal de Jundiz. Pertenece a Iruña de Oca y a Vitoria-Gasteiz, por lo que precisará de un Plan de Compatibilización.
- AOS-SG2: El nuevo trazado del Tren de Alta Velocidad (TAV). Se trata de una infraestructura supramunicipal. Puesto que aún no se ha desarrollado el trazado definitivo, se traza en base al último anteproyecto presentado por el Ministerio de Fomento.
- AOP-SG3: Se trata de un Sistema General de Espacios Libres en torno al arroyo de la Torca. Servirá tanto de protección de un entorno natural privilegiado como de espacio de acceso y disfrute de la naturaleza aledaña al núcleo urbano, constituyendo una zona de recreo privilegiada por sus características naturales, complementado el Sistema General de Espacios Libres incluido en el AOP-N6 *El Torco*.
- AOP-SG4: Se trata de un Sistema General Viario, que resuelve el acceso al concejo de Trespuentes, principalmente en cuanto a transporte voluminoso:



autobuses, camión de basura, ..., facilitando la gestión urbana de servicios y transporte de Trespuentes. No se incluye en ninguna actuación.

- AOS-SG5: Se trata de un sistema general de comunicaciones peatonales, propuesto desde el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava como un itinerario verde complementario IV23 vía verde del Zadorra.

Complementariamente a estos ámbitos delimitados por el PGOU, se plantea otro Sistema General no incluido como AOP por no precisar de ninguna figura de gestión, puesto que se trata de un cambio de uso que no genera un aumento de edificabilidad ponderada. Se trata de la recalificación de un antiguo edificio industrial en suelo urbano consolidado a Sistema General de Equipamiento Comunitario Público. Dadas las características específicas del edificio, se implantará en el mismo un Centro de Investigación, producción y divulgación cultural.

Los suelos necesarios para la implantación de los Sistemas Generales incluidos en alguna actuación integrada se consiguen a través de la cesión de los mismos. Los Sistemas Generales de Espacios Libres desarrollados de esta forma son los siguientes:

- AOP-N3 El Molino, incluye un parque con una balsa de agua en torno al Molino y al Calero, que constituye un Sistema General de Espacios Libres. Tal espacio ha sido ocupado y urbanizado previo desarrollo de la actuación, y constituye uno de los hitos principales en la recalificación de los espacios libres en el núcleo urbano de Nanclares de la Oca.
- AOP-N4 El Calero, crea una plaza que conecte el centro cívico con el parque *Tres de Marzo* y el *parque del calero y el molino*, todos ellos pertenecientes a la red de Sistemas Generales.
- AOP-N6 El Torco, amplía la zona de Sistema General de Espacios Libres que ya se plantea junto al arroyo de la Torca, como una medida de mayor protección de tal entorno. Constituirá un espacio de transición entre el mismo y el territorio transformado.
- AOP-V2 Terciario, cede zonas verdes destinadas a Sistema general de espacios Libres, como zona de recreo y esparcimiento ligado a los usos equipamentales y terciarios que puedan desarrollarse dentro del ámbito, puesto que tales sirven más que al propio ámbito.
- AOP-T1 Trespuentes, cede el espacio verde en torno al arroyo Lanerreaka, como medida de protección y conservación del paisaje en este punto, de manera que la actuación respete y se adapte mejor al entorno.

En cuanto a los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario, se incluyen en ámbitos de ordenación pormenorizada los siguientes:

- AOP-N3 El Molino, el edificio de El Calero ha sido cedido por la actuación previo desarrollo de la misma, y habilitado por el Ayuntamiento de Iruña de Oca como edificio equipamental.



- AOP-N7 Escuelas, con la implantación del Centro Escolar de Secundaria Badaia. La actuación ha cedido los suelos necesarios para la construcción del instituto previo desarrollo de la misma, vía convenio urbanístico.
- AOP-V2 Terciario, es un ámbito que además del uso terciario y residencial alberga suelos destinados a Sistema General de Equipamiento Comunitario Público. Dada la situación privilegiada del ámbito en cuanto a conectividad, cercanía a la capital alavesa, al yacimiento de Iruña Veleia y a otros parajes naturales y culturales de interés, se plantea esta ubicación como estratégica para el desarrollo de actividades dotacionales relacionadas con los usos terciarios que aquí puedan desarrollarse.
- AOP-I1 Explosivos, es un ámbito industrial ocupado por empresas dedicadas a explosivos y cartuchería que se propone redensificar, a través del cual se conseguirán los suelos necesarios para la creación de un Sistema General de Equipamiento Deportivo, consistente en un campo de tiro de primer nivel en la CAPV.

7.7 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES ESTRUCTURALES

El único sistema general de los que contempla el presente plan cuya cuantificación mínima está regulada mediante estándares dotacionales es el Sistema General de Espacios Libres. No es necesario su cumplimiento por ámbitos, sino que será la totalidad del municipio la que deba cumplir con el mínimo de superficie reglada en su conjunto.

Tal estándar viene definido tanto por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 78 como por el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en su artículo 5. La superficie mínima que deberán sumar los Sistemas Generales de Espacios Libres existentes y propuestos es de 5 m² por habitante. Puesto que el escenario del PGOU se corresponde con 8 años, y para el año 2026 se espera que la población de Iruña de Oca ascienda a 4.672 habitantes, el total de Sistemas Generales de Espacios Libres deberá sumar al menos **23.360 m²**.

$$P26 \times 5 = 4672 \times 5 = 23.360$$

Se engloban en una tabla tanto los SGEL existentes como los propuestos, a modo de justificación de cumplimiento de estándares.

| | ESPACIOS LIBRES | Superficie m ² |
|-----------|-------------------------------|---------------------------|
| SSGG F1-1 | Plaza Lehendakari Aguirre | 2.623,52 |
| SSGG F1-2 | Parque 3 de Marzo | 844,45 |
| SSGG F1-3 | Herriko Enparantza | 979,70 |
| SSGG F1-4 | Parque Fluvial | 3.356,37 |
| SSGG F1-5 | AOP-N4 (a obtener) | 1.245,22 |
| SSGG F1-6 | AOP-N6 (a obtener) | 2.615,61 |
| SSGG F1-7 | Parque del Molino y el Calero | 4.444,17 |



| | | |
|--------------|----------------------------------|------------------|
| SSGG F1-8 | Parque del centro socio-cultural | 1.888,37 |
| SSGG F1-9 | Parque de la fuente | 4.494,19 |
| SSGG F1-10 | Parque al sur de calle Alanzo | 2.329,69 |
| SSGG F1-11 | AOP-V2 (a obtener) | 4.481,13 |
| SSGG F1-12 | AOP-T1 (a obtener) | 4.498,80 |
| SSGG-F1-13 | Entorno de Ermita San Pelayo | 5.020,19 |
| TOTAL | | 38.821,41 |

Como puede observarse se cumple la dotación mínima exigida por Ley. El exceso de 15.461,41 m² en la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres, se considera de reserva para las necesidades que puedan generar futuras modificaciones del Planeamiento, según lo dispuesto en el art. 35 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley del Suelo.

El cumplimiento de los estándares de edificabilidad exigibles a cada uno de los ámbitos sometidos a actuación integrada, así como el correspondiente al de la vivienda de protección pública, se justifica en su apartado correspondiente.

7.8 CRITERIOS DE MODIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS ESPACIALES SIN QUE AFECTEN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

No constituye alteración del PGOU los cambios en las delimitaciones de las zonas y, con ellas, de la clasificación del suelo y de los AOP que se produzcan en los siguientes casos:

- La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre la definición gráfica contenida en este Plan.
- La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del Dominio Público Hidráulico realizado de acuerdo a los artículos 240, 241 y 242 del RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los límites, mediante el planeamiento de desarrollo, a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando simplemente se mejore la definición gráfica sobre los planes de este PGOU por un cambio de escala o un levantamiento topográfico. Esta alteración, deberá cumplir los requisitos descritos a continuación:
 - a) Cada una de las zonas redelimitadas no podrá tener una variación de superficie mayor que el 10% de su superficie inicial.
 - b) Si la superficie se incrementa por la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá provenir de zonas rurales de especial protección, salvo que se demuestre sin lugar a dudas que ha existido un error en su delimitación.



- c) Dicha delimitación no podrá ocasionar perjuicio a suelos adyacentes, ni condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes.
- d) La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o disminuirán en proporción directa al incremento o disminución de la superficie.
- e) En suelo urbano no consolidado por la urbanización y urbanizable, no se podrán modificar estos parámetros si, a causa del grado de ejecución, no se puede actualizar la edificabilidad media.

Cuando la alteración conlleve la exclusión de terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

- f) La adaptación al parcelario preexistentes sólo será admitida cuando se demuestre sin lugar a duda que la ordenación del PGOU ha pretendido hacer coincidir la alineación de la zona con la de la parcela.

Las posibilidades contempladas en este listado requerirán de un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización, nos encontramos con los siguientes casos cuyo límite se deberá revisar de acuerdo al planeamiento de desarrollo:

Iruña de Oca tiene un caso algo peculiar, de un ámbito de ordenación pormenorizada en suelo no consolidado por la urbanización y, sin embargo, consolidado por la edificación. Se trata de GÁRABO, que constituye un ámbito residencial que no dispone de la urbanización suficiente, ni en cuanto a acabados, ni en cuanto a infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, ...), para considerar que es un suelo urbano consolidado; la delimitación de dicho AOP se ajustará en la fase de desarrollo de planeamiento pormenorizado a las actuales viviendas, cuya delimitación habrá de definirse con la mayor adecuación posible a la realidad existente.

En cuanto al suelo urbanizable, existen nuevos suelos industriales con la delimitación coincidente con el trazado de la nueva red de tren de alta velocidad. El documento del Plan General ha tomado como referencia el trazado presentado en el Estudio *Informativo del proyecto de integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz*, aprobado definitivamente el 29 de febrero de 2012, y que cuenta con un Proyecto Básico. Este trazado incide directamente en la delimitación del sector AOP-I3 Subillabide II. A su vez, el sector AOP-I2 está condicionado por el trazado recogido en el Estudio informativo de la línea de Alta Velocidad Burgos – Vitoria tramo Pancorbo-Vitoria de noviembre 2021. En ambos casos, su desarrollo y ubicación se encuentran indiscutiblemente vinculados a la infraestructura del TAV. Por lo tanto, la delimitación final de estos sectores se verá condicionada por el trazado del viario definitivo del TAV, de forma que los suelos necesarios para la construcción de la plataforma de la red ferroviaria y su mantenimiento constituirán en el caso del AOP-I2 el límite sur del sector y en el caso del AOP-I3 el límite noroeste, y en ningún caso estos suelos podrán considerarse incluidos en dichos sectores y ser considerados suelos urbanizables.



En cuanto al suelo no urbanizable, se considera que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites oportunos, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión de modo que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

7.9 ÁMBITOS A DESARROLLAR

Además de los ámbitos de ordenación pormenorizada delimitados para el desarrollo de sistemas generales no incluidos o adscritos a ningún ámbito, se han delimitado los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada (AOP) en el municipio:

Las AOPs residenciales delimitadas en Nanclares de la Oca se desarrollarán a través de actuaciones integradas, y son las siguientes:

- AOP-N1 La Razuela
- AOP-N2 Milagros González
- AOP-N3 El Molino
- AOP-N4 El Calero
- AOP-N5 Langraiz Norte
- AOP-N6 El Torco
- AOP-N7 Escuelas
- AOP-N8 Bolen

En Montevite, Trespuentes y Ollávarre se delimitan una única actuación integrada residencial por concejo, por lo que toman la siguiente denominación:

- AOP-M1 Montevite
- AOP-T1 Trespuentes
- AOP-O1 Ollávarre

Sin embargo, en Villedas se han delimitado dos AOPs residenciales. El AOP-V2 tiene un uso global terciario, pero incluye un porcentaje sustancial de uso residencial, por lo que la incluimos en este listado. Todas ellas se gestionarán a través de actuaciones integradas.

- AOP-V1 Villedas Oeste
- AOP-V2 Terciario

Adicionalmente, se delimita en Villedas el ámbito correspondiente a Gárabo, para la consolidación de su urbanización. No supone crecimiento alguno, sino únicamente una medida para dotar a las viviendas existentes de los servicios necesarios para poder considerar que se trata de un suelo urbano consolidado. Su desarrollo se deriva a planeamiento pormenorizado, concretamente a PERU.

- AOP-G1 Gárabo



En cuanto a suelos industriales, se delimitan tres ámbitos de ordenación pormenorizada. Los tres se desarrollan mediante actuación integrada.

- AOP-I1 Explosivos
- AOP-I2 Los Llanos II
- AOP-I3 Subillabide II



8 Ordenación Pormenorizada

La ordenación pormenorizada no es vinculante, de modo que se pueden realizar modificaciones sobre la misma mediante la realización de un Plan Especial para los ámbitos que se localizan en Suelo Urbano y en Suelo No Urbanizable, y mediante Plan Parcial en los sectores de Suelo Urbanizable.

8.1 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A excepción de los dos sectores industriales AOP-I2 y AOP-I3, los ámbitos de ordenación pormenorizada que se desarrollarán mediante actuación integrada y han sido listados anteriormente en el apartado 7.9 *Ámbitos a desarrollar*, disponen de ordenación pormenorizada en este mismo documento. Algunos de ellos, los que así se especifica en su ficha particular, pudieran gestionarse sin necesidad de un planeamiento de desarrollo, atendiendo a la ordenación propuesta. Sin embargo, esta ordenación pormenorizada no es estructural, por lo que no es vinculante, sino que pudiera modificarse directamente mediante la presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificar el PGOU; es decir, mediante un Plan Especial (PE) en aquellas AOP ubicadas en Suelo Urbano y mediante Plan Parcial (PP) en las que se localizan en Suelo Urbanizable.

Se determina a continuación el tipo de planeamiento de desarrollo que podría modificar la ordenación pormenorizada propuesta para cada AOP, sin necesidad de una modificación del PGOU:

- AOP-N1 La Razuela: PE
- AOP-N2 Milagros González: PE
- AOP-N3 El Molino: PE
- AOP-N4 El Calero: PE
- AOP-N5 Langraiz Norte: PP
- AOP-N6 El Torco: PP
- AOP-N7 Escuelas: PP
- AOP-N8 Bolen: PE
- AOP-M1 Montevite: PE
- AOP-T1 Trespuentes: PP (Aunque consta de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en enero de 2012, del Plan Parcial del SAU-T1, este ámbito ha sido modificado para adaptarse al PTS de ordenación de Ríos y Arroyos, tras informe de Ura, por lo que sus nuevos parámetros y ordenación se detallan en la ficha correspondiente al ámbito, teniendo que remitirse a un nuevo Plan Parcial.)
- AOP-O1 Ollívarre: PP (consta de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en noviembre de 2006, el Plan Parcial del SAU-O2 que se encuentra incorporado en su ficha correspondiente)
- AOP-V1 Villodas Oeste: PE



- AOP-V2 Terciario: PE
- AOP-I1 Explosivos: PE

A cada uno de los ámbitos listados le corresponde una ficha que regula los parámetros estructurales del mismo, así como los parámetros pormenorizados que se consideren estructurales (cumplimiento de los estipulado por la ley en cuanto a dotaciones, por ejemplo) y las recomendaciones para la disposición de los mismos, que se deberán respetar en la medida de lo posible.

Los dos sectores de suelo industrial AOP-I2 y AOP-I3 citados anteriormente se desarrollarán mediante su correspondiente Plan Parcial.

Los ámbitos de ordenación pormenorizada delimitados por el plan que se corresponden con infraestructuras y sistemas generales en suelo no urbanizable, AOS-SG1, AOS-SG2, AOP-SG3, AOP-SG4 y AOS-SG5, se deberán desarrollar mediante Plan Especial de Ordenación de Dotaciones Públicas en el caso de las infraestructuras AOS-SG1, AOS-SG2, AOP-SG4 y AOS-SG5, y mediante Plan Especial de Conservación y Protección el parque fluvial al que corresponde AOP-SG3.

Los sistemas generales y locales no incluidos como AOP o AOS no precisan de figuras de desarrollo pormenorizado ni de gestión, por lo que su ejecución será directa.

8.2 SISTEMAS LOCALES Y OTROS PARÁMETROS DE APLICACIÓN

En caso de optar por reordenar un AOP en vez de asignarle la ordenación pormenorizada propuesta en este documento, los parámetros que resultan de obligado cumplimiento para cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada son los siguientes:

- Edificabilidad, medida en $m^2_{\text{techo}}/m^2_{\text{suelo}}$
- Porcentaje mínimo de vivienda de protección pública (VPP) sobre la superficie total del incremento de vivienda con respecto a lo previamente materializado, concepto que se desarrolla más detalladamente en su apartado correspondiente
- Porcentaje de vivienda protegida social (VPS) en cuanto a mínimo a cumplir, puesto que se podría sustituir parte de la vivienda tasada (VT) por VPS
- Para los ámbitos de actividades económicas (tanto industrial como terciaria), la ocupación mínima de las parcelas edificables sobre la superficie total del ámbito, regulado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.
- Estándar exigido por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en cuanto a la red local de Equipamientos y Espacios Libres, excepto en los siguientes ámbitos, en los que será de aplicación el valor de las tablas de las fichas anexas, superior al estándar, según se indica para cada caso en cuanto a espacios libres o equipamientos:
 - o AOP-N2_SLEL



- AOP-N3_SLEL
- AOP-N4_SLEL
- AOP-N6_SL Equipamiento
- AOP-N7_SL Equipamiento
- Estándar exigido por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en cuanto a número de árboles a conservar o plantar y número de aparcamientos
- La cesión de la superficie de los Sistemas Generales en aquellos casos en que se hayan incluido dentro del ámbito de ordenación:
 - AOP-N3_SGEL y SG Equipamental
 - AOP-N4_SGEL (Sistema General de Espacios Libres)
 - AOP-N6_SGEL (Sistema General de Espacios Libres)
 - AOP-N7_SG Equipamental
 - AOP-T1_SGEL (Sistema General de Espacios Libres)
 - AOP-I1_SG Equipamental

La cuantía exacta de cada parámetro estructural se deberá consultar en las fichas anexas. En los casos en que alguno de estos parámetros no se cumpla en su totalidad, será de aplicación la monetización de los estándares incumplidos en los términos estipulados por la ley.

El criterio general seguido en la ordenación pormenorizada propuesta, pasa por el cumplimiento de la totalidad de los estándares en cada uno de los ámbitos, con algunas excepciones:

- Algunos de los ámbitos ubicados en los concejos de entidad menor y en el centro del núcleo urbano de Nanclares de la Oca no cumplen con el estándar de Sistema Local de Equipamientos Comunitarios, sino que lo monetizan, ya sea porque la localización no resulta apropiada o para conseguir una concentración de superficies equipamentales que generen una parcela de dimensiones considerables.
- Uno de los dos sectores residenciales de que dispone Nanclares de la Oca, el AOP-N6, no cumple con el estándar de vivienda de protección pública (VPP), sino que distribuye parte de la misma en otros ámbitos. Tal hecho se encuentra debidamente justificado por tratarse de un sector destinado principalmente a vivienda de baja densidad, debido a la situación y topografía del espacio, donde se quiere proteger la morfología urbana de la zona mediante el levante de edificaciones de poca entidad. Este caso se detalla en el apartado de justificación de estándares de VPP.
- Las áreas AOP-N3 y AOP-N4 no cumplen con los estándares de aparcamiento, lo cual queda justificado porque no es posible construir sótanos que alberguen tales aparcamientos, y existe poca calle que pueda disponer de aparcamiento público en superficie, puesto que la mayoría del espacio libre está ocupado por el sistema general y local de espacios libres que ya han sido urbanizados previo desarrollo de la actuación. Las plazas de aparcamiento no dispuestas dentro del



ámbito serán trasladadas a calles cercanas de la trama urbana, tal y como se justifica en el apartado 6.3.2 de este documento.

En aquellos casos en que en la ficha urbanística del ámbito en cuestión se contemple el cumplimiento de la totalidad de los estándares, deberá justificarse la imposibilidad de cumplimiento para que se permita su monetización, previo informe técnico municipal.

8.3 ACTUACIONES AISLADAS

La ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo define en su artículo 136 las Actuaciones aisladas como aquellas actuaciones edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

- a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad.
- b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 2/2006.

Las actuaciones aisladas se regulan en base a los parámetros de aplicación definidos para el suelo urbano consolidado. Su regulación se desarrolla en el documento de Normas Urbanísticas.

8.4 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

La ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo define en su artículo 137 las Actuaciones de dotación como aquellas dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

Complementariamente, el artículo 27 de la misma ley, referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, comprende en su apartado segundo la obligación de cesión gratuita del 15% del incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior para aquellas actuaciones en suelo urbano no consolidado por la edificabilidad urbanística ponderada, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

Las actuaciones de dotación comprendidas en este PGOU son las siguientes:

- AOP-N9 Real Residencial



Se regula mediante su correspondiente ficha.

8.5 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El coeficiente de ponderación es aquel que relaciona las superficies construidas de los distintos usos lucrativos entre sí, de modo que se consigue una unificación de los mismos, resultando en superficies medidas en metros cuadrados de techo de uso característico (m²tuc), unidades ponderadas (up) o unidades de aprovechamiento (ua). La multiplicación de la edificabilidad de cada uso por su coeficiente de ponderación resulta en la edificabilidad ponderada.

Conforme a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, los coeficientes de ponderación u homogeneización expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso respecto al valor de repercusión del suelo del uso definido como característico.

La determinación de los coeficientes de homogeneización para cada uso y tipología diferenciados en este documento se han realizado a través de dos vías:

- En el caso de los usos lucrativos, mediante un estudio de mercado para cada tipología edificatoria, diferenciando el precio de venta de las viviendas en bloque, de la vivienda de baja densidad, de los pabellones industriales, los locales comerciales y los edificios terciarios de gran tamaño. Se ha utilizado el método de comparación, diferenciando el mercado nuevo del de segunda mano, al que se han aplicado coeficientes correctores en base a su antigüedad y estado de conservación.
- En el caso de la vivienda de protección pública y sus anexos, las determinaciones de precio máximo vienen reguladas para cada municipio, tanto para vivienda de protección social como para vivienda tasada. Se ha realizado una estimación de vivienda media en base a la ordenación pormenorizada propuesta, realizando la estimación de precio máximo para la superficie resultante.
Hay que tener en cuenta que los precios regulados son los precios máximos que se pueden aplicar. Tales valores son los que se han tomado como referencia para las viviendas en régimen de protección social y tasada. Los precios de los anejos se han rebajado en algunos casos, para que resultaran más coherentes con respecto a los precios de los anejos de las viviendas libres. La corta distancia entre el mercado libre y el regulado conlleva la necesidad de realizar reajustes para estos precios máximos en el caso de los anejos de las viviendas tasadas, resultando el precio de referencia algo inferior al máximo aplicable.

A este estudio de mercado se añade el de los costes constructivos para cada una de las tipologías edificatorias, los cuales no variarán en base a que el producto tenga un precio de venta libre o regulado, por lo que este dato resultará coincidente siempre que el uso y la tipología edificatoria también lo sean.



No se aportan los valores de los coeficientes de ponderación utilizados en este documento para el cálculo de viabilidad de los ámbitos de ordenación pormenorizado, porque dichos coeficientes son cambiantes en el tiempo y por lo tanto no resultarán válidos para su aplicación durante la vigencia del documento. Son coeficientes estrechamente relacionados con el valor del uso al que corresponden en el mercado, lo cual fluctúa con el tiempo para aquellos usos no regulados (vivienda libre, industria, terciario, ...). La vivienda de protección pública (VPP) y sus anexos tienen fijados por ley sus precios máximos, que serán los de referencia siempre que resulten coherentes al compararlos con el mercado libre; es decir, no deberán sobrepasar los precios del mismo producto en el mercado libre.

Se remite la determinación de los coeficientes de ponderación a su figura de gestión (PAU o reparcelación), es decir, al momento en que se desarrolle la actuación

Los coeficientes de ponderación utilizados deberán ser revisados y aprobados por el técnico municipal previa concesión de licencia.

Se facilita a continuación la relación de coeficientes de ponderación utilizados en el momento de estudio de viabilidad de los ámbitos que componen la ordenación propuesta, reiterando la necesidad de actualización de los mismos al momento en que se desarrollen los ámbitos. Se ha tomado como uso de referencia el de la vivienda protegida social (VPS).

| USO | COEF. DE PONDERACIÓN |
|---------------------------------------|----------------------|
| VPS | 1 |
| VT | 1,316 |
| VL aislada (unifamiliar o bifamiliar) | 1,645 |
| VL en bloque | 1,496 |
| Local Comercial en PB | 1,372 |
| Trastero o garaje sobre rasante | 0,15 |
| Terciario | 0,205 |
| Industrial | 0,479 |

No se precisa la determinación de coeficientes de ponderación para las actuaciones aisladas, puesto que se trata de actuaciones de ejecución directa que no conllevan cesiones de aprovechamiento ni levantamientos de cargas dotacionales para los que sea necesaria la aplicación de tales coeficientes.

8.6 EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PGOU Y FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios fuera de ordenación son aquellos para los que el plan contempla su desaparición expresa en un periodo concreto de tiempo. Vienen marcados gráficamente en los planos como edificios fuera de ordenación (F.O.) y bastará con consultar a qué ámbito pertenece el edificio así marcado, así como el apartado de programación, para conocer el plazo máximo en que se ha programado su desaparición.



Los edificios disconformes con el planeamiento responden a dos tipologías diferentes. El tipo A se corresponde con aquellos edificios que se prevé desaparezcan, aunque no se ha programado el plazo para ello, y el tipo B con los que aun siendo disconformes con el planeamiento no se prevé su desaparición, aunque sí se impide su reedificación.

Para los edificios fuera de ordenación se permiten únicamente obras de consolidación, que se podrán acometer por razones de seguridad. Para los edificios disconformes con el planeamiento de tipo A se permiten ciertas mejoras además de obras de consolidación, pero con limitaciones más estrictas que aquellos edificios disconformes con el planeamiento que se catalogan como tipo B. Nunca podrán autorizarse actuaciones que hagan aumentar la disconformidad existente con respecto al planeamiento urbanístico. Los edificios en régimen de fuera de ordenación y disconforme con el planeamiento están regulados por las determinaciones incluidas en el apartado correspondiente del documento de Normas urbanísticas.

Además de lo grafiado como disconforme con el planeamiento por el presente documento, tendrán la consideración de disconforme con el planeamiento tipo B todas aquellas edificaciones y construcciones que por aplicación del PTS de Ríos y Arroyos queden en tal situación, tanto a la fecha de aprobación de este documento como en cualquier momento durante la vigencia del mismo, aunque el edificio afectado no hubiera sido marcado como disconforme con el planeamiento.

Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento tipo A todas aquellas edificaciones residenciales que aun quedando fuera de alineación se encuentren habitadas, por razones sociales y para permitir las obras de mantenimiento y mejora que se precisen por las deficiencias detectadas por las inspecciones técnicas de tales edificaciones, posponiendo el desalojo y derribo al momento en que se vaya a acometer la actuación.



9 Justificación de cumplimiento de Estándares de Edificabilidad, de Vivienda de protección pública y Crecimiento Residencial señalado por las DOT

9.1 ESTÁNDARES DE EDIFICABILIDAD

La Edificabilidad es el concepto que regula la intensidad en la que se implantan los usos en el territorio, es decir, la superficie edificable medida en metros cuadrados de techo, dividida entre la superficie del ámbito en metros cuadrados de suelo.

El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística sobre rasante atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales. En cuanto a la superficie construida, se podrán restar aquellos elementos que el planeamiento urbanístico establece que sus superficies construidas no computan o lo hacen en un porcentaje menor.

9.1.1 NANCLARES DE LA OCA

Los nuevos ámbitos de desarrollo residencial se han regulado de modo que cumplen con los estándares de edificabilidad mínimos y máximos determinados tanto por el artículo 77 de la Ley 2/2006 como por el artículo 3 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, en base a los cuales, por norma general, se determina que para aquellos ámbitos desarrollados mediante actuación integrada en **Suelo Urbano no consolidado con uso predominantemente residencial**

- la edificabilidad física **mínima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.
- la edificabilidad física **máxima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

Para los sectores de **Suelo Urbanizable con uso predominantemente residencial**:

- la edificabilidad física **mínima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.



- la edificabilidad física **máxima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población igual o inferior a 7000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

Puesto que aun siendo un municipio de menos de 7000 habitantes Iruña de Oca está comprendido en el área funcional de Vitoria-Gasteiz, tendrá como edificabilidad urbanística máxima sobre rasante un índice de 1,30.

Se han planteado la reducción de la edificabilidad mínima en aplicación de las excepciones contempladas tanto por el artículo 77.4 como el artículo 4 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en su epígrafe b para aquellos ámbitos que se han desarrollado en suelos con pendientes medias iguales o superiores al 15%. En estos casos, la edificabilidad mínima quedará fijada en 0,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Esta determinación se aplica tanto para las áreas de suelo urbano no consolidado que se desarrollen mediante actuación integrada como para los sectores en suelo urbanizable.

Tal es el caso del AOP-N6 El Torco, que se trata de un desarrollo de baja densidad que remata el núcleo urbano frente al medio natural, en unos terrenos con fuertes pendientes donde se ha desclasificado parte de los mismos por no considerarlos adecuados para edificar.

Se incluye a continuación un cuadro de edificabilidades asignadas y estándares máximos y mínimos a cumplir por cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada residenciales planteados en Nanclares de la Oca, donde ya se han aplicado las excepciones oportunas a los estándares marcados.

| Ámbito | Edificabilidad | Estándar mín. | Estándar máx. |
|--------|----------------|---------------|---------------|
| AOP-N1 | 0,64 | 0,4 | 2,3 |
| AOP-N2 | 0,96 | 0,4 | 2,3 |
| AOP-N3 | 1,01 | 0,4 | 2,3 |
| AOP-N4 | 1,59 | 0,4 | 2,3 |
| AOP-N5 | 0,70 | 0,4 | 1,3 |
| AOP-N6 | 0,35 | 0,3 | 1,3 |
| AOP-N7 | 0,73 | 0,4 | 1,3 |
| AOP-N8 | 0,4 | 0,4 | 2,3 |

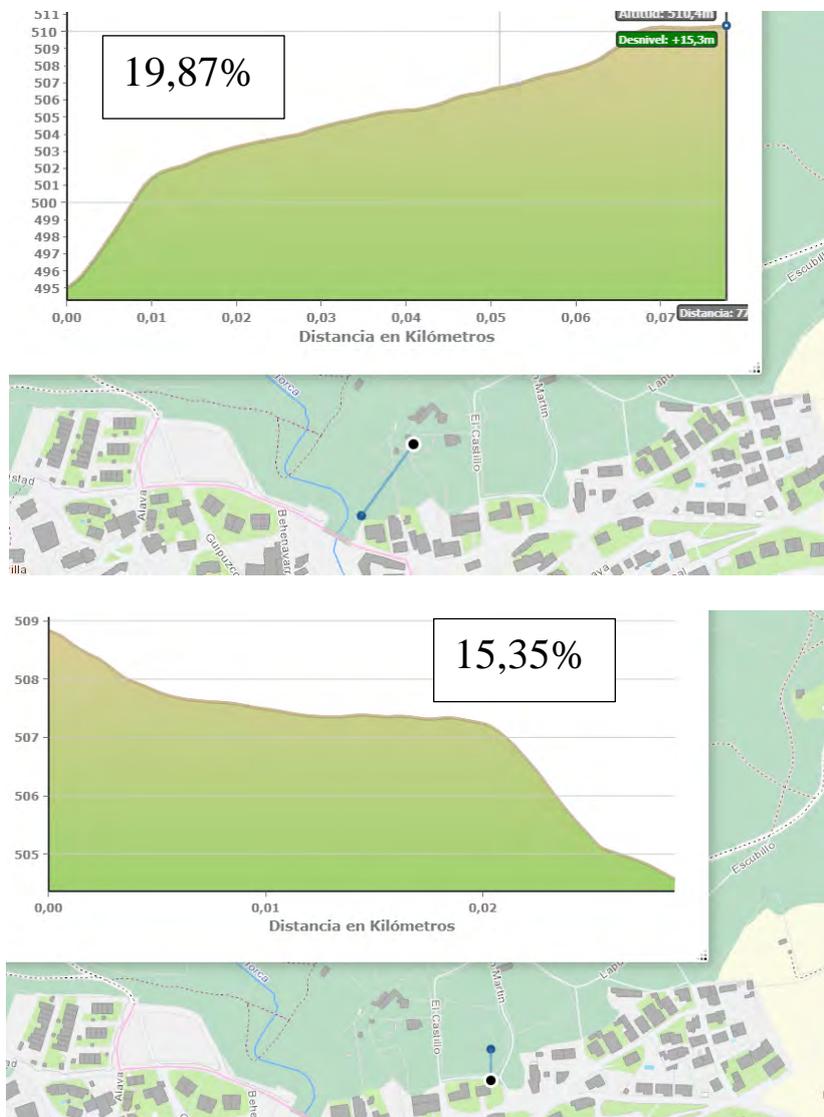
De modo que queda justificado que la totalidad de las áreas y sectores residenciales planteados en Nanclares de la Oca cumplen los estándares de edificabilidad.

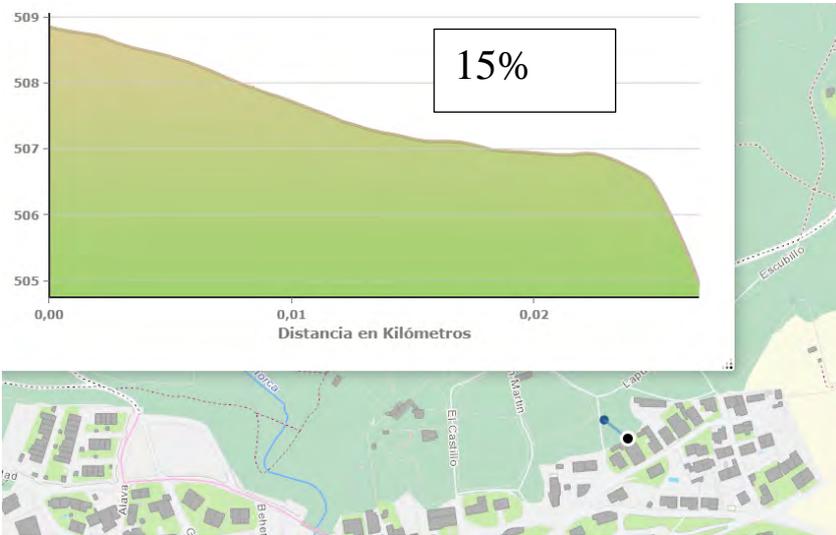


- **Justificación de pendiente media superior al 15% de AOP-N6 El Torco**

Las mediciones de pendiente del terreno se han realizado sobre un mapa cartográfico de Nanclares de la Oca a escala 1/500, que nos ha sido facilitado por el Ayuntamiento. Se ha cotejado este dato con los perfiles de elevación establecidos por la plataforma GeoEuskadi, concluyendo que, aunque las pendientes según cartográfico resultan ligeramente superiores, también éstas confirman que el ámbito tiene pendientes medias superiores al 15%.

Se incluyen a continuación varios perfiles de elevación correspondientes al ámbito (fuente: GeoEuskadi), así como la pendiente media calculada sobre cada perfil, como justificación de que la pendiente media del ámbito es superior al 15%.







De donde se estima una **pendiente media** de

$$(19,87\% + 15,35\% + 15\% + 17,93\% + 13,17\% + 14,06\%) / 6 = \mathbf{15,90\%}$$

9.1.2 CONCEJOS DE ENTIDAD MENOR

El artículo 77.6 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el artículo 4.c del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, determinan que se podrá disminuir hasta un 20% la edificabilidad urbanística mínima prevista en los núcleos de población del Territorio Histórico de Álava distintos de aquéllos en que se ubique la Casa Consistorial, con carácter excepcional y cuando las circunstancias urbanísticas del municipio así lo exijan, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Aunque tal disminución ha sido solicitada como herramienta para preservar la morfología tradicional de los pueblos, la solicitud ha sido denegada, por lo que los estándares de edificabilidad mínima y máxima aplicables a los concejos de entidad menor, es decir, a de Montevite, Ollávarre, Víllodas y Trespuentes, resultan los mismos que en el caso de Nanclares de la Oca.

Los estándares que regulan la edificabilidad en **Suelo Urbano no consolidado de uso predominantemente residencial** son los siguientes:

- la edificabilidad física **mínima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.
- la edificabilidad física **máxima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

Y para los sectores de **Suelo Urbanizable con uso predominantemente residencial**

- la edificabilidad física **mínima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la



aplicación del índice de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

- la edificabilidad física **máxima** sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

Se han planteado la reducción de la edificabilidad mínima en aplicación de las excepciones contempladas tanto por el artículo 77.4 como el artículo 4 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en su epígrafe b para aquellos ámbitos que se han desarrollado en suelos con pendientes medias iguales o superiores al 15%. En estos casos, la edificabilidad mínima quedará fijada en 0,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Esta determinación se aplica tanto para las áreas de suelo urbano no consolidado que se desarrollen mediante actuación integrada como para los sectores en suelo urbanizable. Tal es el caso de AOP-M1 en Montevite.

Algunos de los ámbitos de ordenación pormenorizada provienen de las vigentes Normas Subsidiarias y de los planes que los han desarrollado pormenorizadamente. Para aquellos ámbitos cuyo planeamiento de desarrollo ya contaba con aprobación inicial en el momento en que entró en vigor la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se ha aplicado la Disposición Transitoria Segunda, que determina que tanto los expedientes de revisión como de modificación puntual de planeamiento estructural así como los planes de desarrollo que no contaran con aprobación provisional a fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006, pudieran tramitarse en base a las determinaciones de la misma o en base a la legislación anterior, destacándose los estándares de edificabilidad entre tales determinaciones.

Para los ámbitos cuyo planeamiento de desarrollo ya ha sido aprobados definitivamente y que se encuentran actualmente en fase de gestión, se conservan las determinaciones provenientes de dicho planeamiento. Este es el caso de los ámbitos AOP-T1, que deriva del antiguo SAU-T1 y cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de enero de 2012, y AOP-O1, que deriva del antiguo SAU-O2, para el que se conserva la edificabilidad que le confiere el Plan Parcial aprobado definitivamente en noviembre del 2006, puesto que parte del ámbito ya ha sido totalmente materializado, por lo que no parece apropiado modificar los parámetros para aquellos vecinos que no han ejecutado sus viviendas.

Lo mismo ocurre con las parcelas correspondientes al SAU-V1 en Villodas y SAU-N2 en Nanclares de la Oca, ámbitos delimitados por las NNSS que ya fueron desarrollados, gestionados y urbanizados, quedando algunos de sus solares pendientes de edificación. Las determinaciones de estos solares sin edificar se corresponderán con lo dispuesto por el planeamiento de desarrollo aprobado, cuya edificabilidad se correspondía también con 0,20 m²t/m²s. Puesto que se trata de solares de actuación directa, es decir, de actuaciones aisladas, la edificabilidad que le corresponde a la parcela neta será superior que la del ámbito del que procede.



Con el fin de mantener la regulación de estas parcelas provenientes del desarrollo de actuaciones delimitadas por las anteriores NNSS, se han delimitado zonas dentro del suelo urbano consolidado por la urbanización, para su regulación de forma diferenciada.

A continuación, se incluye un cuadro de edificabilidades asignadas y estándares máximos y mínimos a cumplir por cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada residenciales planteados en los concejos de entidad menor, donde ya se han aplicado las excepciones oportunas a los estándares marcados.

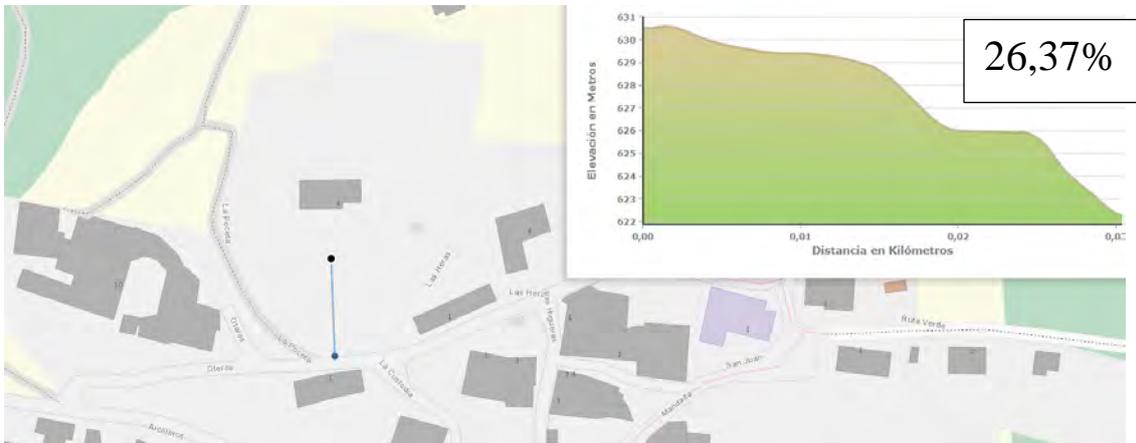
| Ámbito | Edificabilidad | Estándar mín. | Estándar máx. |
|--------|----------------|---------------|---------------|
| AOP-M1 | 0,30 | 0,30 | 2,3 |
| AOP-O1 | 0,22 | - | - |
| AOP-V1 | 0,40 | 0,40 | 2,3 |
| AOP-T1 | 0,24 | - | - |

Todos los ámbitos comprenden edificabilidades comprendidas en la horquilla determinada por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012.

- **Justificación de pendiente media superior al 15% de AOP-M1 Montevite**

Se justifican a continuación tales pendientes, mediante la inclusión de **perfiles de elevación** de varias secciones del terreno correspondiente al ámbito (fuente: GeoEuskadi), así como la pendiente media calculada sobre cada perfil.





Podríamos calcular por lo tanto una **pendiente media** de
 $(22,60\% + 26,37\% + 26,5\%) / 3 = \mathbf{25,16\%}$

9.1.3 AOP DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En cuanto a los ámbitos con calificación global industrial o terciario, se determina que la ocupación de los edificios con respecto a la superficie del ámbito sea por lo menos del 30%. El cumplimiento del estándar podrá ser acreditado mediante el cumplimiento del mismo por la relación entre las parcelas edificables (en vez de la ocupación en planta de la edificación) y la superficie del ámbito.

No existen estándares que limiten la ocupación máxima en planta de las edificaciones o parcelas, ni en cuanto a edificabilidad mínima o máxima que se pueda desarrollar en los ámbitos industriales y terciarios.

En este apartado se incluyen tanto los polígonos industriales de nueva creación como el ámbito de uso característico terciario ubicado en suelo urbano de Villedas, que contiene a su vez el uso residencial como uso autorizado, aunque su uso preponderante es el terciario.



El estándar es aplicable sobre las actuaciones integradas, tanto para áreas de suelo urbano como para sectores de suelo urbanizable. Los ámbitos que se desarrollarán mediante actuación integrada se recogen en el siguiente cuadro, con la ocupación en planta asignada y el estándar al que se deberán ajustar, para los casos en los que este plan ordene el ámbito pormenorizadamente, a modo de justificación de cumplimiento del mismo.

| Ámbito | Ocupación en planta Edificios | Ocupación en planta Parcelas | Estándar mín. |
|--------|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| AOP-I1 | - | - | 30% |
| AOP-I2 | - | - | 30% |
| AOP-I3 | - | - | 30% |
| AOP-V2 | 24,74% | 62,56% | 30% |

Puesto que el PGOU no ordena pormenorizadamente los nuevos desarrollos industriales AOP-I2 y AOP-I3, no se incorporan en esta tabla las ocupaciones en planta previstas para la edificación y para las parcelas edificables. Sin embargo, los polígonos industriales se han planteado con la suficiente edificabilidad para que cumplan los estándares de ocupación de suelo. La situación estratégica de estos polígonos los hace propicios para albergar empresas logísticas, lo que deberá ser tenido en cuenta por los Planes Parciales que desarrollen su ordenación pormenorizada de modo que puedan dar cabida a la construcción de naves de grandes superficies.

Tampoco se ordena pormenorizadamente AOP-I1, más allá de la localización del Sistema General Equipamental y el Sistema Local de Espacios Libres que cederá el ámbito. Dado su carácter de industria especial y sus necesidades específicas de seguridad, tendrá una ocupación de la edificación baja, cumpliendo el estándar del 30% de ocupación del ámbito mediante la suma de superficie de sus parcelas industriales.

Sin embargo, el área terciaria de Villedas es un ámbito algo peculiar, puesto que además de usos terciarios alberga un porcentaje sustancial de uso residencial de baja densidad. Puesto que el uso terciario precisa de espacios complementarios a la propia edificación, su ocupación en planta no será alta. Del mismo modo, el uso residencial en baja densidad conlleva poca ocupación en planta de la edificación con respecto a la parcela correspondiente a cada vivienda. Añadiendo a la característica de los usos autorizados que la distribución de usos de tan diversa índole en un mismo ámbito conlleva un mayor porcentaje de sistemas locales de comunicación, la ocupación de la edificación con respecto a la superficie del ámbito tras haber restado a éste la superficie correspondiente a los sistemas generales es inferior al estándar del 30%. Sin embargo, el cálculo de la ocupación en planta de la suma de la parcela terciaria y las parcelas privadas residenciales se corresponde con más del doble de la ocupación mínima establecida por ley.



9.1.4 VARIACIONES DE LOS ESTÁNDARES DE EDIFICABILIDAD

En base a las determinaciones recogidas por el artículo 4 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, algunas de las variaciones en las edificabilidades máximas y mínimas que resultan posibles de la aplicación tanto de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo como del propio Decreto de Estándares Urbanísticos, precisan de la autorización del Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Se recogen a continuación cuáles de las variaciones contempladas deberán pasar por tal procedimiento:

- La reducción o disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.4 de la Ley 2/2006 en áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominantemente residencial, así como en desarrollos urbanísticos en superficies con pendiente media igual o superior al 15%, y en los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida.
- La disminución hasta una cuantía máxima del 20% de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.6 de la Ley 2/2006 en núcleos de población del Territorio Histórico de Álava y término municipal de Orduña distintos de aquéllos en que se ubique la Casa Consistorial.

La reducción de la edificabilidad urbanística mínima para superficies con pendiente media o superior al 15% ha sido autorizada por el Gobierno Vasco, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco; no así la disminución de hasta un 20% de la edificabilidad urbanística mínima en núcleos de población del Territorio Histórico de Álava distintos de aquéllos en que se ubique la Casa Consistorial, lo que ha conllevado a la necesidad de ajustar la edificabilidad de algunos ámbitos, que en el documento de Aprobación Inicial de este PGOU incumplían el estándar mínimo de edificabilidad: AOP-M1 y AOP-V1.

9.2 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que, por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida.

Sin embargo, y a pesar de ser actualmente la comunidad autónoma con más cuota de mercado de vivienda protegida de todo el Estado, la oferta de vivienda se torna claramente insuficiente en volumen para satisfacer la demanda de vivienda protegida registrada en la Comunidad Autónoma.

El interés público excede de la exclusiva obtención de los suelos de uso no lucrativo, concretándose también dicho interés en la obtención de determinados suelos para la implantación de usos de carácter lucrativo y al servicio del interés general. En este caso hablamos de suelos para la realización de políticas de fomento en materia de vivienda protegida.



El agotamiento del suelo y la colmatación de los modelos urbanos en los principales núcleos de población de nuestro país hacen imprescindible que las administraciones públicas —actuando éstas como garantes del desarrollo económico sostenible y sostenido de un determinado municipio, comarca o territorio— se impliquen activamente en la obtención, mantenimiento y desarrollo urbanístico de dichos suelos.

Plenamente consciente de esta situación, la ley establece la posibilidad para las administraciones públicas de obtener y preservar la titularidad dominical de dichos suelos calificados para la implantación de usos declarados protegidos. Dicha obtención se articula a través de la consideración dotacional, y por tanto de cesión gratuita a favor de la Administración, del derecho superficiante de los suelos y parcelas destinados a la implantación de vivienda protegida así calificados por la ordenación urbanística, sometiendo estos suelos a un régimen jurídico diferenciado en función de la especificidad de su destino.

De esta manera se garantiza la regulación de los mercados del suelo y la vivienda ante la ineficacia e insolidaridad social del marco desregulador adoptado en otros ámbitos.

9.2.1 MUNICIPIOS OBLIGADOS A RESERVAR SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Los municipios obligados a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública son aquellos que cumplen con las condiciones impuestas por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 82, que se transcriben a continuación:

1. La obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública se extiende con carácter general a los municipios de más de 3000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2000 habitantes.
2. A los efectos de lo establecido en este artículo, en los municipios de estructura concejil la cuantía de la población se calculará por cada núcleo de población y no por el valor agregado de la misma en el municipio.
3. Sin perjuicio de lo establecido en los dos números anteriores, el consejero o consejera competente en materia de vivienda podrá incluir singularmente, mediante orden dictada al efecto, a los municipios que se estimen necesarios por aconsejarlo así la ordenación territorial y la situación del mercado de la vivienda. La resolución correspondiente se aprobará previa audiencia, por el plazo de un mes, a la diputación foral y los municipios afectados.

El último censo del Eustat por entidades de población alavesas data del 1 de enero de 2017. A esa fecha, Iruña de Oca tenía 3.382 habitantes dispuestos de la siguiente manera: 2.506 en Nanclares de la Oca, 56 en Montevite, 227 en Ollívarre, 308 en Víllodas y 285 en Trespuentes.

Iruña de Oca es un municipio con una población superior a 3.000 habitantes; sin embargo, la cuantía de población se calculará por cada núcleo de población y no por el valor agregado de la misma en el municipio, por tratarse de un municipio de estructura concejil.



Nanclares de la Oca es el único de los concejos que, aun no alcanzando los 3.000 habitantes, sí cuenta con un núcleo continuo de suelo urbano que alberga una población superior a 2.000 habitantes. De todos modos, se prevé que en el horizonte temporal contemplado para este PGOU Nanclares de la Oca sobrepase los 3.000 habitantes.

De todo lo anterior se deduce que Iruña de Oca está obligada a reservar suelo para vivienda de protección pública.

9.2.2 ÁMBITOS OBLIGADOS A RESERVAR SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Se disponen en una tabla los ámbitos obligados a reservar suelos para vivienda protegida, así como las edificabilidades que les corresponden, haciendo hincapié en la edificabilidad residencial propuesta y en el incremento con respecto a la edificabilidad residencial ya existente, puesto que esta cifra servirá de base para calcular la superficie de vivienda protegida que deberá ofrecer cada ámbito en cumplimiento de los estándares legales.

Cabe recordar que las superficies de vivienda no son un dato estructural, sí el porcentaje de edificabilidad que corresponde a cada tipo de vivienda protegida, que es lo que se marca como estructural en la ficha de cada ámbito. Sin embargo, se convierte la edificabilidad en m² de techo construido en la siguiente tabla, con el fin de poder justificar el cumplimiento de estándares.

Se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- AOP-O1 Ollívarre y AOP-T1 Trespuentes recogen ámbitos de las NNSS cuyo planeamiento asume el PGOU, sin proponer ningún incremento de edificabilidad ni nuevas viviendas con respecto a lo que ya plantea el planeamiento vigente. Por lo tanto, a estos ámbitos no les corresponde reservar suelos para vivienda protegida. Esta exención se justifica en el apartado correspondiente del siguiente capítulo.
- AOP-G1 Gáرابو no se ha incluido en la tabla porque no ofrece nuevas viviendas, sino que, conservando las viviendas existentes, pretende mejorar las condiciones de urbanización para que deje de ser un suelo urbano no consolidado por su urbanización (sí por su edificación) y se transforme en suelo urbano consolidado. Por lo tanto, no está obligado a reservar suelos para vivienda protegida.



| SUELO URBANO | SUPERFICIE ÁMBITO | SUPERFICIE SSGG | SUPERFICIE ÁMBITO Sin SSGG | EDIFICABILIDAD TOTAL | | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL | VIVIENDA EXISTENTE | INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|-----------|--|-----------------------|---|
| | m2s | | | m2t/m2s | m2t | m2t | | |
| AOP-N1 LA RAZUELA | 7.537,07 | - | 7.537,07 | 0,64 | 4.824 | 4.503 | - | 4.503 |
| AOP-N2 MILAGROS GONZALEZ | 2.766,90 | - | 2.766,90 | 0,96 | 2.656 | 2.028 | - | 2.028 |
| AOP-N3 EL MOLINO | 9.490,58 | 4.444,17 | 5.046,41 | 1,01 | 5.097 | 4.174 | 596 | 3.578 |
| AOP-N4 EL CALERO | 4.357,80 | 1.245,22 | 3.112,58 | 1,59 | 4.949 | 3.689 | 309 | 3.380 |
| AOP-N5 LANGRAIZ NORTE | 26.785,59 | - | 26.785,59 | 0,70 | 18.750 | 16.904 | - | 16.904 |
| AOP-N6 EL TORCO | 34.339 | 2.615,61 | 31.723,39 | 0,35 | 11.103,19 | 11.103,19 | 39 | 11.064 |
| AOP-N7 ESCUELAS | 43.455,81 | 8.758,22 | 34.697,59 | 0,73 | 25.329 | 25.329 | - | 25.329 |
| AOP-N8 BOLEN | 1.128,01 | - | 1.128,01 | 0,40 | 451 | 451 | - | 451 |
| AOP-M1 MONTEVITE | 2.867,07 | - | 2.867,07 | 0,30 | 860 | 860 | - | 860 |
| AOP-V1 VILLODAS OESTE | 8.733,78 | - | 8.733,78 | 0,40 | 3.494 | 3.494 | - | 3.494 |
| AOP-V2 TERCIARIO | 32.365,43 | 10.269,13 | 22.096,43 | 0,44 | 9.722 | 3.072 | - | 3.072 |



9.2.3 ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos regula mediante el artículo 10 los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.
- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

El estándar de viviendas sometidas a régimen de protección pública se aplicará en base a los metros cuadrados de techo de uso residencial que se prevean por el planeamiento. Cuando dicho estándar deba ser aplicado por existir incrementos de la edificabilidad urbanística residencial, el citado incremento se calculará por la diferencia entre la atribuida por la nueva ordenación y la previamente materializada, incluyendo en ésta y a estos exclusivos efectos, la vivienda en construcción que dispusiere de calificación provisional concedida.

La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los párrafos anteriores de este artículo podrá materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos y/o tipologías diferentes en las unidades edificatorias colectivas resultantes.

El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se ha planteado de forma global para el municipio de Iruña de Oca, principalmente debido a que la incorporación de tipologías apropiadas



para la vivienda protegida en los concejos de menor entidad podría provocar efectos negativos sobre su morfología urbana. Se incluye un cuadro en el que se expresan para cada AOP residencial o que incluya el uso vivienda como uno de los usos principales autorizados en el ámbito en Iruña de Oca, tanto los estándares mínimos para vivienda de protección pública y vivienda de protección social, como las edificabilidades destinadas realmente a ello en cada ámbito. Tales edificabilidades se han medido en porcentaje con respecto al incremento de edificabilidad residencial que se plantea en referencia a lo materializado.

| Ámbito | VPP PGOU | VPS PGOU | Estándar VPP | Estándar VPS |
|--------|----------|----------|--------------|--------------|
| AOP-N1 | 40% | 20% | 40% | 20% |
| AOP-N2 | 40% | 20% | 40% | 20% |
| AOP-N3 | 14,6% | 0% | 40% | 20% |
| AOP-N4 | 109,1%* | 77,6% | 40% | 20% |
| AOP-N5 | 78,21% | 58,38% | 75% | 55% |
| AOP-N6 | 45,61% | 22,81% | 75% | 55% |
| AOP-N7 | 92,8% | 68,45% | 75% | 55% |
| AOP-N8 | 0% | 0% | 40% | 20% |
| AOP-M1 | 0% | 0% | 40% | 20% |
| AOP-V1 | 0% | 0% | 43,44% | 23,44% |
| AOP-V2 | 0% | 0% | 40% | 20% |

* El porcentaje de VPP y VPS se calcula respecto al incremento de edificabilidad residencial de cada ámbito. En el caso de AOP N4 existe una edificabilidad previa de vivienda residencial libre que finalmente se destinará a Vivienda de Protección Pública, por lo que el porcentaje de VPP excede el 100%.

Se puede observar que hay algunos datos que no encajan en la norma general; se trata del estándar exigido a AOP-V1, y del incumplimiento de estándares tanto de AOP-N3, AOP-N6 y AOP-N8, como de los ámbitos correspondientes a los concejos de entidad menor, que transfieren vivienda protegida a otros ámbitos, aspectos que se justifican en el apartado 9.2.4. *Cumplimiento de estándares en suelos que han pasado de no urbanizable a urbano.*

Para comprobar si el municipio cumple los estándares exigidos para las Viviendas de Protección Pública en su totalidad (VPP), se adjuntan sendas tablas en las que se calcula la edificabilidad correspondiente a las Viviendas de Protección Social (VPS) y las Viviendas Tasadas (VT) en cada ámbito según los estándares urbanísticos y la que les corresponde finalmente tras las transferencias realizadas. Los valores positivos de transferencia se corresponden con la edificabilidad que se “acoge” de otros ámbitos y los valores negativos con la edificabilidad que se “traslada” a otros ámbitos, de forma que en el cómputo total se comprueba que unas quedan compensadas con otras.

Los valores fijados para las VPS en cada ámbito tienen carácter de mínimos y podrán aumentarse, reduciendo a su vez la edificabilidad de VT hasta alcanzar el valor total de VPP.



Tabla: Cálculo de edificabilidad de Viviendas de Protección Social

| | EDIFICAB. RESID. | PREEXIST. RESID. | INCREMENTO EDIF. RESID. | ESTANDAR VPS (20%) | VPS TRANSF. | VPS TOTAL | |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------|
| | | | | | | m2 | VPS % |
| AOP-N1 | 4.503 | 0 | 4.503 | 901 | 0 | 901 | 20% |
| AOP-N2 | 2.028 | 0 | 2.028 | 406 | 0 | 406 | 20% |
| AOP-N3 | 4.174 | 596 | 3.578 | 716 | -716 | 0 | 0% |
| AOP-N4 | 3.689 | 309 | 3.380 | 676 | 1.947 | 2.623 | 77,6% |
| AOP-N8 | 451 | 0 | 451 | 90 | -90 | 0 | 0% |
| AOP-M1 | 860 | 0 | 860 | 172 | -172 | 0 | 0% |
| AOP-V2 | 3.072 | 0 | 3.072 | 614 | -614 | 0 | 0% |
| | | | | VPS (48,14%) | | | |
| AOP-V1 | 3.494 | 0 | 3.494 | 819 | -819 | 0 | 0% |
| | | | | VPS (55%) | | | |
| AOP-N5 | 16.904 | 0 | 16.904 | 9.298 | 571 | 9.869 | 58,38% |
| AOP-N6 | 11.103 | 39 | 11.064 | 6.085 | -3.514 | 2.571 | 23,24% |
| AOP-N7 | 25.458 | 0 | 25.329 | 13.931 | 3.407 | 17.338 | 68,45% |
| TOTAL | 75.736 | 944 | 74.663 | 33.708 | 0 | 33.708 | |

Tabla: Cálculo de edificabilidad de Viviendas Tasadas

| | EDIFICAB. RESID. | PREEXIST. RESID. | INCREMENTO EDIF. RESID. | ESTANDAR VT (20%) | VT TRANSF. | VT TOTAL | |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|---------------|---------------|--------|
| | | | | | | m2 | VT % |
| AOP-N1 | 4.503 | 0,00 | 4.503 | 901 | 0 | 901 | 20% |
| AOP-N2 | 2.028 | 0,00 | 2.028 | 406 | 0 | 406 | 20% |
| AOP-N3 | 4.174 | 596 | 3.578 | 716 | -194 | 522 | 14,6% |
| AOP-N4 | 3.689 | 309 | 3.380 | 676 | 389 | 1.065 | 31,5% |
| AOP-N8 | 451 | 0 | 451 | 90 | -90 | 0 | 0% |
| AOP-M1 | 860 | 0 | 860 | 172 | -172 | 0 | 0% |
| AOP-V2 | 3.072 | 0 | 3.072 | 614 | -614 | 0 | 0% |
| | | | | VT (20%) | | | |
| AOP-V1 | 3.494 | 0 | 3.494 | 699 | -699 | 0 | 0% |
| | | | | VT (20%) | | | |
| AOP-N5 | 16.904 | 0 | 16.904 | 3.380 | -28 | 3.352 | 19,83% |
| AOP-N6 | 11.103 | 39 | 11.064 | 2.213 | 306 | 2.519 | 22,77% |
| AOP-N7 | 25.458 | 0 | 25.329 | 5.066 | 1.102 | 6.168 | 24,35% |
| TOTAL | 75.736 | 944 | 74.663 | 14.933 | 0 | 14.933 | |



Tabla: Cálculo de edificabilidad de Viviendas de Protección Pública

| | EDIFICAB. RESID. | PREEXIST. RESID. | INCREMENTO EDIF. RESID. | ESTANDAR VPP (40%) | VPP TRANSF. | VPP TOTAL m2 | VPP % |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|--------|
| AOP-N1 | 4.503 | 0 | 4.503 | 1.801 | 0 | 1.801 | 40% |
| AOP-N2 | 2.028 | 0 | 2.028 | 811 | 0 | 811 | 40% |
| AOP-N3 | 4.174 | 596 | 3.578 | 1.431 | -909 | 522 | 14,6% |
| AOP-N4 | 3.689 | 309 | 3.380 | 1.352 | 2.336 | 3.688 | 109,1% |
| AOP-N8 | 451 | 0 | 451 | 180 | -180 | 0 | 0% |
| AOP-M1 | 860 | 0 | 860 | 344 | -344 | 0 | 0% |
| AOP-V2 | 3.072 | 0 | 3.072 | 1.229 | -1.229 | 0 | 0% |
| | | | | VPP (68,14%) | | | |
| AOP-V1 | 3.494 | 0 | 3.494 | 1.518 | -1.518 | 0 | 0% |
| | | | | VPP (75%) | | | |
| AOP-N5 | 16.904 | 0 | 16.904 | 12.678 | 543 | 13.221 | 78,21% |
| AOP-N6 | 11.103 | 39 | 11.064 | 8.298 | -3.208 | 5.090 | 46,01% |
| AOP-N7 | 25.458 | 0 | 25.329 | 18.997 | 4.509 | 23.506 | 92,8% |
| TOTAL | 75.736 | 944 | 74.663 | 48.639 | 0 | 48.639 | |

**Los porcentajes se dan respecto al incremento de la edificabilidad residencial.*

El municipio cumple con los estándares exigidos, ajustando el parque de vivienda protegida al mínimo establecido por los estándares.

Las posibles futuras modificaciones sobre el porcentaje de VPP con respecto a lo establecido en este PGOU, se regulan en base a las disposiciones contenidas en los artículos 14 y 15 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

9.2.4 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELOS QUE HAN PASADO DE NO URBANIZABLE A URBANO

El ámbito de ordenación pormenorizada **AOP-V1 Villodas Oeste**, lo componen suelos que en las vigentes Normas Subsidiarias presentan distinta clasificación. Desarrollará nuevas viviendas y resolverá la red viaria principal de Villodas ocupando en su mayoría suelo urbano, excepto una pequeña porción de terreno no urbanizable ya antropizado donde se concentran varios depósitos de agua y gas, sin llegar a afectar a ninguno de estos componentes de la red de infraestructuras.

No se trata de un caso aislado, los crecimientos fragmentados de algunas ciudades han dado lugar a este tipo de circunstancias en otras ocasiones, por lo que el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos contempla esta situación, resolviéndola mediante lo dispuesto en el artículo 21, que dice lo siguiente en cuanto al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública en reclasificación de terrenos a suelo urbano:



Las alteraciones de planeamiento urbanístico, cualquiera que fuera su forma de instrumentación, que tengan por objeto la reclasificación de terrenos a la clase de urbanos con uso predominante residencial deberán respetar las siguientes reglas:

- a) Los terrenos clasificados como no urbanizables que pasen a reclasificarse como suelos urbanos cumplirán, en todo caso, los estándares de vivienda de protección pública correspondientes al suelo urbanizable.
- b) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no hayan sido transformados urbanísticamente en ejecución del planeamiento, cumplirán igualmente los estándares de vivienda de protección pública correspondientes al suelo urbanizable.

Cálculo de estándar de vivienda protegida para AOP-V1 Villodas Oeste:

Se calculan los estándares para este ámbito teniendo en cuenta que al suelo que ya estaba clasificado como urbano le corresponderá cumplir los estándares propios del suelo urbano, pero al suelo reclasificado le corresponderán los estándares propios del suelo urbanizable.

La superficie total del AOP-V1 es de 8.733,78 metros cuadrados.

La superficie de suelo que ya se había clasificado como urbano en las NNSS vigentes es de 7.874,78 metros cuadrados, medidos sobre planos de las NNSS.

La superficie de suelo anteriormente clasificado como suelo no urbanizable, y que, por lo tanto, deberá cumplir los estándares del suelo urbanizable, es de 859 metros cuadrados.

El suelo urbano de origen es $7.874,78 \text{ m}^2 / 8.733,78 = 90,16\%$ de la superficie total del ámbito, siendo el suelo restante, el 9,84%, suelo transformado directamente de suelo no urbanizable a suelo urbano, por lo que deberá ajustarse a los estándares propios del suelo urbanizable en lo referente a vivienda protegida.

Por lo tanto, a la edificabilidad correspondiente a 7.874,78 m² de suelo les corresponde un 20% de VPS y 40% de VPP, y a los 859 m² restantes un 55% de VPS y 75% de VPP.

Con estos datos de partida se realiza el siguiente cálculo para obtener el estándar aplicable a la VPS exigible al AOP-V1:

$$(20\% \text{ s}/7.874,78 + 55\% \text{ s}/859) / 8.733,78 = (1.574,96 + 472,45) / 8.733,78 = 2.047,41 / 8.733,78 = 0,2344 = \underline{23,44\%}$$

En cuanto al estándar de VPP exigible al AOP-V1, los cálculos serían los siguientes:

$$(40\% \text{ s}/7.874,78 + 75\% \text{ s}/859) / 8.733,78 = (3.149,91 + 644,25) / 8.733,78 =$$



$$3.794,16/8.733,78= 0,4344 = \underline{43,44\%}$$

De modo que finalmente al AOP-V1 le corresponde cumplir con los siguientes estándares de vivienda protegida: **23,44% de VPS y 43,44% de VPP** sobre el incremento de edificabilidad residencial.

9.2.5 TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA

Son tres los ámbitos de **Nanclares de la Oca** que, al no cumplir los estándares de edificabilidad residencial protegida, transfieren la misma a otros ámbitos.

AOP-N3 es un ámbito que destina una parte importante de su superficie al Sistema General del *Parque del Calero y el Molino*. Además, tiene unos condicionantes de partida que limitan la ejecución de plantas bajo rasante en todo el ámbito. Estas circunstancias comprometen la viabilidad de las actuaciones propuestas en el mismo, y aconsejan el traslado de la mayor parte de las Viviendas de Protección Pública a otros ámbitos con el fin de equilibrar las cargas entre los mismos.

AOP-N6 es un ámbito residencial de baja densidad, que nace del SAU-N1 proveniente de las vigentes NNSS, con la desclasificación de parte de sus suelos por considerar que no son apropiados para su transformación, de modo que resulta un ámbito más reducido, en la búsqueda de un modelo territorial más sostenible y con el fin de facilitar la gestión del ámbito en cuestión.

Puesto que se trata de suelo urbanizable, las exigencias de vivienda protegida para el mismo ascienden a un 75% sobre el incremento de la edificabilidad residencial. Sin embargo, dada la ubicación y morfología del ámbito, la tipología edificatoria propicia para este sector es el de baja densidad, ya sea en forma de viviendas unifamiliares, pareadas o adosadas, pero en todo caso vivienda aislada de poca altura. Esta tipología no es adecuada para albergar vivienda protegida, que es más adecuada en bloque residencial.

Se han localizado dentro del ámbito algunos puntos en los que se considera adecuada la implantación de pequeños bloques que responde a una tipología residencial de densidad media, propicios para la localización de vivienda protegida. De este modo, se implanta parte de la vivienda protegida dentro del ámbito, transfiriendo el resto a otros ámbitos.

AOP-N8 es un ámbito que por sus pequeñas dimensiones y su localización no resulta adecuado para la implantación de vivienda protegida.

En cuanto al **resto de concejos** que componen el municipio, la implantación de vivienda protegida obliga a la utilización de tipologías edificatorias que no resultan compatibles con la preservación de la morfología urbana de los pueblos tradicionales. Con el fin de potenciar el carácter de los pueblos, se transfiere su obligación de preservar suelo para vivienda protegida a Nanclares de la Oca.



El artículo 11 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos posibilita que el plan general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio-espacial.

Estas transferencias se han realizado teniendo en cuenta los estudios de viabilidad de cada ámbito, que se han realizado teniendo en cuenta varios datos; así en cada ámbito se han calculado los valores de venta (determinados mediante estudios de mercado) y los gastos derivados de los costes de ejecución y de las cargas urbanísticas (monetizaciones, indemnizaciones, etc.) para obtener como resultado los gastos totales del promotor (entre las que se incluye el valor del suelo), las ventas totales del promotor, el aprovechamiento del ayuntamiento y el beneficio total de la operación.

Con el fin de equilibrar las actuaciones en cuanto a su viabilidad y beneficio, así como de preservar la identidad de los pueblos, se ha transferido la obligación de reservar suelos para Vivienda de Protección Pública de la siguiente forma:

| AOP-N3 El Molino | VPS | VT |
|-------------------------------|------------|-----------|
| Cumplimiento en ámbito | 0 | 522 |
| Transfiere a AOP-N4 El Calero | 716 | 194 |

| AOP-N8 Bolen | VPS | VT |
|------------------------------|------------|-----------|
| Cumplimiento en ámbito | 0 | 0 |
| Transfiere a AOP-N7 Escuelas | 90 | 90 |

| AOP-M1 Montevite | VPS | VT |
|------------------------------|------------|-----------|
| Cumplimiento en ámbito | 0 | 0 |
| Transfiere a AOP-N7 Escuelas | 172 | 172 |

| AOP-V1 Víllodas Oeste | VPS | VT |
|------------------------------|------------|-----------|
| Cumplimiento en ámbito | 0 | 0 |
| Transfiere a AOP-N7 Escuelas | 819 | 699 |

| AOP-V2 Terciario | VPS | VT |
|-------------------------------|------------|-----------|
| Cumplimiento en ámbito | 0 | 0 |
| Transfiere a AOP-N4 El Calero | | 195 |
| Transfiere a AOP-N6 El Torco | | 306 |
| Transfiere a AOP-N7 Escuelas | 614 | 113 |

| AOP-N5 Langraiz Norte | VPS | VT |
|------------------------------|------------|-----------|
|------------------------------|------------|-----------|



| | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Cumplimiento en ámbito | 9.298 | 3.352 |
| Recibe de AOP-N6 El Torco | +571 | |
| Transfiere a AOP-N7 Escuelas | | 28 |
| TOTAL | 9.869 | 3.352 |

| AOP-N6 El Torco | VPS | VT |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Cumplimiento en ámbito | 2.571 | 2.213 |
| Recibe de AOP-V2 Terciario | | +306 |
| Transfiere a AOP-N4 El Calero | 1.231 | |
| Transfiere a AOP-N5 Langraiz Norte | 571 | |
| Transfiere a AOP-N7 Escuelas | 1.712 | |
| TOTAL | 2.571 | 2.519 |

AOP-N5 Langraiz Norte y AOP-N6 El Torco son ámbitos que, además de transferir edificabilidad de vivienda sometida a algún tipo de protección pública, la recibe a su vez de otros ámbitos.

Del mismo modo, se incluyen a continuación las tablas de los ámbitos que reciben transferencias de edificabilidad de vivienda protegida de otros ámbitos.

| AOP-N4 El Calero | VPS | VT | |
|----------------------------|--------------|--------------|--|
| Cumplimiento en ámbito | 676 | 676 | |
| Recibe de AOP-N3 El Molino | +716 | +194 | |
| Recibe de AOP-V2 Terciario | | +195 | |
| Recibe de AOP-N6 El Torco | +1.231 | | |
| TOTAL | 2.623 | 1.065 | |

| AOP-N7 Escuelas | VPS | VT |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Cumplimiento en ámbito | 13.931 | 5.066 |
| Recibe de AOP-N8 Bolen | +90 | +90 |
| Recibe de AOP-M1 Montevite | +172 | +172 |
| Recibe de AOP-V1 Villedas Oeste | +819 | +699 |
| Recibe de AOP-V2 Terciario | +614 | +113 |
| Recibe de AOP-N5 Langraiz Norte | | +28 |
| Recibe de AOP-N6 El Torco | +1.712 | |
| TOTAL | 17.338 | 6.168 |

Todas estas transferencias convergen en la siguiente tabla resumen de transferencias, sobre la que cabe puntualizar los siguientes aspectos:

- Se han marcado en rojo las edificabilidades que no alcanzan el estándar urbanístico y las transferencias de edificabilidad de vivienda protegida que realizan los ámbitos que no alcanzan los estándares urbanísticos.
- Se han marcado en azul las edificabilidades de vivienda protegida que superan el estándar urbanístico y las transferencias de vivienda protegida recibidas por los ámbitos que presentan tales excesos.



- La edificabilidad de la vivienda de protección pública (VPP) que deberá cumplir cada ámbito, tanto en lo relativo a la vivienda social (VPS) como a la tasada (VT), se mide de dos maneras:
 - o Como porcentaje sobre el incremento de la edificabilidad residencial del ámbito. Este dato se ha marcado en **negrita** y es vinculante. Será incorporado en las fichas de los ámbitos que tengan el deber de reservar suelos para vivienda protegida.
 - o Como superficie de techo construido (m²t). Este dato se utiliza para realizar la justificación de cumplimiento de vivienda protegida.



TABLA RESUMEN DE TRANSFERENCIAS

| ÁMBITO | Incremento edificabilidad residencial (m2t) | VIVIENDA PROTEGIDA PGOU | | | | | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------------|-----|----------|-------------------------------|-----|-----------|---|--------|--------|
| | | Edificabilidad transferida (m2t) | | | Edificabilidad recibida (m2t) | | | Edificabilidad en ámbito (% s/Δ edif. res.) | | |
| | | VPS | VT | a Ámbito | VPS | VT | de Ámbito | VPS | VT | |
| AOP-N1 LA RAZUELA | 4.503 | | | | | | | | 20% | 20% |
| | | | | | | | | | 901 | 901 |
| AOP-N2 MILAGROS GONZALEZ | 2.028 | | | | | | | | 20% | 20% |
| | | | | | | | | | 406 | 406 |
| AOP-N3 EL MOLINO | 3.578 | 716 | 194 | AOP-N4 | | | | | 0% | 14,6% |
| | | | | | | | | | 0 | 522 |
| AOP-N4 EL CALERO | 3.380 | | | | 716 | 194 | AOP-N3 | | | |
| | | | | | 1.231 | | AOP-N6 | | 77,6% | 31,5% |
| | | | | | | 195 | AOP-V2 | | 2.623 | 1.065 |
| AOP-N5 LANGRAIZ NORTE | 16.904 | | 28 | AOP-N7 | 571 | | AOP-N6 | | 58,38% | 19,83% |
| | | | | | | | | | 9.869 | 3.352 |
| AOP-N8 BOLEN | 451 | 90 | 90 | AOP-N7 | | | | | 0% | 0% |
| | | | | | | | | | 0 | 0 |
| AOP-M1 MONTEVITE | 860 | 172 | 172 | AOP-N7 | | | | | 0% | 0% |
| | | | | | | | | | 0 | 0 |
| AOP-V1 VILLODAS OESTE | 3.494 | 819 | 699 | AOP-N7 | | | | | 0% | 0% |
| | | | | | | | | | 0 | 0 |



| ÁMBITO | Incremento edificabilidad residencial | VIVIENDA PROTEGIDA PGOU | | | | | | | |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|-----|-------------|-------------------------------|--------------|-----|---|--------|
| | | Edificabilidad transferida (m2t) | | | Edificabilidad recibida (m2t) | | | Edificabilidad en ámbito (% s/Δ edif. res.) | |
| | | m2t | VPS | VT a Ámbito | VPS | VT de Ámbito | VPS | VT | |
| AOP-V2 TERCARIO | 3.072 | | 195 | AOP-N4 | | | | 0% | 0% |
| | | | 306 | AOP-N6 | | | | 0 | 0 |
| | | 614 | 113 | AOP-N7 | | | | | |
| AOP-N6 EL TORCO | 11.064 | 1.231 | | AOP-N4 | 306 | AOP-V2 | | 22,51% | 22,50% |
| | | 571 | | AOP-N5 | | | | 2.490 | 2.489 |
| | | 1.712 | | AOP-N7 | | | | | |
| AOP-N7 ESCUELAS | 25.329 | | | | 28 | AOP-N5 | | | |
| | | | | | 1.712 | AOP-N6 | | | |
| | | | | | 90 | AOP-N8 | | | |
| | | | | | 172 | AOP-M1 | | | |
| | | | | | 819 | AOP-V1 | | 68,45% | 24,35% |
| | | | | | 614 | AOP-V2 | | 17.338 | 6.168 |



9.3 CRECIMIENTO RESIDENCIAL SEÑALADO POR LAS DOT

Se presenta, a continuación, la estimación de los valores límite de viviendas para el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Iruña de Oca, en base a la Diligencia de la Aprobación Inicial de la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial en lo relativo a la cuantificación residencial (febrero 2018).

El artículo 6 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, establece que las Directrices de Ordenación Territorial fijarán la cuantificación de la necesidad de viviendas en las diferentes áreas o zonas del territorio. La cuantificación total del número de viviendas de cada municipio establecida en las DOT mediante los criterios señalados tendrá carácter de límite máximo. Los Planeamientos municipales podrán ser más restrictivos, pero no superar la oferta de suelo máxima calculada con los criterios que las DOT establecen.

El decreto 4/2016, de 19 de enero, se encarga de la modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial. Incluye el método de cálculo vigente de la horquilla de número de viviendas a la que deberá limitarse el crecimiento residencial de cada municipio.

En febrero del 2018, con el Documento de Aprobación Inicial, se modifica la metodología de cuantificación residencial aportada por el anterior documento. Aun no siendo de aplicación en este momento, no podemos obviar la existencia de dicho documento, puesto que será de aplicación en un futuro próximo.

La metodología de cuantificación residencial para el planeamiento municipal tiene dos objetivos. En primer lugar, se formula un método genérico de cuantificación que, en ausencia de proyecciones más específicas para cada caso, permite abordar de forma razonablemente satisfactoria la cuantificación residencial de cualquier municipio de la CAPV. En segundo lugar, la metodología planteada aporta un esquema conceptual que servirá de referencia, con las adaptaciones y mejoras que se consideren oportunas en cada caso, para cuantificar la capacidad residencial que los diferentes Planes Territoriales Parciales deben realizar para los municipios de su ámbito.

A continuación, se calcula el número mínimo y máximo de viviendas entre las que deberá encontrarse el crecimiento residencial propuesto para el municipio de Iruña de Oca, en primer lugar, según el método de cálculo vigente y, en segundo lugar, mediante el nuevo método propuesto por las DOT, que será de aplicación en un futuro próximo, comparando a continuación ambos resultados.



9.3.1 CÁLCULO DESARROLLADO SEGÚN DECRETO 4/2016

De cara a la aplicación de este método, se ha considerado utilizar un periodo que va desde 2017 hasta 2025, puesto que se ha calculado para el comienzo de la fase de Aprobación Inicial.

El Decreto estima la fecha de cálculo de cuantificación residencial en la fecha de Aprobación del Avance del PGOU, pero se ha considerado más adecuada su actualización, debido al lapso temporal entre ambas fases, la del avance y la de la aprobación inicial.

Los resultados pueden apreciarse en la siguiente tabla resumen:

| IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PTP | | | |
|---|---|--------|------|
| CMT. Componente del Modelo Territorial | | CMT | 0 |
| NECESIDADES RESIDENCIALES DEL PERÍODO DE PLANEAMIENTO | | | |
| A. Necesidad de Vivienda Principal | | | |
| A1. Por variación de la Población | $A1 = (P_{25}-P_{17})/TMF_{25}$ | A1 | 365 |
| A2. Por variación del tamaño Medio Familiar | $A2 = P_{17} \times (1/TMF_{25}-1/TMF_{17})$ | A2 | 99 |
| B. Demanda de Vivienda Secundaria | | | |
| B1. Por variación de las viviendas principales | $B1 = (A1+A2) \times (CSR_{25}-1)$ | B1 | 47 |
| B2. Por variación del Coeficiente de Segunda Residencia | $B2 = (P_{17}/TMF_{17}) \times (CSR_{25}-CSR_{17})$ | B2 | 0 |
| C. Previsión de viviendas deshabitadas | | | |
| C1. Por variación de las Viviendas Deshabitadas | $C1 = (A1+A2+B1+B2) \times (CVD_{25}-1)$ | C1 | 31 |
| NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES | | | |
| NR. Estimación del aumento del parque residencial previsto | $NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1$ | NR | 541 |
| CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO | | | |
| CR. Estimación de la capacidad de construcción de viviendas | $CR = (NR \times ESP)-VV$ | CR | 1302 |
| LIMITACIONES ADICIONALES | | | |
| Capacidad residencial máxima admisible | 50% del parque residencial existente | CR Max | 807 |
| Capacidad residencial mínima que siempre se puede prever | 10% del parque residencial existente o 20 viviendas | CR Min | 162 |

El método de cuantificación residencial se estructura en dos pasos. En un primer paso se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las necesidades de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas vacías asociadas a las anteriores. En un segundo paso se calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento,



aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente.

CAPACIDAD RESIDENCIAL (CR):

Se denomina capacidad residencial prevista en un planeamiento general municipal en la fecha de aprobación provisional del mismo, al número total de nuevas viviendas cuya construcción se posibilita en las áreas residenciales clasificadas como suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado.

El factor de esponjamiento convierte la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento a fin de garantizar la eventual satisfacción de tales necesidades calculadas.

$$CR = (NR \times ESP) - VV$$

| CR. Capacidad residencial | |
|---|-----------------------------|
| <p>Estimación de la capacidad de construcción de viviendas identificadas al inicio del plan. La capacidad residencial se calcula multiplicando las necesidades residenciales por un factor de esponjamiento máximo acorde a la población municipal (de 2,2 a 3 según tabla). El esponjamiento mínimo se fija en 50% del valor máximo.</p> <p><i>Vivienda vacía (VV):</i> El valor de la vivienda vacía que debe considerarse en la cuantificación residencial será como mínimo el 2% del número total de viviendas existentes.</p> <p><i>Limitaciones adicionales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Independientemente del resultado de la cuantificación, se admite siempre una capacidad residencial de hasta el 10% del parque inicial (o de 20 viviendas). - Se limita la capacidad residencial de un plan al 50% del parque inicial. | $CR = (NR \times ESP) - VV$ |

NR: Las necesidades residenciales

- ESP: El Factor de esponjamiento
- VV: las viviendas vacías a considerar

Se procede a calcular los tres componentes para realizar el cálculo de la capacidad residencial de Iruña de Oca.

NR. Necesidades Residenciales

La cuantificación de las necesidades residenciales tiene en cuenta seis sumandos que, junto al impacto de las correcciones del modelo territorial, configuran la magnitud resultante.



$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

CMT. Correcciones del modelo territorial vigente

Se trata de un componente específico a cada municipio, vinculado con las estrategias de equilibrio territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial del área funcional correspondiente. En dicho componente se reflejan tanto los crecimientos selectivos que el planeamiento territorial pueda establecer en determinados municipios.

A1. Necesidad de Vivienda Principal por variación de la población

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el ámbito territorial considerado. $A1 = (P_f - P_i) / TMF_t$

| A. Necesidades de vivienda principal | | |
|---|-----------------------|--|
| A1. Por variación de población residente Fórmula de proyección de la población municipal: $P_t = P_0 \times (1 + RP)^t$ | $(P_f - P_i) / TMF_t$ | P_t = Población en momento t TMF_t = Tamaño familiar en momento t RF = Tasa anual de variación del tamaño familiar |

- Para poder realizar el cálculo del valor A1 (Necesidad Residencial por Variación de Población) es necesario hacer una proyección de la población que acogerá el municipio de Iruña de Oca en el año 2025.

Para ello, se aplicará la siguiente fórmula: $P_t = P_0 \times (1 + RP)^t$

Variación población:

| | |
|--------------------------|------|
| Población 2001 (P_0) | 2159 |
| Población 2016 (P_t) | 3334 |

*Fuente: Eustat

Tasa anual de variación (RP)

$$P_{16} = P_{01} \times (1 + RP)^{15} \longrightarrow RP = ((P_{16}/P_{01})^{(1/15)}) - 1$$

| | |
|-------------------------------------|-------|
| $RP = ((3334 / 2159)^{(1/15)}) - 1$ | 2.94% |
|-------------------------------------|-------|

- Variación del Tamaño Medio Familiar (TMF):

$$TMF_t = 1 + (TMF_0 - 1) \times (1 + RF)^t$$

RF: tasa anual de variación del tamaño familiar. Recogiendo el decreto lo siguiente: "Se aplicará una tasa anual de reducción del 1,5% del tamaño familiar variable a la última información disponible sobre el tamaño familiar del Ayuntamiento."

| | |
|------------------------------------|------|
| Vivienda principal (2015) | 1203 |
| Población (2015) | 3239 |
| Tamaño Hogar (Población/viv. ppal) | 2,69 |



*Fuente: Eustat

Proyección de población y tamaño familiar:

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pob. | 3239 | 3334 | 3432 | 3533 | 3637 | 3744 | 3854 | 3967 | 4084 | 4204 | 4327 |
| TMF | 2,69 | 2,67 | 2,642 | 2,617 | 2,593 | 2,569 | 2,546 | 2,523 | 2,500 | 2,477 | 2,455 |

Resultado:

$$A1 = (P_{17} - P_{25}) / TMF_{25}$$

| | |
|-------------------------|---------------|
| $(4327 - 3432) / 2,455$ | 364,59 |
|-------------------------|---------------|

A2. Necesidad de Vivienda Principal por variación del tamaño familiar

Corresponde a la variación de las necesidades de vivienda principal en razón de la variación del tamaño medio familiar del ámbito territorial considerado.

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| A2. Por variación del tamaño familiar Fórmula de proyección del tamaño familiar: $TMF_t = 1 + (TMF_0 - 1) \times (1 + RF)^t$ | $P_t \times (1 / TMF_t - 1 / TMF_0)$ | RP = Tasa anual de variación de la población municipal (reducida a la mitad si la variación es negativa) |
|--|--------------------------------------|--|

Resultado:

$$A2 = P_{17} \times (1 / TMF_{25} - 1 / TMF_{17})$$

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| $3432 \times (1 / 2,455 - 1 / 2,642)$ | 98,95 |
|---------------------------------------|--------------|

B1. Demanda de Vivienda Secundaria por variación de la demanda de vivienda principal

Corresponde a la variación en la demanda de vivienda secundaria asociada a la variación estimada del número de viviendas principales para el ámbito territorial considerado (componentes A1 y A2). Este componente refleja la necesidad de disponer de un número de viviendas adicionales a las previstas para uso principal, que serán absorbidas por la demanda de uso secundario.

$$(A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$$

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| B. Demanda de vivienda secundaria | | |
| B1. Por variación de la vivienda principal Demanda asociada a la evolución del parque principal | $(A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$ | CSR t = Coeficiente de vivienda secundaria en momento t. Se define como sigue: viviendas ocupadas / viviendas principales |

- CSR: coeficiente de vivienda secundaria. Se define como viviendas ocupadas entre las viviendas principales.

| | Viv. Principal | Viv. Secundaria | Viv. Ocupada | CSR |
|------|----------------|-----------------|--------------|-------|
| 2011 | 1138 | 115 | 1253 | 1,101 |

*Fuente: Eustat



Resultado:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$$

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| $(364,59 + 98,95) \times (1,101 - 1)$ | 46,84 |
|---------------------------------------|--------------|

B2. Demanda de Vivienda Secundaria por variación de la demanda de vivienda secundaria

Corresponde a la variación (aumento o disminución) de las viviendas secundarias derivada de cambios en la proporción de viviendas secundarias respecto a principales en el ámbito territorial considerado, es decir, de cambios en el coeficiente CSR. En ausencia de supuestos explícitos sobre cambios en dicho coeficiente, este componente será nulo.

$$(P_i / TMF_i) \times (CSR_t - CSR_i)$$

| | |
|---|--|
| <p>B2. Por variación del coeficiente de vivienda secundaria Requiere proyección explícita del CSR. En su ausencia se aplicará el CSR de 2011 (o la media de 2001 y 2011 si esta última fuera mayor) siempre que no supere la cota de 1,25</p> | $(P_i / TMF_i) \times (CSR_t - CSR_i)$ |
|---|--|

Puesto que no se prevén cambios en el coeficiente de vivienda secundaria este componente es nulo. B2=0

C1. Previsión de viviendas vacías por variación de las viviendas ocupadas

Corresponde a la previsión de viviendas vacías asociada a la variación de viviendas ocupadas durante el periodo contemplado (componentes A1, A2, B1 y B2) para el ámbito territorial considerado. De forma similar al componente B1, este componente refleja la necesidad de prever un número de viviendas adicionales a la previsión de viviendas ocupadas, ya que siempre hay una proporción de viviendas vacías de tipo técnico debido a múltiples factores de fricción (periodos de transmisión, rehabilitación, etc.).

$$(A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

| C. Previsión de viviendas vacías | | |
|--|--|--|
| <p>C1. Por variación de vivienda ocupada Holgura asociada a la evolución del parque ocupado.</p> | $(A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$ | <p>CVD t = Coeficiente de vivienda desocupada en momento t. se define como sigue: viviendas totales / viviendas ocupadas</p> |



ESP = Factor de esponjamiento
VV = Vivienda vacía: mínimo 2% del parque residencial

| Tamaño del municipio | CVD | ESP |
|---------------------------|------|-----|
| 20.000+ habitantes | 1,04 | 2,2 |
| 7.000 – 19.999 habitantes | 1,05 | 2,4 |
| 3.000 – 6.999 habitantes | 1,06 | 2,6 |
| 1.000 – 2.999 habitantes | 1,07 | 2,8 |
| menos de 1.000 habitantes | 1,08 | 3,0 |

• **Coefficiente de vivienda desocupada (CVD)**

“Se aplicará una tasa por vivienda vacía técnica comprendida entre 1,04 y 1,08 de acuerdo a la población del municipio considerado”

CVD= 1,06

Resultado:

$$C1= (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

| | |
|--|--------------|
| $(364,59 + 98,95 + 46,84) \times (1,06 - 1)$ | 30,62 |
|--|--------------|

Con todos los anteriores componentes calculados se procede a calcular las Necesidades Residenciales (NR)

Resultado:

$$NR= CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

| | |
|----------------------------------|------------|
| $364,59 + 98,95 + 46,84 + 30,62$ | 541 |
|----------------------------------|------------|

ESP. Factor de Esponjamiento

El factor de esponjamiento convierte la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento a fin de garantizar la eventual satisfacción de tales necesidades calculadas.

ESP = Factor de esponjamiento
VV = Vivienda vacía: mínimo 2% del parque residencial

| Tamaño del municipio | CVD | ESP |
|---------------------------|------|-----|
| 20.000+ habitantes | 1,04 | 2,2 |
| 7.000 – 19.999 habitantes | 1,05 | 2,4 |
| 3.000 – 6.999 habitantes | 1,06 | 2,6 |
| 1.000 – 2.999 habitantes | 1,07 | 2,8 |
| menos de 1.000 habitantes | 1,08 | 3,0 |

En el caso de Iruña, con una población de 3334 habitantes en el año 2016, el valor del Factor de Esponjamiento sería de 2,6

ESP= 2,6

VV. Vivienda Vacía

Se establece que el valor de la vivienda vacía que debe de considerarse a efectos de la cuantificación residencial de cada municipio será como mínimo de un 2% del número total de viviendas existentes en el mismo sugiriéndose, como valor a incorporar, el 50% del número total de viviendas vacías excluido el porcentaje de este tipo de vivienda que tiene carácter técnico definido en CVD (de valor 1,06 en este caso).



| | Viv. Principal | Viv. Secundaria | Viv. Vacías | Viv. ocupadas | Total viviendas |
|-------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|
| 2011 | 1138 | 115 | 285 | 1253 | 1539 |

*Fuente: Eustat

- **Valor mínimo de Viviendas vacías: 2% del número total de viviendas**

| | |
|--------------------|----|
| $1539 \times 0,02$ | 31 |
|--------------------|----|

- **Viviendas vacías de carácter técnico: viv. ocupadas x (CVD-1)**

| | |
|------------------------|----|
| $1253 \times (1,06-1)$ | 75 |
|------------------------|----|

- **Viviendas vacías a considerar: 50% de la resta entre viviendas vacías existentes y viviendas vacías de carácter técnico**

| | |
|-----------------------|-----|
| $(285-75) \times 0,5$ | 105 |
|-----------------------|-----|

Una vez obtenidas las necesidades residenciales, el factor de esponjamiento y el valor de vivienda vacía se procede a realizar el cálculo de la capacidad residencial.

$$CR = (NR \times ESP) - VV$$

| | |
|--------------------------|------|
| $(541 \times 2,6) - 105$ | 1302 |
|--------------------------|------|

Por lo tanto, según los cálculos, la cuantificación residencial ascendería a un valor de 1302 viviendas. Sin embargo, habría que tener en cuenta las siguientes limitaciones establecidas por el decreto:

- *“Independientemente del resultado de la cuantificación, se admite siempre una capacidad residencial de hasta el 10% del parque inicial (o de 20 viviendas).”*
- *“Se limita la capacidad residencial de un plan al 50% del parque inicial”*

Teniendo en cuenta que, en el caso de Iruña de Oca, el parque residencial inicial es de 1615 viviendas (en el año 2015, según Eustat), la capacidad residencial del plan de Iruña de Oca se ve finalmente reducida a 807 viviendas.

9.3.2 CÁLCULO DESARROLLADO SEGÚN DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS DOT

No podemos obviar que en breve entrará en vigor el método de cuantificación residencial actualizado en el documento de Aprobación Inicial de las DOT. En el mismo se determina que el cálculo de cuantificación residencial se deberá realizar en cada una de las fases de aprobación, por lo que en este caso actualizamos los cálculos a fecha de 2018.

Como datos de partida se establece que el período de vigencia del Plan es el período de 8 años, para año de inicio del plan se establece el 2018 y para el año horizonte el 2026.



La toma de datos de Eustat se realiza para el período temporal 1997-2017, por ser el período de veinte años precedentes al año anterior de la redacción del documento de Aprobación Inicial. Aquellos datos no incorporados por el Eustat se han completado con los aportados por el INE, así como aportaciones del propio Ayuntamiento de Iruña de Oca.

Los resultados pueden apreciarse en la siguiente tabla resumen:

| CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y CON EL PTP DEL ÁREA FUNCIONAL | | | |
|---|--|---------------|-------------|
| IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PTP | | | |
| CMT. Componente del Modelo Territorial | | CMT | 0 |
| NECESIDADES RESIDENCIALES DEL PERÍODO DE PLANEAMIENTO | | | |
| A. Necesidad de Vivienda Principal | | | |
| A1. Por variación de la Población | $A1 = (P_{26} - P_{18}) / TMF_{26}$ | A1 | 465 |
| A2. Por variación del Tamaño Medio Familiar | $A2 = P_{18} * (1 / TMF_{26} - 1 / TMF_{18})$ | A2 | 80 |
| B. Demanda de vivienda Secundaria | | | |
| B1. Por variación de las viviendas principales | $B1 = (A1 + A2) * (CSR_{26} - 1)$ | B1 | 45 |
| B2. Por variación del Coeficiente de Segunda Residencia | $B2 = (P_{18} / TMF_{18}) * (CSR_{26} - CSR_{18})$ | B2 | 0 |
| C. Previsión de viviendas deshabitadas | | | |
| C1. Por variación de las Viviendas Deshabitadas | $C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) * (CVD_{26} - 1)$ | C1 | 35 |
| C2. Por recuperación de Viviendas Deshabitadas | $C2 = VT * 2 / 100$ | C2 | 33 |
| NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES | | | |
| NR. Estimación del aumento del parque residencial previsto | $NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1 - C2$ | NR | 593 |
| CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO | | | |
| CR. Estimación de la capacidad de construcción de viviendas | $CR = (NR * ESP)$ | CR | 1542 |
| LIMITACIONES ADICIONALES | | | |
| Capacidad residencial máxima admisible | 50% de las viviendas existentes | CR Max | 826 |
| Capacidad residencial mínima que siempre se puede prever | 10% de las viviendas existentes o 20 viviendas | CR Min | 165 |

El método de cuantificación residencial se estructura en dos pasos. En un primer paso se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las necesidades de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas vacías asociadas a las anteriores. En un segundo paso se



calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente.

CAPACIDAD RESIDENCIAL (CR):

Se denomina capacidad residencial prevista en un planeamiento general municipal en la fecha de aprobación inicial del mismo, al número total de nuevas viviendas cuya construcción se posibilita en las áreas residenciales clasificadas como suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado.

El factor de esponjamiento convierte la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento a fin de garantizar la eventual satisfacción de tales necesidades calculadas.

$$CR = (NR \times ESP) - VV$$

- NR: Las necesidades residenciales
- ESP: El Factor de esponjamiento
- VV: las viviendas vacías a considerar

Se procede a calcular los tres componentes para realizar el cálculo de la capacidad residencial de Iruña de Oca.

| CR. Capacidad residencial | |
|---|-----------------------------|
| <p>Estimación de la capacidad de construcción de viviendas identificadas al inicio del plan.</p> <p>La capacidad residencial se calcula multiplicando las necesidades residenciales por un factor de esponjamiento máximo acorde a la población municipal (de 2,2 a 3 según tabla). El esponjamiento mínimo se fija en 50% del valor máximo.</p> <p><i>Vivienda vacía (VV):</i></p> <p>El valor de la vivienda vacía que debe considerarse en la cuantificación residencial será como mínimo el 2% del número total de viviendas existentes.</p> <p><i>Limitaciones adicionales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Independientemente del resultado de la cuantificación, se admite siempre una capacidad residencial de hasta el 10% del parque inicial (o de 20 viviendas). – Se limita la capacidad residencial de un plan al 50% del parque inicial. | $CR = (NR \times ESP) - VV$ |



NR. Necesidades Residenciales

La cuantificación de las necesidades residenciales tiene en cuenta siete sumandos que, junto al impacto de las correcciones del modelo territorial, configuran la magnitud resultante.

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1 - C2$$

CMT. Correcciones del modelo territorial vigente.

Se trata de un componente específico a cada municipio, vinculado con las estrategias de equilibrio territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial del área funcional correspondiente. En dicho componente se reflejan tanto los crecimientos selectivos que el planeamiento territorial pueda establecer en determinados municipios.

A1. Necesidad de Vivienda Principal por variación de la población.

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el ámbito territorial considerado. $A1 = (P_f - P_i) / TMF_f$

| A. Necesidades de vivienda principal | | |
|---|-----------------------|--|
| A1. Por variación de población residente Fórmula de proyección de la población municipal: $P_t = P_0 \times (1 + RP)^t$ | $(P_f - P_i) / TMF_f$ | P_t = Población en momento t TMF_t = Tamaño familiar en momento t RF = Tasa anual de variación del tamaño familiar |

- Para poder realizar el cálculo del valor A1 (Necesidad Residencial por Variación de Población) es necesario hacer una proyección de la población que acogerá el municipio de Iruña de Oca en el año 2026.

Para ello, se aplicará la siguiente fórmula: $P_t = P_0 \times (1 + RP)^t$

Variación población:

| | |
|--------------------------|------|
| Población 1997 (P_0) | 1650 |
| Población 2017 (P_t) | 3382 |

*Fuente: Eustat

Tasa anual de variación (RP)

$$P_{17} = P_{97} \times (1 + RP)^{20} \quad RP = \left(\frac{P_{17}}{P_{97}} \right)^{(1/20)} - 1$$

| | |
|--|--------|
| $RP = \left(\frac{3382}{1650} \right)^{(1/20)} - 1$ | 3,655% |
|--|--------|

- Variación del Tamaño Medio Familiar (TMF):

$$TMF_t = 1 + (TMF_0 - 1) \times (1 + RF)^t$$



RF: tasa anual de variación del tamaño familiar. Recogiendo el decreto lo siguiente: "Se aplicará una tasa anual de reducción del 1,5% del tamaño familiar variable a la última información disponible sobre el tamaño familiar del Ayuntamiento."

| | |
|------------------------------------|------|
| Vivienda principal (2017) | 1261 |
| Población (2017) | 3382 |
| Tamaño Hogar (Población/viv. ppal) | 2,68 |

*Fuente: Eustat y Ayuntamiento de Iruña de Oca

Proyección de población y tamaño familiar:

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pob. | 3382 | 3506 | 3634 | 3767 | 3905 | 4047 | 4195 | 4349 | 4508 | 4672 |
| TMF | 2,682 | 2,662 | 2,642 | 2,622 | 2,603 | 2,583 | 2,564 | 2,546 | 2,527 | 2,509 |

Resultado:

$$A1 = (P_{26} - P_{18}) / TMF_{26}$$

| | |
|-------------------------|------------|
| $(4672 - 3506) / 2,509$ | 465 |
|-------------------------|------------|

A2. Necesidad de Vivienda Principal por variación del tamaño familiar.

Corresponde a la variación de las necesidades de vivienda principal en razón de la variación del tamaño medio familiar del ámbito territorial considerado.

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| A2. Por variación del tamaño familiar Fórmula de proyección del tamaño familiar: $TMF_t = 1 + (TMF_0 - 1) \times (1 + RF)^t$ | $P_t \times (1 / TMF_t - 1 / TMF_0)$ | RP = Tasa anual de variación de la población municipal (reducida a la mitad si la variación es negativa) |
|--|--------------------------------------|--|

Resultado:

$$A2 = P_{18} \times (1 / TMF_{26} - 1 / TMF_{18})$$

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| $3506 \times (1 / 2,509 - 1 / 2,662)$ | 80 |
|---------------------------------------|-----------|

B1. Demanda de Vivienda Secundaria por variación de la demanda de vivienda principal.

Corresponde a la variación en la demanda de vivienda secundaria asociada a la variación estimada del número de viviendas principales para el ámbito territorial considerado (componentes A1 y A2). Este componente refleja la necesidad de disponer de un número de viviendas adicionales a las previstas para uso principal, que serán absorbidas por la demanda de uso secundario.

$$B1 = (A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$$



| B. Demanda de vivienda secundaria | | |
|--|--------------------------------|--|
| B1. Por variación de la vivienda principal Demanda asociada a la evolución del parque principal | $(A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$ | CSR t = Coeficiente de vivienda secundaria en momento t. Se define como sigue: viviendas ocupadas / viviendas principales |

- CSR: coeficiente de vivienda secundaria. Se define como viviendas ocupadas entre las viviendas principales.

| | Viv. Principal | Viv. Secundaria | Viv. Ocupada | CSR |
|------|----------------|-----------------|--------------|-------|
| 2017 | 1261 | 105 | 1366 | 1,085 |

*Fuente: Eustat y Ayuntamiento de Iruña de Oca

$$CSR = V_{ocup} / V_{princ} = 1366 / 1261 = 1,083$$

Resultado:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$$

| | |
|---------------------------------|-----------|
| $(465 + 80) \times (1,083 - 1)$ | 45 |
|---------------------------------|-----------|

B2. Demanda de Vivienda Secundaria por variación de la demanda de vivienda secundaria.

Corresponde a la variación (aumento o disminución) de las viviendas secundarias derivada de cambios en la proporción de viviendas secundarias respecto a principales en el ámbito territorial considerado, es decir, de cambios en el coeficiente CSR. En ausencia de supuestos explícitos sobre cambios en dicho coeficiente, este componente será nulo.

$$(P_i / TMF_i) \times (CSR_t - CSR_i)$$

| | |
|---|--|
| B2. Por variación del coeficiente de vivienda secundaria Requiere proyección explícita del CSR. En su ausencia se aplicará el CSR de 2011 (o la media de 2001 y 2011 si esta última fuera mayor) siempre que no supere la cota de 1,25 | $(P_i / TMF_i) \times (CSR_t - CSR_i)$ |
|---|--|

Puesto que no se prevén cambios en el coeficiente de vivienda secundaria este componente es nulo. B2=0

C1. Previsión de viviendas vacías por variación de las viviendas ocupadas.

Corresponde a la previsión de viviendas vacías asociada a la variación de viviendas ocupadas durante el periodo contemplado (componentes A1, A2, B1 y B2) para el ámbito territorial considerado. De forma similar al componente B1, este componente refleja la necesidad de prever un número de viviendas adicionales a la previsión de viviendas ocupadas, ya que siempre hay una proporción de viviendas vacías de tipo



técnico debido a múltiples factores de fricción (periodos de transmisión, rehabilitación, etc.).

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

| CR: Capacidad residencial | | |
|---|----------------------|--|
| Estimación de la capacidad de construcción de viviendas identificadas al inicio del plan. La capacidad residencial se calcula multiplicando las necesidades residenciales por un factor de esponjamiento máximo acorde a la población municipal | | ESP = Factor de esponjamiento VV = Vivienda vacía: mínimo 2% del parque residencial |
| | Tamaño del municipio | CVD ESP |

- **Coficiente de vivienda deshabitada técnica (CVD)**

“Se aplicará una tasa por vivienda deshabitada técnica comprendida entre 1,04 y 1,08 de acuerdo a la población del municipio considerado”

$$CVD = 1,06$$

Resultado:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

| | |
|---|-----------|
| $(465 + 80 + 45 + 0) \times (1,06 - 1)$ | 35 |
|---|-----------|

| Maila Estrato | Udalerriko biztanleria Población del municipio | EHK CVD |
|---------------|---|---------|
| 1 | 20.000 biztanle edo gehiago 20.000 habitantes o más | 1,04 |
| 2 | 7.000 eta 19.999 biztanleren artean De 7.000 a 19.999 habitantes | 1,05 |
| 3 | 3.000 eta 6.999 biztanleren artean De 3.000 a 6.999 habitantes | 1,06 |
| 4 | 1.000 eta 2.999 biztanleren artean De 1.000 a 2.999 habitantes | 1,07 |
| 5 | 1.000 biztanle baino gutxiago Menos de 1.000 habitantes | 1,08 |

C2. Previsión de viviendas vacías por recuperación de viviendas deshabitadas

Se establece que se trata del 2% del parque total de viviendas existentes en el municipio en el momento actual.

$$C2 = V_t \times 2 / 100$$

| | |
|-----------------------|-----------|
| $1651 \times 2 / 100$ | 33 |
|-----------------------|-----------|

NR. Necesidades residenciales totales

Con todos los anteriores componentes calculados se procede a calcular las Necesidades Residenciales (NR)

Resultado:

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1 - C2$$



| | |
|-------------------------------|------------|
| $465 + 80 + 45 + 0 + 35 - 33$ | 593 |
|-------------------------------|------------|

ESP. Factor de Esponjamiento

El factor de esponjamiento convierte la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento a fin de garantizar la eventual satisfacción de tales necesidades calculadas.

En el caso de Iruña, con una población de 3382 habitantes en el año 2017, el valor del Factor de Esponjamiento sería de 2,6

ESP = Factor de esponjamiento
VV = Vivienda vacía: mínimo 2% del parque residencial

| Tamaño del municipio | CVD | ESP |
|---------------------------|------|------------|
| 20.000+ habitantes | 1,04 | 2,2 |
| 7.000 – 19.999 habitantes | 1,05 | 2,4 |
| 3.000 – 6.999 habitantes | 1,06 | 2,6 |
| 1.000 – 2.999 habitantes | 1,07 | 2,8 |
| menos de 1.000 habitantes | 1,08 | 3,0 |

ESP= **2,6**

NR. Necesidades residenciales totales.

Una vez obtenidas las necesidades residenciales, el factor de esponjamiento y el valor de vivienda vacía, se procede a realizar el cálculo de la capacidad residencial.

$$CR = (NR \times ESP)$$

| | |
|--------------------|-------------|
| $(593 \times 2,6)$ | 1542 |
|--------------------|-------------|

Por lo tanto, según los cálculos, la cuantificación residencial ascendería a un valor de 1526 viviendas. Sin embargo, habría que tener en cuenta las limitaciones adicionales establecidas por el decreto.



Limitaciones adicionales.

Las dos limitaciones adicionales que se imponen a la cuantía final de la capacidad residencial del municipio son las siguientes:

1. *Para todos los municipios, la capacidad residencial no podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.*
2. *Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas.*

Puesto que el número de viviendas resultantes del cálculo de Necesidades residenciales totales es superior al límite máximo impuesto por las limitaciones adicionales, será este último el que nos dé la cifra final de crecimiento máximo residencial.

$$0,5 \times V_t =$$

| | |
|--------------|-----|
| (0,5 x 1652) | 826 |
|--------------|-----|

Teniendo en cuenta que, en el caso de Iruña de Oca, el parque residencial inicial es de 1652 viviendas (en el año 2017, según Ayuntamiento de Iruña de Oca), la capacidad residencial del plan de Iruña de Oca se ve finalmente reducida a 826 viviendas.

9.3.3 CONCLUSIONES CÁLCULO RESIDENCIAL

Independientemente de la metodología que se utilice para el cálculo del número máximo de viviendas al que debe limitarse el crecimiento residencial propuesto en Iruña de Oca, el resultado es siempre el 50% del parque residencial existente.

Puesto que, de la colaboración con el Ayuntamiento de Iruña de Oca, y de la aportación de datos de Udalplan y del Catastro de Álava, se ha desprendido el cálculo de un total de 1.652 viviendas existentes en el municipio de Iruña de Oca para el año 2017, el límite máximo de viviendas que se podrán desarrollar en el marco temporal 2018-2026 será de **826** viviendas.



| CLASIFICACIÓN | N.º ACTUAL VIVIENDAS | N.º VIVIENDAS POR EJECUTAR | | | N.º TOTAL VIVIENDAS | LICENCIAS 2.017 |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------|------------|------------------------|--------------------|
| | | Libres | VPP | TOTAL | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | | | | | |
| MONTEVITE (O.D) | 22 | 0 | 0 | 0 | 22 | |
| MONTEVITE UAU M-1 | 8 | 1 | 0 | 1 | 9 | 1 |
| NANCLARES | 825 | 7 | 0 | 7 | 832 | |
| NANCLARES N-2 | 71 | 9 | 0 | 9 | 80 | |
| NANCLARES N-3 | 123 | 0 | 0 | 0 | 123 | |
| NANCLARES N-4 | 84 | 0 | 0 | 0 | 84 | |
| NR-1 LS-1 | 6 | 19 | 0 | 19 | 25 | |
| NR-1 LS-2 | 5 | 18 | 0 | 18 | 23 | |
| NR-1 LS-4 | 6 | 35 | 0 | 35 | 41 | |
| NR-1 LS-5 | 3 | 29 | 0 | 29 | 32 | |
| NR-1 LS-6 | 2 | 10 | 0 | 10 | 12 | |
| OLLAVARRE | 86 | 0 | 0 | 0 | 86 | |
| R1-LS7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| TRESPUENTES | 114 | 2 | 0 | 2 | 116 | |
| VILLODAS (O.D) | 153 | 0 | 0 | 0 | 153 | |
| VILLODAS UA V-1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 | |
| UE-T1 | 0 | 4 | 0 | 4 | 4 | |
| NR-3 PERI | 55 | 0 | 0 | 0 | 55 | |
| TOTAL | 1.573 | 134 | 0 | 134 | 1.707 | 1 |

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| | | | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|
| GARABO V.GAR | 7 | 0 | 0 | 0 | 7 | |
| NR-1 LS-3 | 3 | 18 | 0 | 18 | 21 | |
| OLLAVARRE O-1 | 46 | 0 | 32 | 32 | 78 | |
| TOTAL | 56 | 18 | 32 | 50 | 106 | 0 |

SUELO URBANIZABLE

| | | | | | | |
|-----------------|-----------|------------|----------|------------|------------|----------|
| NANCLARES N-1 | 0 | 140 | 0 | 140 | 140 | |
| OLLAVARRE O-2 | 16 | 24 | 0 | 24 | 40 | |
| TRESPUENTES T-1 | 0 | 27 | 0 | 27 | 27 | |
| VILLODAS V-1 | 3 | 37 | 0 | 37 | 40 | |
| TOTAL | 19 | 228 | 0 | 228 | 247 | 0 |

SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEOS RURALES

| | | | | | | |
|-----------|---|---|---|---|---|---|
| RESTO SNU | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
|-----------|---|---|---|---|---|---|

TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES = N.º ACTUAL TOTAL +LICENCIAS 1.652



9.3.4 NÚMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD

El documento de Aprobación Inicial de las DOT establece una estimación de la superficie media de las viviendas construidas en los últimos años de acuerdo a su régimen y tipología. El concepto de superficie construida no incluye los garajes, trasteros y locales similares que habitualmente se ubican bajo rasante o bajo cubierta en los edificios de viviendas múltiples. Para las viviendas unifamiliares se incluye el garaje cuando no se ubica bajo rasante (se estima que es el caso del 50% de las viviendas unifamiliares que se construyen).

Los valores de la Tabla 5 representan una estimación de la media global aplicable al conjunto de la CAPV. Las áreas rurales y las que tienen mayor disponibilidad de suelo presentarían valores más elevados para la superficie media de las viviendas. El valor medio asignado a la VPO supone que las viviendas de un dormitorio suponen del 5 al 10% del total de las VPO construidas, las de dos dormitorios (3 ó 4 camas) suponen del 40 al 50% y las de tres dormitorios (5 ó 6 camas) representan del 45 al 55%.

| Etxebizitza mota Tipo de vivienda | Azalera (m ²) Superficie (m ²) | |
|--|---|-----------------------|
| | Erabilgarria Útil | Eraikia Construida |
| BOE (batezbesteko orokorra) / VPO (media global) | 68 | 90 |
| 1 logela / de 1 dormitorio | 48 | 63 |
| 2 logela / de 2 dormitorios | 62 | 82 |
| 3 logela / de 3 dormitorios | 76 | 100 |
| Etxebizitza tasatua / Vivienda tasada | 80 | 106 |
| Etxebizitza librea / Vivienda libre | | |
| Etxebizitzarako eraikinen batezbesteko orokorra | 81 | 106 |
| Media global en edificios de viviendas | | |
| 2 logela / de 2 dormitorios | 72 | 92 |
| 3 logela / de 3 dormitorios | 90 | 119 |
| Elkarri atxikitako etxebizitzak / Viviendas adosadas | 120 | 150 |
| Familia bakarreko etxebizitzak urbanizazioa | 180 | 250 ^a |
| Urbanización de viviendas unifamiliares | | |

Tabla 5.

Puesto que la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos no es vinculante, tampoco lo es el número de viviendas resultantes de la aplicación de la ordenación propuesta. Sí es vinculante, sin embargo, la edificabilidad.

Puesto que el límite al crecimiento residencial desde las Directrices de Ordenación Territorial es sobre el número de viviendas y no sobre la edificabilidad, esta tabla sirve para poder traducir la edificabilidad de cada ámbito a un número de viviendas, y así comprobar que las edificabilidades propuestas no superarán las expectativas de crecimiento de las DOT.

El dato vinculante no es, por lo tanto, el número de viviendas resultantes, sino la edificabilidad. Sin embargo, el límite al crecimiento residencial desde las Directrices de Ordenación Territorial se mide en número de viviendas y no en edificabilidad, por lo que es preciso la utilización de la tabla anterior para poder traducir la edificabilidad de



cada ámbito a número de viviendas, y así comprobar que las edificabilidades propuestas no superarán las expectativas de crecimiento de las DOT.

Las fichas correspondientes a las AOP residenciales y las que con otra calificación global contienen también el uso residencial, incluyen además de la edificabilidad, otros datos estructurales tales como los porcentajes correspondientes a vivienda libre y a vivienda protegida, así como las tipologías edificatorias características y autorizadas. Se incluye a continuación un listado que incluye las tipologías edificatorias en las que se clasifica la edificabilidad residencial correspondiente a cada ámbito, así como la superficie construida media que le corresponde a cada una de las tipologías. Se toma como referencia principal la tabla de conversión de las DOT, aplicando la posibilidad contemplada por el Decreto de aumentar la superficie media de la vivienda de las áreas rurales, en este caso los concejos de entidad menor, así como el sector AOP-N6 de Nanclares de la Oca, por considerar su morfología más acorde con el resto de los concejos, más rural y menos urbana, como remate urbano al borde del medio natural. En estos ámbitos se ha respetado el tamaño medio de las viviendas unifamiliares, pero se ha incrementado el correspondiente a las viviendas adosadas, por dos cuestiones: su ubicación en estas zonas rurales y su tipología, la de viviendas pareadas, tipología que realmente se encuentra a caballo entre la vivienda unifamiliar y la adosada, por lo que se le ha asignado una superficie intermedia entre los 250 m² y los 150m² que establecen las DOT para las mismas.

A modo de resumen, las tipologías existentes y sus superficies construidas medias son las siguientes:

- Vivienda libre en bloque, 106m²
- Vivienda libre pareada (*bifamiliar*), 200 m²
- Vivienda libre adosada en hilera, 200 m²
- Vivienda libre unifamiliar, 250 m²
- Vivienda de protección social, 90m²
- Vivienda tasada, 106m²

Se incluyen a continuación dos tablas de conversión de edificabilidad a número de viviendas para cada ámbito, así como la cuantificación global de las mismas. Se han realizado de forma independiente para Nanclares de la Oca y para el resto de las Juntas Administrativas, incluyendo únicamente los nuevos ámbitos, tanto residenciales como los que incluyen el uso residencial como autorizado.



| Ámbito | Edificabilidad residencial | VL bloque | | VL adosada | | VL unifamiliar | | VL bifamiliar | | nº viv. total | Preexist. nº viv. | Incremento nº viv |
|--------------------|----------------------------|-----------|---------|------------|---------|----------------|---------|---------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|
| | | Edif. | nº viv. | Edif. | nº viv. | Edif. | nº viv. | Edif. | n.º viv. | | | |
| AOP-M1 | 860 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 860 | 4 | 4 | - | 4 |
| AOP-V1 | 3.494 | 0 | 0 | 2.134 | 10 | 300 | 1 | 1.060 | 5 | 16 | - | 16 |
| AOP-V2 | 3.072 | 0 | 0 | 3.072 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | - | 15 |
| TOT resto Concejos | | 0 | | 25 | | 1 | | 9 | | 35 | - | 35 |

| Ámbito | Edificabilidad residencial | VL bloque | | VL unifam/bifam | | VPS | | VT | | nº viv. total | Preexist. nº viv. | Incremento nº viv. |
|---------------|----------------------------|-----------|---------|-----------------|---------|--------|---------|-------|---------|---------------|-------------------|--------------------|
| | | Edif. | nº viv. | Edif. | nº viv. | Edif. | nº viv. | Edif. | nº viv. | | | |
| AOP-N1 | 4.503 | 2.701 | 25 | 0 | 0 | 901 | 10 | 901 | 9 | 44 | - | 44 |
| AOP-N2 | 2.028 | 1.216 | 11 | 0 | 0 | 406 | 5 | 406 | 4 | 20 | - | 20 |
| AOP-N3 | 3.949 | 3.427 | 32 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 522 | 5 | 37 | 6 | 31 |
| AOP-N4 | 3.688 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.623 | 29 | 1.065 | 10 | 39 | 3 | 36 |
| AOP-N5 | 16.904 | 3.683 | 35 | 0 | 0 | 9.869 | 110 | 3.352 | 32 | 177 | - | 177 |
| AOP-N6 | 11.103 | 0 | 0 | 6.013 | 27 | 2.571 | 29 | 2.519 | 24 | 80 | 1 | 79 |
| AOP-N7 | 25.329 | 1.824 | 17 | 0 | 0 | 17.338 | 193 | 6.168 | 58 | 268 | - | 268 |
| AOP-N8 | 451 | 0 | 0 | 451 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | - | 2 |
| TOT Nanclares | | 120 | | 29 | | 376 | | 142 | | 667 | 10 | 657 |



Los AOP residenciales que no se han incluido en la tabla, son aquellos que se han remitido a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado, y se recogen a continuación junto al número de viviendas que establece para los mismos tal planeamiento. Se realiza, del mismo modo que para el resto de los ámbitos, la conversión de edificabilidad a número de viviendas según las superficies asignadas a cada una de las categorías.

- AOP-O1, coincidente con la parte del antiguo SAU-O2 que no se ha ejecutado, al que corresponden 24 viviendas según el Plan Parcial aprobado. El planeamiento de desarrollo recoge una edificabilidad total de 7.316 m²t para 40 viviendas, de las que se han ejecutado únicamente 16, con una superficie construida total de 1.844m²t, por lo que quedan pendientes de materialización 5.472 m²t.

Puesto que se plantea únicamente tipología de vivienda aislada unifamiliar, la conversión de edificabilidad a número de viviendas se realiza del siguiente modo:

$$5.472\text{m}^2 / 250 = \underline{22 \text{ viviendas}}$$

Se recoge a continuación el ámbito AOP-T1, que, aunque cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado, su ordenación se ha visto modificada, por lo que se realiza la conversión de edificabilidad a n.º de viviendas como en los casos anteriores:

- El ámbito AOP-T1 tampoco es un nuevo ámbito, proviene del ámbito SAU-T1, del que se aprobó el Plan Parcial definitivamente el 27 de enero de 2012. Sin embargo, hay que señalar que su ordenación se ha visto modificada para adaptarse al PTS de ordenación de Ríos y Arroyos, tal y como se detalla en la ficha del ámbito correspondiente. Por tanto, se le ha asignado al ámbito una nueva edificabilidad como parámetro vinculante, acorde al nuevo criterio, de 2.970 m², en la que se propone 12 viviendas adosadas (cuádruples) y 2 viviendas (bifamiliar), haciendo la conversión quedaría así:

$$2.520,00 \text{ m}^2 / 200 = \underline{12,6 \text{ viviendas}}$$

$$450 \text{ m}^2 / 200 = \underline{2,25 \text{ viviendas}}$$

TOTAL: 15 viviendas

Se contabilizan a su vez como viviendas que pasarán a establecer parte del futuro parque residencial del municipio, aquellos solares urbanos no edificados hasta el momento que provienen de ámbitos delimitados por el planeamiento vigente que ya han sido desarrollados y urbanizados. Puesto que se trata de solares ya definidos, no tiene sentido aplicar la conversión de edificabilidad a número de viviendas, sino que se contempla como sumando el número de viviendas pendientes de edificar según el planeamiento de desarrollo.



- SAU-N2, 9 viviendas
- SAU-V1, 37 viviendas

Por lo tanto, habrá que sumar al número de nuevas viviendas estimadas recogidas en la tabla, 22 viviendas del AOP-O1, 15 viviendas del AOP-T1, 9 viviendas de SAU-N2 y 37 viviendas de SAU-V1; en total, 83 viviendas.

$$22 + 15 + 9 + 37 = 83 \text{ viviendas}$$

La cuantificación residencial propuesta asciende, según los cálculos realizados hasta el momento a:

| | | |
|---------------------|-------|----------|
| Nanclares de la Oca | _____ | 657 viv. |
| Resto de concejos | _____ | 35 viv. |
| Procedentes de NNSS | _____ | 83 viv. |

| | | |
|-------|-------|----------|
| TOTAL | _____ | 775 viv. |
|-------|-------|----------|

El PGOU propone, según cálculos efectuados siguiendo las reglas de traducción de edificabilidad a número de viviendas de las DOT, **775** nuevas viviendas para el municipio de Iruña de Oca, cifra inferior a las 826 viviendas resultantes del cálculo de cuantificación residencial según el método de las DOT.

En caso de realizar la cuantificación residencial mediante la suma de las viviendas resultantes de la ordenación pormenorizada de cada uno de los ámbitos recogidos por el PGOU, así como los planes de desarrollo a los que se deriva y los solares existentes, el número de nuevas viviendas resultante también es inferior a 826 viviendas. Se adjunta la tabla, a fin de realizar una doble justificación del cumplimiento de este requisito.



| Concejo | AOP | Incremento nº viviendas |
|---------------------|--------|-------------------------|
| Nanclares de la Oca | AOP-N1 | 43 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N2 | 21 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N3 | 50 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N4 | 40 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N5 | 180 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N6 | 79 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N7 | 261 |
| Nanclares de la Oca | AOP-N8 | 2 |
| Montevite | AOP-M1 | 3 |
| Ollávarre | AOP-O1 | 24 |
| Trespuentes | AOP-T1 | 14 |
| Víllodas | AOP-V1 | 7 |
| Víllodas | AOP-V2 | 16 |
| TOTAL | | 740 |

A los que se suman los solares urbanos pendientes de edificar, 46 viviendas.

- SAU-N2, 9 viviendas
- SAU-V1, 37 viviendas

Con lo que suman $740 + 46 = 786$ nuevas viviendas, y, por tanto, también inferior al límite máximo de 826 viviendas.

Con esta doble metodología de cálculo queda debidamente justificado que la propuesta del PGOU cumple con las determinaciones del documento de Aprobación Inicial de las DOT en lo referente a cuantificación residencial.



10 Propuesta de medidas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente

De entre las diferentes tipologías de acciones y actuaciones que se derivarán del PGOU de Iruña de Oca, son aquéllas que suponen un cambio en el uso del suelo las que, como se ha indicado, pueden tener una mayor incidencia sobre el medio natural y, por tanto, requieren de la aplicación de medidas para la protección o corrección de los efectos negativos sobre los elementos del medio natural.

No obstante, no se puede obviar el hecho de que en la actualidad se está contemplando la planificación urbanística del municipio a nivel general y que el presente documento se corresponde con una evaluación estratégica de un documento urbanístico general. Por ello, la definición de medidas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente, derivados del desarrollo de las propuestas incluidas en el Plan, se constituyen en este momento como directrices y medidas genéricas de protección y corrección, especialmente las relacionadas con las previsibles actuaciones derivadas del Plan que implican un cambio en el uso del suelo.

Este no es óbice para que posteriormente, en los documentos ambientales que acompañen a los planes de desarrollo de las propuestas o proyectos que se deriven del Plan (Documento Ambiental Estratégico, Estudio Ambiental Estratégico, Documento Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental) dentro de los procedimientos reglados de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), que establezca la normativa vigente o el órgano ambiental en su caso, se incluyan medidas preventivas, protectoras, correctoras o compensatorias concretas y adaptadas a la realidad del plan o proyecto concreto.

Se deberá prestar especial atención al diseño del conjunto de las medidas de prevención, protección o corrección de los impactos, adecuadas a los detalles de cada acción, ya que el éxito final de las medidas correctoras dependerá del grado de adecuación de su diseño al del proyecto y, en definitiva, al grado de coordinación del mismo con la redacción del proyecto o actuación. Asimismo, será de especial relevancia el desarrollo de buenas prácticas en relación con la ejecución de las obras.

A continuación, se proponen las medidas correctoras básicas que debe incorporar cada acción derivada del Plan General las cuales, como ya se ha señalado, se completarán, matizarán o ampliarán en fases posteriores, dentro de los procedimientos ambientales de cada uno de los planes o proyectos derivados.

Asimismo, se ha de destacar el hecho de que, si bien no constituyen medidas preventivas o protectoras propiamente dichas, el cumplimiento de las Normas Urbanísticas que se recogerá en la documentación del PGOU que se tramite y apruebe, supone en algunos casos la prevención en la aparición de ciertos impactos sobre el



medio o, en su caso, la protección de un determinado aspecto del medio frente a posibles impactos derivados del desarrollo urbanístico.

Por ello, el conjunto de medidas que a continuación se presenta - estructurado en función de cada uno de los factores del medio que potencialmente pueden resultar afectados y las principales alteraciones esperadas sobre cada uno de ellos- se completará en fases posteriores con las restricciones establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Iruña de Oca.

A su vez, en cada grupo de medidas se han diferenciado dos grupos:

- Aquellos aspectos y medidas cuyo estudio y diseño de soluciones debe estar asociado a la *fase de redacción de los instrumentos de desarrollo* detallado del planeamiento (planes parciales, planes especiales e incluso proyectos de urbanización).
- Las tipologías de *medidas protectoras, correctoras y compensatorias*, así como recomendaciones concretas para la minimización de determinadas afecciones previsibles.



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Atmósfera | Incrementos de partículas en suspensión | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Riego de viales y tajos de obra durante las operaciones constructivas.• Tapado de cajas de camiones con lonas.• Pantallas protectoras en zonas de vientos fuertes (setos vegetales, montículos de tierras, etc.).• Revegetación rápida de superficies desnudas previstas (hidrosiembras y plantaciones). |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| | Incremento de los niveles de contaminantes: gases (CO, CO ₂ , NO _x , compuestos del azufre, hidrocarburos inquemados), metales pesados, etc. | <p style="text-align: center;"><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Los Planes Parciales de todos los sectores de suelo urbanizable a desarrollar durante el período de vigencia del Plan General, incluirán en su normativa urbanística medidas para la reducción de las emisiones atmosféricas durante las obras de urbanización, sobre todo la emisión de partículas en suspensión. Para ello se implementarán medidas de prevención de producción de polvo en la fase de obra tales como el riego de pistas, la aportación de floculantes, el uso de filtros y catalizadores en la maquinaria de obra, etc.• Se promoverá y facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía que produzcan menos emisiones contaminantes locales en todos los tipos de emplazamientos (viviendas, locales, equipamientos, industrias...), como la electricidad o el gas natural, y en especial el uso de la energía solar.• Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías. <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Cumplimiento de la normativa aplicable en materia de emisiones atmosféricas de vehículos y maquinaria de obra pública.• Implantación de motores con sistemas de control y reducción de emisiones.• Implantación de estaciones fijas o móviles de medida de contaminantes atmosféricos. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|-----------------------|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Atmósfera | Ruido. | <p style="text-align: center;"><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Inclusión de un Estudio de Impacto Acústico ajustado a lo establecido en el <i>Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco</i>. Incorporación de las conclusiones y medidas correctoras necesarias.• Elaboración de un Estudio de Vibraciones en caso de definirse zonas edificadas sensibles (residencial, hospitalario, docente) a menos de 75 m de trazados ferroviarios. Especial consideración en tramos soterrados de líneas. Propuesta de medidas correctoras.• Consideración de medidas de reducción de emisiones de ruido por el tráfico urbano en zonas urbanas densas: limitaciones de la velocidad máxima, empleo de pavimentos de baja emisión y otras medidas de control del tráfico.• Los Planes Parciales que desarrollen los sectores industriales, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte de dicho estudio.• En el diseño de la ordenación pormenorizada, se tendrán en cuenta las siguientes medidas<ul style="list-style-type: none">- Estudio y definición de bandas de amortiguación acústica (espacios libres no estanciales) junto a viales de mayor tráfico, para lograr separación física entre el emisor y las zonas sensibles receptoras.- Diseño arquitectónico, localización y distribución de las edificaciones tendentes a minimizar los niveles de inmisión: alejarlos de focos, fachadas no paralelas a viales, estancias más sensibles en zonas interiores, ...- Dispositivos de protección acústica: caballones de tierras, cerramientos continuos, pantallas anti-ruido, ... |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|-----------------------|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Atmósfera | Ruido. | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Durante la fase de ejecución de obras de urbanización:<ul style="list-style-type: none">- Utilización de maquinaria y vehículos durante la realización de los trabajos que garanticen la minimización de los ruidos producidos- Control de las emisiones de ruido de la maquinaria y de las obras.- Limitación de trabajos en horario nocturno.• Medidas a incluir en los Planes Parciales correspondientes: realización de estudios de impacto acústico detallados que permitan determinar la necesidad, dimensiones y características de las siguientes tipologías de medidas propuestas en el Estudio de impacto acústico, Anexo al presente EAE:<ul style="list-style-type: none">- En suelos urbanos no consolidados y nuevos desarrollos residenciales (AOPs N2, N3, N4 y N7): medidas de minimización de las emisiones del tráfico rodado relativas a máxima peatonalización y fomento del uso de bicicleta, limitación de la velocidad máxima, pavimento fonoabsorbente, ...- En los AOPs industriales, dimensionamiento y diseño de dispositivos reductores de ruido en los límites de dichos ámbitos colindantes con infraestructuras de comunicación de tráfico elevado, como son pantallas acústicas o caballones de tierras: AOP-I2 "Los Llanos II" (700 m de longitud en el límite norte con la autovía A-1); AIP-I3 "Subillabide II" (1.250 m en el límite occidental con la línea FFCC Madrid-Hendaya). |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Atmósfera | Contaminación lumínica. | <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Con especial atención al suelo no urbanizable, se evitará el uso de lámparas de vapor de mercurio y los elementos de iluminación se situarán a una altura máxima de 2,5 m sobre el suelo.• Asimismo, el tipo de carcasa será cerrada y opaca, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta. La disposición y orientación de todas las fuentes de luz evitará que ésta incida en el exterior de las parcelas, y sobre todo sobre los espacios protegidos circundantes.• Se fomentará preferentemente la iluminación de los aparcamientos y zonas comunes, mediante luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos alimentadas por captadores fotovoltaicos.• Las luminarias del alumbrado público serán preferentemente de bajo consumo. |
| | Pérdida de calidad del agua superficial y de acuíferos. | <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Aplicación de medidas contra la erosión y de retención de sedimentos aportados a cauces durante las obras: trampas de sedimentos, balsas de decantación, ...• Prohibir y sancionar el vertido de lubricantes de motores.• Plantaciones entre las obras y los cauces (efecto de tampón).• Regular la aplicación de biocidas y fitosanitarios. |
| Agua | Ocupación de los cauces. Pérdida de las características naturales de los cauces y sus riberas. Relleno de cauces, humedales, embalses o canales. | <p><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Diseño de las actuaciones minimizando las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico, obteniendo los permisos necesarios desde la Confederación Hidrográfica del Ebro. <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Restauración de la vegetación de ribera.• Prohibir la localización de cualquier instalación o servidumbre, ni siquiera temporal, sobre los cauces de drenaje natural (canteras, vertederos, etc.). |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Agua | Intersección del nivel freático y afección a los flujos hidrogeológicos. | <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">Localización de canteras, zonas de préstamo, vertederos, etc., fuera de zonas con acuíferos vulnerables, áreas de recarga de acuíferos, etc.La reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. |
| | Inundaciones | <p><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">Asegurar que estén desarrolladas las obras de intervención contempladas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (2015-2021).En caso contrario, consideración de las medidas y actuaciones previstas en el mismo, incorporándolas al planeamiento de desarrollo <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">Secciones tipo y elementos para evitar desbordamientos (reconfiguración de cauces, muros, motas, ...) |
| Geología y Geomorfología | Inestabilidades en las laderas por excavación o relleno. | <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">Control de los movimientos de tierra y de la maquinaria pesada.Diseño y aplicación de medidas de control de la erosión: técnicas de bioingeniería en cauces y taludes, sistemas de estabilización, revegetación, etc. |
| | Destrucción parcial o total de puntos de interés geológico o paleontológico. | <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">Diseño de la urbanización y las canteras evitando puntos de interés.Control a pie de obra de la aparición de restos, por parte de técnicos cualificados. |
| | Cambio en las formas del relieve. | <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">Diseño de estructuras de forma que se minimice los movimientos de tierra que produzcan cambios drásticos en el relieve. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Suelos | Remoción y compactación de suelos. Denudación y aumento de los riesgos de erosión. | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Jalonamiento de las áreas a ocupar por el proyecto y elementos auxiliares.• Evitar compactación por efecto pisoteo en áreas aledañas, laboreos.• Para todas las nuevas actuaciones que se desarrollen en el término municipal de Iruña de Oca y que afecten a terrenos naturales, de forma previa a las labores de explanación o excavación, se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal (con un espesor mínimo de 30 cm) para su uso posterior en labores de restauración, ya sea en la misma obra o en áreas degradadas situadas en las proximidades; acopiándose en montículos o cordones de altura máxima de 2,5 m (para garantizar la conservación del banco de semillas del suelo) evitándose su compactación y erosión hídrica y eólica, y procediendo a su abonado y semillado con especies leguminosas si el tiempo de apilado superase los seis meses.• La capa de tierra vegetal a reponer en las zonas afectadas, al objeto de asegurar una eficaz instauración de las especies vegetales a implantar, tendrá un espesor mínimo de 50 cm. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|-----------------------------|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Suelos | Ocupación de suelo agrario. | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Las mayores afecciones a suelos AVE se localizan en el AOS-SG1 "Estación Intermodal" que se localiza adaptándose al nuevo trazado del TAV a su paso por Vitoria-Gasteiz, en los municipios de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz, según las determinaciones del Plan Territorial Parcial del área funcional de Álava Central. Este PTP, mediante su modificación, define la localización exacta de la estación y establece que la superficie de suelo agroganadero AVE ocupada por este suelo deberá verse compensada con la desclasificación de una superficie equivalente, de forma individualizada o conjunta, entre los dos municipios. En este sentido las propuestas previas de elaboración del Avance del PGOU de Vitoria-Gasteiz apuntan a la redensificación de los suelos urbanos y urbanizables y a desclasificaciones de suelos urbanizables, por lo que se prevé que estas reclasificaciones a AVE podrían darse en el municipio aledaño.• En el ámbito del TM de Iruña de Oca, se fomentará la mejora de la calidad agrológica de los suelos, mediante implementación de tecnologías avanzadas y técnicas de cultivo adecuadas que mejoren la fertilidad, permeabilidad y control de la erosión, y en definitiva su productividad, de modo compatible con criterios de sostenibilidad. Estas medidas tienen como finalidad la transformación de suelos agroganaderos y de campiña definidos como PRT, a terrenos con vocación de AVE, así como evitar la degradación de estos últimos. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Suelos | Contaminación edáfica (salinización, alcalinización, deposición de Pb, etc.). | <p style="text-align: center;"><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Cumplimiento de la legislación sobre suelos contaminados, para cualquiera de las actuaciones que se incluyan dentro de la Ley, especialmente las disposiciones referentes a la realización de investigaciones previas de la calidad del suelo, y la gestión adecuada de los residuos abandonados, edificaciones y posibles tierras a excavar de acuerdo con la legislación vigente en materia de residuos.• Al objeto de profundizar en la calidad del suelo, de manera previa a los desarrollos del Plan General será preciso realizar los Estudios de caracterización del suelo necesarios, previos al desarrollo de los sectores donde se estime necesario, en base a sus usos anteriores, así como la remisión de sus resultados y conclusiones al órgano ambiental competente para su evaluación y pronunciamiento al respecto. <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Creación de punto/s limpio/s en la zona de obras para la adecuada gestión de los residuos.• Utilización de sistemas de depuración simple de las aguas de evacuación de la zona de obras (balsas de decantación)• Aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados.• Medidas de control de la erosión (ídem anterior).• Medidas de reducción del uso de fitosanitarios en los cultivos (establecimiento de buenas prácticas agrícolas, mejorar el conocimiento de los riesgos, etc.). |
| Uso de recursos naturales | Demanda de nuevos recursos y materiales. Demanda de agua potable. Demanda de electricidad. Generación de residuos. | <p style="text-align: center;"><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Se cumplirán cuantas determinaciones sean posibles para el ahorro del consumo de agua.• Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.• Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Uso de recursos naturales | Demanda de nuevos recursos y materiales. Demanda de agua potable. Demanda de electricidad. Generación de residuos. | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Medidas de reutilización de materiales de construcción generados en las obras.• Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.• Se fomentará la puesta en obra de saneamientos y griferías con dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc.).• Se pondrán en marcha campañas de sensibilización dirigidas a toda la población del municipio (con especial atención a los servicios públicos) que incidan en la importancia y escasez de los recursos hídricos y en las medidas de ahorro de agua que se puedan poner en práctica de forma cotidiana.• Se fomentará el uso de captadores solares térmicos de baja temperatura para precalentamiento de calefacción y de ACS.• Se velará por la puesta en práctica de las medidas de ahorro energético recogidas en los Documentos Ambientales que acompañen a los instrumentos de desarrollo del Planeamiento y en modificaciones del Plan General.• El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente.• De manera especial se preverá la dotación de los Puntos Limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos derivada de los nuevos desarrollos. Asimismo, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos. La construcción de tales centros se llevará a cabo a costa de los promotores y su gestión corresponderá al órgano gestor del sector.• Se llevará a cabo en las obras de los proyectos de ejecución el adecuado programa de control medioambiental. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Uso de recursos naturales | Demanda de nuevos recursos y materiales. Demanda de agua potable. Demanda de electricidad. Generación de residuos | <ul style="list-style-type: none">• Se respetarán y adoptarán las condiciones establecidas para la gestión de residuos en general, y en particular para las demoliciones y obras mediante Ordenanzas municipales.• Se adoptarán las medidas contempladas en los planes sobre residuos de cualquier tipo. En todo caso, se tendrá en cuenta la aplicación de todos los planes y normativa referida a la producción, gestión, reutilización, etc., de toda clase de residuos.• Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, con especial atención en aquellos espacios que por su valor natural resultan de elevado interés.• Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, a la flora o la fauna, y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.• Se cumplirá el CTE (Código Técnico de Edificación), y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que se establece para toda obra de edificación.• Siempre que sea posible los desarrollos urbanísticos se realizarán respetando los perfiles topográficos de la zona para que el balance de movimientos de tierra sea equilibrado y se evite recurrir a préstamos o a depósito de sobrantes.• Los residuos generados de las excavaciones se gestionarán de acuerdo con la legislación vigente.• Se realizará una propuesta de gestión de residuos durante la fase de obras. Se describirán los sistemas de recogida, almacenamiento y tratamiento de acuerdo a la legislación vigente. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Vegetación y hábitats naturales | <p>Destrucción vegetación de interés y de poblaciones de especies protegidas o amenazadas.</p> <p>Degradación de las comunidades vegetales de interés por pérdida de productividad y calidad</p> <p>Riesgo de incendios</p> | <p><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Los Planes de desarrollo deberán incorporar inventarios de vegetación para localizar posibles ejemplares y formaciones de especial interés, con el fin de proyectar su conservación: protección mediante delimitación física (jalonamientos), programación de desbroces selectivos, etc.• En la medida de lo posible, las masas arboladas autóctonas o hábitats que queden dentro de la trama urbana, se incluirán en la ordenación propuesta destinándolos a espacios libres. <p><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• En aquellas áreas en las que el Suelo Urbanizable coincide con algún hábitat definido de acuerdo a la <i>Directiva 92/43/CEE</i>, se favorecerán los usos que garanticen el mantenimiento de las características naturales del espacio.• Medidas contra la erosión y conservación/reconstrucción de suelos.• Incorporación de tierra vegetal a superficies denudadas a revegetar• Diseño de plantaciones en las superficies denudadas con especies adecuadas al ecosistema y autóctonas.• Priorizar el trasplante de portes arbóreos, antes que su tala o corte.• En el caso de la vegetación autóctona, se deberá evitar el desbroce de la vegetación arbórea natural en aquellas áreas afectadas por la ejecución de los accesos provisionales de obra donde no se prevea una ocupación directa. |



| | | |
|---|---|--|
| <p>Vegetación y hábitats naturales</p> | <p>Destrucción vegetación de interés y de poblaciones de especies protegidas o amenazadas. Degradación de las comunidades vegetales de interés por pérdida de productividad y calidad Riesgo de incendios</p> | <ul style="list-style-type: none">• Se evitará la eliminación de la vegetación de ribera en cursos de agua interiores. Sólo se podrá eliminar dicha vegetación mediante estudio técnico que justifique que su presencia puede ocasionar daños, en caso de inundación, a las personas o a las infraestructuras.• En lo referente a la posible afección sobre la biodiversidad la ejecución de las obras se efectuará dentro del área mínima indispensable para la realización del proyecto. En caso de constatarse la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas en alguna área de actuación se seguirán las indicaciones fijadas en el artículo 70 de la <i>Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi</i>.• Ante la posible eliminación de vegetación debida al desarrollo de Suelos Urbanizables, se deberán establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos con vegetación arbustiva y herbácea autóctona donde los usos lo permitan.• La poda y tala del arbolado deberá contar con informe técnico previo.• La conservación de especies más vulnerables incluidas en los catálogos de protección, serán objeto de especial atención en los planes y, programas y proyectos que se desarrollen en el municipio, sobre todo fuera del Suelo Urbano.• Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.• Medidas compensatorias específicas para los desarrollos que afecten hábitats de interés comunitario, tales como repoblaciones, revegetaciones y restauraciones de las zonas afectadas, así como las compensaciones que exija el órgano competente en la materia, por la ocupación de estas áreas.• Ejecución de planes de restauración e integración paisajística, específicos para cada zona de nuevos desarrollos, que deberán formar parte del proyecto constructivo.• Adecuar, en la medida de lo posible, los diseños de los nuevos desarrollos, para integrar la vegetación perteneciente a los hábitats que se halle cercana a los nuevos desarrollos. |
|---|---|--|



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Vegetación y hábitats naturales | <p>Dstrucción vegetación de interés y de poblaciones de especies protegidas o amenazadas.</p> <p>Degradación de las comunidades vegetales de interés por pérdida de productividad y calidad</p> <p>Riesgo de incendios</p> | <ul style="list-style-type: none">• Adecuar, los diseños de los nuevos desarrollos para integrar los bordes de las zonas de hábitats, con la finalidad de suavizar el contraste entre el medio ambiente urbano y el medio natural. En estas áreas, se permitirán usos que admitan combinar el uso y disfrute público, con la conservación de estos espacios.• Incorporación de tierra vegetal a superficies denudadas a revegetar• Utilización racional de plaguicidas y fertilizantes.• Se deberán minimizar los impactos que generen la realización de obras, especialmente las que puedan ocasionar modificación en la estructura o vegetación característica de ribera.• En el caso en el que se vaya a realizar actuaciones de revegetación de las riberas se utilizarán especies autóctonas de ribera.• Se priorizará el uso de técnicas de estabilización de taludes y riberas basadas en el empleo de vegetación.• Se deberá tener en cuenta la fauna existente en dicho cauce y en función del grado de protección de la misma, si fuera necesario, condicionar la época en la que se realicen las obras.• Se asegurará la funcionalidad conectora del cauce y de las riberas tanto durante la fase de obras como a posteriori.• Se deberá evitar o en su caso minimizar el aporte de sólidos y líquidos al cauce fluvial, así como cualquier otro tipo de contaminación.• Las construcciones asociadas a usos agrícolas y agrarios, en la medida de lo posible, se localizarán lo más alejadas posible de zonas que coincidan con hábitats de interés comunitario.• Limitaciones para actividades como las quemas agrícolas y de restos forestales, carboneo y transformación de restos en picón, lanzamiento de cohetes, globos y barrenos. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Vegetación y hábitats naturales | <p>Dstrucción vegetación de interés y de poblaciones de especies protegidas o amenazadas.</p> <p>Degradación de las comunidades vegetales de interés por pérdida de productividad y calidad</p> <p>Riesgo de incendios</p> | <ul style="list-style-type: none">• Medidas para actividades o lugares susceptibles de provocar incendios, como pueden ser, acampadas, merenderos y zonas de ocio, explotaciones agrícolas y forestales, motores instalados en monte, etc.:<ul style="list-style-type: none">- Los titulares de las explotaciones agrícolas deberán establecer las discontinuidades necesarias en la vegetación de las lindes de sus explotaciones para evitar la propagación de los incendios forestales.- Retirada o eliminación de los residuos generados por aprovechamientos forestales, labores silvícolas u otros trabajos realizados en el monte.- Mantener los caminos, pistas o fajas cortafuegos de las explotaciones forestales limpias de residuos o desperdicios y libres de obstáculos que impidan el paso y la maniobra de vehículos.- Los emplazamientos de aparatos de soldadura, grupos electrógenos, motores o equipos fijos de explosión o eléctricos, transformadores eléctricos, así como cualquier otra instalación de similares características, deberán rodearse de un cortafuego perimetral de una anchura mínima de 5 m.- En la carga de combustible de motosierras y motodesbrozadoras, evitar el derrame en el llenado de los depósitos y no arrancarlas en el lugar en que se ha repostado.- Cuando existan motores de explosión o eléctricos, será preceptivo disponer además de extintores de espuma o gas carbónico.- Se vigilará su funcionamiento y se cuidará de que no existan fugas de combustible ni cortocircuitos.- La carga de combustible se hará en frío en lugares alejados de focos de ignición.• Los colectores de los escapes de motores de explosión impedirán la dispersión de chispas e irán protegidos por una carcasa que asegure su aislamiento en caso de calentamiento. |



| | | |
|---------------------|---|--|
| <p>Fauna</p> | <p>Destrucción de hábitats de interés y puntos de nidificación, cría, campeo, etc.</p> <p>Daños directos a las especies (atropellos, destrucción de fauna edáfica).</p> | <p style="text-align: center;"><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Los Planes de desarrollo deberán incorporar prospecciones de fauna, especialmente en el caso de afección o proximidad a cauces y riberas, con el fin de detectar puntos de refugio y reproducción para su protección previa a las obras: relocalización de individuos o grupos, mejora del entorno,...• Cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan de Gestión del Visón Europeo. Destacan, por su singularidad, las Áreas de Interés Especial para el visón europeo, que cuentan con Plan de Gestión, debiendo ser compatibles las actuaciones del planeamiento y el diseño de medidas protectoras y correctoras con dicho Plan. <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Evitar actuaciones molestas para la fauna durante los períodos de cortejo, nidificación y cría de especies sensibles.• Restauración de comunidades vegetales con especies autóctonas y alimenticias.• Medidas de atenuación de ruidos en áreas sensibles.• Mantener la diversidad de los cauces.• Restauración de riberas afectadas minimizando la afección a la vegetación acuática, y potenciando la creación de refugios para la fauna en cauce y márgenes• La conservación de especies más vulnerables incluidas en los catálogos de protección, serán objeto de especial atención en los planes y programas y proyectos que se desarrollen en el municipio, sobre todo fuera del Suelo Urbano.• En caso de detectarse ejemplares de anfibios y reptiles en la ejecución de obras, serán trasladados a hábitats más propicios ubicados en los límites de las obras de urbanización. <p>Se dará cumplimiento al Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y al resto de legislación vigente en la materia.</p> |
|---------------------|---|--|



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Fauna | Medidas de conectividad ecológica | <p><u>MEDIDAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA ENTRE EL CERRO DE JÚNDIZ Y EL RÍO ZADORRA QUE SE VE AFECTADA POR EL AOP-I3 SUBILLABIDE II</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Se contará con una zona verde en toda la longitud del ámbito que es contiguo a la carretera A-3302, con una longitud mínima de 30 m, en los que se realizarán trabajos de restauración ambiental y revegetación, encaminados a la creación de un corredor ecológico que facilite la dispersión y movimiento de especies faunísticas.• Con el mismo objetivo, en la zona verde central del ámbito se llevarán a cabo trabajos de restauración ambiental y revegetación.• Estas medidas ambientales de permeabilización se definirán y detallarán en un proyecto de restauración ambiental. Dicho proyecto será remitido al órgano ambiental competente para su aprobación. |
| Paisaje | Alteración de la Calidad Estética. Alteración de las pautas de visibilidad. Alteración de los contenidos del paisaje. | <p><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Medidas morfológicas de diseño respetuoso con la tipología constructiva de la zona:<ul style="list-style-type: none">- Integración paisajística de la obra- Camuflaje cromático de ciertas estructuras- Plantaciones imitando la estructura del paisaje existente, evitando regularidad• Medidas sobre la visibilidad:<ul style="list-style-type: none">- Resaltar estructuras de interés arquitectónico y apertura de vistas- Colocación de barreras visuales (de tierras, arbóreas) y ocultación topográfica de las actuaciones con escaso valor paisajístico. <p>Los distintos proyectos de actuación propuestas contarán con un programa de restauración ambiental y paisajística.</p> |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|-----------------------|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| | | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Los trabajos de integración paisajística de las obras se llevarán a cabo para la totalidad de las áreas afectadas por las obras incluidas las instalaciones auxiliares, vertederos o rellenos de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía, accesos para la obra, caminos, depósitos de sobrantes, áreas de instalación del contratista u otras áreas que no figurando en el proyecto de restauración presentado resulten alteradas al término de la misma. Con objeto de evitar la erosión de las superficies desnudas, las actuaciones de restauración de todas las áreas afectadas se ejecutarán, en la medida que sea posible, de forma simultánea a la realización de las obras, de modo que a medida que progresen éstas se lleven a cabo las labores de remodelado y revegetación. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|---|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Paisaje | Alteración de la Calidad Estética. Alteración de las pautas de visibilidad. Alteración de los contenidos del paisaje. | <ul style="list-style-type: none">• Siempre que sea posible se evitará la estabilización superficial de taludes de desmonte mediante proyección de lechada de hormigón, procediéndose a la restauración de taludes mediante técnicas de bioingeniería integradas en el entorno.• Para el caso del uso industrial, se fijarán bandas arboladas con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales.• Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como los relativos a la colocación de antenas de telecomunicaciones, carteles, antenas parabólicas o anuncios.• Las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.• Los ámbitos de ejecución que se encuentren sobrevolados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente, en su ficha de desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas o su inclusión en pasillos eléctricos.• En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de la aplicación del resto de condiciones sobre infraestructuras determinadas en las presentes Normas Urbanísticas. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|---|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Paisaje | Alteración de la Calidad Estética. Alteración de las pautas de visibilidad. Alteración de los contenidos del paisaje. | <ul style="list-style-type: none">• Los proyectos relacionados con instalaciones de antenas de telefonía móvil estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Por ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, en aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no quedará autorizada.• Se considerará de obligado cumplimiento, para cualquier plan o proyecto de desarrollo de los diferentes sectores que se propone urbanizar, la inclusión de un pormenorizado Proyecto de Restauración Ambiental y Adecuación Paisajística, que deberá tener como fin la recreación de hábitats naturalizados, procurando el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos, y su conexión con la vegetación natural que pudiera existir en su entorno inmediato. |
| Población y demografía | Demanda de mano de obra | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Utilización de mano de obra local |
| | Interrupción temporal de servicios | <p style="text-align: center;"><u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Restitución, en el menor tiempo posible, de los servicios a los ciudadanos como consecuencia de ejecución de las obras. |
| Patrimonio cultural | Daños a bienes del patrimonio histórico, y arquitectónico Afección a yacimientos y restos arqueológicos | <p style="text-align: center;"><u>ESTUDIOS Y DEFINICIÓN DE MEDIDAS EN FASES DE DISEÑO</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Cumplimiento de la legislación en materia de protección del patrimonio histórico - cultural y ampliación de las mismas. |



| PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS | | |
|---|--|--|
| Factores Ambientales | Alteraciones al medio | Medidas |
| Patrimonio cultural | Daños a bienes del patrimonio histórico, y arquitectónico. Afección a yacimientos y restos arqueológicos. | <ul style="list-style-type: none">• En particular, desarrollo durante la elaboración de los planes de desarrollo del planeamiento, de los perceptivos trabajos arqueológicos: tramitación de proyectos de actuaciones y solicitud de permisos; desarrollo de prospecciones y tramitación de memorias de resultados; ejecución de las actuaciones arqueológicas adicionales que establezcan los dictámenes del órgano competente (cotas, sondeos, documentación de restos, excavaciones de urgencia, medidas de protección, ...). <u>MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS</u>• Supervisión a pie de obra por técnicos cualificados de los posibles hallazgos arqueológicos y traslado a museo de los mismos.• Aplicación de las medidas de protección, rehabilitación, etc., que dictamine el órgano competente. |



11 Programa de Vigilancia Ambiental

A lo largo del desarrollo del PGOU de Iruña de Oca se ha de implementar el proceso de control de los efectos de las acciones que se deriven de este instrumento de planificación sobre el medio ambiente.

El seguimiento ambiental del Plan se articula sobre dos ejes, que se presentan a continuación:

- Directrices del Programa de Vigilancia Ambiental (definición de directrices de vigilancia y control ambiental de aplicación a las actuaciones derivadas del Plan General).
- Indicadores Ambientales (Propuesta de indicadores ambientales que permitan la evaluación del cumplimiento de objetivos orientadores del Plan General).

11.1 DIRECTRICES DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) constituye el sistema que garantiza el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en los documentos ambientales (Documento Ambiental Estratégico, Estudio Ambiental Estratégico, Documento Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental) elaborados dentro del marco del procedimiento de evaluación ambiental que corresponda en cada caso, de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU (Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) o proyectos derivados del mismo.

Este programa no solo tiene como objetivo asegurar la aplicación de las medidas protectoras y correctoras que se diseñen, sino que también permite comprobar la magnitud de ciertos impactos y la aparición de algunos no previstos.

En la tabla adjunta se establecen los contenidos básicos de un Programa de Vigilancia Ambiental en el que se plantean unos objetivos básicos a cumplir para un conjunto de medidas correctoras comunes a distintas tipologías de acción, que se han visto en el apartado anterior para actuaciones que implican una intervención física sobre el terreno, con el consiguiente cambio en el uso del suelo, entre las cuales se encuentran las actuaciones que previsiblemente se derivarán del Plan General, junto a las medidas de control mínimas que deberían acompañarlos.

Tras el planteamiento de los objetivos, el programa ha de proceder a la recogida de datos y su análisis con una frecuencia temporal establecida para cada uno de los factores ambientales. Estos serán recogidos en un "Diario de incidencias ambientales", que será la fuente de información para la interpretación de los efectos. Mediante un proceso de modificación de los objetivos iniciales al conocer dichos datos, se genera una retroalimentación que enriquecerá el proceso de atenuación de los impactos. Se



requiere por ello flexibilidad para encontrar el punto de equilibrio entre la problemática ambiental y la actuación.

Cada Programa de Vigilancia Ambiental deberá adecuarse a las condiciones concretas del medio y de las actuaciones. El modelo de Programa de Vigilancia que se adjunta es, una vez más, una orientación general a desarrollar y concretar con las particularidades de cada caso.

Éste se estructura en función de las medidas preventivas, protectoras y correctoras definidas en el apartado anterior, señalándose el objetivo a cumplir, el control ambiental a realizar y estableciéndose un indicador o umbral de actuación que permita valorar el grado de cumplimiento de las medidas y su efectividad para, en caso desfavorable, definir nuevas medidas o medidas adicionales.

Asociado a cada Programa de Vigilancia Ambiental, será necesario realizar un conjunto de informes técnicos, en los que se recojan las etapas del proceso, con su correspondiente aportación de datos y cartografía. A modo de ejemplo se plantean algunos de los aspectos a considerar:

- Antes del acta de comprobación del replanteo:
 - Informe sobre desafección a zonas excluidas.
 - Informe de las condiciones generales de la obra.
- Antes del Acta de Recepción de la Obra.
 - Informe sobre protección y conservación de los suelos y la vegetación.
 - Informe sobre medidas de protección de acuíferos.
 - Informe sobre medidas de protección de la fauna.
 - Informe sobre la prevención de ruido en áreas habitadas.
 - Informe sobre las medidas de prospección arqueológicas.
 - Informe sobre la recuperación ambiental e integración paisajística de la obra.
- Semestralmente durante tres años tras el Acta de Recepción de la obra.
 - Informes sobre niveles de ruido en áreas sensibles.
 - Informes sobre eficacia de las medidas de protección de la fauna.
 - Informe sobre la eficacia y evolución de la restauración paisajística y vegetal y de defensa contra la erosión.

En el caso de situaciones especiales se presentarán informes para la evaluación de los riesgos de deterioro de cualquier factor ambiental, como podrían ser lluvias



torrenciales con riesgo de inundación, accidentes en fase de construcción o de explotación, desprendimientos, etc.

En suma, se trata de planificar un sistema de control e inspección ambiental a lo largo del tiempo en que se produzcan las obras y durante la fase de funcionamiento del proyecto.



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|--|---|--|---|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Atmósfera | Mantener el aire libre de polvo. | Riego de viales y tajo de obra durante las obras. Pantallas protectoras en zonas de vientos fuertes (setos vegetales, montículos de tierras, etc.). Revegetación de superficies desnudas. | <ul style="list-style-type: none"> • Observar la presencia de polvo en suspensión en el aire. • Presencia ostensible de polvo sobre la vegetación próxima. | Presencia de nubes de polvo en suspensión en la zona de obras y entorno inmediato, con especial relevancia en zonas residenciales y espacios verdes. |
| | Mantenimiento de la calidad atmosférica dentro de los límites establecidos por la normativa vigente. | Implantación de motores con sistemas de control y reducción de emisiones. | <ul style="list-style-type: none"> • Control de las ITV de los vehículos utilizados en las obras. | Detección de vehículos en la obra que no presentan la ITV en vigor y no cumplen con los requerimientos determinados por la normativa vigente. |
| | Mantenimiento de los niveles acústicos dentro de los límites que establece la legislación vigente. | Establecimiento de dispositivos reductores de ruido y medidas de minimización de las emisiones. | <ul style="list-style-type: none"> • Control de la correcta colocación y ubicación de las pantallas acústicas. | Detección de niveles acústicos superiores a los establecidos en la normativa vigente en aquellas zonas en las que se han instalado pantallas acústicas. |
| | | Utilización de maquinaria y vehículos durante la realización de los trabajos que garanticen la minimización de los ruidos producidos | <ul style="list-style-type: none"> • Control de las ITV de los vehículos utilizados en las obras. | Detección de vehículos en la obra que no presentan la ITV en vigor y no cumplen con los requerimientos determinados por la normativa vigente. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|--|---|--|---|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Aguas | Mantenimiento de la calidad del agua superficial y de los acuíferos. Evitar la contaminación de cauces. | Aplicación de medidas contra la erosión. | <ul style="list-style-type: none">• Seguimiento de las medidas aplicadas para el control de la erosión. | Detección de riberas erosionadas y materiales arrastrados en los cauces. |
| | | Prohibir y sancionar el vertido de lubricantes de motores. | <ul style="list-style-type: none">• Control de la zona de obras para detectar vertidos. | Detección de vertidos incontrolados en la zona de obras y/o en su entorno próximo. |
| | | Colocación de trampas de sedimentos y balsas de decantación | <ul style="list-style-type: none">• Control de la efectividad y suficiencia de las medidas de retención de sedimentos. | Detección de sedimentos aguas abajo de los mecanismos establecidos para la retención de los mismos. |
| | | Plantaciones entre las obras y los cauces (efecto de tampón). | <ul style="list-style-type: none">• Control de las plantaciones realizadas para amortiguar las afecciones de las obras sobre los cauces. | Grado de implantación. % de marras elevado. |
| Aguas | Mantenimiento de las características naturales de los cauces. | Regular la aplicación de biocidas. | <ul style="list-style-type: none">• Control de la calidad del agua de los cauces próximos a la zona de obras y de ejecución de plantaciones. | Detección de superación de VLE de calidad de las aguas en los cauces próximos a obras. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|---|---|--|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Aguas | Mantenimiento de las características naturales de los cauces. | Diseño de las actuaciones minimizando las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico. | <ul style="list-style-type: none">Control de que las actuaciones proyectadas sólo ocupan el DPH en la manera que haya establecido el Organismo de Cuenca en la preceptiva autorización. | Detección de alguna actuación en DPH sin que esté autorizada por el órgano de cuenca. |
| | | Restauración de la vegetación de ribera. | <ul style="list-style-type: none">Control de la evolución de las actuaciones realizadas para la restauración de la vegetación de ribera. | % de árboles plantados con éxito respecto al total de ejemplares plantados. |
| | | Prohibir la localización de cualquier instalación o servidumbre, ni siquiera temporal, sobre los cauces de drenaje natural (canteras, vertederos, etc.). | <ul style="list-style-type: none">Vigilancia de la zona de obras para garantizar que no hay instalaciones auxiliares de obras en lugares distintos a los definidos por el proyecto o la Declaración de Impacto Ambiental del mismo. | Localización de instalaciones auxiliares fuera de los espacios definidos en el proyecto o en la Declaración ambiental correspondiente. |
| | Preservar el nivel freático y los flujos hidrogeológicos. | Localización de canteras, zonas de préstamo, vertederos, etc., minimizando la ocupación de zonas con acuíferos vulnerables, áreas de recarga de acuíferos, etc. | <ul style="list-style-type: none">Control del cumplimiento de las condiciones exigidas por la autorización sectorial para canteras, zonas de préstamo, vertederos, etc. | Localización de canteras, zonas de préstamo, vertederos, etc., en zonas definidas como acuíferos vulnerables, áreas de recarga de los mismos, etc. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|---|---|--|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Geología | Evitar inestabilidades en los taludes | Control de los movimientos de tierra y de la maquinaria pesada. | <ul style="list-style-type: none">• Vigilancia de que los movimientos de tierra y de la maquinaria pesada se reducen a las superficies determinadas por el proyecto. | Detección de algún vehículo o maquinaria pesada, o huellas que muestren su movimiento en zonas no delimitadas para tal fin. |
| | | Empleo de medidas de estabilización de laderas: revegetaciones, mallas metálicas | <ul style="list-style-type: none">• Vigilancia del cumplimiento de las pendientes estipuladas por los estudios técnicos y posibles medidas de ayuda en caso de riesgos. | Detección de pendientes no estipuladas en los estudios técnicos realizados. Detección de riesgos de desprendimientos o corrimientos de tierra en laderas. |
| | Evitar los daños a los yacimientos paleontológicos | Diseño de las actuaciones y las canteras evitando puntos de interés. | Control a pie de obra de la aparición de restos, por parte de técnicos cualificados. | <ul style="list-style-type: none">• Seguimiento y control a pie de obra de la aparición de restos en las zonas calificadas de alta frecuencia |
| | | Localización de actuaciones y/o canteras en zonas calificadas de alta frecuencia. | | |
| Suelo | Evitar la compactación de suelos y el incremento de los riesgos de erosión. | Jalonamiento de las áreas a ocupar por el proyecto y elementos auxiliares. | <ul style="list-style-type: none">• Control de que se mantiene el jalonamiento en perfecto estado. Reposición en su caso. | Detección de jalonamiento deteriorado o falta del mismo en zonas que deben estar delimitadas. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|--|--|---|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Suelo | Evitar la compactación de suelos y el incremento de los riesgos de erosión. | Retirada, selección y acopio la cobertura edáfica superficial para su posterior reutilización sobre las superficies artificiales generadas por los movimientos de tierras. | <ul style="list-style-type: none">• Control de las labores de retirada de la tierra vegetal y de que ésta se almacena adecuadamente, con el fin de garantizar su buen estado para su posterior reutilización.• Correcta gestión de los materiales rechazados. | Detección de almacenamientos inadecuados de la tierra vegetal. Detección de materiales rechazados en la obra incorrectamente gestionados. |
| | | Evitar compactación por efecto pisoteo en áreas aledañas, laboreos. | <ul style="list-style-type: none">• Control de que los movimientos de trabajadores se reducen a las áreas señalizadas, evitando así la afección a zonas aledañas a la zona de trabajo. | Detección de trabajadores o de pisadas de los mismos en zonas fuera de las áreas señalizadas. |
| | Evitar la contaminación del medio edáfico | Creación de punto/s limpio/s en la zona de obras para la adecuada gestión de los residuos. | <ul style="list-style-type: none">• Control del perfecto estado del punto limpio y que en él la separación de residuos se realiza adecuadamente. | Detección de un incorrecto mantenimiento del punto limpio. Detección de una incorrecta gestión de alguno de los residuos recogidos en el punto limpio. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|---|--|--|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Suelo | Evitar la contaminación del medio edáfico | Utilización de sistemas de depuración simple de las aguas de evacuación de la zona de obras (balsas de decantación) | <ul style="list-style-type: none">• Comprobación de la existencia de los dispositivos de retención de sólidos y su efectividad. | Detección de acumulaciones de sólidos en lugares inadecuados. |
| | | Aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados. | <ul style="list-style-type: none">• Control de que los fertilizantes, enmiendas y encalados utilizados cumplen con los requisitos establecidos por la normativa vigente. | Detección de fertilizantes, enmiendas y encalados que incumplen los requisitos establecidos en la normativa. |
| | | Medidas de control de la erosión (ídem anterior) | <ul style="list-style-type: none">• Seguimiento de las medidas aplicadas para el control de la erosión. | Detección de superficies erosionadas y materiales arrastrados. |
| Recursos naturales | Reutilización de materiales de construcción generados en las obras. | Medidas de reutilización de materiales de construcción generados en las obras. | <ul style="list-style-type: none">• Seguimiento del proceso de separación de materiales reutilizables y destino final de los mismos. | Presencia de materiales reutilizables mezclados. Destino inadecuado de los materiales reutilizables. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Vegetación | Evitar la destrucción de vegetación de interés y de poblaciones de especies protegidas o amenazadas. Evitar la degradación de las comunidades vegetales de interés por pérdida de productividad y calidad. | Plantaciones en las superficies denudadas con especies adecuadas al ecosistema y autóctonas. Plantaciones compensatorias de especies autóctonas. | <ul style="list-style-type: none">• Seguimiento de las plantaciones realizadas.• Control del nº de individuos, especie, tamaño, presentación (raíz desnuda, cepellón o contenedor) y forma de plantación. | Detección de especies no adecuadas para el lugar de plantación o con características inadecuadas. Incorrecta ejecución de las plantaciones realizadas. % de marras. |
| | | Incorporación de tierra vegetal a superficies denudadas a revegetar. | <ul style="list-style-type: none">• Comprobación de los espesores de tierra vegetal incorporada, de acuerdo con la aconsejada en el proyecto. | Detección de espesores de tierra vegetal utilizados no acordes con lo aconsejado en el proyecto. |
| | | Hidrosiembras en aquellas superficies que lo admitan o, en su defecto, utilización de sistemas de recubrimiento (mallas textiles u orgánicas, etc.). | <ul style="list-style-type: none">• Comprobación de las marras y restitución.• Comprobación de la superficie tratada en relación con la prevista y evaluación de su calidad.• Comprobar la cobertura con las especies sembradas y resiembras en superficies con menos del 90% | % de marras elevado. Baja cobertura en las superficies sembradas. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|---|--|--|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Vegetación | Evitar la destrucción de vegetación de interés y de poblaciones de especies protegidas o amenazadas. | Utilización racional de plaguicidas y fertilizantes. | • Comprobar que los plaguicidas y fertilizantes utilizados cumplen con la normativa vigente y que se suministran de la forma en que establece su fabricante. | Detección de fertilizantes, enmiendas y encalados que incumplen los requisitos establecidos en la normativa. |
| | Evitar la degradación de las comunidades vegetales de interés por pérdida de productividad y calidad. | | | |
| Fauna | Mantenimiento de hábitats de interés y puntos de nidificación, cría, campeo, etc. | Evitar actuaciones molestas para la fauna durante los períodos de cortejo, nidificación y cría de especies sensibles. | • Controlar que se cumplen los periodos con restricciones establecidos en el EIA correspondiente o en la DIA. | Incumplimiento de las restricciones establecidos en el EIA o en la DIA en relación con los periodos de cortejo, nidificación y cría de especies faunísticas sensibles. |
| | Evitación de daños directos a las especies (atropellos, destrucción de fauna edáfica) | Restauración de comunidades vegetales con especies autóctonas y alimenticias. | • Controlar que se ejecutan las labores de restauración de las comunidades vegetales previstas en la forma determinada por el EIA, DIA o proyecto de integración en cada caso. | Detección de la realización de las labores de restauración de forma diferente a la determinada por el EIA, DIA o proyecto de integración en su caso. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|---|---|--|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Fauna | Mantenimiento de hábitats de interés y puntos de nidificación, cría, campeo, etc. | Medidas de atenuación de ruidos en áreas sensibles. | <ul style="list-style-type: none">• Controlar la efectividad de las medidas de atenuación de ruidos previstas. Realización de mediciones de ruido. | Detección de niveles acústicos por encima de los límites establecidos en la normativa o en la DIA correspondiente. |
| | Evitación de daños directos a las especies (atropellos, destrucción de fauna edáfica). | Mantener la diversidad de los cauces. | <ul style="list-style-type: none">• Controlar que las características de los cauces próximos a la zona de actuación mantienen sus características naturales, de forma que se garantice la conservación de las especies que en ellos se desarrollan. | Detección de elementos deteriorados en los cauces próximos a las obras. |
| Paisaje | Evitar la alteración de los contenidos del paisaje. Evitar la alteración de la calidad estética. Evitar la alteración de las pautas de visibilidad. | Integración paisajística de la obra. | <ul style="list-style-type: none">• Realizar un seguimiento del grado de ejecución de las medidas de integración paisajística y posteriormente, su efectividad. | Incorrección en la ejecución de la integración paisajística de la obra según lo previsto en el proyecto correspondiente. Detección de elementos discordantes en el paisaje. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|---|--|---|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Paisaje | Evitar la alteración de los contenidos del paisaje. Evitar la alteración de la calidad estética. Evitar la alteración de las pautas de visibilidad. | Camuflaje cromático de ciertas estructuras | <ul style="list-style-type: none">• Comprobar que se ha ejecutado el camuflaje cromático de las estructuras. Valorar el grado de efectividad de esta medida. | Detección de estructuras que suponen elementos discordantes del paisaje por el contraste cromático con el entorno en el que se localizan. |
| | | Plantaciones imitando la estructura del paisaje existente, evitando regularidad. | <ul style="list-style-type: none">• Seguimiento de las plantaciones realizadas.• Control del nº de individuos, especie, tamaño, presentación (raíz desnuda, cepellón o contenedor) y forma de plantación. | Detección de especies no adecuadas para el lugar de plantación o con características inadecuadas. Incorrecta ejecución de las plantaciones realizadas. % de marras. |
| | | Resaltar estructuras de interés arquitectónico y apertura de vistas. | <ul style="list-style-type: none">• Valorar la efectividad de las actuaciones realizadas para resaltar las estructuras de interés arquitectónico y la apertura de vistas. | Detección de estructuras de interés arquitectónico que no se han puesto en valor. Carencia de apertura de vistas. |
| | | Colocación de barreras visuales (de tierras, arbóreas) y ocultación topográfica de las actuaciones con escaso valor paisajístico. | <ul style="list-style-type: none">• Comprobar que las pantallas visuales diseñadas cumplen su función. | Vistas significativas de actuaciones de escaso valor paisajístico, con especial atención en puntos con numerosos espectadores. |



| Contenidos básicos del Programa de Vigilancia Ambiental | | | | |
|---|---|--|--|---|
| Factor Ambiental | Objetivo | Medida | Control Ambiental | Indicador/Umbral de actuación |
| Población | Evitar la interrupción prolongada de servicios | Restitución, en el menor tiempo posible, de los servicios interrumpidos para los ciudadanos como consecuencia de ejecución de las obras. | <ul style="list-style-type: none">• Controlar que los servicios se reponen de forma inmediata, tras la realización de los cortes que sean necesarios. | Detección de servicios a los ciudadanos interrumpidos más tiempo de lo necesario. |
| Patrimonio cultural | Evitar daños a bienes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico. | Restauración y rehabilitación de áreas y monumentos afectados. | <ul style="list-style-type: none">• Controlar que en todas las actuaciones en las que se actúe sobre elementos del patrimonio, se cumple lo establecido en la normativa vigente. | Daños a elementos de patrimonio. |
| | Protección del patrimonio histórico – artístico | Prospecciones arqueológicas. | <ul style="list-style-type: none">• Controlar el cumplimiento de las prospecciones arqueológicas previstas y de las normas establecidas para el caso de producirse hallazgos: parada de los movimientos de tierras y retirada de los restos por técnicos cualificados. | Detección de elementos de patrimonio. Incorrecta manipulación de los elementos hallados. |



11.2 INDICADORES AMBIENTALES

Las evaluaciones adquieren su utilidad si contribuyen al proceso de toma de decisiones. Por ello, es importante la participación conjunta de las autoridades ambientales y de planificación a lo largo de todo el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. De este modo, y una vez finalizada la evaluación ambiental, es necesario preparar un sistema que permita al órgano ambiental competente realizar el seguimiento del Plan y la evaluación de sus resultados finales.

La participación de las autoridades ambientales en esta fase se apoya en el diseño de indicadores ambientales para el seguimiento y evaluación del Plan, y, junto con las autoridades de planificación, explicar la forma en que los objetivos de la misma contribuyen al desarrollo sostenible, diseñar un sistema para el seguimiento ambiental de la planificación, y participar en el seguimiento y evaluación de la misma.

Las orientaciones para el proceso de seguimiento y evaluación del Plan se derivan de la información de la evaluación ambiental de la situación de partida y del resultado de la evaluación ambiental del Plan, siendo información básica para ello:

- Situación ambiental de partida
- Objetivos del Plan
- Acciones previstas para alcanzar los objetivos
- Medidas de mayor impacto y recomendaciones para evitarlo y reducirlo.

Partiendo de esta información se han de diseñar unos indicadores adecuados para el seguimiento y evaluación del Plan, los cuales deben cumplir los siguientes criterios:

- Deben estar relacionados con los objetivos y criterios ambientales de manera que verdaderamente funcionen como herramientas de gestión que permitan fijar responsabilidades a los agentes que intervienen en la formulación y aplicación del Plan General de Ordenación Urbana.
- Deben ser representativos de las actividades que pueden llegar a incorporarse al Plan.
- Deben ser medibles posibles de analizar en series temporales. Deben reflejar la variabilidad en el tiempo, de forma que puedan analizarse para prevenir o corregir tendencias negativas.
- Tienen que poder actualizarse a intervalos regulares durante todo el período de vigencia del Plan.
- Su número debe ser reducido, con el objetivo de que sean fácilmente comprensibles por todos los agentes implicados, para ello deben ser sencillos y fáciles de interpretar.



- Deben estar disponibles, y no requerir de múltiples fuentes de información para su obtención.
- Deben poner claramente de manifiesto el impacto de las actuaciones derivadas del Plan.
- Deben basarse en datos disponibles de inmediato.

Al seleccionar los indicadores de referencia hay que tener en cuenta que deben estar relacionados con las tipologías de acciones derivadas del Plan General, y así poder establecer la relación causal entre las actividades desarrolladas en el Plan, y los cambios que se produzcan con respecto a las condiciones de partida, facilitando información de los resultados obtenidos en la consecución de los objetivos medioambientales fijados por el Plan.

Los indicadores propuestos permitirán comparar la situación urbanística del término municipal de Iruña de Oca entre la realidad actual (previa a la ejecución del Plan) y la que se derivará de la aplicación de la Revisión del planeamiento propuesta. Si bien en muchos casos se corresponden con variables medibles por el propio plan y se proponen para que sean incorporados de manera sistemática por el planeamiento urbanístico, además, se recogen indicadores de seguimiento y control que permiten comprobar el cumplimiento real de lo planificado y de sus consecuencias.

En la siguiente tabla se propone una serie de indicadores ambientales, para cuya definición se ha partido de los contenidos del Banco Público de Indicadores Ambientales (BPIA) del Ministerio para la Transición Ecológica, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, y de los indicadores de sostenibilidad a nivel municipal en la Comunidad de Euskadi (Eustat), pero teniendo siempre en consideración la realidad del municipio de Iruña de Oca y las características del PGOU propuesto.

La relevancia ambiental de los indicadores propuestos inicialmente se comenta a continuación como presentación del cuadro de indicadores.

Los indicadores relativos a la “Población” permiten conocer el grado de ajuste entre las necesidades de desarrollo del municipio en materia de vivienda previstas y las reales atendiendo a la población que habita en él. Por su parte, la densidad de población es una de las variables elegidas para el análisis del proceso de urbanización, pero debe relacionarse con otras variables que permitan analizar con más amplitud los efectos de la concentración de la población.

La variación en los tipos de “Ocupación del suelo”, que se constituye como el segundo tipo de indicadores definidos, afectan a los ecosistemas de forma directa, así como a un conjunto extenso de factores ambientales (filtración y existencia de recursos de agua, absorción de contaminantes, cobertura vegetal natural, etc.). Las modificaciones en el uso del suelo requieren tiempos largos para la restauración de la situación anterior (incluso siglos) o llegar a ser irreversibles, por lo que cualquier propuesta en este sentido debe ser adecuadamente evaluada, en un contexto territorial amplio.



La utilización de medios alternativos al transporte privado para desplazarse por el municipio, contribuye a una reducción de la contaminación atmosférica y acústica en el entorno. Por ello, se define un grupo de indicadores bajo el concepto de “Movilidad” que permite analizar el peso de los distintos medios de transporte y de la movilidad peatonal del municipio.

Otro grupo de indicadores que permiten valorar los efectos del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio en el medio ambiente es el relativo a los “Recursos naturales y culturales”, en el que se valoran los consumos de recursos naturales (fundamentalmente agua y energía) necesarios para cubrir las necesidades de los distintos usos del municipio según se va desarrollando el instrumento de planificación urbanística. Asimismo, la cuantificación de la puesta en valor de edificios, monumentos u otros elementos de interés cultural en el municipio, permite hacer una valoración de la repercusión sobre el patrimonio cultural municipal derivada del planeamiento urbanístico.

La consideración de indicadores relativos a las “Emisiones (aguas residuales, contaminantes, acústica) y a residuos”, permite hacer una cuantificación de las necesidades de prevención, corrección o compensación de sus efectos, que permitan garantizar una adecuada calidad ambiental y de calidad de vida de los ciudadanos, acorde con las estipulaciones determinadas por la normativa vigente.

Para analizar la evolución en la protección de los valores naturales y del mundo rural del territorio municipal a partir de las propuestas del PGOU de Iruña de Oca se define un grupo de indicadores, agrupados bajo la denominación de “Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural”. Estos indicadores cuantifican la superficie de espacios con valores naturales relevantes protegidos o recuperados desde el instrumento de planeamiento.

Por último, la consideración de los “Riesgos naturales y antrópicos” se concreta en otra categoría de indicadores.

A continuación, se incluye el conjunto de indicadores definidos para evaluar el Plan propuesto:



| INDICADORES | |
|--|--------------------------------------|
| VARIABLE | |
| Indicador | Criterios de medición |
| 1. POBLACIÓN | |
| 1.A. Población de derecho total | N.º de habitantes |
| 1.B. Densidad de población de Iruña de Oca | Número de habitantes/km ² |
| 1.C. Índice de crecimiento anual de la población de derecho total en Iruña de Oca (comparación entre la población censada en años sucesivos). | Porcentaje % |
| 2. OCUPACIÓN DEL SUELO | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO | |
| 2.A. Superficie ocupada por clasificación del suelo y su relación con la superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 2.B. Superficie de suelo urbano rehabilitada o sometida a procesos de reforma interior, respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 2.C. Superficie de suelo urbano degradado o contaminado recuperado, respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 2.D. Superficie de suelo urbano por habitante (residencial, industrial y otros usos) consumido | m ² /habitante |
| 2.E. Superficie de suelo urbanizable por habitante (residencial, industrial y otros usos) desarrollado | m ² /habitante |
| 2.F. Número de viviendas ejecutadas y ocupadas, diferenciando en cada clase de suelo. | Número |
| 2.G. Cambios en la ocupación del suelo diferenciando: superficies artificiales, tierras de labor y cultivos agrícolas, praderías y pastizales, bosques y matorrales boscosos, suelo improductivo, humedales y láminas de agua. | m ² |



| INDICADORES | |
|---|--------------------------------------|
| VARIABLE | |
| Indicador | Criterios de medición |
| 2.H. Superficie natural del municipio que se debe transformar para abastecer la necesidad planteada respecto a la superficie total del municipio | Porcentaje % |
| 2.I. Número de explotaciones ganaderas, diferenciando entre nuevas y existentes. | Número |
| 2.J. Número total de nuevas viviendas ubicadas en ámbitos de reforma urbana y en suelo urbanizable. | Número |
| 2.K. Superficie artificial por habitante. | m ² /Número de habitantes |
| 2.L. Porcentaje de la superficie artificializada sobre la superficie total. | Porcentaje % |
| 2.M. Número de habitantes por hectárea de suelo urbano. | Número de habitantes/ha |
| 2.N. Superficie destinada a zonas periféricas de protección de los bienes o valores ambientales y del patrimonio. | m ² |
| SUELO DESTINADO A DOTACIONES | |
| 2.Ñ. Superficie total del municipio destinada a equipamientos, desagregada por clasificación y porcentaje respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | m ² Porcentaje % |
| 2.O. Superficie total del municipio destinada a espacios libres, desagregada por clasificación y porcentaje respecto a la superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | m ² Porcentaje % |
| 2.P. Superficie total del municipio destinada a equipamientos e infraestructuras estatales, desagregada por clasificación, y porcentaje respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | m ² Porcentaje % |
| USOS LUCRATIVOS DEL SUELO | |



| INDICADORES | |
|---|--|
| VARIABLE | |
| Indicador | Criterios de medición |
| 2.Q. Superficie total destinada a uso residencial incluida en suelo urbano y urbanizable, desagregada por clasificación, y porcentaje respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca | Porcentaje % |
| 2.R. Superficie total destinada a actividades económicas industriales y terciarias incluida en suelo urbano y urbanizable, desagregada por clasificación, y porcentaje respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 2.S. Superficie de suelo protegido por planeamiento y porcentaje respecto a superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 2.T. Superficie de suelo no urbanizable protegido recogida en el Plan General de Ordenación Urbana en relación con la superficie total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| AFECCIÓN A CATEGORÍAS DE SNU DEFINIDAS EN EL PTS AGROFORESTAL | |
| 2.U. Superficie total y por ámbitos de suelos de producción agroganadera: alto valor estratégico (AVE) y paisaje rural de transición (PRT) ocupados por nuevos desarrollos, en términos absolutos y relativos a la superficie total de la categoría correspondiente en el término municipal de Iruña de Oca. | Superficie (m ²) Porcentaje (%) |
| 2.V. Superficie total y por ámbitos de áreas forestales: forestal, monte ralo, interés pastos montanos, pastos montanos y roquedos, ocupados por nuevos desarrollos, en términos absolutos y relativos a la superficie total de la categoría correspondiente en el término municipal de Iruña de Oca. | Superficie (m ²) Porcentaje (%) |



| INDICADORES | |
|--|--|
| VARIABLE | |
| Indicador | Criterios de medición |
| 2.W. Superficie total y por ámbitos de suelos de interés ambiental: mejora ambiental y protección de aguas superficiales, ocupados por nuevos desarrollos, en términos absolutos y relativos a la superficie total de la categoría correspondiente en el término municipal de Iruña de Oca. | Superficie (m ²) Porcentaje (%) |
| 3. MOVILIDAD | |
| 3.A. Superficie destinada a infraestructuras del transporte desagregada por usos | Superficie (m ²) |
| 3.B. Superficie de aparcamientos en suelo público | Superficie (m ²) |
| 3.C. Longitud de itinerarios peatonales y no motorizados | Longitud (m) |
| 3.D. Longitud de itinerarios para bicicletas | Longitud (m) |
| 3.E. Densidad de infraestructuras de transporte | Km de carretera/km ² |
| 3.F. Longitud de itinerarios reservados a transporte público | Longitud (m) |
| 4. RECURSOS NATURALES Y CULTURALES | |
| 4.A. Consumo doméstico estimado de agua | Litros/habitante/día |
| 4.B. Volumen de agua consumida al año por uso de suelo (residencial, industrial y otros –espacios libres, dotaciones y otros servicios municipales-). | m ³ /año |
| 4.C. Pérdidas en la red de saneamiento, anual y % sobre la demanda total | m ³ y % |
| 4.D. Volumen de vertidos | m ³ /habitante equivalente/año |
| 4.E. Demanda total estimada de agua en el término municipal de Iruña de Oca | m ³ /año |



| INDICADORES | |
|--|--|
| VARIABLE | |
| Indicador | Criterios de medición |
| 4.F. Consumo total estimado anual de energía en el término municipal de Iruña de Oca. | Toneladas equivalentes de petróleo (tep)/año |
| 4.G. Porcentaje de consumo doméstico de energía en relación con el consumo total de energía | Porcentaje % |
| 4.H. Porcentaje de consumo de energía en alumbrado público en relación con el consumo total de energía | Porcentaje % |
| 4.I. Porcentaje de consumo de energías alternativas en relación con el consumo total de energía | Porcentaje % |
| 4.J. Número de edificios con certificación energética | Número |
| 4.K. Número de elementos culturales protegidos | Número |
| 4.L. Número de edificios, monumentos u otros elementos de interés intervenidos para su conservación y puesta en valor | Número |
| 5. EMISIONES Y RESIDUOS | |
| 5.A. Número de viviendas conectado a un sistema de tratamiento adecuado de aguas residuales en relación con el número total de viviendas | Porcentaje % |
| 5.B. Volumen de agua depurada y reutilizada en relación al volumen total de agua consumida | Porcentaje % |
| 5.C. Población expuesta a niveles elevados de los distintos contaminantes en relación con la población total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 5.D. Población expuesta a niveles de ruido superiores a los objetivos de calidad acústicas (OCA) definidos en la legislación sectorial, en relación con la población total del término municipal de Iruña de Oca. | Porcentaje % |
| 5.E. Producción estimada diaria de residuos por hogar | kg/hogar/día |



| INDICADORES | |
|--|---|
| VARIABLE | |
| Indicador | Criterios de medición |
| 5.F. Cantidad de residuos domésticos generados con tratamiento adecuado en relación a la cantidad volumen total de residuos domésticos generados | Porcentaje % |
| 5.G. Cantidad total de residuos recogida en puntos limpios en relación con la cantidad total de residuos generada | Porcentaje % |
| 6. BIODIVERSIDAD, PATRIMONIO NATURAL Y MEDIO RURAL | |
| 6.A. Superficie de hábitats protegidos en razón de su valor ambiental presentes en el territorio y superficie total ocupada por cada uno de ellos, seminaturales y naturalizados. | m ² y m ² |
| 6.B. Superficie protegida por el planeamiento municipal (categorías de Especial Protección y Protección de Aguas Superficiales) | m ² |
| 6.C. Superficie de nuevos corredores ecológicos generados por el Plan | m ² |
| 6.D. Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados (riberas, marismas, bosquetes de frondosas autóctonas, ...). | m ² |
| 7. RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS | |
| 7.A. Superficie y población afectadas por riesgos naturales y tecnológicos (% respecto al término municipal, desglosada por cada tipo: urbano, urbanizable, rústico). | m ² /m ² m ² /habitante |