

CAPITULO I.- INTRODUCCION GENERAL.

1.- Objeto.

El presente documento constituye el TEXTO REFUNDIDO de la revisión de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ZUIA (ÁLAVA). El presente Texto Refundido consta de: Memoria, Normas Urbanísticas, Fichas de Gestión y Documentación Gráfica.

Las fases denominadas de INFORMACIÓN, AVANCE, APROBACIÓN INICIAL Y APROBACIÓN PROVISIONAL, ya fueron realizadas con anterioridad. En base a dichos documentos y apoyándonos en las Normas precedentes que se revisan (Aprobación Definitiva de fecha 18 de julio de 1998), se procede a plasmar las soluciones definitivas para el territorio municipal de Zuia, en los que se han añadido las sugerencias planteadas por los particulares y aprobadas por el Pleno de la Corporación.

Durante la redacción de este texto, se remitirá al lector a las Normas precedentes que son motivo de revisión, cuando no parezca conveniente repetir datos válidos de aquéllas, de forma implícita unas veces y otras retomando afirmaciones o datos explícitos. En todos los casos subyacerá una referencia general a dichos precedentes, lo que facilitará una mejor comprensión de toda la argumentación técnica de este documento.

Siendo éste un documento técnico que se fundamenta en hipótesis, fórmulas y análisis diagnósticos, y que pretende lograr una neutralidad aunque sea formal, es imposible eludir cierta subjetividad en los planteamientos concretos de solución a los problemas existentes. En ese sentido, cabe decir que, tales planteamientos, han nacido a partir del estudio del debate con los miembros de la Corporación Municipal (responsable del inicio de la redacción de las presentes Normas), recogiendo su sentir y los deseos del Municipio para armonizarlos con las exigencias técnicas más genuinas de toda norma urbanística.

2.- Ámbito de aplicación y periodo de vigencia.

Se refieren estas Normas al territorio de Zuia (Álava), y entrarán en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava. Su vigencia será indefinida (Art. 45 del T.R.L.S.), pudiendo proceder a su Revisión en los supuestos previstos en el art.47 del mismo texto.

3.- Equipo redactor.

Los técnicos responsables de la redacción de revisión de las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Zuia (Álava) son:

ARQUITECTOS: M. Carmen Gómez Puente.
Luis Gómez Puente.

Para la redacción del Suelo No Urbanizable, se ha contado con la colaboración de GEOTECH, Consultoría e Ingeniería Medio Ambiental.

4.- Antecedentes.

En junio de 1.991, los técnicos que elaboran este trabajo, fueron contratados por el Ayuntamiento de Zuia para que procedieran a revisar las Normas Subsidiarias entonces vigentes.

Aquella revisión fue aprobada, en su fase de información en mayo de 1992. En ella, se actualizaban detalladamente los datos del municipio relativos a su ordenación territorial.

La Aprobación Definitiva y la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zuia, se produjo el 18 de julio de 1997.

En el periodo de tiempo desde su Aprobación Provisional hasta la actualidad, se ha promulgado la Ley 17/1994 de la C.A.P.V. de 30 de junio, sobre "Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de Instrumentos y Gestión Urbanística", que viene a fijar la aplicación en el ámbito de la comunidad autónoma de la Ley Estatal en lo relativo al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario del suelo.

Otra sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, declaró la nulidad de una parte sustancial del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por ser contraria a la Orden Constitucional de Distribución de Competencias.

Por otra parte, las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas por Decreto 28/1997 de 11 de febrero, constituyen un instrumento que abarca todos los aspectos que inciden en la ordenación del territorio con un alcance superior al de cualquier instrumento de carácter municipal, y además se ha aprobado el Plan Territorial Parcial de Álava Central.

Otras leyes que afectan al planeamiento municipal, aprobadas en dicho periodo son:

- R.D. 1/1996 por el que se aprueba el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente.

- Ley 5/1998, de 10 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 11/1998 de 20 de abril, de Modificación de la Ley por la que se determina la participación de la Comunidad de las Plusvalías generadas por la Acción Urbanística.
- Decreto 390/1998 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 y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación.

En lo que concierne a las NNSS de Zuia, en estos años se han aprobado las siguientes Modificaciones Puntuales:

- 22 de noviembre de 1996: Modificación de las NNSS relativa a la parcela 723 del polígono 19, al terreno de los Padres Paules y a la Yasería Islarra.
- 30 de abril de 1999: Modificación de las NNSS relativa a las parcelas 23, 24 y 25 del polígono 10 de Murgia.
- 3 de mayo de 1999: Modificación 3ª de las NNSS.
- 7 de julio de 1999: Modificación de las NNSS referente al S.A.P.U.R.-1 y S.U.R.-2.
- 10 de marzo de 2000: 4ª modificación de las NNSS, consistente en la determinación de las Condiciones Mínimas de Calidad de los Proyectos.
- 21 de noviembre de 2001: Aprobación Inicial de la modificación de las NNSS que afectaba al ámbito de las parcelas 10, 11 y 12 del polígono 1 de Murgia (UE-27) y a la Normativa Urbanística en S.U.R.-4.

Por todo ello, los trabajos de modificación y adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zuia, tienen tanto el objetivo de una Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes en este momento, como la inclusión de las determinaciones indicadas en la legislación urbanística en vigor, así como las Directrices de Ordenación del Territorio y del Plan Territorial Parcial de Álava Central.

5.- Razones que justifican la actual Revisión de Normas Subsidiarias para el municipio de Zuia.

Según el artículo 4 de las vigentes Normas Subsidiarias de Zuia, éstas deberían revisarse si se producía alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial o industrial de las Normas.
- c) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.
- d) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50% del estimado en las hipótesis de crecimiento.

En el momento presente nos encontramos ante varios de estos motivos:

- a) El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central ha sido Aprobado Definitivamente mediante Decreto 277/2004, de 28 de diciembre.
- b) Las Normas han sido superadas en sus previsiones de planeamiento con el consiguiente agotamiento de Suelo Urbano.

La importante demanda de los últimos años ha obligado a evolucionar notablemente al municipio en su conjunto, habiéndose experimentado un apreciable crecimiento de algunas de sus áreas urbanas.

- c) Por otro lado, la presente revisión incorpora todos los proyectos de urbanización redactados estos años, y actualiza la documentación gráfica de las infraestructuras municipales.
- d) En lo que respecta a la Documentación Gráfica se hace necesario actualizar y mejorar su calidad, realizando todo el trabajo con metodología digital y con la disponibilidad, que no existía en las vigentes Normas, de una documentación gráfica del municipio elaborada por la Diputación Foral en noviembre de 1997.

Las motivaciones descritas, amparándose en las causas de revisión del Planeamiento previstas en el artículo 126 del T.R.L.S. y artículos 154 a 158 del R.P.V. aconsejan la revisión de las actuales Normas Subsidiarias, tal y como se ha argumentado.

6.- Exposición de motivos.

La Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuia, plantea la adaptación a la nueva normativa y necesidades aparecidas desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Zuia, utilizando como instrumento, las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas por Decreto 127/1997 de 27 de mayo y las sugerencias de la Corporación Municipal.

A la pretensión de buscar un avance en la representación gráfica para lograr un mejor entendimiento por parte de las personas no habituadas al manejo de planos, se le ha ido uniendo la aparición de nuevos objetivos estratégicos, necesidades y problemáticas para la ordenación del Territorio Municipal, sugeridos por dicha Corporación.

Como criterio general, se mantienen las Normas vigentes en todos sus apartados, invalidando esta revisión sólo los aspectos en los que se contradiga con la anterior. Esto significa, no una confrontación con las Normas actualmente vigentes, sino una mejora de las mismas desde el punto de vista de los métodos disponibles, y una respuesta a las nuevas necesidades aparecidas o planteadas, desde las nuevas Normativas.

Sustancialmente, la delimitación y clasificación del Suelo No Urbanizable sigue siendo la misma, si bien, se ha adecuado la denominación de las zonas a las propuestas en las Directrices de Ordenación Territorial y, además, las nuevas previsiones de crecimiento de la población y la consiguiente aparición de nuevas necesidades de suelo, han obligado a esta revisión a realizar pequeñas modificaciones en la delimitación del Suelo Urbano.

Se propone una regularización en el trazado de las vías, mediante una mejora en las dimensiones de las mismas y la aparición de zonas de aparcamiento en número apropiado a las necesidades de la población.

Como resultado de esto, la documentación gráfica presentada, no difiere en gran medida de las Normas vigentes en lo referente a su información, sino fundamentalmente en el tipo y forma de representación, fácilmente comprensible. Fundamentalmente, se trata de llegar al mejor entendimiento de unas Normas ya por sí mismas lo suficientemente difíciles de expresarse en el texto, como para no facilitar su interpretación gráfica.

La escala a la que se presenta la documentación de esta fase es 1/5.000 para la Clasificación y Calificación Globales del Suelo No Urbanizable y de 1/1.000 para la Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, con el suficiente grado de definición para su comprensión.

En el texto refundido que se presenta de la Revisión de Normas Subsidiarias del presente documento, prevalece lo planteado desde el Municipio y sus habitantes, compatibilizándolo con los criterios establecidos por las Directrices de Ordenación Territorial y por la Guía sobre Criterios Ambientales en la Elaboración del Planeamiento, según los textos editados por el Gobierno Vasco.

En esta fase, se pretende plantear nuevamente sin quitar validez a los precedentes, aspectos diversos como, por ejemplo, los siguientes:

- Regulación de Suelo No Urbanizable.

- Definición de los viales y espacios libres del Suelo Urbano de ejecución directa.
- Señalamiento de suelo para futuros desarrollos urbanos.
- Marcar criterios de unificación en lo referente a distancias entre edificaciones y el resto de los elementos.
- Establecimiento de parcelas mínimas.
- Adaptación a las nuevas normativas en lo referente a la compatibilidad de usos en la edificación, protección de edificios catalogados, clasificación de suelo, indicación de las actividades clasificadas, fomento de accesibilidad del entorno urbano de los espacios públicos y de los sistemas de comunicación y distancias a ríos y arroyos.

Se hace, por tanto, necesaria la redacción en clave de Revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal las cuales, además de dar solución a las carencias expuestas, constituirán un instrumento para realizar la ordenación territorial al servicio del desarrollo y bienestar de los habitantes del ámbito geográfico del Municipio de Zuia, teniendo en cuenta nuevos elementos y factores que actualizan e influyen en dicha ordenación.

Conviene recordar aquí, a modo de horizonte general para nuestra planificación que, en la Comunidad Autónoma del País Vasco, durante las últimas décadas, se ha producido un crecimiento desequilibrador de unos territorios respecto de otros, al generarse trasvases intersectoriales de mano de obra que se acompañaban de fuertes flujos migratorios con sus consiguientes costes socioeconómicos, demográficos, territoriales y urbanos que, aún hoy, no han podido ser asumidos y vienen requiriendo medidas correctoras.

En los últimos años se han ido estableciendo estrategias de Ordenación Territorial, hasta llegar al eslabón Municipal. El Gobierno Autónomo ha editado Directrices para la Ordenación del Territorio, que pretenden orientar los Planeamientos Municipales desde una visión más unitaria del territorio de la Comunidad Autónoma y adaptándolo a su realidad actual.

El ámbito Municipal, en virtud de la jerarquía del planeamiento establecida por la Ley del Suelo, deberá respetar, cuando existan, los planes supramunicipales, comarcales y provinciales, siendo ahí donde convendrá referirse a tales Directrices y otros documentos de similar influencia sobre los planeamientos urbanísticos de nuestro ámbito. Por ello, actualmente, se defiende para las ciudades o para los territorios, la necesidad de que exista un sistema jerarquizado, bien coordinado y/o distribuido, capaz de hacer llegar a todos los ciudadanos los frutos del progreso. A ese respecto, se considera prioritario el desarrollo y bienestar, pasando a un segundo lugar el objetivo de crecimiento económico "a cualquier precio", lo que exige una adecuada integración entre las políticas sectoriales y las estrategias territoriales de los Municipios.

La valoración invertida o devaluatoria del ámbito rural con relación a las ciudades, su despoblación y abandono (junto a los niveles de desempleo y el subsiguiente problema social y económico que se deriva), nos llevan a considerar que, cualquier estrategia realista de ámbito rural, habrá de pasar por actuaciones dirigidas a incrementar los niveles de actividad económica de la población, en una forma tan matizable como rotunda, tanto en lo paisajístico como en lo industrial/comercial.

En este contexto, todo esfuerzo encaminado a incrementar los niveles de actividad económica de la población, estará obligado a subordinarse a una nueva ética respecto del tratamiento o del impacto producido en el medio ambiente. Es obvio que, en un Municipio como el de Zuia, hay que mantener todos los procesos ecológicos esenciales y los sistemas vitales,

preservar la diversidad genética y asegurar el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas. Hay que regenerar los suelos, permitir el reciclado de los nutrientes y la purificación de las aguas. Hay que configurar programas para proteger y mejorar las plantas cultivadas, los animales domésticos y todo microorganismo. Hay que conservar y cuidar los bosques y pastos, pues constituyen la base vital de las comunidades rurales y de importantes industrias. Hay que preservar, finalmente, la belleza-riqueza paisajística que posee Zuia y, junto a todo lo anterior, hay que compatibilizar la vocación mayoritaria del territorio con otras vocaciones diferenciadas, aunque sean minoritarias y afecten a una pequeña parte de éste.

Una de las principales vocaciones del Municipio de Zuia es, sin duda, la de Área Receptiva de población, situada en uno de los canales radiales de máxima accesibilidad previsto en las DOT, lo que requiere del planeamiento municipal una estrategia de ordenación de la infraestructura turística que procure la reconversión de la segunda residencia en vivienda permanente y potencie medidas de terciarización.

Las presentes Normas de Planeamiento, dedican una reflexión particular a aspectos medio - ambientales, en concordancia con lo establecido para Municipios y zonas adyacentes que son semejantes.

Es aquí donde encuentran justificación las Normas Subsidiarias Municipales, para intentar cumplir mejor con dicha aspiración. Será deseable por ello la participación de sus habitantes en la maduración de las normas, ya que ello determinará mayor exactitud en los diagnósticos aquí enunciados y en su solución. El desafío consiste en ser capaces de sugerir actuaciones sectoriales (tanto desde dentro del Municipio como desde fuera del mismo), de manera que se respeten las condiciones medio ambientales y se supere el tópico tradicional de aquellas normativas antiguas que planeaban sólo, o casi exclusivamente, medidas restrictivas. Es preciso buscar mecanismos de desarrollo y propuestas imaginativas que aporten actividades potenciales para Zuia.

Satisfacer hoy en día un único objetivo de tipo económico o social, sin considerar el medio ambiente y el orden urbanístico, no basta para garantizar el carácter integrador de cualquier solución que se proponga, en un territorio de las características de Zuia. En el ámbito global de un Municipio como el que nos ocupa, no se pueden plantear o aceptar soluciones estrictamente sectoriales salvo que, en su mayoría, concuerden con el espíritu predominante y los objetivos básicos de las Normas Subsidiarias que lo regulan. Y, desde esa perspectiva, habrá que armonizar las dos vocaciones que coexisten en nuestro territorio, aspecto que supone el principal desafío de todo Planeamiento Urbanístico.

Aún a nivel supramunicipal es necesario, a menudo, integrar políticas sectoriales y atender a las escalas territoriales de nivel intermedio, basadas en las denominadas Áreas Funcionales del Territorio, lo cual puede tener interés respecto de Zuia y algunos de los Municipios colindantes, que pueden compartir objetivos y aunar esfuerzos para su consecución, tanto en su vocación urbanística como en su interconexión funcional, bien en dependencias supraterritoriales compartidas, como en la búsqueda de objetivos convergentes que exijan reciprocidad o coordinación (cuidado y preservación de bosques y riberas).

En el artículo 77 del T.R.L.S., se determina cómo el fin de este tipo de Normas Subsidiarias es el de "Clasificar el Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del "Suelo Urbano" y de las "Áreas Urbanizables" y, en su caso, fijando las Normas de Protección del Suelo No Urbanizable".

El carácter principal de las Normas Subsidiarias, tiene su mayor mérito al partir de una escala más inmediata para dar soluciones a los problemas, satisfaciendo la conciencia territorial si la hubiere (o contribuyendo a crearla si ello es razonable), a través de un marco de intervención próximo al habitante, más fácil de ser comprendido y protagonizado. Esa consideración del planeamiento desde una escala territorial intermedia, permite y consigue la incorporación de las áreas rurales a los procesos de desarrollo más deseados, frenando el deterioro de sus estructuras (económicas, sociales y demográficas) a través de la creación de equipos, dotaciones y alicientes, tanto en las cabeceras como fuera de ellas, complementando las necesidades de las mismas, con criterios de solidaridad, racionalidad y eficacia.

En dicho propósito, el adjetivo "funcional" aplicado a Zuia, se refiere a las necesidades de la población (permanente o temporal), a las pautas de comportamiento, a las actividades de los habitantes, al respeto por las consideraciones históricas, a las peculiaridades del medio físico (como soporte de los asentamientos actuales o futuros, fijos o discontinuos) y a la protección del medio ambiente, sin que se tenga motivo suficiente para excluir actuaciones de promoción industrial y comercial, por disponer el suelo territorial de capacidad para acoger dicha actividad, con los controles y matices que la Corporación determine, y el visto bueno de las Instituciones Supramunicipales competentes.

La estructuración de un área funcional con vocación económica dentro de Zuia, en la totalidad o en parte de su territorio, necesita de algunas condiciones tales como homogeneidad geográfica, polarización del espacio, complementariedad, interés supramunicipal, estado de necesidad o afinidad estratégica, además de un claro dominio de los beneficios sobre los riesgos, para cada iniciativa que se proponga.

Hay que insistir nuevamente en la importancia de la participación institucional y ciudadana en la elaboración de las Normas Subsidiarias. La institucional, para establecer el desarrollo equilibrado de las áreas funcionales de interés supramunicipal y, la ciudadana, para actualizar la descripción del medio físico y para generar reflexión, debate, elaboración y adhesión a un proyecto, de forma que se concreten metas y objetivos unitarios de desarrollo en el que ellos, los ciudadanos, sean los actores principales.

La publicación por el Departamento de Urbanismo y Vivienda del Gobierno Vasco, del texto titulado "DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO", ha condicionado y condicionará muy drásticamente los criterios que se planteen desde el propio Municipio, obligando a un esfuerzo de adaptación al equipo redactor, por mucho que suponga una ayuda inestimable y coincidente con el espíritu de las Normas, por tratarse también de un texto paralelo que profundiza en aquellos aspectos que más interesan para la redacción de estas Normas.

7.- Normativa que se modifica respecto al anterior planeamiento.

Los principales objetivos que se plantean con la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio de Zuia, se pueden esquematizar en las siguientes modificaciones de la normativa con respecto al anterior planeamiento:

- Explorar un incremento razonado y sostenible del Suelo Urbano, que permita un control municipal sobre la calidad del futuro crecimiento urbano, atendiendo a la demanda y unificando los criterios de la Ley Estatal 6/1998 de 13 de abril y la Autonómica 5/1998, de 6 de marzo.
- Reconsiderar las tipologías más idóneas en el Suelo Urbano de Murgia, habida cuenta del impacto que en el entorno produce el elevado grado de ocupación física del territorio de la vivienda unifamiliar.
- Limitar el crecimiento de suelo urbano, conocidos los problemas de abastecimiento de agua agravados por el consumo derivado del riego de las parcelas con gran superficie de zona verde, y potenciando, en cambio, la consolidación de unidades vacantes en el casco de Murgia.
- Inventariar las redes de servicio municipales de abastecimiento de agua, saneamiento, etc..., existentes en el municipio, con el fin de poder limitar el crecimiento de acuerdo a la capacidad de las infraestructuras urbanas disponibles.
- Proteger los núcleos menores con crecimiento máximo.
- Actualizar el catastro y grafiado de nuevos edificios.
- Redactar el Estudio del Medio Físico del Municipio.
- Tratar de unificar criterios en lo referente a distancias entre edificaciones y el resto de los elementos, regularizando los retranqueos para lo que se plantean los siguientes puntos:
 - a) Se modifica la anchura de algunos de los viales para adaptarlos a un mejor aprovechamiento y funcionamiento como tales, todo ello según lo indicado en la documentación gráfica.
 - b) Se busca un dimensionamiento adecuado de las aceras, caminos peatonales y aparcamientos públicos, adaptando las distancias de las edificaciones a las carreteras según lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras.
- Marcar el criterio de medición de la altura de los edificios, tomándose en todos los casos con respecto al camino adyacente.
- Unificar la imagen visual en el interior de la población, mediante la definición de las alturas y los materiales a emplear en los vallados y los cierres de las parcelas, diferenciándolos en función de la calificación del suelo en el que se encuentran.

- Definir la urbanización exigible en cada zona, como aceras, paseos peatonales, espacios públicos, etc...
- Establecer unas parcelas mínimas para poder realizar su división, acotando su edificabilidad total.
- Tener en cuenta la compatibilidad de usos en la edificación, haciendo constar la, cada vez mayor, importancia dentro de la comunidad, de las viviendas de Uso Comunitario y Residencial de Tercera Edad y teniendo presente la normativa aprobada por el Gobierno Vasco en el Decreto 41/1998, de 10 de marzo.
- Fomentar la integración y la participación en la vida social y comunitaria, comenzando desde el ámbito de actuación de estas Normas, y garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos y de los sistemas de comunicación, en referencia al Decreto 68/2000, de 11 de abril sobre Condiciones de Accesibilidad en los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación.
- Regular la posibilidad de edificar en Suelo No Urbanizable, tomando como referencia lo establecido por el Decreto del Gobierno Vasco 168/1997, de 8 de julio.

En concreto, es voluntad de estas Normas Subsidiarias, prohibir en el Suelo No Urbanizable todo tipo de usos distintos a los Forestales, Agrícolas y Ganaderos tradicionales o los que supongan protección o mejora de dicho suelo.

Por ello, se prohibirán usos tales como los residenciales ó el uso de camping, dado que las especiales características de este municipio así lo aconsejan.

- Revisar el grado de protección de los edificios catalogados, tomándose como vigente el nuevo inventario de Patrimonio Histórico Arquitectónico, así como la enumeración y delimitación de las zonas de Presunción Arqueológica de Zuia, según la resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 129 de 8 de julio de 1997).
- Adoptar lo establecido en la Ley 11/1998, de 20 de abril, aprobada por el Gobierno Vasco, para la regulación de las Cesiones Obligatorias.
- Adoptar lo expresado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos, aprobado por el Gobierno Vasco, para delimitar las distancias obligadas a respetar.

8.- Determinaciones del Planeamiento Territorial Vigente que Afecta al Municipio.

(Tomado del Informe de Dirección de Ordenación del Territorio, de fecha 7 de julio de 2006, sobre la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zuia).

El planeamiento territorial, cuyas determinaciones atañen al término municipal de Zuia, es el siguiente:

- a) Directrices de Ordenación Territorial de la C.A.P.V., aprobadas definitivamente por Decreto 28/1997, de 11 de febrero.
- b) Plan Territorial Parcial de Alava Central, aprobado definitivamente por Decreto 271/2004, de 28 de diciembre.
- c) Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertientes Cantábrica y Mediterránea), aprobado definitivamente mediante Decretos 415/1998, de 22 de diciembre, y 455/1999, de 28 de diciembre.
- d) Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado definitivamente por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.
- e) Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio.
- f) Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica, aprobado definitivamente por Decreto 104/2002, de 14 de mayo.
- g) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Area de Gorbeia, aprobado definitivamente por Decreto 227/1994, de 21 de junio.

Otros Planes Territoriales en tramitación:

- P.T.S. Agroforestal y del Medio Natural.
- P.T.S. de Patrimonio Cultural.
- P.T.S. de Promoción Pública de la Vivienda.

8.1.- Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.).

El municipio de Zuia, se encuadra dentro del Area Funcional de Alava Central.

En lo relativo al modelo residencial, las D.O.T. proponen el municipio como Hábitat Alternativo en el que crear una oferta residencial de baja densidad alternativa a la de Vitoria-Gasteiz. Además, consideran deseable en el mismo (al igual que en el resto de municipios del

anillo periférico del Area Funcional) la Segunda Residencia, en correspondencia con la dinámica actual y sobre la base de los núcleos de población existentes.

En lo que respecta a las Areas de Actividad Económica, las Directrices consideran no conveniente en Zuia (de nuevo por su condición de municipio situado en el anillo periférico del Area Funcional), el desarrollo de usos industriales a gran escala, habida cuenta de su atractivo residencial fundamentado en un entorno de calidad paisajística extraordinaria y de su proximidad a espacios naturales.

Entre las propuestas de protección, las D.O.T. recogen el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Gorbeia (declarado por Decreto 228/1994) y, dentro del Listado Abierto de Areas de Interés Naturalístico, los Robledales de Fondo de Valle de Zuia.

Finalmente, en cuanto al Sistema Integrado de Areas de Esparcimiento y Núcleos de Acceso al Territorio, señalar que tienen respectivamente tal consideración el Area de Gorbeia y el propio municipio de Zuia (si bien la propuesta definitiva al respecto deberá realizarse en el Plan Territorial Parcial de Alava Central).

8.2.- Plan Territorial Parcial de Alava Central (P.T.P.).

El Plan Territorial Parcial de Alava Central plantea para el municipio de Zuia, entre otras, las siguientes determinaciones:

Con excepción del entorno más próximo a los núcleos de población, la mayor parte del territorio de Zuia está sujeto al Proceso de Protección Territorial (planos 1 y 3), lo que implica (art. 14 del Título I) la conservación en su estado actual de los espacios no afectados hasta el presente por la acción urbanizadora.

En cuanto a los Espacios Naturales Protegidos y Areas de Interés Natural, el P.T.P. en su Regulación Genérica RA-6, además del Parque Natural de Gorbeia y de los Robledales de Fondo de Valle de Zuia ya contemplados en las D.O.T., recoge el río Bayas (propuesto como Lugar de Importancia Comunitaria LIC (al igual que Gorbeia) para entrar a formar parte de la Red Natura 2000).

La referencias al respecto de las Redes (plano 1) se concretan en la consideración de la autopista A-68 como "Banda de Flujos de Largo Recorrido" y de la N-622 como "Banda de Flujos de Distribución Territorial", identificándose un "Punto de Interconexión Singular" localizado en Altube.

En lo relativo al Sistema Urbano (plano 1 y Título II "Regulación Genérica"), Zuia se encuadra entre los "Núcleos con crecimiento difuso en baja densidad" (coincidentes con los Hábitats alternativos de las D.O.T.) que han de ofrecer una oferta de suelo residencial de baja-media densidad alternativa a la de Vitoria-Gasteiz. A estos efectos el P.T.P. plantea (Regulación Genérica RNC-6.3) la necesidad de que el planeamiento finalice y consolide las tramas urbanas preexistentes incompletas, cree o refuerce los espacios públicos centrales o representativos, y adopte tipologías que no distorsionen la morfología del núcleo actual, debiendo los nuevos desarrollos residenciales en los núcleos principales alcanzar una

densidad media de entre 20-40 vivi/Ha, y en los núcleos menores sin desarrollo urbanístico (Regulación Genérica RNC-6.5.) de entre 15-30 vivi/Ha.

En cuanto a la cuantificación residencial, el P.T.P. en su Regulación Genérica de Nuevos Crecimientos RNC-5, establece los criterios para la cuantificación de la oferta residencial a prever en el planeamiento, basándose en el sistema de cálculo de las D.O.T. pero incorporando una horquilla de valores cuyo valor máximo se fija al efecto de no producir desarrollos urbanísticos desordenados y el mínimo al objeto de evitar la escasez del suelo calificado.

En cuanto a Operaciones Estratégicas y Acciones Estructurales, únicamente afecta al municipio la Acción Estructural AE-8 "Itinerario Alternativo del Noroeste" que, ligada a la consecución de un turismo rural de calidad, plantea la conexión del Parque Natural del Gorbeia y de su ámbito de influencia con Vitoria-Gasteiz, mediante una ruta para modos de transporte alternativos.

Por otro lado, con carácter de sugerencia a la acción municipal, el P.T.P. (Documento de Afecciones al Planeamiento) plantea:

- La creación de un Centro de Investigación Científico-Ambiental (apoyado en la A-624), localizado en suelos no incluidos en el Parque Natural del Gorbeia, entre el Itinerario Alternativo del Noroeste, paralelo a la N-622 y Altube.
- El control de los procesos erosivos en las estribaciones del Macizo de Gorbeia, al Norte del municipio, y el cerro Atxaba y las estribaciones de la Sierra de Arrato, en el sur/sureste del mismo.
- La preservación de las manchas de suelos de alto valor agrológico que quedan en torno al núcleo capital y los de su entorno inmediato.

8.3.- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El municipio de Zuia abarca ríos, arroyos y escorrentías de las Vertientes Mediterránea (el río Bayas y sus afluentes, encuadrados en la Unidad Hidrológica del primero) y Cantábrica (el río Altube y sus afluentes, pertenecientes a la Subcuenca del Nervión y a la Unidad Hidrológica del Ibaizabal). Todos nacen en el propio término municipal, siendo su cuenca afluyente reducida a efectos hidráulicos.

Según el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica y Mediterránea), la categorización de los referidos cursos de agua en función de los aspectos de componente hidráulica, urbanística y medioambiental es la siguiente:

Aspectos de componente hidráulica (Planos A.3.1, A.3.4, A.3.5, A.3.10 y A.3.11 Vert. Mediterránea, y Planos A.3.29 y A.3.26 (Vert. Cantábrica):

* Nivel II ($50 < C \leq 100 \text{ Km}^2$):

- Río Bayas aguas abajo de su afluente el río Ugalde (al suroeste de Bitoriano).
- Río Altube aguas abajo de su afluente el Barranco de Ventillas (cerca de Ziorraga).

* Nivel I ($10 < C \leq 50 \text{ Km}^2$):

- Río Bayas en el tramo comprendido entre sus afluentes el río Ugalde y el arroyo Padrobaso (al norte del término municipal).
- Río Ugalde aguas abajo del núcleo de Sarria (hasta su desembocadura en el Bayas).
- Río Altube en el tramo comprendido entre su afluente el Barranco de Ventillas y las proximidades del Caserío Etxebarria.
- Río Rekandi, en las proximidades de su desembocadura en el Altube.
- Arroyo sin identificar en el alto de Oñate, en las proximidades de su desembocadura en el Altube.

* Nivel 0 ($1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$):

- Río Bayas aguas arriba de su afluente el arroyo Padrobaso.
- Río Ugalde aguas arriba del núcleo de Sarria.
- Río Goba.
- Río Altube aguas arriba del caserío Etxebarria.
- Río Rekandi.
- Resto de arroyos y barrancos grafiados como pertenecientes a ese Nivel en el P.T.S.

* Nivel 00 ($C \leq 1 \text{ Km}^2$):

- Resto de arroyos y barrancos del término municipal.

Aspectos de componente urbanística (Planos A.4.1, A.4.4, A.4.5, A.4.10 y A.4.11 Vert. Mediterránea, y Planos A.4.29 y A.4.26 (Vert. Cantábrica):

Existen Márgenes en Ambitos Desarrollados en los núcleos de Murgia (ríos Bayas, Ugalde y Goba), Ametzaga (arroyo sin identificar), Sarria (ríos Bayas y Ugalde), Bitoriano (río Ugalde), Aperregi (barranco de Ascarza), Domaikia (arroyos sin identificar), Jugo (arroyos sin identificar), Markina (río Ugalde) y Zarate (arroyo sin identificar). El resto de márgenes se corresponden con "Márgenes en Ambito Rural".

Aspectos de componente medioambiental (Planos A.2.1, A.2.4, A.2.5, A.2.10 y A.2.11 Vert. Mediterránea, y Planos A.2.29 y A.2.26 (Vert. Cantábrica):

En el ámbito del Parque Natural de Gorbeia, las márgenes del Bayas, del Altubre y del resto de cursos de agua (Ugalde y Goba entre otros) se grafian como “Márgenes en Zonas de Interés Naturalístico Preferente”.

También tienen la misma consideración los tramos del Bayas y de otro arroyo que atraviesan los Robledales de Fondo de Valle de Zuia.

En el resto del término municipal, a excepción del Bayas, cuyas márgenes se corresponden mayoritariamente con “Márgenes con Vegetación Bien Conservada”, no se singularizan cursos de agua desde la componente medioambiental.

8.4.- Plan Territorial Sectorial de Suelo para Actividades Económicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Plan Territorios Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales incluye a Zuia entre los municipios de “Bajo Desarrollo del suelo para actividades económicas”. Consecuentemente, podrán admitirse pequeñas áreas urbanas aptas para la acogida de talleres y pequeñas empresas de ámbito local hasta una superficie máxima de suelo vacante de 3 Has de extensión superficial, siempre que exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural. Estos polígonos deberán situarse ligados a los núcleos urbanos, como complemento de su estructura urbanística.

En cuanto a la regulación de los equipamientos comerciales, el municipio de Zuia se encuadra en la Categoría C “Resto de Municipios”, en la que se establecen máximos de superficie neta de plataforma explanada y techo edificado de 15.000 y 5.000 m²., respectivamente.

8.5.- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tanto el Catálogo como el Inventario del P.T.S. de Zonas Húmedas recogen la “Charcas de Altube” como humedales pertenecientes al Grupo I, remitiéndose por tanto su ordenación a la normativa específica del Espacio Natural Protegido en que se enclavan (en este caso, al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Gorbeia).

8.6.- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El emplazamiento de Kolometa, seleccionado en el P.T.S. de la Energía Eólica para posibilitar la implantación de un parque eólico, afecta muy ligeramente al territorio de Zuia (se prevé una mínima parte de aerogeneradores en su límite con Orozco). Se trata no obstante de uno de los emplazamientos incluidos dentro del Grupo II del P.T.S., en los que únicamente se permitirán instalaciones (previa autorización del Consejo de Gobierno) cuando se acredite la dificultad objetiva para el cumplimiento de los objetivos energéticos sin recurrir a los mismos.

9.- Criterios ambientales en la elaboración del Planeamiento Municipal de Zuia.

Conviene recoger en este apartado del texto las referencias medio - ambientales que puedan influir en las Normas, extrayéndolas del libro titulado "GUIA SOBRE CRITERIOS AMBIENTALES EN LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO", publicado por el Gobierno Vasco.

En dicha publicación se describen aspectos relativos al diseño estructurado de los textos de Planeamiento Municipal, según el punto de vista de los imperativos medio ambientales, teniendo en cuenta que la ordenación territorial plantea acciones estructurales, mientras que el Planeamiento Urbanístico contiene medidas reguladoras. Desde esa perspectiva, se considera al Planeamiento Municipal como la herramienta más empleada de la Ley del Suelo.

En otro apartado, se sugieren los apartados que deben contener los capítulos de Medio Físico (climatología, geología y geomorfología, edafología, hidrología, vegetación, fauna, procesos y riesgos, y paisaje) y de Medio Socioeconómico (demografía, sectores productivos, mercado de trabajo, infraestructuras básicas y de comunicación, equipamientos, medio urbano y usos del suelo).

En dicha referencia de bibliografía medio ambiental, se recogen las COMPETENCIAS MUNICIPALES en MATERIA DE MEDIO AMBIENTE, que son:

- Protección del Medio Ambiente.
- Suministro de agua, servicio de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.
- Protección civil, prevención y extinción de incendios.
- Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, promoción y gestión de viviendas, parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales.
- Abastos, mataderos, ferias, mercados y defensa de usuarios y consumidores.
- Protección de la salubridad pública.
- Participación en la gestión de la atención primaria de la salud.

- Son además competencias específicas de los Municipios: residuos sólidos urbanos, licencias de actividad, contaminación atmosférica, ruido, protección del medio acuático marino y continental y espacios naturales.

Finalmente, cabe también referirnos aquí al listado de legislación aplicable a las condiciones medio ambientales que deben constar en el Planeamiento Municipal y que se resumen en la siguiente enumeración:

- Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- R.D. 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras.
- Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
- Norma Foral 13/1986, de 4 de julio, reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Álava.
- R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla una parte de la Ley de Aguas de 1985.
- Ley 20/1986 de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres.
- Recomendación del Consejo de Europa relativa a la Conservación y Puesta en Valor del Patrimonio Arqueológico en el contexto de las operaciones urbanísticas en el ámbito rural y urbano. Aprobada el 13-6-89.
- Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio, sobre evaluación de los Impactos sobre el Medio Ambiente de ciertas obras públicas y privadas.
- R.D. legislativo 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación del Impacto Ambiental.
- R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D. 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación del Impacto Ambiental.
- Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y la Flora Silvestres.
- Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente.
- R.D. 165/1999, sobre las actividades exentas de la obtención de la Licencia de Actividad prevista en la Ley 3/98 de 27 de febrero.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

10.- Fuentes documentales.

Las principales fuentes documentales han sido:

- 1.- DIPUTACION FORAL DE ALAVA.
- 2.- AYUNTAMIENTO DE ZUIA (ALAVA).
- 3.- BIBLIOGRAFIA:

* **Texto Final de las DOT (Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco-Junio de 1997).** Se han estudiado todos los documentos precedentes a dicho texto final, de los que se extraen algunos mapas a color, que se incluyen en esta memoria.

* **Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central.**

- * **Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.**
- * **Banco de Datos Territoriales sobre Suelo Residencial y de Actividades Económicas de la C.A.P.V.**, de junio de 2005.
- * **Plan Territorial Sectorial de Suelo para Actividades Económicas de la C.A.P.V.**
- * **Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.**
- * **Avance del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la C.A.P.V.**
- * **Urbanización y edificación. Febrero de 1997. Guía Rápida. Publicada por Dº de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.**

De otro lado, se incluyen listados bibliográficos de documentos utilizados más indirectamente en la elaboración de las presentes Normas, así como textos concretos que, aunque no aportan información de marco normativo actualizado, complementan la información del municipio:

- * **Apuntes de la Escuela Vasca de Estudios Territoriales y Urbanos. I.V.A.P. Estudio sobre “Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en la C.A.P.V.: Apuntes Genéricos”,** de enero de 2000.
- * **Cartografía temática y medio ambiente.** Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.
- * **Guía sobre criterios ambientales en la elaboración del planeamiento.** Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.
- * **Texto del Curso de especialización de Arquitectos Municipales.** C.O.A. de Madrid. 1992

CAPITULO II.- PREVISIONES.

1.- INFORMACION DEL TERRITORIO.

1.1.- Encuadre Geográfico.

Este municipio se sitúa en la parte central de la comarca y con una extensión de 123,3 km²., constituye el más grande de las Estribaciones del Gorbea, ocupando una zona de valle que se extiende por la vertiente meridional del Gorbea hasta la sierra de Badaia. Su límite norte sirve de frontera entre los territorios históricos de Bizkaia y Álava y, en ella, se sitúa la máxima altitud alavesa puesto que engloba la cima del Gorbea con sus 1.480 m.; por el este entra en contacto con el municipio de Zigoitia, por el sur con los de Vitoria-Gasteiz, de la comarca de la Llanada, con los comunales de la sierra Brava de Badaia y con Kuartango de los Valles Alaveses. En el límite occidental, entra en contacto con Urkabustaiz y Amurrio de la comarca Cantábrica. Está compuesto por Murgia, capital del municipio, y los núcleos de población de Altube, Ametzaga, Aperregi, Aretxaga, Bitoriano, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina, Murgia, Sarria, Zarate y Ziorraga.

1.2.- Estudio del Medio Físico.

En el presente apartado nos remitimos al documento de Información Urbanística en el que se recogía un análisis de medio físico del Territorio Municipal de Zuia, relativo a los siguientes aspectos:

- A) Geomorfología
- B) Hidrogeología
- C) Riesgos Geológicos - Geología
- D) Pendientes
- E) Capacidad Agrológica de los Suelos - Vegetación
- F) Fauna
- G) Paisaje

1.3.- Peligros y problemas que afectan al Territorio de Zuia.

Se pueden detectar diversos peligros y problemas desde el planteamiento global efectuado para la CAPV en las DOT, que afectan al territorio de Zuia y que son los siguientes:

1º.- La degradación progresiva del Sistema Natural.

- * Regresión del bosque autóctono.

- * Repoblación con especies exóticas de crecimiento rápido.
 - * Contaminación de las aguas.
 - * Desarrollo de vertederos.
 - * Degradación de hábitats faunísticos valiosos.
 - * Peligros derivados de infraestructuras.
- 2º.- La alteración de los procesos naturales que operan en el territorio.
- * La aparición de fenómenos erosivos y de deslizamiento de materiales.
 - * Los incendios forestales.
- 3º.- Las actividades humanas desligadas del medio físico.
- * Degradación por actividades extractivas.
 - * Procesos de urbanización desarrollados sin considerar las características del medio físico en el que se asientan.
 - * Dinámica de desarrollo ajena a los valores ambientales.

1.4.- Objetivos y líneas de actuación del Planeamiento.

- 1.- Garantizar para cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.
- 2.- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del ambiente natural que se encuentren degradados o en vías de degradación por actividades incompatibles con su vocación intrínseca.
- 3.- Establecer líneas de acción para la puesta en valor de aquellos recursos naturales que se encuentren ociosos o insuficientemente aprovechados.
- 4.- Considerar El Medio Físico como oportunidad de desarrollo futuro.
 - * El medio natural como proveedor de recursos y calidad de vida.
 - * La reutilización de residuos sólidos y líquidos.
 - * La super o subexplotación de los recursos agrarios.

2.- INFORMACION DE LA SOCIEDAD.

Todos los datos referentes a las tendencias del Desarrollo Histórico de la Población, las Proyecciones de Población y Empleo y las de los Sectores de Actividad, pueden consultarse en el documento de Información Urbanística.

2.1.- Cuantificación de la oferta de nuevo Suelo Residencial.

La cuantificación del Suelo Residencial resulta del cálculo del número de viviendas que debe acoger el citado suelo y de los niveles de densidad residencial propuestos por el Planeamiento del Municipio. Cuando las proyecciones realizadas para la cuantificación del Suelo Residencial vayan referidas a población, la correspondencia entre número de habitantes y número de viviendas se establecerá a través del "Tamaño Medio de la Unidad Familiar" de cada Municipio.

La cuantificación total del número de viviendas del Municipio, establecida mediante los criterios de las DOT tiene carácter de límite máximo hasta la Aprobación Definitiva del Plan Territorial Parcial de Alava Central, actualmente en tramitación.

El parque de viviendas existentes en Zuia en la actualidad y el crecimiento previsto por las presentes Normas, en su periodo de vigencia, se recogen en la siguiente tabla:

Entidad	Suelo Urbano Residencial		
	Superficie (m ² .)	Viviendas existentes (diciembre 2005)	Viviendas previstas (hasta 2014)
Ametzaga	298.537	113	118
Aperregi	95.470	32	31
Aretxaga	4.550	6	1
Bitoriano	333.619	123	112
Domaikia	89.845	30	22
Gillerna	50.619	24	10
Jugo	100.103	24	23
Lukiano	56.954	22	15
Markina	162.168	43	43
Murgia	986.000	535	357
Sarria	381.230	153	133
Zarate	77.416	25	19
Total	2.636.511	1.130	884

Datos aportados por el Ayuntamiento en diciembre de 2005.

2.1.1.- Regulación de los componentes del crecimiento residencial.

Las DOT determinan el procedimiento a seguir para calcular el número de viviendas por crecimiento demográfico (vegetativo, migratorio), por variantes previsibles de la estructura familiar así como las derivadas del Factor de Corrección de la Rigidez de la Oferta.

La rigidez de la oferta hace referencia a la imposible exactitud de los métodos de cálculo por estimación de necesidades o demandas, pues los mecanismos del mercado inmobiliario no funcionan como sistema eficiente de asignación de recursos. Se refiere también

a las indeseables tensiones especulativas y distorsiones de diverso tipo que se producirían en los mercados inmobiliarios de los diferentes municipios en situaciones de ajuste exacto entre oferta del suelo residencial desde el planeamiento y la demanda de viviendas en un determinado momento.

Entre las razones estructurales no coyunturales del mercado inmobiliario por las cuales se produce dicho desequilibrio cabe citar:

- * Falta de transparencia del mercado.
- * Frecuentes situaciones estructurales de Despilfarro Inmobiliario (Abundancia en la oferta de suelo y escasez para satisfacer la demanda efectiva).
- * Dificultad de gestión urbanística e inevitabilidad del retraso entre calificación del suelo y disponibilidad en mercado del mismo.
- * Restricciones a la movilidad residencial derivadas del aprecio por el régimen de propiedad sobre todo en ámbitos de cultura y tradición rural.

El cálculo del número de viviendas por la aplicación del Factor de Corrección referido se realizará identificando el número de viviendas ocupadas, sumándole el número de viviendas necesarias por los componentes C2 y C3 del Anexo 5 (DOT) y multiplicando el total por el referido coeficiente de rigidez.

Respecto a la Segunda Residencia se utilizarán los siguientes criterios sugeridos por las DOT, hasta la aprobación del Plan Territorial Parcial de Alava Central, cuando serán de aplicación estimaciones más precisas.

La limitación de dicha estimación viene definida por el denominado Coeficiente de Segunda Residencia que expresa el cociente entre viviendas de primera o de segunda residencia y el número de viviendas ocupadas permanentemente en dicho municipio (Anexo 4 de las DOT).

Según los datos aportados por el EUSTAT 2002:

$$CSR(1996) = \frac{1^{era} \text{ Resid.} + \text{Viv. Vacías}}{\text{Viv. Ocupadas}} = \frac{446 + 314}{446} = 1,70$$

Se considera adecuado el dato propuesto por las DOT, (CSR = 2), a pesar de la alta capacidad residencial que provoca, al compararlo con los datos de los municipios colindantes y teniendo en cuenta que Zuia constituye un área de Recepción de Población con vocación de reconversión de segunda residencia en vivienda permanente.

Respecto de las variaciones en el tamaño medio familiar, el Anexo 2 de pág. 170 de las DOT, determina:

<u>AÑO</u>	<u>TMF</u>
1992	3,30
1993	3,26
1994	3,23
1995	3,19
1996	3,15
1997	3,11
1998	3,07
1999	3,04
2000	3,00

Para la corrección de la rigidez de la oferta, las DOT determinan un coeficiente de rigidez para Zuia del nivel 6 y de valor 0,35.

2.1.2.- Cálculo del crecimiento residencial.

A continuación se incluyen tres hojas de cálculo de la oferta de suelo residencial de Zuia.

El primer cálculo se corresponde con el cálculo provisional de las D.O.T., vigente hasta la aprobación de los Planes Territoriales Parciales.

Las otras dos hojas, se corresponden con el criterio de cuantificación que se recoge en el Plan Territorial Parcial de Alava Central (en tramitación), aplicable en caso de que la tramitación de las Normas Subsidiarias se retrasara con respecto a la aprobación del PTP. El cálculo es idéntico al de las DOT, si bien con modificaciones en los componentes C1 y C4, que derivan en el establecimiento de una horquilla de valores de la capacidad residencial del planeamiento: el valor mínimo para evitar la escasez del suelo y el máximo para evitar sobreclasificaciones de suelo que pudieran originar desarrollos urbanísticos desordenados.

CALCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL SEGUN LAS DOT:

Componente 1.- Implicaciones del Modelo Territorial.

CS: Crecimiento Selectivo. (Anexo 1.1. de las DOT. Pág. 314).

CS = 0

HAs: Hábitat Alternativo. (Anexo 1.1. de las DOT. Pág. 315).

(DOT: Anexo 1. Pág. 313, apdo. f.1. = 15%).

HAs = 300 x 0,15 = 45

SR: Segunda Residencia. (Anexo 1.4. de las DOT. Pág. 318-320).

(DOT: Anexo 1. Pág. 314, apdo. g).

VOB(96): Viviendas ocupadas en el año base de proyección (Eustat Provisional tabla 3).

CSR: Coeficiente de segunda residencia.
 CSR96: Coeficiente de segunda residencia existente en el 96.

VOB(96) = 446
 CSR = 2
 CSR(96) = 2

SR = VOB (CSR-CSR96) = 446 (2-2) = 0

SR = 0

C1 = CS + HAs + SR = 0 + 45 + 0 = 45

Componente 2.- Crecimiento Demográfico.

PH(10): Población en el año Horizonte 2010.
 PB(02): Población en el año Base de Proyección 2002.

PH(10) = PB (1 + TAC)ⁿ = 1959 (1+0,0280)⁸
PH(10) = 2.443

PB(02) = 1.959
 P(01) = 1.906
 P(96) = 1.448
 P(91) = 1.211
 P(86) = 1.260

TAC(86/01) = Tasa Anual de Crecimiento Demográfico.
TAC = 0,0280

CD: Crecimiento Demográfico.
 CD = PH - PB = 2.443 - 1.959
CD = 484

Necesidad de Viviendas = CD/TMF(10) = **484/2,72 = 178**

TMF(10): Tamaño medio familiar en el año 2010. (Anexo 1.2. de las DOT. Pág. 315).

TMF(96) = PB(96)/VOB(96)
TMF(96) = 3,25
 Reduc. Hasta 2002 = 0,23
 TMF(02) = TMF(96) - 0,23
 TMF(02) = 3,02 VOB(02) = 649
 Reduc. Hasta 2010 = 0,30
 TMF(10) = TMF(96) - 0,30
 TMF(10) = 2,72

C2 = 178

Componente 3.- Variación de la Estructura Familiar.

Necesidad de Nuevas Viviendas = PB(02)/TMF(10) - VOB(02) = 1.959/2,72 - 649
C3 = 71

Componente 4.- Corrección de la Rigidez de la Oferta.

CR = Coeficiente de Rigidez. (Anexo 1.3. de las DOT. Pág. 316).

CR = 0,35

$C4 = (VOB(02) + C2 + C3) \times CR = (649 + 178 + 71) \times 0,35$

C4 = 314

Componente 5.- Segunda Residencia.

SR = Crecimiento de Segunda Residencia.

CSR = Coeficiente Segunda Residencia = 2

$C5 = (C2 + C3 + C4) (CSR-1) \times 0,5 = (178 + 71 + 314) (2 - 1) (0,5)$

C5 = 282

Número Máximo de Viviendas a Ofertar por el Planeamiento:

$C1 + C2 + C3 + C4 + C5 = 45 + 178 + 71 + 314 + 282 = 890$

**HOJA DE CALCULO PARA LA CUANTIFICACION DE LA OFERTA DE
SUELO RESIDENCIAL SEGUN LAS DOT**

COMPONENTE 1.- IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL		
Crecimiento Selectivo	CS = 0	
Hábitat Alternativo	HAS = 300 x 0,15 = 45	
VOB96 = 446	Segunda Residencia VOB (CSR-CSR 96)	45
Total Componente 1		45

COMPONENTE 2.- CRECIMIENTO DEMOGRAFICO			
PB(02) = 1.959	P01 = 1.906	P86 = 1.260	TMF(10) = 2,72
PH = PB (1 + TAC) ⁿ = 2.443		CD = PH - PB = 484	
Necesidad de Viviendas CD/TMF (10)			178
Total Componente 2			178

COMPONENTE 3.- VARIACION DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR	
Necesidad de Nuevas Viviendas PB(02)/TMF(10) – VOB(02)	
Total Componente 3	71

COMPONENTE 4.- CORRECCION DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA		
CR = 0,35	(VOB(02) + C2 + C3) CR = (649 + 178 + 71) x 0,35	
Total Componente 4		314

COMPONENTE 5.- SEGUNDA RESIDENCIA		
CSR = 2	C2 + C3 + C4 = (178 + 71 + 314)	
(C2 + C3 + C4) (CSR - 1) 0,5 = (178 + 71 + 314) (2 - 1) 0,5		
Total Componente 5		282

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO		
C1+C2+C3+C4+C5= 45 + 178 + 71 + 314 + 282	TOTAL	890

LEYENDA: CD: Crecimiento Demográfico.
 CR: Coeficiente de Rigidez.
 CRO: Corrección de la rigidez de la oferta.
 CS: Crecimiento Selectivo.
 CSR96: Coeficiente de 2ª Residencia existente en 1996.
 CSR: Coeficiente de 2ª Residencia.
 HAS: Hábitats alternativos.
 MT: Modelo Territorial.
 PB: Población en el año Base de la proyección.
 PH: Población en el año horizonte de la proyección.
 SR: Segunda Residencia.
 TAC: Tasa Anual de crecimiento demográfico.
 TFM (n): Tamaño Medio Familiar en el año (n).
 VEF: Variación en la Estructura Familiar.
 VOB: Viviendas Ocupadas en el año Base de la proyección.

**HOJA DE CALCULO PARA LA CUANTIFICACION DE LA OFERTA DE SUELO
RESIDENCIAL SEGUN PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ALAVA CENTRAL
(Valor mínimo)**

COMPONENTE 1.- IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL		
Crecimiento Selectivo	CS = 0	
Hábitat Alternativo	HAS = 200 x 0,5	
VOB96 = 446	Segunda Residencia VOB (CSR-CSR 96)	100
Total Componente 1		100

COMPONENTE 2.- CRECIMIENTO DEMOGRAFICO			
PB(02) = 1.959	P01 = 1.906	P86 = 1.260	TMF(10) = 2,72
PH = PB (1 + TAC) ⁿ = 2.443		CD = PH - PB = 484	
Necesidad de Viviendas CD/TMF (10)			178
Total Componente 2			178

COMPONENTE 3.- VARIACION DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR	
Necesidad de Nuevas Viviendas PB(02)/TMF(10) – VOB(02)	
Total Componente 3	71

COMPONENTE 4.- CORRECCION DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA		
CR = 0,175	(VOB(02) + C2 + C3) CR = (649 + 178 + 71) x 0,175	
Total Componente 4		157

COMPONENTE 5.- SEGUNDA RESIDENCIA		
CSR = 2	C2 + C3 + C4 = (178 + 71 + 157)	
(C2 + C3 + C4) (CSR - 1) 0,5 = (178 + 71 + 157) (2 - 1) 0,5		
Total Componente 5		203

NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO		
C1+C2+C3+C4+C5= 100 + 178 + 71 + 157 + 203	TOTAL	709

LEYENDA: CD: Crecimiento Demográfico.
 CR: Coeficiente de Rigidez.
 CRO: Corrección de la rigidez de la oferta.
 CS: Crecimiento Selectivo.
 CSR96: Coeficiente de 2ª Residencia existente en 1996.
 CSR: Coeficiente de 2ª Residencia.
 HAS: Hábitats alternativos.
 MT: Modelo Territorial.
 PB: Población en el año Base de la proyección.
 PH: Población en el año horizonte de la proyección.
 SR: Segunda Residencia.
 TAC: Tasa Anual de crecimiento demográfico.
 TFM (n): Tamaño Medio Familiar en el año (n).
 VEF: Variación en la Estructura Familiar.
 VOB: Viviendas Ocupadas en el año Base de la proyección.

HOJA DE CALCULO PARA LA CUANTIFICACION DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL SEGUN PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ALAVA CENTRAL
(Valor máximo)

COMPONENTE 1.- IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL		
Crecimiento Selectivo	CS = 0	
Hábitat Alternativo	HAS = 300 x 0,5 = 150	
VOB96 = 446	Segunda Residencia VOB (CSR-CSR 96)	150
Total Componente 1		150

COMPONENTE 2.- CRECIMIENTO DEMOGRAFICO			
PB(02) = 1.959	P01 = 1.906	P86 = 1.260	TMF(10) = 2,72
PH = PB (1 + TAC) ⁿ = 2.443		CD = PH - PB = 484	
Necesidad de Viviendas CD/TMF (10)			178
Total Componente 2			178

COMPONENTE 3.- VARIACION DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR	
Necesidad de Nuevas Viviendas PB(02)/TMF(10) – VOB(02)	
Total Componente 3	71

COMPONENTE 4.- CORRECCION DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA		
CR = 0,35	(VOB(02) + C2 + C3) CR = (649 + 178 + 71) x 0,35	
Total Componente 4		314

COMPONENTE 5.- SEGUNDA RESIDENCIA		
CSR = 2	C2 + C3 + C4 = (178 + 71 + 314)	
(C2 + C3 + C4) (CSR - 1) 0,5 = (178 + 71 + 314) (2 - 1) 0,5		
Total Componente 5		282

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO		
C1+C2+C3+C4+C5= 150 + 178 + 71 + 314 + 282	TOTAL	995

LEYENDA: CD: Crecimiento Demográfico.
CR: Coeficiente de Rigidez.
CRO: Corrección de la rigidez de la oferta.
CS: Crecimiento Selectivo.
CSR96: Coeficiente de 2ª Residencia existente en 1996.
CSR: Coeficiente de 2ª Residencia.
HAS: Hábitats alternativos.
MT: Modelo Territorial.
PB: Población en el año Base de la proyección.
PH: Población en el año horizonte de la proyección.
SR: Segunda Residencia.
TAC: Tasa Anual de crecimiento demográfico.
TFM (n): Tamaño Medio Familiar en el año (n).
VEF: Variación en la Estructura Familiar.
VOB: Viviendas Ocupadas en el año Base de la proyección.

3.- INFORMACION DEL MEDIO URBANO.

3.1.- Núcleos urbanos.

El Territorio Municipal de Zuia se compone de los siguientes núcleos urbanos: Ametzaga, Aperregi, Aretxaga, Bitoriano, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina, Murgia, Sarriá y Zarate, además de los asentamientos de Altube y Ziorraga.

En el documento de INFORMACION URBANISTICA se recoge la descripción relativa a dichas localidades en cuanto a su situación, tendencias de crecimiento urbano, usos del suelo, edificaciones, comunicaciones urbanas, equipamientos, servicios básicos urbanos y elementos de interés, extraída del libro "Inventario de Arquitectura Rural Alavesa III. Estribaciones del Gorbea".

3.2.- Patrimonio Histórico Arquitectónico y Arqueológico.

En cuanto al patrimonio Histórico Arquitectónico, son muy abundantes las obras que pueden ser destacadas. En primer lugar y refiriéndonos a la arquitectura civil, destacan los numerosos caseríos típicos de la arquitectura rural de la zona y entre los cuales se encuentra el **Caserío de Yso** en Lukiano, uno de los más antiguos ya que data del siglo XIII, o el **Caserío de La Encontrada** en Aperregi y en el que podemos observar los restos de la antigua ferrería y el puente medieval que cruza el río Baias. En el apartado de las grandes mansiones, cabe citar la **Casa-Palacio de Iturrate** en Sarria, la **Mansión de los Veá-Murgia** en Murgia, o la **Casa Consistorial** de este último núcleo edificada en el siglo XVIII.

La arquitectura religiosa completa este panorama y entre sus muchos ejemplos, señalaremos la **Iglesia de San Martín** en Jugo, **la de San Lorenzo** en Sarria o **San Pedro** en Zárate, todas ellas con restos románicos; el templo románico-protogótico de Guillerna, el de **San Bartolomé** en Domaikia, restos románicos y de estilo predominante gótico-renacentista, y el **Santuario de Nuestra Señora de Oro**, en Bitoriano, cuya noticia más antigua se remonta al año 1.138, habiendo sufrido reformas posteriores, la más reciente en 1.971, en cuyo interior se encuentra la imagen de su titular, Nuestra Señora de Oro, de finales del siglo XII. Por último, citaremos el conjunto de edificios religioso-asistenciales de Murgia, construidos en la segunda mitad del siglo XIX por iniciativa del benefactor Domingo Sautu e Isasi.

A continuación se transcribe literalmente el listado de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco:

Patrimonio Histórico - Arquitectónico.**BIENES INMUEBLES DECLARADOS O INCOADOS POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.**

DENOMINACION	B.O.P.V.
78. Caserío nº 17	Bitoriano BOPV 15-01-97

BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.

DENOMINACION	BARRIO
1. Iglesia de San Andrés	Ametzaga
2. Iglesia de San Esteban	Aperregi
28. Ferrería La Encontrada	Aperregi
58. Casa nº 5	Aperregi
95. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Aperregi
7. Iglesia de San Julián y Basilisa	Bitoriano
8. Ermita Nuestra Señora de Oro	Bitoriano
97. Fuente el Sepulcro	Bitoriano
9. Iglesia de San Bartolomé	Domaikia
13. Iglesia de Santiago	Gillerna
14. Iglesia de San Martín	Jugo
66. Casa nº 1	Jugo
21. Iglesia de San Juan Bautista	Lukiano
71. Caserío Yso	Lukiano
93. Juego de Bolos	Lukiano
20. Iglesia de San Juan	Markina
32. Molino de Markina	Markina
16. Casa Consistorial (Pz. Ayuntamiento,1)	Murgia
17. Casona Vea Murgia	Murgia
19. Iglesia de San Miguel de Arcángel	Murgia
102. Fuente del Campo de la Cruz	Murgia
103. Cruz de Oñacino	Murgia
104. Fuente de los Carmelitas	Murgia
10. Palacio de Iturrate	Sarria 21
12. Iglesia de San Lorenzo	Sarria
106. Fuente	Sarria

5. Iglesia de San Pedro	Zarate
82. Casa nº 20	Zarate
83. Casa nº 21	Zarate

BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

56. Caserío Oñate	Altube
89. Puente de Urkillo	Altube
90. Fuente Abrevadero de Maracaldo	Altube
Puente Jaundia	Altube
42. Puente de Ametzaga	Ametzaga
57. Casa nº 17	Ametzaga
59. Casa nº 14	Aperregi
60. Casa nº 16	Aperregi
61. Casa nº 20	Aperregi
62. Casa s/n	Aperregi
96. Juego de Bolos	Aperregi
6. Casa del Alto	Bitoriano
43. Puente de Zubiegi	Bitoriano
51. Puente de Bitoriano	Bitoriano
52. Puente de Aspuru	Bitoriano
53. Puente de Uristi	Bitoriano
79. Casa del Ral	Bitoriano
80. Casa Jane nº 24	Bitoriano
81. Casa nº 32	Bitoriano
98. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Bitoriano
99. Juego de Bolos	Bitoriano
100. Cruz de Término	Bitoriano
121. Casa Menguiza, 5	Bitoriano
122. Casa Iturribide, 6	Bitoriano
25. Molino de Domaikia	Domaikia
63. Casa nº 1	Domaikia
64. Casa nº 12	Domaikia
111. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Domaikia
65. Casa nº 12	Gillerna
88. Caserío nº 5	Gillerna
91. Molino	Gillerna
15. Ermita Nuestra Señora de Jugatxi	Jugo
67. Casa nº 18	Jugo

68. Casa nº 8	Jugo
69. Casa nº 7	Jugo
70. Casa nº 10	Jugo
110. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Jugo
28. Caserío La Encontrada	Lukiano
54. Puente de El Molino	Lukiano
55. Puente de La Encontrada	Lukiano
72. Casa nº 12	Lukiano
73. Casa nº 7	Lukiano
92. Molino de Lukiano	Lukiano
94. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Lukiano
Torre de los Zarate	Markina
74. Casería nº 5	Markina
87. Caserío nº 1	Markina
108. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Markina
46. Puente de San Martín	Murgia
47. Puente de Añurrieta	Murgia
75. Casa nº 27 (C/ Domingo Sautu, 27)	Murgia
86. Casa nº 9 (C/ Domingo Sautu, 9)	Murgia
101. Fuente – Abrevadero del Barrio	Murgia
112. Casa Domingo Sautu, 60	Murgia
113. Casa Domingo Sautu, 54	Murgia
114. Casa Campo de la Cruz, 11	Murgia
115. Casa Domingo Sautu, 17	Murgia
116. Caserón de Sautu	Murgia
117. Casa Camino de Jugatxi, 9	Murgia
118. Casa Camino de Jugatxi, 13	Murgia
119. Casa Oregi	Murgia
120. Casa Domingo Sautu, 6	Murgia
123.1 Nichal de la Familia Preciado Echeverría	Murgia (Cementerio)
11. Ermita de la Inmaculada Concepción	Sarria
22. Central Eléctrica La Rueda	Sarria
29. Molino de Apodaka	Sarria
34. Casa Gorbea, 12	Sarria
36. Puente de Arlobi 1	Sarria
37. Puente de Arlobi 2	Sarria
38. Puente de Arkarai	Sarria
39. Puente de Aldarro	Sarria
40. Puente de Igas	Sarria
41. Puente Blanco	Sarria
45. Puente de Landakubel	Sarria

76. Casa nº 19	Sarria
77. Caserío nº 20	Sarria
85. Caserío nº 24	Sarria
107. Molino de Sarria	Sarria
3. Casa Cural	Zarate
4. Torre de Zarate	Zarate
24. Molino de Zarate	Zarate
84. Casa Veá	Zarate
109. Lavadero	Zarate
Caserío Astrupiza	Urkilló
Molino	Urkilló
35. Puente de Presabarri	Ziorraga
Caserío Presabarri	Ziorraga

Patrimonio Arqueológico.

ZONA ARQUEOLÓGICA INSCRITA EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL.

DENOMINACION	BARRIO	FECHA
Cueva Lazalday		Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural

ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.(Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 129, de 8 de julio de 1997).

- 1.- Dolmen de Gambidea (E).
- 3.- Asentamiento de Puente Arlobi (E).
- 4.- Asentamiento de Elegor de la Hiedra (E).
- 5.- Asentamiento de Arkarai (E).
- 6.- Asentamiento de Aldarro I (E).
- 7.- Asentamiento de Martín Sancho (E).
- 8.- Asentamiento de Basande (E).
- 11.- Asentamiento de Aislarra (E).
- 12.- Túmulo de Islarra I (E).
- 13.- Túmulo de Islarra II (E).
- 14.- Poblado del Alto de Guillerna o San Fausto (E).
- 15.- Poblado de Jugatxi (E).
- 18.- Campo Tumular de Laurimendi (E).
- 25.- Poblado de Urrechua (E).
- 26.- Iglesia Parroquial San Lorenzo (B).
- 28.- Iglesia Parroquial San Miguel (la vieja) (sin estructuras visibles) (E).
- 29.- Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E).

- 30.- Torre de Aguirre (A).
- 31.- Iglesia de San Julián y Santa Basilisa (B).
- 35.- Iglesia de San Esteban (B).
- 36.- Poblado de Mañarrieta (E).
- 37.- Iglesia de San Martín (B).
- 38.- Ermita de Nuestra Señora de Jugatxi (B).
- 39.- Iglesia Parroquial de San Juan Bautista (B).
- 40.- Torre de los Condes de Lacorzana/Ayala (sin estructuras visibles) (E).
- 41.- Torre de los Zárate (A).
- 42.- Torre de los Zarate (hoy caserío) (A).
- 43.- Iglesia de San Pedro (B).
- 44.- Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E).
- 45.- Ferrería de Igatz (sin estructuras visibles) (E).
- 46.- Iglesia Parroquial de San Bartolomé (B).
- 47.- Ferrería de Aldarro (sin estructuras visibles) (E).
- 49.- Ermita de San Fausto (sin estructuras visibles) (E).
- 50.- Iglesia de Santiago de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
- 51.- Ermita Santo Tomás de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
- 52.- Poblado de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
- 53.- Torre de Etxabarri (sin estructuras visibles) (E).
- 54.- Ermita de San Roque (sin estructuras visibles) (E).
- 55.- Ferrería "La Encontrada" (D).
- 56.- Torre de la Encontrada (hoy caserío) (A).
- 57.- Iglesia Parroquial San Juan Bautista (B).
- 58.- Poblado de Monreal (E).
- 59.- Iglesia Parroquial de San Andrés (B).
- 60.- Ermita de La Concepción (sin estructuras visibles) (E).
- 61.- Iglesia de San Antonio (sin estructuras visibles) (E).
- 62.- Templo de Lasarte (sin estructuras visibles) (E).
- 63.- Torre de Lasarte (sin estructuras visibles) (E).
- 64.- Poblado de Aretxaga (E).
- 65.- Iglesia de San Esteban de Aretxaga (sin estructuras visibles) (E).

ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.

- 2.- Túmulo Gambidea (C).
- 19.- Túmulo de Monterredondo (C).
- 20.- Recinto fortificado de Peñas de Oro (E).
- 32.- Ermita de San Miguel (desaparecida) (E).
- 33.- Ermita de Santa Marina (desaparecida) (E).
- 34.- Santuario de Nuestra Señora de Oro (B).
- 48.- Iglesia Parroquial Santiago Apóstol (B).

3.3.- Redes de Comunicación y Servicios Municipales.

3.3.1.- Cálculo de las necesidades de consumo y de la capacidad de las redes de servicio municipales.

A partir del análisis de los datos de infraestructuras, se aprecia que los núcleos disponen de unos servicios urbanos, en cuanto a pavimentación de calles, saneamiento, electricidad y alumbrado público, aceptables en la mayoría de ellos para la población actual. No así en la red de abastecimiento de agua, produciéndose cada año, en la estación estival, restricciones y cortes de suministros. Para la evaluación, tanto técnica como económica, de posibles mejoras, sería recomendable la redacción de proyectos de urbanización, de tal manera que, aunque por interés financiero se ejecuten en fases, puedan estudiarse y concebirse con una visión global e integradora. Esto permitiría que basándose en los correspondientes proyectos de urbanización, sea posible fijar exactamente las cesiones y las cargas de urbanización que debe exigir el Ayuntamiento, a cada propietario, en el momento de la concesión de una licencia de obras.

3.3.1.1.- Abastecimiento de agua.

La falta de una red de abastecimiento de agua suficiente incluso para la población actual, hace inviable el crecimiento del Municipio.

El cálculo de las necesidades hídricas se determina a partir de la hipótesis de consumo por habitante y día de 250 l. (según el contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Ebro, aprobado por R.D. 1664/1998, de 24 de julio (B.O.E. 16-09-1999).

De esta forma, y conocido el dato correspondiente a la capacidad de la captación del Municipio de Zuia, puede comprobarse que la red de abastecimiento no es suficiente para la población actual.

Número de viviendas existentes en 2006: 1.130 viv.
 Población estimada existente en 2006: 1.130 viv. x 3 hab./viv. = 3.390 hab.
 Consumo total por día: 3.390 hab. x 250 l./hab./día = 847.500 l./día = **9,81 l./sg.**

Por lo que el crecimiento previsto en las presentes Normas queda supeditado a la garantía de un suministro futuro de:

Número de viviendas en 2014: 1.130 + 884 = 2.014 viv.
 Población estimada en 2014: 2.014 viv. x 3 hab./viv. = 6.042 hab.
 Consumo total por día: 6.042 hab. x 250 l./hab./día = 1.510.500 l./día = **17,48 l./sg.**

Por ello, se está estudiando la construcción de una presa en la cabecera del Río Baias que abastecería, de forma exclusiva, a los Términos Municipales de Zuia y Urkabustaiz, solventando así estos problemas y garantizando el consumo de un potencial aumento de la población.

La solución que se propone en dicho anteproyecto, tras analizar distintas alternativas, consiste en aprovechar el caudal del Río Baias, que cuenta con una aportación extraordinaria los meses de invierno y mucho menor durante los meses de estiaje, para lo cual se hace preciso la construcción de una balsa de regulación que almacene agua durante los meses de invierno, para regularla durante los meses de estiaje.

Con tal solución, se puede garantizar un suministro para el Municipio de Zuia de 19,12 l/sg., cifra suficiente para todo el crecimiento previsto por estas Normas.

3.3.1.2.- Saneamiento.

La mayoría de las localidades disponen de un sistema separativo de evacuación de aguas negras y pluviales. Además, en la mayoría de los pueblos, la capacidad de la red es suficiente para la superficie de recogida de un crecimiento potencial sin limitaciones y para la evacuación de las aguas negras de la población existente y futura.

3.4.- Oferta de Suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres.

Para dar cumplimiento a la norma estándar que fija una superficie mínima de 5 m²/hab. para el Sistema General de Espacios Libres, las presentes normas prevén espacios públicos, con una superficie total de **145.594,74 m². (Ral de Murgia: 102.391,64 m². y Ral de Bitoriano: 43.203,10 m².)**

Esta superficie resulta ampliamente superior a la mínima, deducida de los siguientes cálculos, considerando desarrollado en su totalidad el crecimiento de población previsto para el año 2014:

Nº de viviendas existentes (año 2006): 1.130
 Nº de viviendas futuras (año 2014): 884
 Nº de viviendas totales (año 2014): 2.014

Tamaño medio familiar (año 2006): 3,00 personas.
 Número total de habitantes del municipio: 2.014 viv. x 3 pers/viv. = 6.042 pers.
 Superficie reservada para GLV: 5 m²/pers. x 6.042 pers. = **30.210 m².**

3.5.- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad.

Todas las actuaciones en materia de Urbanismo, Edificación, Transporte y Comunicación incluidas en las normas cumplen las condiciones técnicas de accesibilidad del entorno urbano, y en particular de los espacios públicos, de los equipamientos comunitarios y de los sistemas de información y comunicación definidas en el Decreto 68/2000 del 11 de abril, con la finalidad de garantizar su uso y disfrute por las personas en los términos indicados en el artículo 1 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad.

1.- EDIFICACION: La ley es de aplicación en:

- Obras de construcción de nueva planta, incluidas las subterráneas, con excepción de las relativas a viviendas unifamiliares.

- Obras de reforma, ampliación ó modificación de edificios y locales de uso ó servicio público existentes.
- Los edificios de uso hotelero garantizarán el acceso autónomo y la comunicación del edificio con la vía pública, con los servicios ó edificaciones anexas de uso comunitario y con los aparcamientos.
- Los edificios e instalaciones destinados al transporte público de viajeros dispondrán de sistemas adecuados de información y comunicación acústica, visual y sensorial.

2.- URBANIZACION: las principales especificaciones técnicas de los elementos de urbanización son:

1. Itinerarios peatonales:

- Anchura mínima de paso libre de obstáculos para zonas de baja densidad 1,50 m., por lo que se conservan las anchuras de las aceras de 1,80 m. de las NNSS anteriores.
- Altura libre de paso 2,20 m.
- Pendiente longitudinal $\leq 6\%$.
- Pendiente transversal $\leq 2\%$.
- Altura máxima de los bordillos de las aceras 12 cm.

2. Pavimentos:

- Los pavimentos duros son antideslizantes y sin resaltos entre piezas, y los pavimentos blandos suficientemente compactados.

3. Pasos de peatones:

- Donde existe desnivel entre los itinerarios peatonales ó aceras y la calzada, éste se salva mediante la incorporación de vados peatonales, resueltos con planos inclinados de pendientes longitudinal y transversal máximas de 8% y 1,5%, respectivamente.

4. Parque, jardines, plazas y espacios libres públicos:

- Disponen de caminos o sendas de una anchura mínima de 2,00 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante.
- Las plantaciones de árboles no invadirán los itinerarios peatonales, con ramas o troncos inclinados, en alturas inferiores a 2,20 m.

5. Aparcamientos:

- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situados en vías o espacios libres de edificación, se reserva como mínimo por cada 40 vehículos ó fracción, una plaza para vehículos que transporten personas de movilidad reducida.

3.- EXCEPCIONES - CRITERIOS DE PRACTICABILIDAD:

En los casos en que por circunstancias OROGRAFICAS, ESTRUCTURALES O DE FORMA no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, o en aquellos en que atendiendo al PRESUPUESTO DISPONIBLE la adaptación sea de un gasto desproporcionado, se podrán aplicar criterios de practicabilidad, siempre debidamente justificado.

CAPITULO III.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.

1.- Criterios y objetivos generales.

Los criterios y objetivos que se pretenden instaurar con las presentes Normas, se pueden deducir de lo previsto en las Directrices de Ordenación Territorial, lo que desde la perspectiva municipal viene a representar el siguiente listado de puntos:

- * Ordenación integral del territorio para su mejor uso colectivo, subordinando los intereses particulares a las necesidades comunes aceptadas universalmente y encauzando las necesidades básicas de los vecinos junto al crecimiento previsto de nuevas edificaciones.
- * Conformar el uso y aprovechamiento de las distintas zonas o tipos de suelo, concretando sus límites y grado de aprovechamiento, con especial proyección en la oferta de suelo para actividades económicas sugeridas por las DOT.
- * Potenciar el desarrollo del municipio hacia hábitat de descongestión.
- * Conformar la estructura urbana del núcleo poblacional, procurando el suelo necesario para cubrir las necesidades residenciales y de otros usos, así como los equipamientos colectivos previstos o que se puedan prever.
- * Preservar las características sobresalientes desde el punto de vista ambiental, estableciendo medidas tendentes a proteger y potenciar el cuidado de los valores paisajísticos del municipio.
- * Posibilitar la gestión posterior de estas NNSS mediante una normativa concreta y con dotaciones que puedan ser asumidas por la iniciativa privada y por los recursos propios de la Administración, en forma adecuada a la auténtica capacidad de gestión del Ayuntamiento en cada momento.

2.- Criterios y objetivos específicos.

Los objetivos específicos que se plantean en estas N.N.S.S., serán esquemáticamente los siguientes:

- * Clasificar el territorio del Municipio en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, con reserva preventiva del suelo que resulte necesario para los Sistemas Generales.
- * Concretar, exacta y definitivamente, la delimitación de Suelo Urbano con previsión de futuro y protegiendo su posible crecimiento.

- * Actualizar el censo de nuevas edificaciones, derribos y cambios de uso de locales e inmuebles, realizados durante la vigencia de las actuales Normas Subsidiarias.
- * Tomar medidas protectoras para el Suelo No Urbanizable.
- * Consolidar y efectuar la ordenación del actual núcleo de población, matizando, perfeccionando y completando la trama urbana, según los factores condicionantes actualizados y orientados por las Directrices Generales del Gobierno Vasco.
- * Ordenar y regular los usos urbanos, separándolos y definiéndolos exhaustivamente.
- * Mejorar los equipamientos, proteger los sistemas generales y proteger la riqueza del patrimonio histórico – artístico.
- * Especificar de forma muy concreta una normativa que regule las tipologías edificatorias permitidas y las condiciones estéticas que se habrán de exigir, según tradición, elementos y tipos constructivos, oyendo los deseos en este sentido de la propia Corporación Municipal y apuntando rotundamente aquellas que en ningún caso podrán ser autorizadas.
- * Regularizar y acotar el trazado de viales, para su óptima funcionalidad, adaptados así a las condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos.
- * Finalmente, actualizar las infraestructuras existentes en el Municipio.

En Zuia, abril de 2008.

**Fmdo.: M^a Carmen Gómez Puente.
ARQUITECTO**

**Fmdo.: Luis Gómez Puente.
ARQUITECTO**

ANEXO 1: INFORMACION ESTADISTICA DE LA POBLACION DEL MUNICIPIO DE ZUIA SEGUN EL EUSTAT.

ANEXO 2: INFORMACION ESTADISTICA SOBRE EL SUELO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO, PARA EL MUNICIPIO DE ZUIA, SEGÚN UDALPLAN 2006.

ANEXO 3: RESOLUCION DEL 26 DE MAYO, DEL VICECONSEJERO DE CULTURA, JUVENTUD Y DEPORTES, POR LA QUE SE EMITE DECLARACION DE ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA DE ZUIA (ALAVA).