Nº expediente: 257/2020

Procedimiento: Aprobación de Plan General de Ordenación Urbana de Zigoitia PGOU

Adolfo Moro Quintana (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 01/09/2026
HASH: 9597f3e940193ccdeb7f71aacdfbc420f

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

INFORME DEFINITIVO DE ALEGACIONES

I. ANTECEDENTES

Primero.- El Ayuntamiento Pleno de Zigoitia, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2023, acordó la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Zigoitia.

Segundo.- El acuerdo de aprobación inicial fue sometido al preceptivo trámite de información pública mediante anuncio publicado en el BOTHA nº 66, de fecha 7 de junio de 2023, abriéndose el correspondiente plazo para la presentación de alegaciones, que finalizó el día 29 de septiembre de 2023.

Tercero.- Durante el período de información pública se registraron ochenta y cinco (85) aportaciones vinculadas a la tramitación del Plan General. No obstante, no todas ellas tienen la consideración de alegaciones al documento aprobado inicialmente. En concreto, cuatro (4) corresponden a aportaciones formuladas por Juntas Administrativas, que, por su procedencia y contenido, han sido objeto de tratamiento en el marco de los informes y aportaciones de carácter sectorial; y otras cuatro (4) fueron formuladas por miembros del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, en el ejercicio de las funciones propias de dicho órgano de participación, por lo que tampoco se computan como alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.

De las setenta y siete (77) aportaciones restantes, se ha constatado, asimismo, que las identificadas con los números 54 y 58 corresponden a escritos de idéntico contenido, referidos a la misma pretensión, razón por la cual procede su tratamiento y contestación conjunta como una única alegación, sin perjuicio de dejar constancia de ambos registros en el expediente.

En consecuencia, el número de alegaciones formuladas en plazo y objeto de resolución asciende a setenta y seis (76).

A ellas se añaden las siete (7) alegaciones presentadas fuera de plazo que el Ayuntamiento ha considerado oportuno admitir, analizar y contestar en atención al interés público y a su posible incidencia en la mejora del documento urbanístico, resultando un total de ochenta y tres (83) alegaciones examinadas y objeto del presente informe.

Cuarto.- El equipo redactor del Plan General, MURUA ARQUITECTOS, S.L.P., elaboró y presentó el correspondiente Informe de Contestación de Alegaciones, procediéndose posteriormente a un análisis conjunto de las alegaciones formuladas, de los informes sectoriales emitidos y de las observaciones realizadas por los servicios técnicos municipales, con la participación del equipo redactor, personal técnico municipal y representantes de los distintos grupos políticos que integran la Corporación.

Quinto.- Con fecha 16 de junio de 2026 emití informe en relación con las citadas alegaciones. No obstante, con posterioridad se ha advertido la omisión involuntaria del análisis de ocho alegaciones, números 6, 7, 19, 42, 43, 44, 47 y 53, todas ellas referidas a parcelas situadas en Ondategi.

Asimismo, con ocasión de la revisión integral efectuada para la subsanación de dicha omisión, se han detectado determinadas incorrecciones, discordancias y aspectos de carácter menor en el contenido del informe, fundamentalmente de naturaleza material, formal o de sistematización, que se ha considerado oportuno corregir con el fin de garantizar la adecuada coherencia, precisión y claridad del documento, sin que tales ajustes supongan una alteración sustancial de las valoraciones y propuestas de resolución anteriormente formuladas.

En consecuencia, se emite el presente informe definitivo, que sustituye al de fecha 16 de junio de 2026, incorporando el análisis de las ocho alegaciones omitidas y las restantes correcciones y ajustes de carácter menor advertidos durante su revisión.

.

II. OBJETO DEL INFORME

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 199

El presente informe tiene por objeto formular la valoración técnica municipal definitiva de las ochenta y tres (83) alegaciones objeto de examen, así como establecer la correspondiente propuesta motivada de resolución y determinar, en su caso, las modificaciones que, como consecuencia de su estimación total o parcial, deban incorporarse al documento del Plan General.

Para su elaboración se ha efectuado un análisis individualizado de las alegaciones, tomando en consideración los informes sectoriales incorporados al expediente, las aportaciones y observaciones formuladas en el seno del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, las consideraciones técnicas realizadas por el equipo redactor y las valoraciones efectuadas por los servicios técnicos municipales.

A tal efecto, se ha procedido a examinar el contenido de cada una de las alegaciones formuladas, valorando su adecuación al modelo territorial y urbanístico definido por el Plan General, a la legislación urbanística vigente, a los instrumentos de ordenación territorial aplicables, a los informes sectoriales emitidos por las distintas Administraciones Públicas y a los criterios de interés público que deben regir la ordenación urbanística municipal.

Como resultado de dicho análisis, se incorpora al presente informe como Anexo I la valoración individualizada de cada una de las alegaciones examinadas, estructurada mediante la identificación de su objeto y contenido, su valoración técnica y jurídica y la correspondiente conclusión y propuesta motivada de resolución, determinando en cada caso su estimación, estimación parcial o desestimación.

Las propuestas contenidas en dicho Anexo incorporan las modificaciones que se consideran necesarias en la documentación del Plan General como consecuencia de la estimación total o parcial de determinadas alegaciones.

III. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente la propuesta de resolución de las alegaciones contenida en el Anexo I del presente informe, en los términos y con la motivación individualizada que en el mismo se recogen, y se propone al Ayuntamiento Pleno:

Primero.- Resolver las ochenta y tres (83) alegaciones examinadas, estimándolas, estimándolas parcialmente o desestimándolas, según proceda en cada caso, de conformidad con la valoración y propuesta de resolución contenidas en el Anexo I.

Segundo**.-** Incorporar al documento del Plan General de Ordenación Urbana de Zigoitia las modificaciones y ajustes derivados de la estimación total o parcial de las alegaciones, en los términos establecidos en el citado Anexo I, a efectos de la continuación de su tramitación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ACOSTA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 63

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1593

LOCALIDAD: ACOSTA (SAN PEDRO)

PARCELA: 5/0219

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se clasifique como suelo urbano el vial situado en el frente norte de la parcela, hasta el cruce, con el fin de que la parcela disponga de un frente suficiente que permita un acceso adecuado a futuras edificaciones residenciales.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 5/0219 se encuentra clasificada como suelo urbano. No obstante, se verifica que no dispone de acceso directo a través de un Sistema Local de Comunicaciones, produciéndose actualmente el acceso por la denominada calle Gorostiza, clasificada como suelo no urbanizable.

Asimismo, se comprueba que ni el citado vial ni otros próximos con funcionalidad análoga han sido incorporados como sistema local de comunicaciones en el documento aprobado inicialmente, lo que evidencia una insuficiencia en la definición de la red viaria local en este ámbito.

De conformidad con los criterios del PGOU, la ordenación pormenorizada debe garantizar la adecuada accesibilidad de las parcelas mediante viario público, así como su correcta integración en la estructura urbana. En el presente caso, la ausencia de un vial calificado como sistema local que proporcione acceso adecuado impide considerar plenamente resueltas las condiciones de funcionalidad urbana de la parcela.

La solución planteada permite completar la red viaria local, mediante la incorporación del vial como sistema local de comunicaciones, asegurando la correcta conexión de la parcela con el sistema de accesos.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 199

Asimismo, dicha incorporación comporta la necesidad de obtención de suelo destinado a sistema local de comunicaciones, así como la asunción de cargas urbanísticas adicionales derivadas de la nueva ordenación, en particular las relativas a la cesión de terrenos y a la ejecución del viario en el frente de la parcela, a fin de garantizar su adecuada accesibilidad y su correcta integración en la red viaria pública.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse justificada la necesidad de incorporar a la ordenación el vial situado en el frente norte de la parcela como Sistema Local de Comunicaciones (subzona e22), con el fin de garantizar un acceso adecuado y coherente con su clasificación como suelo urbano.

Como consecuencia de lo anterior:

- La parcela 5/0219 deberá ajustarse a las condiciones derivadas de la nueva ordenación, en particular en lo relativo a la cesión de los terrenos necesarios para la ejecución del viario.
- Se establecerá la obligación de ejecución y urbanización del frente viario, en los términos que se determinen en el documento del PGOU.
- La parcela se integrará en un ámbito de Regularización de Fincas (RF), a efectos de posibilitar la correcta ordenación y ejecución de las determinaciones anteriores.
- La edificación deberá ajustarse a las condiciones previstas en la ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada del PGOU.

La presente estimación se incorporará al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 199

ALEGACIÓN Nº 68

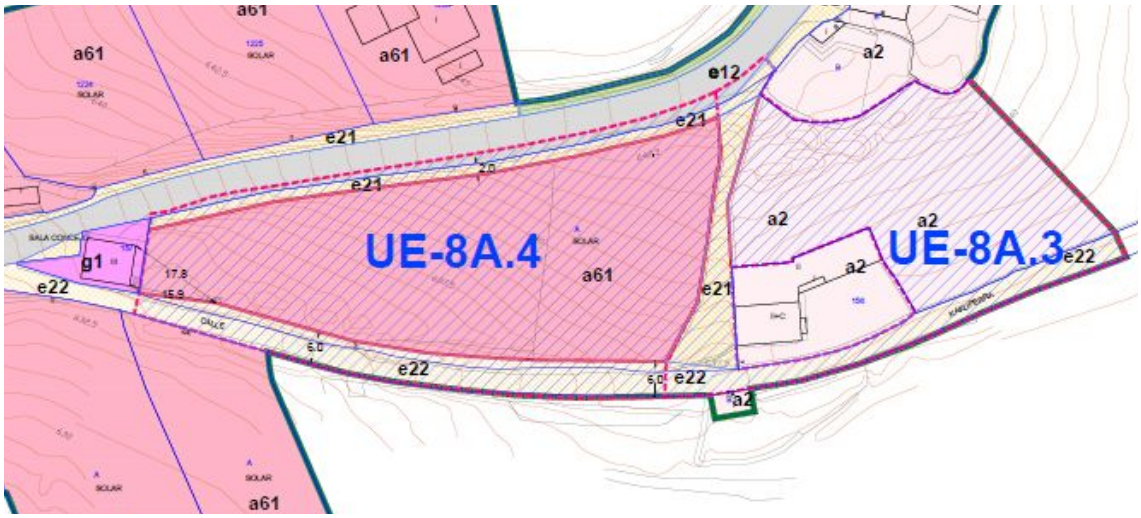
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1598

LOCALIDAD: ACOSTA

PARCELAS: 5/153A y 5/156

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la eliminación de la Unidad de Ejecución UE-8A.3, proponiendo su transformación en suelo urbano de gestión directa, conforme a la delimitación y criterios recogidos en la documentación aportada.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 5/153A queda incluida en dos Unidades de Ejecución diferenciadas (UE-8A.3 y UE-8A.4), ambas clasificadas como suelo urbano no consolidado, mientras que la parcela 5/156, situada entre ambas, alberga una edificación de carácter rural tradicional, configurándose el conjunto como un ámbito con rasgos propios de asentamiento rural preexistente.

Asimismo, el planeamiento prevé una conexión peatonal norte-sur entre las calles Mendía y Kakuperra, colindante con la edificación existente, que discurre por terrenos de titularidad privada y que ya se encontraba contemplada en el planeamiento vigente.

Desde el punto de vista de las infraestructuras, se constata que las calles Mendía y Kakuperra disponen de redes de abastecimiento y saneamiento que dan servicio a las edificaciones existentes, presentando además unas condiciones de urbanización equiparables a las del núcleo urbano, sin perjuicio de las cesiones necesarias para completar su sección viaria. Debe considerarse igualmente la afección de la conducción del Consorcio de Aguas que atraviesa el ámbito en sentido norte-sur.

A la vista de lo anterior, se aprecia que la delimitación propuesta en el PGOU aprobado inicialmente no responde de forma adecuada a la realidad física y funcional del ámbito, en particular en lo relativo a la existencia de un asentamiento rural consolidado y a la disponibilidad de accesos e infraestructuras en su entorno inmediato.

En este contexto, la eliminación de la UE-8A.3 y la reconsideración de la ordenación en este ámbito permiten una mejor adecuación a la estructura existente, evitando la imposición de un modelo de gestión innecesariamente complejo y facilitando una ordenación más coherente con las características del entorno.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 199

No obstante, la nueva ordenación requiere la definición de ajustes en la delimitación de suelos, así como la obtención de los terrenos necesarios para completar los espacios libres y los accesos, y la asunción de las cargas urbanísticas asociadas, en particular en lo relativo a cesiones y adecuación de los frentes de parcela.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, en los términos siguientes:

- Se elimina la Unidad de Ejecución UE-8A.3, ajustando la ordenación del ámbito para adaptarla a la realidad existente.
- La edificación situada en la parcela 5/156 se reconoce como parte de un asentamiento rural preexistente, manteniéndose la subzona correspondiente, a la que se incorporarán terrenos colindantes de la parcela 5/153A que resulten necesarios para su adecuada configuración, incluyendo el espacio destinado a la conexión peatonal prevista.
- La ordenación resultante deberá garantizar:
    - o la adecuada accesibilidad desde las calles Mendía y Kakuperra
    - o la integración de los espacios libres y recorridos peatonales
    - o y la correcta conexión con las infraestructuras existentes
- Se establecerán las obligaciones de cesión de terrenos y adecuación de los frentes de parcela que resulten necesarias para completar la ordenación y asegurar unas condiciones urbanísticas adecuadas.
- La Unidad de Ejecución UE-8A.4 se mantiene, debiendo ajustarse su ordenación para garantizar su conexión con el viario existente y prever la localización de las dotaciones correspondientes, en coherencia con la estructura urbana del núcleo y con la posibilidad de ampliación de los equipamientos existentes en su entorno.
- En la ordenación del ámbito deberá tenerse en cuenta la afección de la conducción del Consorcio de Aguas, adoptando las medidas que resulten necesarias para garantizar su correcta integración.

Estas determinaciones deberán incorporarse al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional, en particular mediante el ajuste de planos.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 199

ALEGACIÓN Nº 74

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1476

LOCALIDAD: ACOSTA

PARCELA: 5/1113

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que una parte de la parcela 5/1113 sea clasificada como suelo urbano, al considerar que, en coherencia con el trazado urbano existente, puede integrarse en la trama del núcleo, aportando plano justificativo de la delimitación propuesta.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 5/1113 se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable, dentro de la categoría J42 Agroganadero de Paisaje Rural.

La propuesta planteada afecta a una porción de la parcela, con una superficie aproximada de 1.300 m², situada en continuidad con el núcleo urbano existente y con frente a las calles Elizalde e Intxaustegi, desde las que dispone de acceso.

Desde el punto de vista de las infraestructuras, se verifica que:

- la calle Elizalde dispone de red de abastecimiento,
- las calles Elizalde e Intxaustegi cuentan con red de saneamiento,
- y ambas presentan condiciones de urbanización equiparables a las del suelo urbano colindante, incluyendo elementos de recogida de aguas pluviales.

Asimismo, la porción de parcela objeto de la alegación se sitúa en continuidad con parcelas ya integradas en la trama urbana, configurándose como un espacio susceptible de completar el borde del núcleo existente.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, pueden considerarse integrables en la trama urbana aquellos terrenos que dispongan de acceso rodado por vía pública pavimentada y de los servicios urbanísticos básicos, en condiciones adecuadas para su desarrollo edificatorio.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 199

En el presente caso, concurren dichas circunstancias, apreciándose que la incorporación de la porción de parcela propuesta permite un ajuste coherente del límite del suelo urbano, configurando un cierre ordenado de la trama existente, sin generar disfunciones en la estructura territorial ni afectar a valores especialmente protegidos dentro de su actual clasificación.

No obstante, la incorporación de dichos terrenos a la ordenación urbana comporta la necesidad de adecuación de los frentes de parcela y de obtención de los terrenos necesarios para completar la sección viaria, así como la asunción de las cargas urbanísticas correspondientes, a fin de garantizar su correcta integración en la red urbana.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse justificada la incorporación de la porción de la parcela 5/1113 propuesta a la clasificación de suelo urbano, por su adecuada integración en la trama existente y la disponibilidad de acceso e infraestructuras.

Como consecuencia de lo anterior:

- Se procederá al ajuste del límite del suelo urbano, incorporando la superficie indicada de la parcela 5/1113.
- La ordenación deberá garantizar:
    - la adecuada conexión con las calles Elizalde e Intxaustegi,
    - la correcta definición de los frentes de parcela,
    - y la integración en la estructura urbana del núcleo.
- Se establecerán las obligaciones de cesión de terrenos y adecuación del viario que resulten necesarias para completar las condiciones urbanísticas del ámbito.
- La parcela deberá ajustarse a las determinaciones de la ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada del PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

APODAKA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 199

ALEGACIÓN Nº 16

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1485

LOCALIDAD: APODAKA

PARCELA: 1/314

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que el PGOU recoja la modificación de la parcela 1/314 conforme a la resolución del Servicio de Tributos Locales y Catastro de la Diputación Foral de Álava, en virtud de la cual dicha parcela habría sido dividida.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 1/314 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada por una Regularización de Fincas (RF) derivada de la necesidad de cesión y urbanización del frente de parcela.

De acuerdo con la documentación aportada, la resolución catastral habría dado lugar a la división de la parcela 1/314 en dos, generando la nueva parcela 1/735. No obstante, examinados los archivos municipales, no consta la tramitación ni el otorgamiento de licencia municipal de parcelación que ampare dicha división.

Debe señalarse que la realidad catastral, aun teniendo efectos a efectos fiscales y descriptivos, no tiene por sí misma eficacia para legitimar actos de división de fincas desde el punto de vista urbanístico, siendo preceptiva la correspondiente licencia municipal conforme a la normativa urbanística aplicable.

Asimismo, de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela 1/314 se encuentra sujeta a cargas urbanísticas consistentes en la cesión y urbanización de una franja en su lindero sur, destinada a la obtención de un nuevo vial que permita mejorar la red viaria del núcleo, conectando las calles Hegoalde y Lugorri, determinación que se mantiene en el PGOU aprobado inicialmente.

En consecuencia, la alteración de la configuración parcelaria sin el correspondiente título habilitante urbanístico y sin haber dado cumplimiento a las obligaciones asociadas impide su reconocimiento en el planeamiento.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **desestima la alegación**, al no resultar acreditada la validez urbanística de la división de la parcela 1/314, al carecer de la preceptiva licencia municipal de parcelación, debiendo prevalecer la configuración recogida en el documento del PGOU aprobado inicialmente.

Como consecuencia de lo anterior:

- Se mantiene la delimitación de la parcela 1/314 en los términos recogidos en el PGOU.
- Deberá cumplirse la Regularización de Fincas (RF) prevista, incluyendo la obligación de cesión y urbanización de la franja de 3,00 metros en el frente sur, destinada a la obtención del viario previsto.
- Se ajustará la calificación del sistema viario previsto, modificando la subzona e21 a e22 con tolerancia de tráfico rodado, a fin de permitir el acceso a las parcelas, en coherencia con la funcionalidad del vial.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 199

ALEGACIÓN Nº 29

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1540

LOCALIDAD: APODAKA

PARCELAS: 1/310 y 1/314

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes solicitan la anulación de las cesiones previstas en el PGOU para las parcelas 1/310 y 1/314, remitiéndose a los argumentos expuestos en una reclamación anterior cuya copia se adjunta.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que las parcelas 1/310 y 1/314 se encuentran clasificadas como suelo urbano, estando ambas afectadas por una Regularización de Fincas (RF) que prevé la cesión y urbanización de una franja en su frente oeste, con objeto de completar la sección viaria de la calle Marisolo.

Se comprueba asimismo que en ambas parcelas existen viviendas unifamiliares aisladas, ejecutadas con anterioridad, y que la previsión de cesión indicada no constituye una determinación nueva del PGOU, sino que ya se encontraba recogida en las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en el año 2001.

En este sentido, el PGOU se limita a mantener y dar continuidad a una determinación urbanística previa, orientada a completar la red viaria local y mejorar la funcionalidad de la calle Marisolo, en particular su conexión con la calle Lugorri, lo que redunda en una mejor accesibilidad y articulación del viario en este ámbito del núcleo.

Por tanto, no se aprecia la concurrencia de circunstancias que justifiquen la eliminación de dichas cesiones, en la medida en que responden a un criterio consolidado de ordenación y a la necesidad de garantizar unas condiciones adecuadas de accesibilidad y continuidad viaria.

No obstante, se observa que la calificación del vial como subzona e21 peatonal no resulta plenamente adecuada a su funcionalidad real, al requerirse el acceso rodado a las parcelas, por lo que procede su ajuste.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **desestima la alegación,** al no resultar procedente la eliminación de las cesiones previstas, al tratarse de una determinación ya establecida en el planeamiento vigente y que el PGOU mantiene para garantizar la adecuada configuración y funcionalidad de la red viaria.

Como consecuencia de lo anterior:

- Se mantiene la afección de las parcelas 1/310 y 1/314 a la Regularización de Fincas (RF) prevista, incluyendo la obligación de cesión y urbanización de una franja de 3,00 metros en el frente de parcela, conforme a lo recogido en el plano P4.6A Apodaka del PGOU.
- Se ajustará la calificación del vial, sustituyendo la subzona e21 peatonal por e22 peatonal con tolerancia al tráfico rodado, a fin de permitir el acceso a las parcelas en condiciones adecuadas.
- La ordenación del ámbito deberá garantizar la continuidad de la calle Marisolo y su adecuada conexión con la calle Lugorri, en coherencia con la estructura viaria del núcleo.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 199

ALEGACIÓN Nº 30

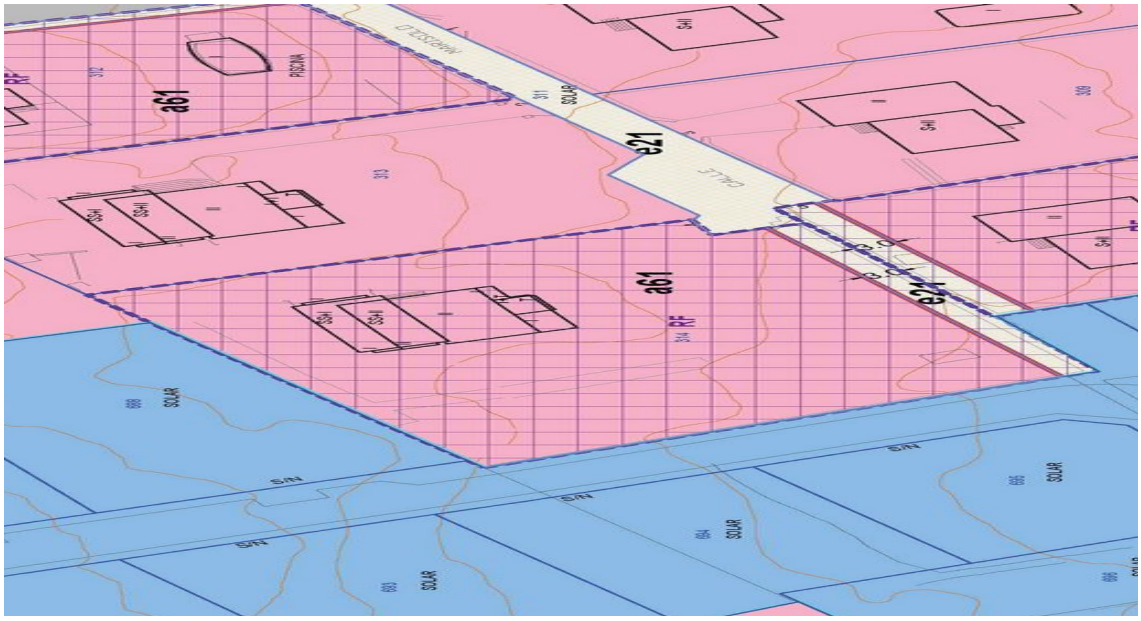
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1541

LOCALIDAD: APODAKA

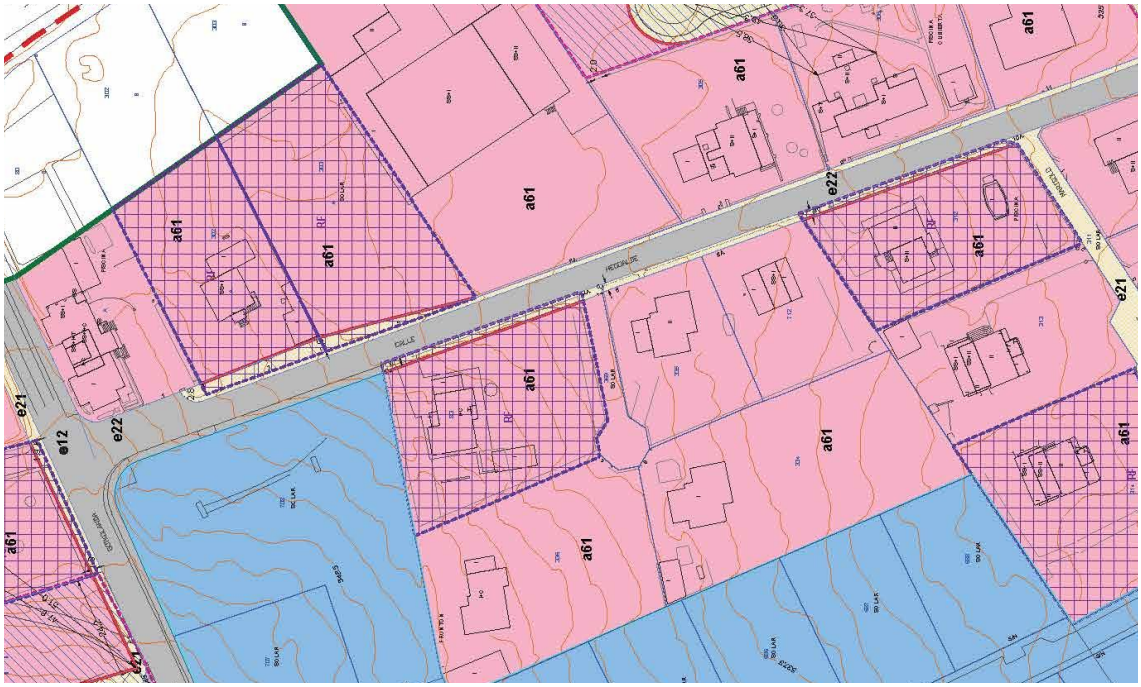
PARCELAS: 1/314, 1/310, 1/83, 1/302A, 1/312, 1/361, 1/74A y 1/301

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes solicitan la eliminación de las determinaciones del PGOU que implican la cesión gratuita de terrenos y la ejecución de obras de urbanización a su costa en las parcelas de su propiedad, al considerar que dichas obligaciones suponen una aplicación retroactiva de la normativa urbanística y una imposición no justificada.



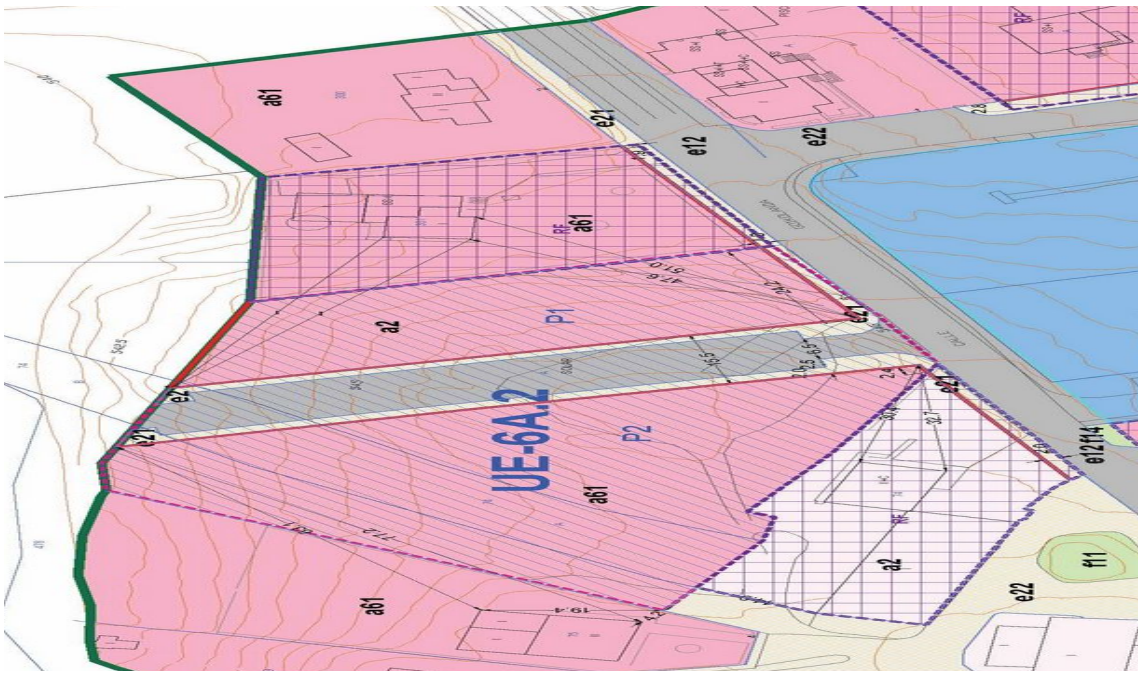
Parcelas 310 y 314



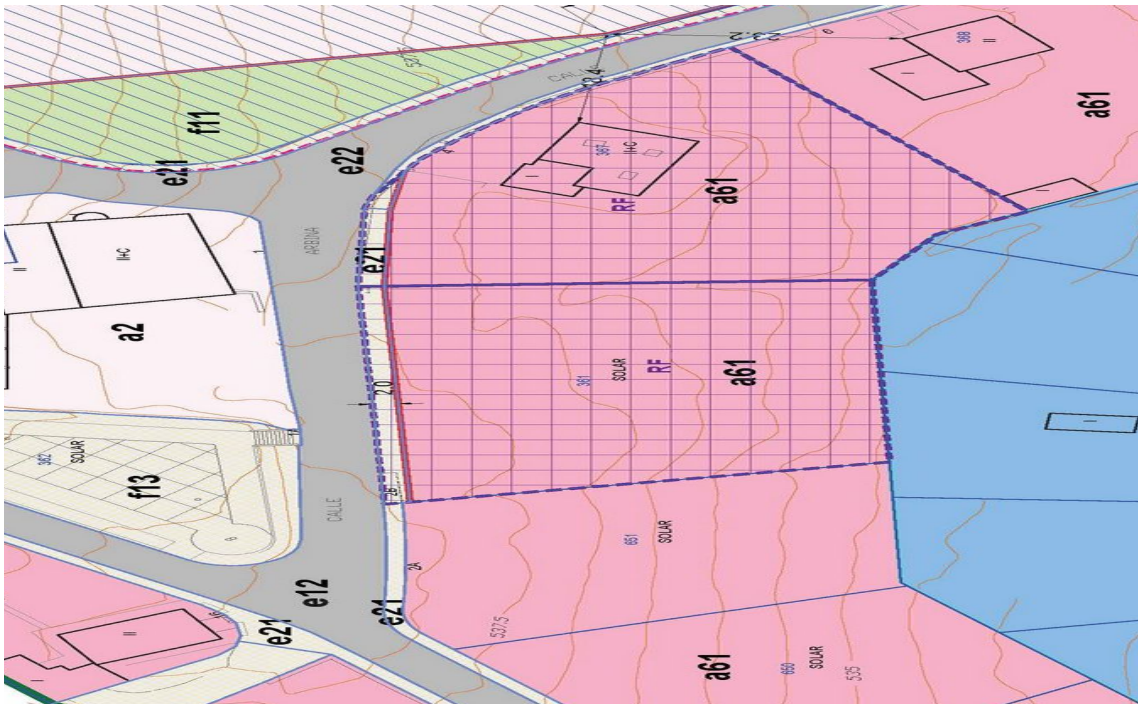
ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 199

Parcelas 83, 302A y 312



parcelas 74A y 301



Parcela 361

Valoración técnica y jurídica

Con carácter general, debe señalarse que el planeamiento urbanístico puede establecer nuevas alineaciones y determinaciones de ordenación, en ejercicio de la potestad de planeamiento, con el fin de adaptar la estructura urbana a las necesidades actuales del municipio.

En este sentido:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 199

- La previsión de nuevas alineaciones no supone una aplicación retroactiva de la normativa, sino una modificación legítima de la ordenación urbanística.
- La existencia de edificaciones previamente autorizadas conforme al planeamiento anterior no impide dicha modificación, sin perjuicio del respeto a la situación jurídica de las edificaciones existentes.
- Las determinaciones relativas a cesiones de suelo y urbanización no constituyen una privación patrimonial inmediata, sino que se configuran como condiciones inherentes al régimen del suelo urbano, vinculadas al ejercicio de las facultades urbanísticas y a la necesidad de garantizar unas adecuadas condiciones de accesibilidad, funcionalidad y seguridad en la red viaria.

A partir de este marco general, se procede al análisis individualizado:

Parcelas 1/310 y 1/314

Estas parcelas se encuentran clasificadas como suelo urbano, estando afectadas por una Regularización de Fincas (RF) que prevé la cesión de una franja en su frente para completar la sección viaria de la calle Marisolo.

Se constata que dicha previsión ya se encontraba recogida en las Normas Subsidiarias vigentes, constituyendo una determinación previa que el PGOU mantiene con el fin de mejorar la continuidad y funcionalidad del viario, en particular su conexión con la calle Lugorri.

En consecuencia, no se trata de una nueva carga urbanística, sino de la continuidad de una previsión de ordenación no ejecutada, orientada a la correcta configuración de la red viaria.

Parcelas 1/83, 1/302A y 1/312

Estas parcelas están clasificadas como suelo urbano y afectadas por previsiones de cesión en su frente a la calle Hegoalde.

Se constata que:

- Las Normas Subsidiarias ya contemplaban una sección viaria con espacios diferenciados para circulación rodada y peatonal.
- La calle Hegoalde constituye uno de los viales principales del núcleo, soportando una intensidad de tráfico que aconseja mantener una separación funcional entre el tránsito peatonal y el tráfico de vehículos.
- La configuración mediante acera diferenciada contribuye a mejorar las condiciones de accesibilidad y seguridad vial, especialmente en un entorno residencial con presencia habitual de peatones.
- La solución propuesta permite mantener una sección viaria homogénea a lo largo de todo el vial, evitando estrechamientos puntuales e incongruencias en su diseño urbano.

En consecuencia, se considera adecuado mantener la calificación del vial como subzona e12 y las previsiones de cesión necesarias para completar su sección.

Parcelas 1/74A y 1/301

La parcela 1/74A no presenta circunstancias que justifiquen la modificación de las determinaciones previstas en el PGOU.

La parcela 1/301 se encuentra clasificada como suelo urbano, afectada por cesión de frente en la calle Goikolanda, calificada como subzona e12 (calle con mayor tráfico).

En este caso, la funcionalidad viaria y el nivel de tráfico aconsejan mantener una sección con acera diferenciada que garantice la seguridad peatonal, en coherencia con la jerarquía viaria y las condiciones de uso de dicha calle.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 199

Parcela 1/361

La parcela 1/361 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada en el PGOU aprobado inicialmente por una previsión de cesión en su frente a la calle Arbina.

Se constata que:

- La calle Arbina constituye un vial de uso compartido por tráfico rodado y peatonal, formando parte de la estructura viaria del núcleo.
- La sección viaria prevista en el PGOU responde al objetivo de mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad, garantizando la coexistencia ordenada entre peatones y vehículos.
- La diferenciación entre acera y calzada resulta adecuada para la funcionalidad del vial y coherente con el tratamiento previsto para otros tramos de características similares dentro del núcleo urbano.
- La previsión de cesión no responde a una ampliación desproporcionada del vial, sino a la obtención de una sección homogénea que permita completar adecuadamente la urbanización de la calle.

En consecuencia, se considera justificado mantener la afección prevista sobre la parcela y las cesiones necesarias para la correcta configuración del viario.

Conclusión y propuesta de resolución

Se resuelve la alegación en los siguientes términos:

Parcelas 1/310 y 1/314

Se **desestima la alegación**, manteniéndose las determinaciones del planeamiento relativas a alineaciones y cesiones, por responder a una previsión ya establecida en el planeamiento vigente y necesaria para la adecuada configuración del viario.

Parcelas 1/83, 1/302A y 1/312

Se desestima la alegación, manteniéndose las determinaciones del PGOU relativas a alineaciones, cesiones y regularización de fincas necesarias para completar la sección viaria de la calle Hegoalde.

Se mantiene la calificación del vial como subzona e12, al considerarse la solución más adecuada para garantizar la seguridad vial, la accesibilidad peatonal y la continuidad de la urbanización existente.

Parcelas 1/74A y 1/301

Se **desestima la alegación**:

- Para la parcela 1/74A, al no apreciarse motivos que justifiquen la modificación de la ordenación.
- Para la parcela 1/301, al considerarse adecuada la previsión de acera en atención a la funcionalidad viaria de la calle Goikolanda.

Parcela 1/361

Se desestima la alegación, manteniéndose la previsión de cesión en el frente de parcela y la correspondiente afección derivada de la Regularización de Fincas (RF).

Se mantiene la calificación del vial como subzona e12, por resultar adecuada para garantizar una correcta convivencia entre tráfico rodado y peatonal y completar la sección viaria prevista para la calle Arbina.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 49

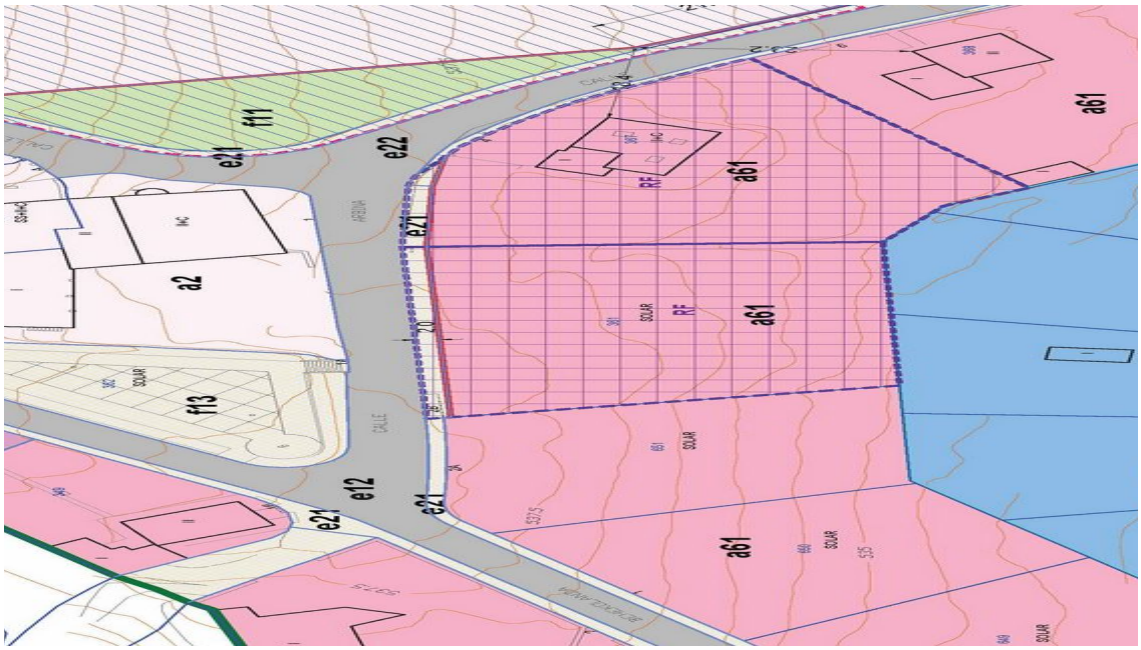
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1452

LOCALIDAD: APODAKA

PARCELA: 1/367

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante expone que su parcela 1/367 se ve afectada parcialmente por una cesión destinada al ensanchamiento de la acera existente en la calle Arbina, solicitando que se revise dicha afección.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 1/367 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada por una Regularización de Fincas (RF) que prevé la cesión de una franja en su frente para completar la sección viaria de la calle Arbina.

Se comprueba que:

- En la parcela existe una vivienda unifamiliar con el cierre de parcela ya ejecutado.
- La acera existente en el frente de la parcela presenta una anchura aproximada de 1,00 m, mientras que el PGOU propone su ampliación para completar una sección viaria homogénea a lo largo de la calle Arbina.
- La calle Arbina constituye un vial de uso compartido por tráfico rodado y peatonal, formando parte de la red viaria interna del núcleo de Apodaka.
- La solución propuesta por el PGOU responde a la necesidad de mejorar las condiciones de accesibilidad y seguridad vial, garantizando una adecuada diferenciación entre el espacio destinado a peatones y el destinado a la circulación de vehículos.
- La ampliación prevista resulta coherente con el tratamiento adoptado para otros tramos del mismo vial y permite completar una sección uniforme, evitando estrechamientos puntuales que dificulten la movilidad peatonal.
- La previsión de cesión no responde a una ampliación desproporcionada del viario, sino a la obtención de una sección adecuada para compatibilizar el tránsito peatonal y rodado en condiciones de seguridad.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 199

En consecuencia, se considera justificado mantener la afección prevista sobre la parcela y las cesiones necesarias para la correcta configuración de la calle Arbina.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **desestima la alegación,** manteniéndose la previsión de cesión en el frente de parcela y la correspondiente afección derivada de la Regularización de Fincas (RF).

Se mantiene la calificación del vial como subzona e12, por resultar adecuada para garantizar una correcta convivencia entre tráfico rodado y peatonal y completar la sección viaria prevista para la calle Arbina.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 51

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1458

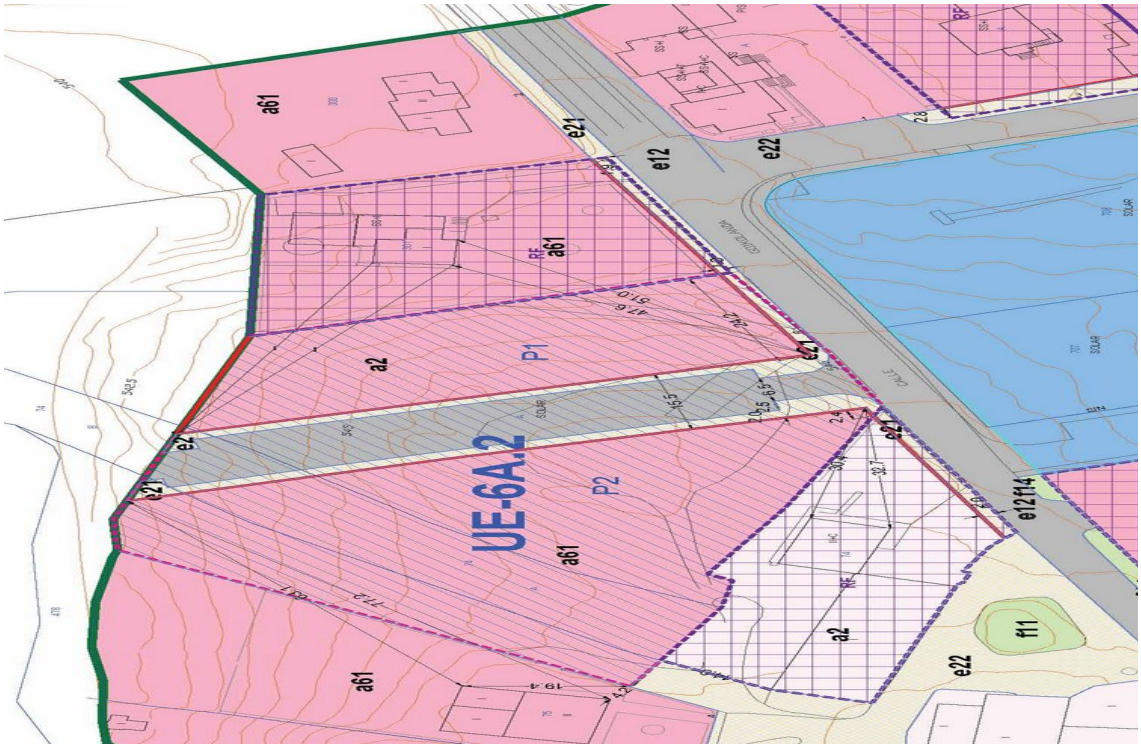
LOCALIDAD: APODAKA

PARCELA: 1/74A

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita:

1. La eliminación de la cesión prevista en el frente de la parcela 1/74A.
2. Que el vial previsto en la ordenación se considere sistema general, al entender que su adscripción a la unidad de ejecución supone una carga excesiva.



Valoración técnica y jurídica

La alegación plantea dos cuestiones diferenciadas, que se analizan separadamente:

1. Cesión en el frente de parcela (calle Goikolanda)

Se constata que parte de la parcela 1/74A se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada por una previsión de cesión en su frente para la ejecución de acera en la calle Goikolanda.

Se comprueba que:

- Las Normas Subsidiarias ya contemplaban una acera de aproximadamente 1,80 m**,** afectando al frente de parcela.
- El PGOU propone una anchura de 2,00 m, con el objetivo de mejorar las condiciones de accesibilidad y homogeneizar la sección viaria.

Desde el punto de vista técnico:

- La normativa de accesibilidad permite soluciones de 1,80 m en determinados ámbitos.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 199

- No obstante, el carácter de la calle Goikolanda, que funciona como travesía con tráfico relevante, aconseja reforzar las condiciones de seguridad peatonal.

Asimismo, se constata que el criterio del PGOU es coherente con el resto de parcelas colindantes, evitando discontinuidades en la sección del viario.

En consecuencia, el equipo redactor considera adecuada la previsión de 2,00 m de acera como solución más garantista para la seguridad peatonal.

2. Ordenación de la UE-6A.2 y vial previsto

Parte de la parcela 1/74A se encuentra incluida en el ámbito UE-6A.2, junto con la parcela 168A, en el que el PGOU aprobado inicialmente establece una ordenación pormenorizada que incorpora un vial de conexión.

Se constata que dicho vial responde a la previsión de un posible nuevo acceso al núcleo de Apodaka, evitando el paso por el tramo más estrecho de la calle Iparralde.

No obstante, dicho sistema de conexión no se encuentra definido ni garantizado en el propio PGOU**.** En este contexto, la ordenación pormenorizada prevista queda vinculada a una infraestructura no definida en el planeamiento, lo que genera una falta de coherencia en la configuración del ámbito.

Por ello, el equipo redactor considera más adecuado:

- Eliminar la ordenación pormenorizada de la UE-6A.2**,**
- evitando condicionar el desarrollo del ámbito a una solución viaria no resuelta en el planeamiento.

No obstante, tal y como expone el equipo redactor (ER), la eliminación de la Unidad de Ejecución no implica la ausencia de obligaciones urbanísticas, ya que:

- Se mantiene el carácter de suelo urbano de los terrenos.
- Se conservan los accesos existentes, tanto desde la calle Hegoalde como desde el camino público de Madaripea.
- Y resulta necesario prever la adecuación y urbanización de dichos frentes, en su caso, mediante los mecanismos de regularización que correspondan.

De este modo, la ordenación resultante permite el desarrollo del ámbito de forma más flexible, apoyándose en la red viaria existente y sin imponer cargas desproporcionadas vinculadas a infraestructuras no definidas.

Conclusión y propuesta de resolución

Se resuelve la alegación en los siguientes términos:

1. Cesión en el frente de parcela

Se **desestima la alegación**, manteniéndose la previsión de cesión para la ejecución de acera de 2,00 m**,** al considerarse la solución más adecuada en atención al carácter de la vía, la seguridad peatonal y la coherencia con el entorno.

2. Ordenación de la UE-6A.2

Se estima la alegación, en cuanto a la necesidad de revisar la ordenación del ámbito.

Como consecuencia:

- Se elimina la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU aprobado inicialmente para la UE-6A.2.
- El ámbito se mantiene como suelo urbano, apoyándose en los accesos existentes.
- Se deberán prever, en su caso, las actuaciones de adecuación y urbanización de los frentes de parcela, conforme a las determinaciones del planeamiento.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 199

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 199

ALEGACIÓN Nº 65

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1595

LOCALIDAD: APODAKA

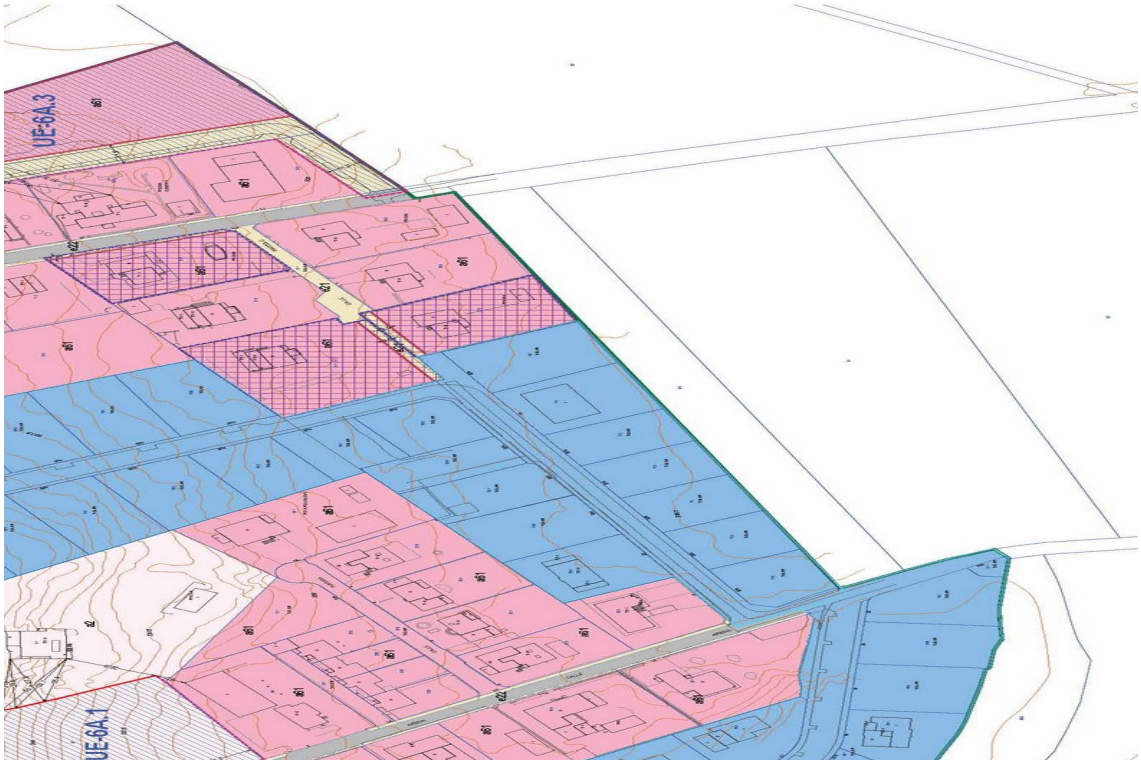
PARCELAS: 1/91, 1/82 y 1/90

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes solicitan la reclasificación de las parcelas 1/90, 1/91 y 1/82 como:

- suelo urbano no consolidado, o subsidiariamente,
- suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, o subsidiariamente,
- suelo urbanizable no sectorizado,

en continuidad con la propuesta contemplada en el Avance del PGOU (ámbito SR-1).



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 199



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que las parcelas objeto de la alegación se encuentran clasificadas como Suelo No Urbanizable.

Asimismo, se comprueba que en la fase de Avance del PGOU estos terrenos fueron considerados como parte de un ámbito de desarrollo residencial (SR-1), si bien dicha propuesta tenía carácter preliminar y no vinculante, estando sujeta a revisión en fases posteriores de la tramitación del plan.

Desde el punto de vista del modelo territorial y urbano, el PGOU aprobado inicialmente ha optado por:

- contener el crecimiento del núcleo urbano,
- priorizando la consolidación del suelo ya clasificado y la ocupación de los vacíos existentes,
- frente a la apertura de nuevos ámbitos de expansión.

En este sentido, se constata que:

- Existe suelo urbano disponible, tanto en actuaciones aisladas como en ámbitos sujetos a desarrollo.
- Existen igualmente ámbitos procedentes de las Normas Subsidiarias con capacidad residencial aún no desarrollada.
- El planeamiento vigente ya incorpora reservas suficientes de suelo para atender las previsiones de crecimiento durante el horizonte del PGOU.

Por tanto, la no inclusión de los terrenos objeto de alegación en nuevas categorías de suelo urbanizable o urbano responde a una decisión consciente del modelo de ordenación, basada en criterios de:

- sostenibilidad territorial,
- eficiencia en el uso de infraestructuras existentes,
- y adecuación de la oferta de suelo a la demanda previsible.

En consecuencia, la propuesta de reclasificación no se considera justificada en el contexto actual del planeamiento, al no apreciarse necesidad de incrementar la oferta de suelo residencial ni razones de interés general que lo avalen.

Conclusión y propuesta de resolución

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 199

Se **desestima la alegación**, al considerarse adecuada la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable, en coherencia con el modelo territorial adoptado en el PGOU aprobado inicialmente y con la suficiencia de suelo residencial ya previsto.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 199

ALEGACIÓN Nº 66

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1596

LOCALIDAD: APODAKA

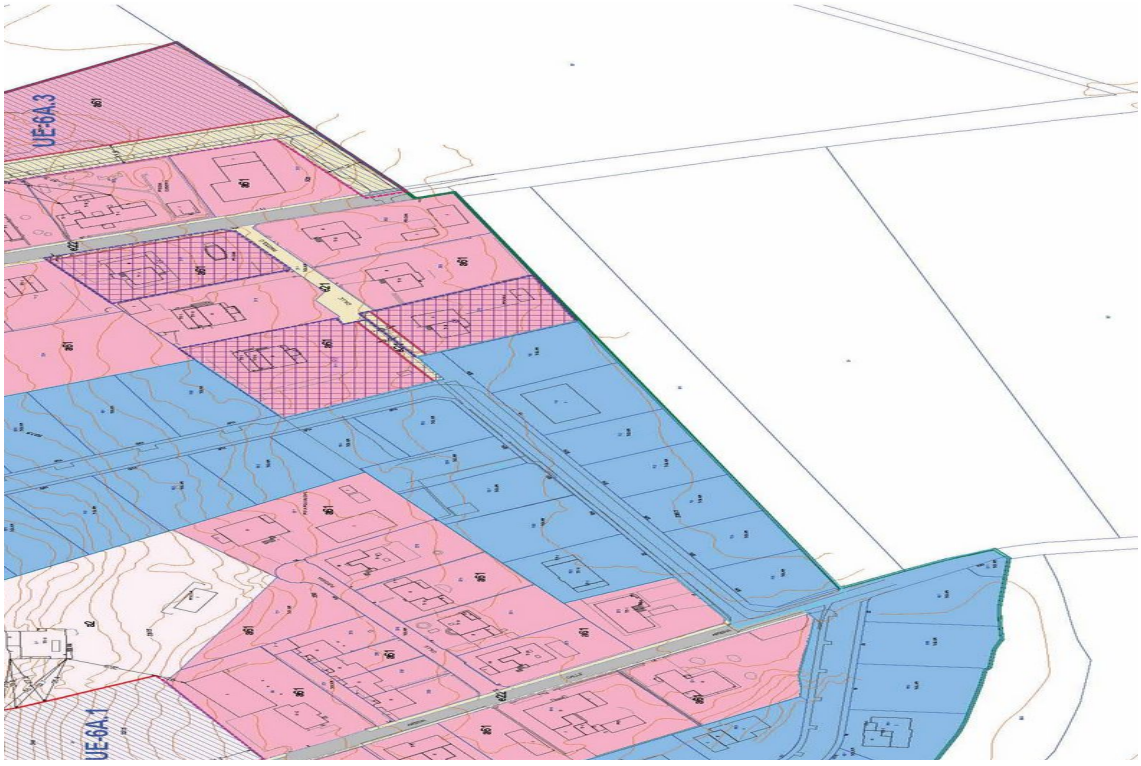
PARCELAS: 1/91, 1/82 y 1/90

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes solicitan la reclasificación de las parcelas 1/90, 1/91 y 1/82 como:

- suelo urbano no consolidado, o subsidiariamente,
- suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, o subsidiariamente,
- suelo urbanizable no sectorizado,

en continuidad con la propuesta contemplada en el Avance del PGOU (ámbito SR-1).



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 199



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que las parcelas objeto de la alegación se encuentran clasificadas como Suelo No Urbanizable.

Asimismo, se comprueba que en la fase de Avance del PGOU estos terrenos fueron considerados como parte de un ámbito de desarrollo residencial (SR-1), si bien dicha propuesta tenía carácter preliminar y no vinculante, estando sujeta a revisión en fases posteriores de la tramitación del plan.

Desde el punto de vista del modelo territorial y urbano, el PGOU aprobado inicialmente ha optado por:

- contener el crecimiento del núcleo urbano,
- priorizando la consolidación del suelo ya clasificado y la ocupación de los vacíos existentes**,**
- frente a la apertura de nuevos ámbitos de expansión.

En este sentido, se constata que:

- Existe suelo urbano disponible, tanto en actuaciones aisladas como en ámbitos sujetos a desarrollo.
- Existen igualmente ámbitos procedentes de las Normas Subsidiarias con capacidad residencial aún no desarrollada.
- El planeamiento incorpora reservas suficientes de suelo para atender las previsiones de crecimiento durante la vigencia del PGOU.

Por tanto, la no inclusión de los terrenos objeto de alegación en nuevas categorías de suelo urbanizable o urbano responde a una decisión expresa del modelo de ordenación, basada en criterios de:

- sostenibilidad territorial,
- eficiencia en el uso de las infraestructuras existentes,
- y adecuación de la oferta de suelo a la demanda previsible.

En consecuencia, la propuesta de reclasificación no se considera justificada, al no apreciarse necesidad de incrementar la oferta de suelo residencial ni concurrir razones de interés general que lo avalen.

Conclusión y propuesta de resolución

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 199

Se **desestima la alegación**, al considerarse adecuada la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable, en coherencia con el modelo territorial adoptado en el PGOU aprobado inicialmente y con la suficiencia de suelo residencial ya previsto.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 199

ALEGACIÓN Nº 69

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1600

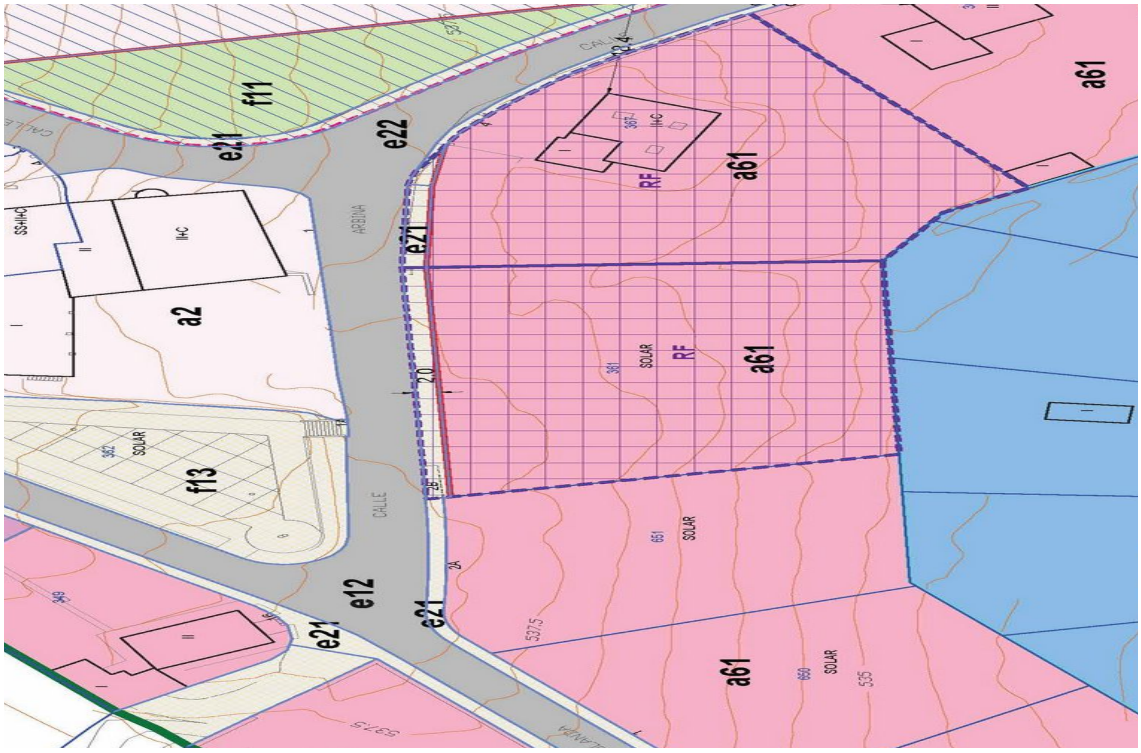
LOCALIDAD: APODAKA

PARCELAS: 1/361 y 1/341

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita:

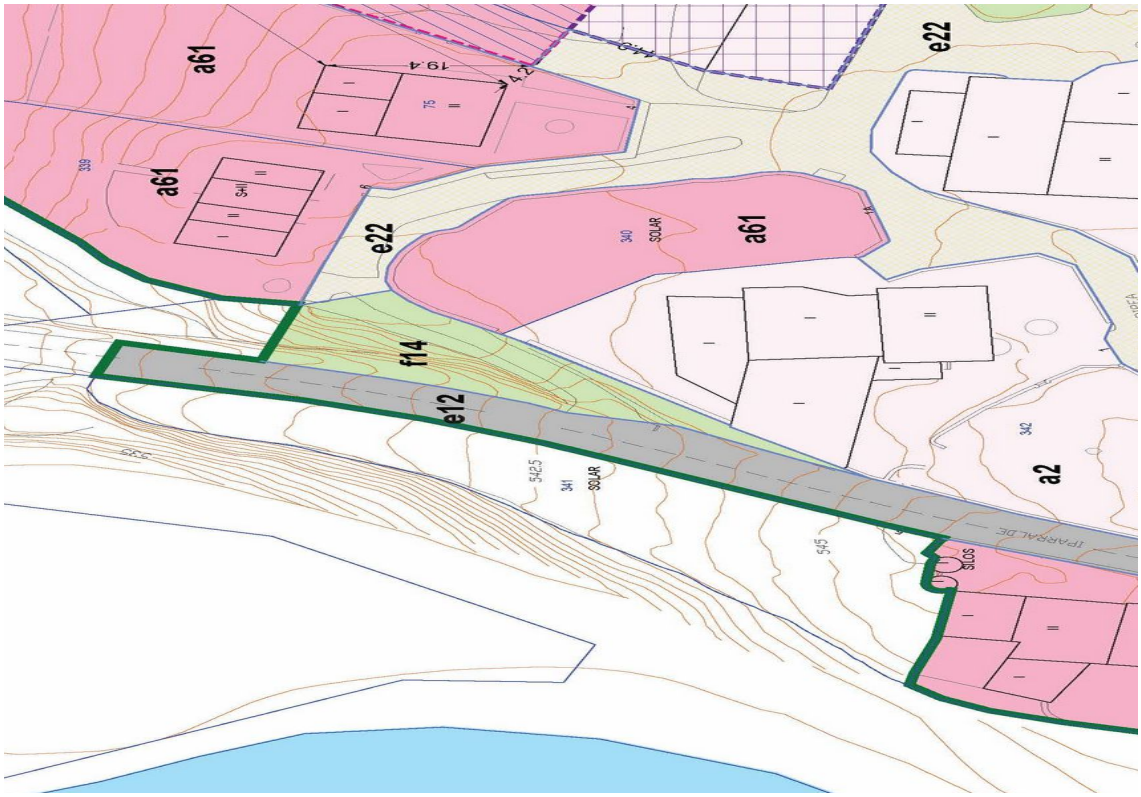
- La eliminación de la cesión prevista en el frente de la parcela 1/361.
- El mantenimiento de la clasificación como suelo urbano de la parcela 1/341, conforme a las Normas Subsidiarias vigentes.



Parcela 1/361

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 199



Parcela 1/341

Valoración técnica y jurídica

Parcela 1/361

La parcela 1/361 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada en el PGOU aprobado inicialmente por una previsión de cesión en su frente a la calle Arbina.

Se constata que:

- La calle Arbina constituye un vial de uso compartido por tráfico rodado y peatonal, formando parte de la estructura viaria del núcleo.
- La sección viaria prevista en el PGOU responde al objetivo de mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad, garantizando la coexistencia ordenada entre peatones y vehículos.
- La diferenciación entre acera y calzada resulta adecuada para la funcionalidad del vial y coherente con el tratamiento previsto para otros tramos de características similares dentro del núcleo urbano.
- La previsión de cesión no responde a una ampliación desproporcionada del vial, sino a la obtención de una sección homogénea que permita completar adecuadamente la urbanización de la calle.

En consecuencia, se considera justificado mantener la afección prevista sobre la parcela y las cesiones necesarias para la correcta configuración del viario.

Parcela 1/341

La parcela 1/341 se encuentra clasificada en el PGOU aprobado inicialmente como Suelo No Urbanizable, dentro de la categoría J42 Agroganadera de Paisaje Rural.

No obstante, se constata que:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 199

- En las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela tenía la clasificación de suelo urbano residencial (área vacante).
- En el documento del PGOU no se recoge una justificación expresa de su desclasificación en la Memoria, ni concurren factores evidentes que la fundamenten, tales como afecciones por infraestructuras, condicionantes sectoriales o limitaciones físicas relevantes.
- La posible afección por el trazado de itinerarios ciclables no resulta determinante, al comprobarse que la parcela no se encuentra directamente afectada por las determinaciones del planeamiento sectorial aplicable.

En consecuencia, la desclasificación de la parcela no aparece suficientemente motivada en el documento aprobado inicialmente, resultando más coherente mantener su clasificación urbana en continuidad con el planeamiento vigente.

No obstante, la parcela presenta afecciones derivadas de su frente a la carretera A-4406, lo que implica la necesidad de establecer condiciones específicas para su desarrollo, en particular en relación con la adecuación del viario y el cumplimiento de las condiciones de acceso.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, en los siguientes términos:

Parcela 1/361

Se desestima la alegación, manteniéndose la previsión de cesión en el frente de parcela y la correspondiente afección derivada de la Regularización de Fincas (RF).

Se mantiene la calificación del vial como subzona e12, por resultar adecuada para garantizar una correcta convivencia entre tráfico rodado y peatonal y completar la sección viaria prevista para la calle Arbina.

Parcela 1/341

Se restituye la clasificación de la parcela como suelo urbano residencial, en coherencia con las Normas Subsidiarias vigentes y ante la ausencia de justificación suficiente para su desclasificación.

Como consecuencia:

- La ordenación de la parcela deberá incorporar las condiciones necesarias para su adecuada integración en el viario existente, en particular en relación con su frente a la carretera A-4406.
- Se establecerán las determinaciones específicas que resulten necesarias para garantizar condiciones adecuadas de acceso y urbanización del frente de parcela.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 76

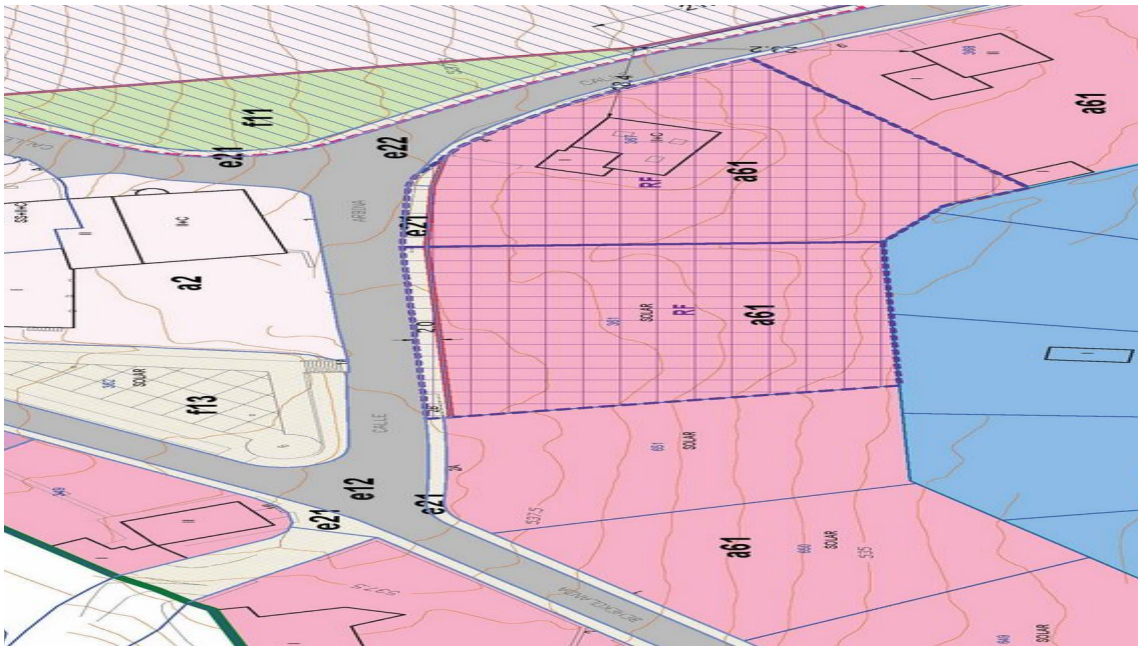
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1481

LOCALIDAD: APODAKA

PARCELA: 1/367

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la eliminación de las determinaciones del PGOU que implican la cesión gratuita de terrenos y la ejecución de obras de urbanización a su costa en la parcela de su propiedad.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 1/367 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada por una Regularización de Fincas (RF) que prevé la cesión de una franja en su frente para completar la sección viaria de la calle Arbina.

Se comprueba que:

- En la parcela existe una edificación residencial unifamiliar con el cierre de parcela ya ejecutado.
- La acera existente en el frente de la parcela presenta una anchura aproximada de 1,00 m, mientras que el PGOU propone su ampliación para completar una sección viaria homogénea a lo largo de la calle Arbina.
- La calle Arbina constituye un vial de uso compartido por tráfico rodado y peatonal, formando parte de la red viaria principal del núcleo de Apodaka.
- La solución propuesta responde a la necesidad de mejorar las condiciones de accesibilidad y seguridad vial, garantizando una adecuada diferenciación entre el espacio destinado a peatones y el destinado a la circulación de vehículos.
- La ampliación prevista resulta coherente con el tratamiento adoptado para otros tramos del mismo vial y permite completar una sección uniforme, evitando estrechamientos puntuales que dificulten la movilidad peatonal.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 199

- La previsión de cesión no responde a una ampliación desproporcionada del viario, sino a la obtención de una sección adecuada para compatibilizar el tránsito peatonal y rodado en condiciones de seguridad.
- La propuesta resulta asimismo coherente con la calificación del vial como subzona e12, que prevé la coexistencia ordenada entre circulación peatonal y rodada mediante espacios diferenciados.

En consecuencia, se considera justificado mantener la afección prevista sobre la parcela y las cesiones necesarias para la correcta configuración de la calle Arbina.

Conclusión y propuesta de resolución

Se desestima la alegación, manteniéndose la previsión de cesión en el frente de parcela y la correspondiente afección derivada de la Regularización de Fincas (RF).

Se mantiene la calificación del vial como subzona e12, por resultar adecuada para garantizar una correcta convivencia entre tráfico rodado y peatonal y completar la sección viaria prevista para la calle Arbina.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN (FUERA DE PLAZO) 5F

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2025-E-RC-551

LOCALIDAD: APODAKA

PARCELA: 1/659

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que las determinaciones del nuevo PGOU se apliquen de forma homogénea a todas las parcelas urbanas del núcleo de Apodaka, al considerar que la existencia de ámbitos sujetos a Ordenación Remitida genera un trato desigual respecto del resto de parcelas del núcleo.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 1/659 está clasificada como Suelo Urbano dentro de un ámbito sujeto a Ordenación Remitida (OR).
- La ordenación remitida tiene su origen en el Plan Parcial del ámbito SAUR-1 aprobado al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes.
- No obstante, en el proceso de revisión del PGOU se considera más adecuado incorporar directamente la ordenación pormenorizada de dicho ámbito al propio Plan General, de forma análoga a la utilizada para el resto de parcelas urbanas del núcleo.
- Esta solución mejora la claridad y coherencia de la ordenación urbanística, evitando remisiones innecesarias a instrumentos de planeamiento anteriores y facilitando la consulta e interpretación del planeamiento vigente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 199

- La modificación propuesta no responde a la existencia de una vulneración del principio de igualdad, sino a un criterio de mejora técnica y sistemática del documento urbanístico.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación.**

- Se eliminará la Ordenación Remitida (OR) correspondiente al ámbito SAUR-1.
- La ordenación pormenorizada del ámbito se incorporará directamente al PGOU, integrándose en el documento de forma homogénea con el resto de los suelos urbanos del núcleo de Apodaka.
- En consecuencia, dejará de ser necesaria la remisión al Plan Parcial del ámbito SAUR-1 de las Normas Subsidiarias.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

BERRIKANO

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 1

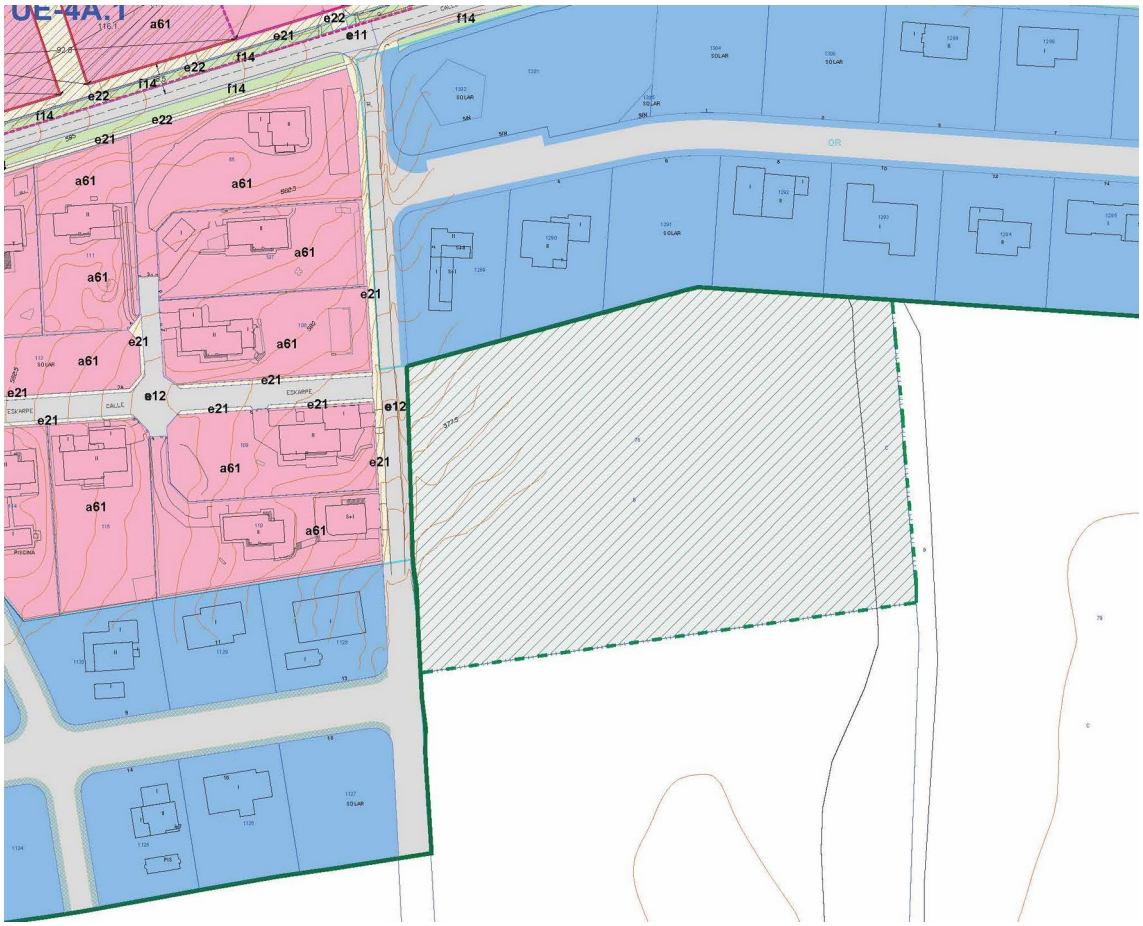
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1002

LOCALIDAD: BERRIKANO

PARCELAS: 6/78 B y C

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la modificación de la ficha del ámbito AOP-R4A.4, al considerar incorrectos los parámetros urbanísticos recogidos en la misma, en particular los relativos a la superficie del ámbito y al número de viviendas resultante.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que las parcelas 6/78 B y C se encuentran incluidas en el ámbito AOP-R4A.4, clasificado como suelo urbanizable.

Se comprueba que:

- El ámbito se encuentra correctamente delimitado en el plano correspondiente al suelo urbanizable (P2.4), con una superficie total aproximada de 11.794 m², coincidente con la realidad catastral.
- No obstante, en la ficha del ámbito, dentro de las condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial, se ha utilizado una superficie de 9.898 m² para el cálculo de la densidad y del número de viviendas.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 199

- No se justifica en el documento la minoración de superficie utilizada para dicho cálculo, no existiendo sistemas generales adscritos ni otras afecciones que justifiquen la exclusión de parte del ámbito.

En consecuencia, se aprecia la existencia de un error en la determinación de la superficie de referencia utilizada para el cálculo de los parámetros urbanísticos, lo que incide directamente en:

- el número máximo de viviendas,
- la edificabilidad,
- y el resto de determinaciones derivadas.

Procede, por tanto, realizar los cálculos sobre la superficie total del ámbito (11.794 m²)**,** manteniendo la densidad prevista en el planeamiento.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación, al apreciarse un error en la superficie utilizada para el cálculo de los parámetros urbanísticos del ámbito.

Como consecuencia:

Se procederá a la modificación de la ficha AOP-R4A.4, quedando las condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial redactadas en los siguientes términos:

III.6. Condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial

- *Superficie total aproximada: 11.794 m²*
- *Densidad y número de viviendas: 20,02 viviendas/ha → 24 viviendas*
- *Edificabilidad media sobre rasante: 0,40 m²/m²*
- *Edificabilidad urbanística sobre rasante: 4.800 m²*
- *Subzonas predominantes de ordenación pormenorizada: a.61*
- *Usos compatibles: c1 terciario genérico hasta un 20 % de la edificabilidad urbanística*
- *Condición específica: la promoción del sector deberá asumir la ejecución de la EDAR necesaria para resolver el saneamiento del ámbito*

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 36

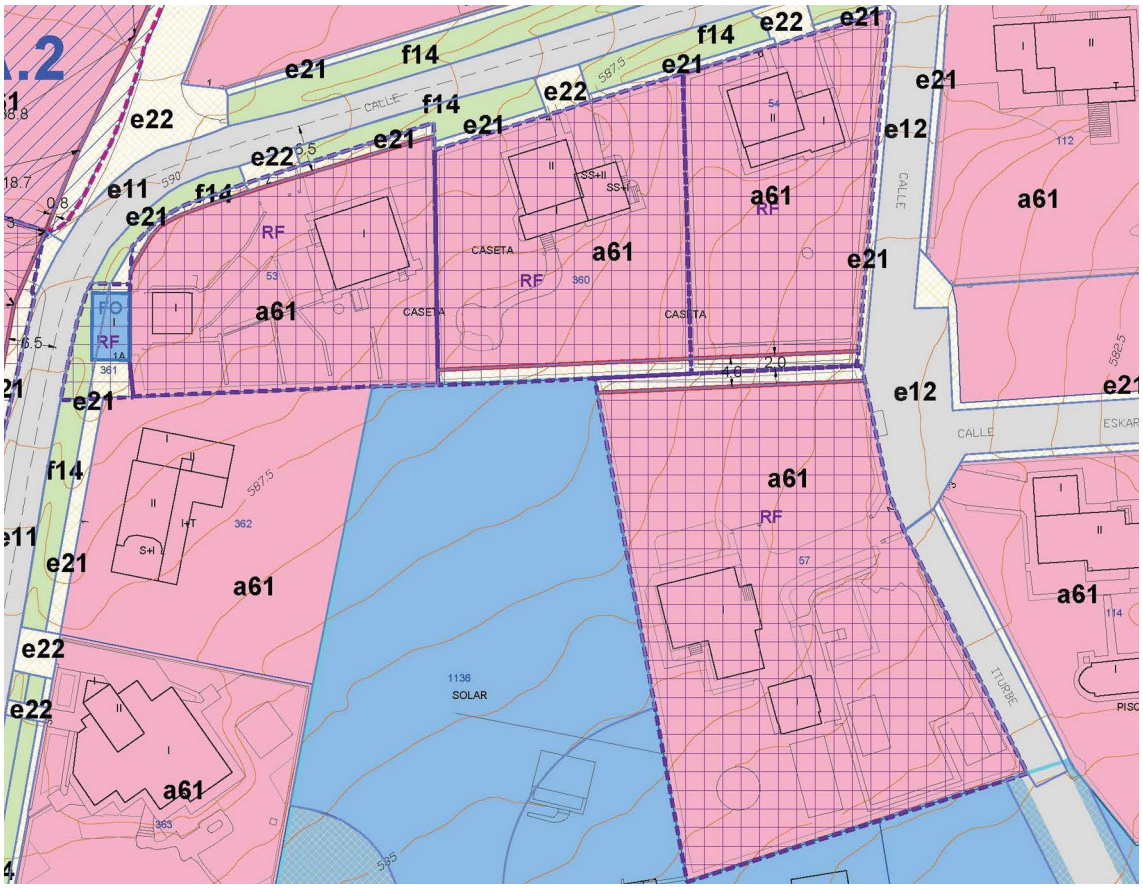
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1555

LOCALIDAD: BERRIKANO

PARCELA: 6/57

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la revisión del PGOU en relación con la afección prevista sobre su parcela, interesando la eliminación de la modificación que implica la cesión de parte de la misma.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/57 se encuentra clasificada como suelo urbano, en la que existen una vivienda unifamiliar aislada y un edificio auxiliar (txoko), construidos con anterioridad y que configuran una parcela consolidada.

Se comprueba que el PGOU propone la afección de la parcela mediante una Regularización de Fincas (RF), consistente en la cesión de una franja de aproximadamente **2**,00 m en su lindero norte, en continuidad con afecciones similares previstas sobre parcelas colindantes, con el objeto de configurar un paso peatonal.

Aunque la documentación gráfica no define con total precisión dicha ordenación, se deduce que responde a la previsión de un itinerario peatonal (subzona e21) que conectaría con un espacio libre situado en el entorno.

No obstante, del análisis del ámbito se concluye que:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 199

- El espacio libre al que se pretende dar acceso ya dispone de conexión adecuada desde la calle Anitxeta.
- Dicho acceso se generó en el desarrollo de ámbitos urbanizables previos, encontrándose actualmente resuelto y en funcionamiento.

En consecuencia, la creación de un nuevo paso peatonal por el lindero de la parcela no resulta necesaria desde el punto de vista funcional, ni responde a una carencia real de accesibilidad en el ámbito.

Asimismo, la imposición de esta afección sobre una parcela consolidada carece de una justificación suficiente en el documento del PGOU, no apreciándose un interés público que haga necesaria dicha determinación.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse que la previsión de un paso peatonal en el lindero norte de la parcela no resulta necesaria ni suficientemente justificada.

Como consecuencia:

- Se elimina la afección derivada de la Regularización de Fincas (RF) sobre la parcela 6/57.
- Se suprime la previsión del itinerario peatonal en este punto.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 40

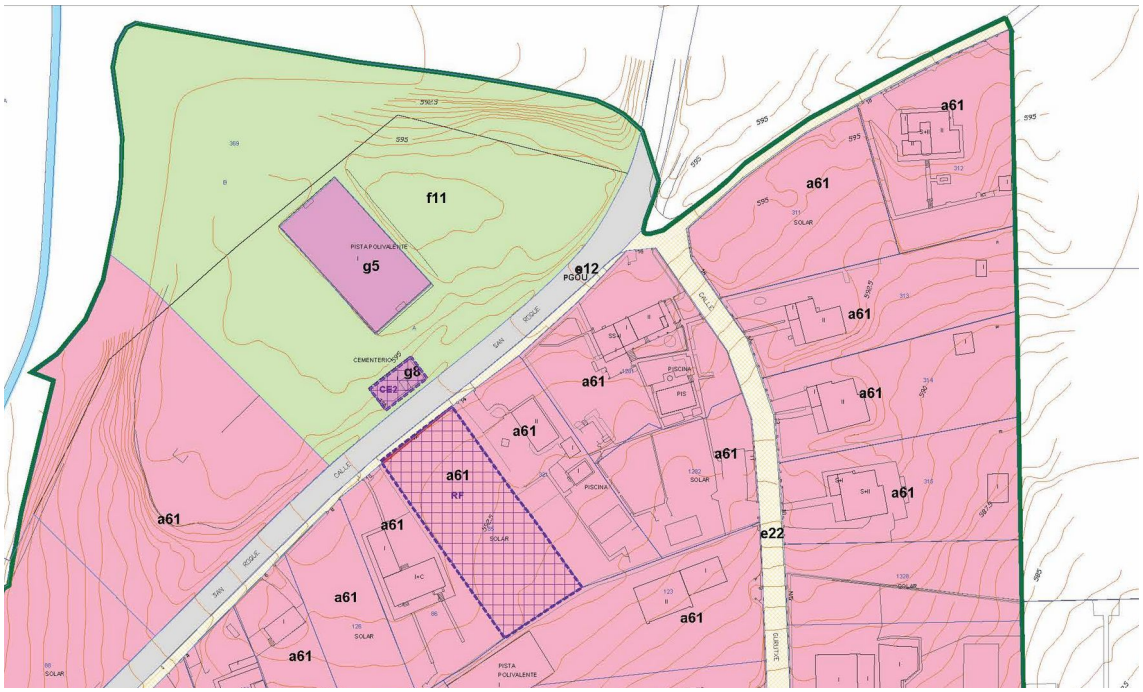
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1568

LOCALIDAD: BERRIKANO

PARCELA: 6/276

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la reclasificación de parte de la parcela 6/276 como suelo urbano, conforme a la delimitación propuesta o, en su caso, de acuerdo con los criterios que se estimen oportunos desde el punto de vista urbanístico.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/276 se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable.

En particular:

- Parte de la parcela (subparcela 276A en su zona sur, así como las subparcelas 276B y 276C) está calificada como Zona Rural J11 de Especial Protección.
- El resto de la subparcela 276A está calificado como J42 Agroganadera de Paisaje Rural**.**

Desde el punto de vista normativo, la categoría J11 Especial Protección se corresponde con suelos que presentan valores ambientales relevantes, en los que el uso característico es el de protección ambiental, quedando limitadas las actuaciones a:

- conservación,
- mejora ambiental,
- y actividades científicas o culturales,

sin posibilidad de implantación de nuevas edificaciones.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 199

En este sentido, la ordenación urbanística debe respetar los valores que justifican dicha protección, no resultando compatible con su transformación urbanística.

Asimismo, la legislación urbanística establece expresamente la improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos cuando estén sometidos a un régimen específico de protección.

En particular, el artículo 13 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, dispone que:

“Es improcedente la transformación urbanística de los terrenos […] cuando estén sometidos a un régimen específico de protección […] por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos, históricos o ambientales.”

En consecuencia, la reclasificación propuesta resulta incompatible con:

- la calificación urbanística asignada,
- los valores que justifican la protección del ámbito,
- y la normativa urbanística aplicable.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **desestima la alegación**, al no resultar posible la reclasificación de los terrenos como suelo urbano, dada su condición de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, incompatible con procesos de transformación urbanística.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 199

ALEGACIÓN Nº 48

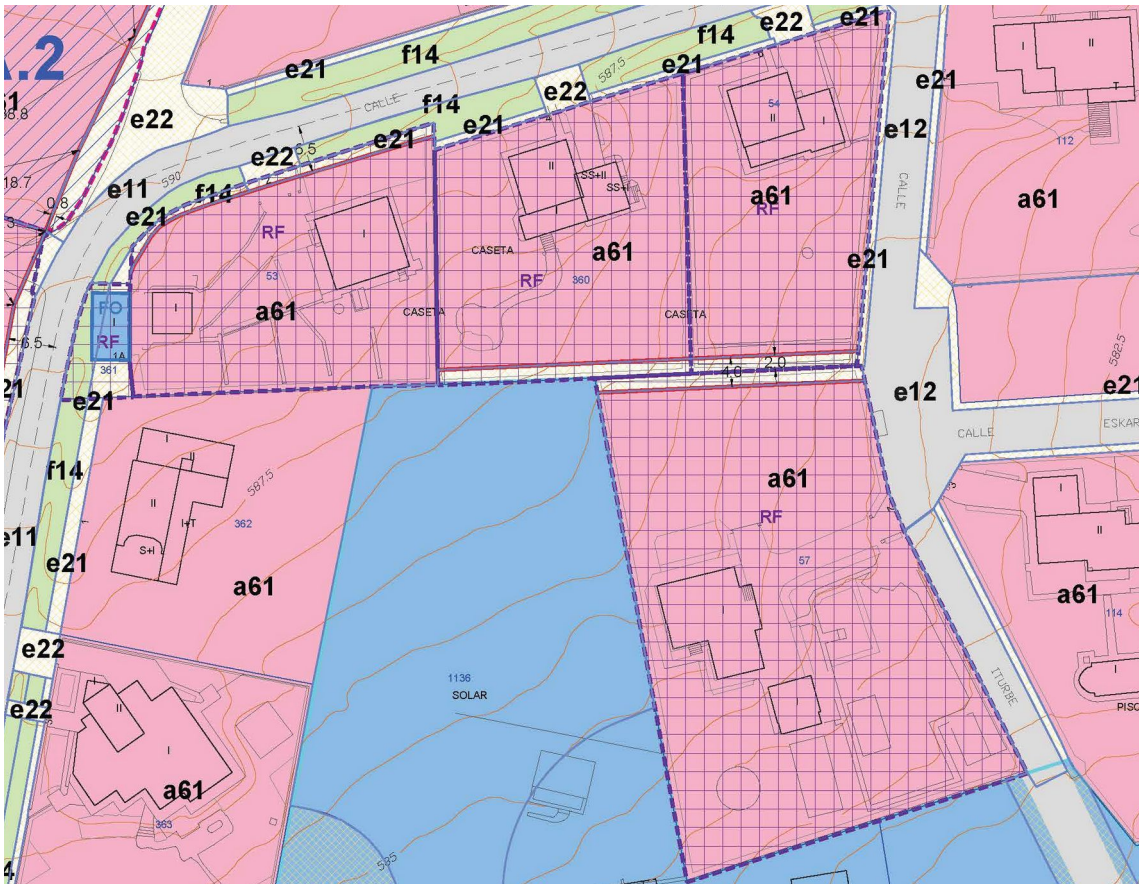
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1450

LOCALIDAD: BERRIKANO

PARCELA: 6/360

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la revisión de las determinaciones del PGOU que afectan a su parcela, en particular la previsión de cesión de terreno derivada de la ordenación propuesta.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/360 se encuentra clasificada como suelo urbano, en la que existe una vivienda unifamiliar aislada, configurando una parcela consolidada.

Se comprueba que el PGOU propone la afección de la parcela mediante una Regularización de Fincas (RF), consistente en la cesión de una franja de aproximadamente **2,**00 m en su lindero sur, en continuidad con afecciones similares previstas sobre parcelas colindantes, con el objeto de configurar un paso peatonal.

Aunque la documentación gráfica no define con total precisión dicha ordenación, se deduce que responde a la previsión de un itinerario peatonal (subzona e21) que conectaría con un espacio libre situado en la parcela 6/1136.

No obstante, del análisis del ámbito se concluye que:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 199

- El espacio libre al que se pretende dar acceso ya dispone de conexión adecuada desde la calle Anitxeta.
- Dicho acceso se generó en el desarrollo del ámbito urbanizable correspondiente, encontrándose actualmente resuelto y en funcionamiento.

En consecuencia, la creación de un nuevo paso peatonal por el lindero de la parcela no resulta necesaria desde el punto de vista funcional, ni responde a una necesidad de mejora de la accesibilidad en el ámbito.

Asimismo, la imposición de esta afección sobre una parcela consolidada no aparece suficientemente justificada en el documento del PGOU.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse que la previsión del paso peatonal en el lindero sur de la parcela no resulta necesaria ni suficientemente justificada.

Como consecuencia:

- Se elimina la afección derivada de la Regularización de Fincas (RF) sobre la parcela 6/360.
- Se suprime la previsión del itinerario peatonal en este punto.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 199

ALEGACIÓN Nº 67

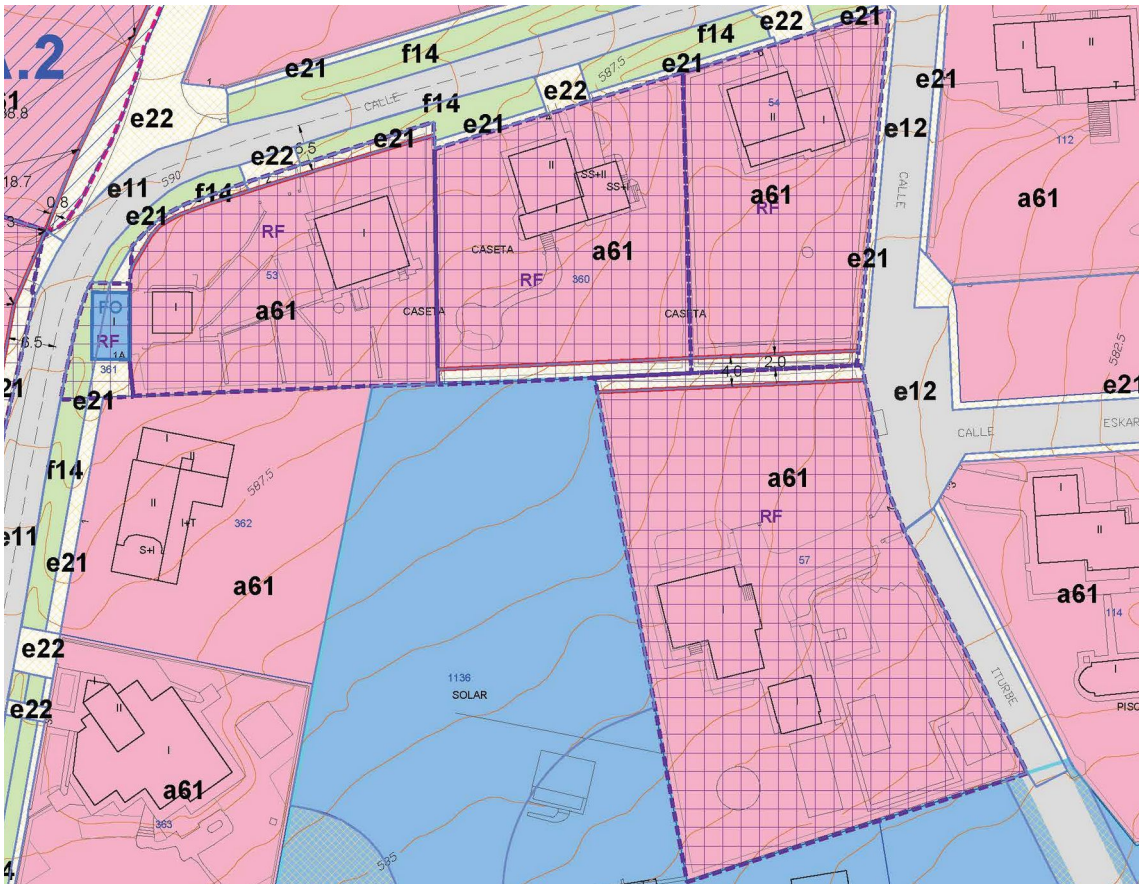
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1597

LOCALIDAD: BERRIKANO

PARCELA: 6/54

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se revise la ordenación prevista en el PGOU en relación con su parcela, interesando que no se lleve a cabo la afección prevista en el documento aprobado inicialmente.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/54 se encuentra clasificada como suelo urbano**,** en la que existe una vivienda unifamiliar aislada, configurando una parcela consolidada.

Se comprueba que el PGOU propone la afección de la parcela mediante una Regularización de Fincas (RF), consistente en la cesión de una franja de aproximadamente **2**,00 m en su lindero sur, en continuidad con afecciones similares previstas sobre parcelas colindantes, con el objeto de configurar un paso peatonal.

Aunque la documentación gráfica no define con total precisión dicha ordenación, se deduce que responde a la previsión de un itinerario peatonal (subzona e21) que conectaría con un espacio libre situado en la parcela 6/1136.

No obstante, del análisis del ámbito se concluye que:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 199

- El espacio libre al que se pretende dar acceso ya dispone de conexión adecuada desde la calle Anitxeta.
- Dicho acceso fue ejecutado en el desarrollo del ámbito urbanizable correspondiente, encontrándose actualmente en servicio.

En consecuencia, la creación de un nuevo paso peatonal por el lindero de la parcela no resulta necesaria desde el punto de vista funcional, ni responde a una necesidad real de mejora de la accesibilidad en el ámbito.

Asimismo, la imposición de esta afección sobre una parcela consolidada no aparece suficientemente justificada en el documento del PGOU.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse que la previsión del paso peatonal en el lindero sur de la parcela no resulta necesaria ni suficientemente justificada.

Como consecuencia:

- Se elimina la afección derivada de la Regularización de Fincas (RF) sobre la parcela 6/54.
- Se suprime la previsión del itinerario peatonal en este punto.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 199

BURUAGA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 199

ALEGACIÓN Nº 5

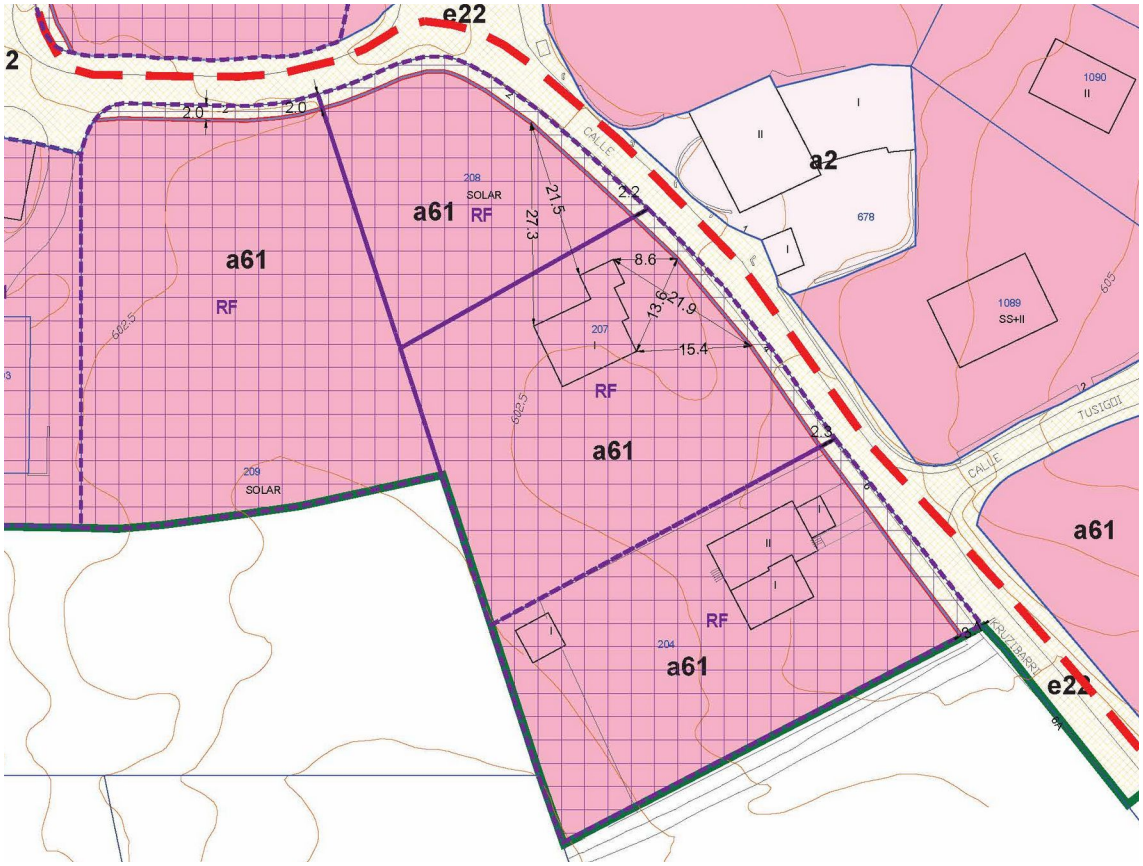
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1204

LOCALIDAD: BURUAGA

PARCELA: 6/204

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que la parcela 6/204 sea excluida de las parcelas sometidas a condiciones específicas, al considerar que ya se encuentra retranqueada y urbanizada conforme a las condiciones existentes desde la construcción de la vivienda.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/204 se encuentra clasificada como suelo urbano, en la que existe una vivienda unifamiliar construida en 1998, configurando una parcela consolidada.

Se comprueba que el PGOU prevé su afección mediante una Regularización de Fincas (RF)**,** con el objeto de completar la sección viaria en la calle Kruzibarri, planteando una acera con anchura variable entre aproximadamente 2,30 m y 3,10 m**.**

No obstante, del análisis del ámbito se desprende que:

- Las Normas Subsidiarias ya contemplaban una cesión para acera de 1,80 m, a la que se ajusta la urbanización actualmente existente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 199

- La parcela ha materializado dicha cesión y urbanización en el momento de su desarrollo, encontrándose plenamente integrada en la configuración actual de la calle.

Desde el punto de vista normativo:

- Las anchuras de acera existentes (1,80 m) resultan compatibles con la normativa de accesibilidad aplicable en ámbitos de baja densidad.

Asimismo, se constata que:

- El PGOU califica la calle Kruzibarri como subzona e22 (peatonal con tolerancia al tráfico rodado).
- Esta calificación responde a una configuración de plataforma única, sin diferenciación formal entre acera y calzada.

En consecuencia:

- La previsión de ampliación de aceras mediante nuevos retranqueos no resulta coherente con dicha tipología viaria.
- Tampoco se justifica la necesidad de incrementar la sección ya existente en un ámbito que se encuentra urbanísticamente consolidado.

No obstante, se considera procedente mantener la condición de Regularización de Fincas (RF) exclusivamente a efectos de:

- formalizar, en su caso, la cesión ya materializada,
- adecuar la realidad física y jurídica de la parcela,
- y posibilitar su correcta inscripción registral y coordinación catastral.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse que no procede imponer nuevos retranqueos ni ampliaciones de acera sobre la parcela.

Como consecuencia:

- Se eliminan las afecciones derivadas de la ampliación de la sección viaria previstas en el PGOU.
- Se mantiene la configuración actual del frente de parcela, al considerarse adecuada y suficiente.
- Se mantiene la Regularización de Fincas (RF) exclusivamente a efectos de regularización jurídica de la cesión existente, sin implicar nuevas obligaciones materiales de cesión o urbanización.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 199

ALEGACIONES Nº 11 y 20

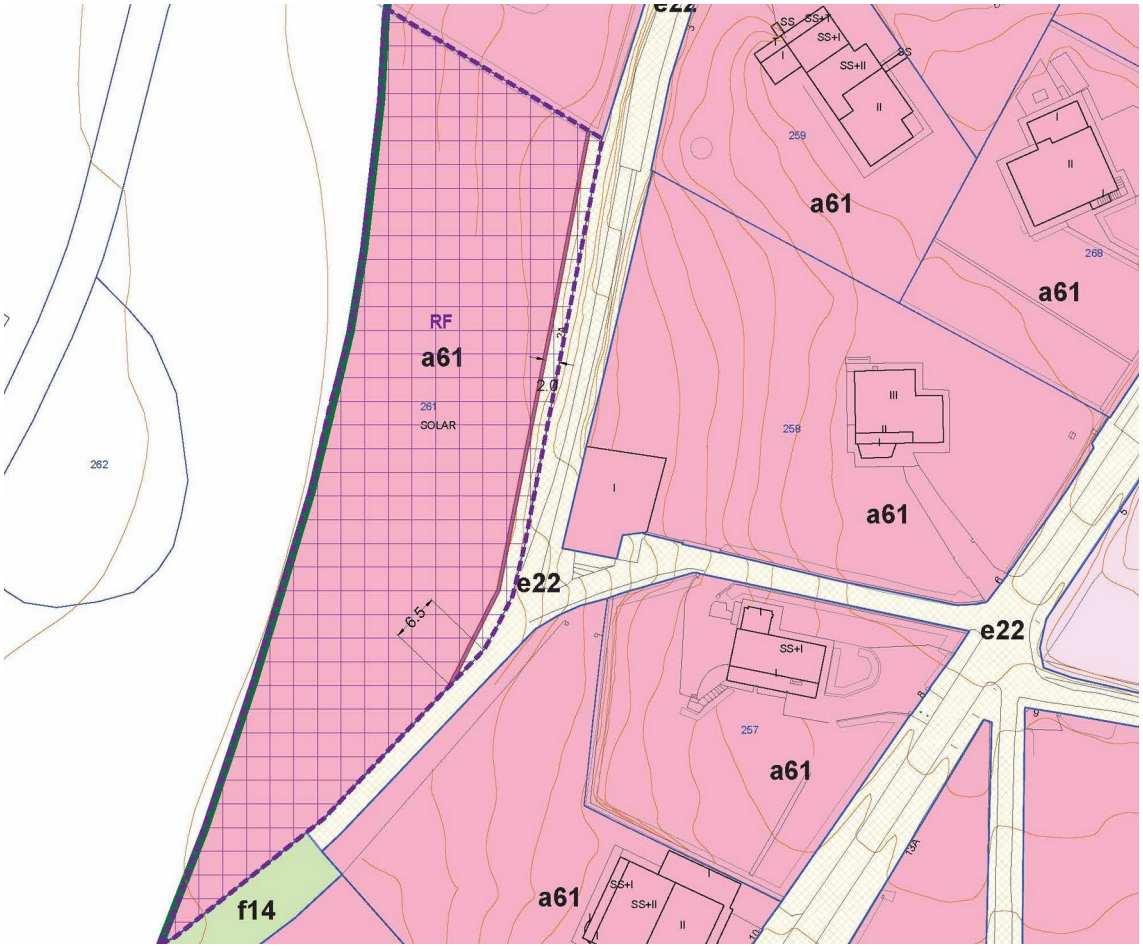
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1267 y 2023-E-RC-1511

LOCALIDAD: BURUAGA

PARCELA: 6/261

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que la parcela 6/261 sea excluida de las parcelas sometidas a condiciones específicas, al considerar que la alineación de la misma se encuentra ya consolidada como consecuencia de las obras ejecutadas en su día conforme a la normativa vigente, que permitieron configurar una sección viaria de aproximadamente 6,00 m en la calle Ibarbetxi.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/261 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada por una Regularización de Fincas (RF) que prevé la cesión y urbanización de su frente.

Se comprueba que la parcela no dispone de edificación, por lo que no se encuentra consolidada en términos edificatorios**.**

Asimismo, las Normas Subsidiarias ya preveían una anchura de calle de 6,00 m, sin definición de aceras diferenciadas.

Por otra parte:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 199

- El PGOU califica la calle Ibarbetxi como subzona e22 (peatonal con tolerancia al tráfico rodado)**.**
- Esta calificación implica una plataforma única, sin diferenciación entre acera y calzada.

En consecuencia:

- La previsión de aceras mediante retranqueos adicionales no resulta coherente con la ordenación propuesta.
- Sin embargo, sí resulta necesario garantizar la continuidad y regularidad de la sección viaria de 6,00 m, conforme al planeamiento previo.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima parcialmente la alegación**, en los siguientes términos:

- Se elimina la previsión de aceras en el frente de la parcela, al no resultar coherente con la calificación del viario como subzona e22.
- Se ajusta la alineación del frente de parcela para garantizar una sección viaria de 6,00 m, en continuidad con la ordenación existente.
- Se mantiene la Regularización de Fincas (RF)**,** exclusivamente a efectos de:
    - garantizar la correcta definición de la alineación viaria,
    - formalizar, en su caso, las cesiones necesarias para asegurar dicha sección, y permitir la adecuada regularización registral y catastral de la parcela.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 199

ALEGACIÓN Nº 15

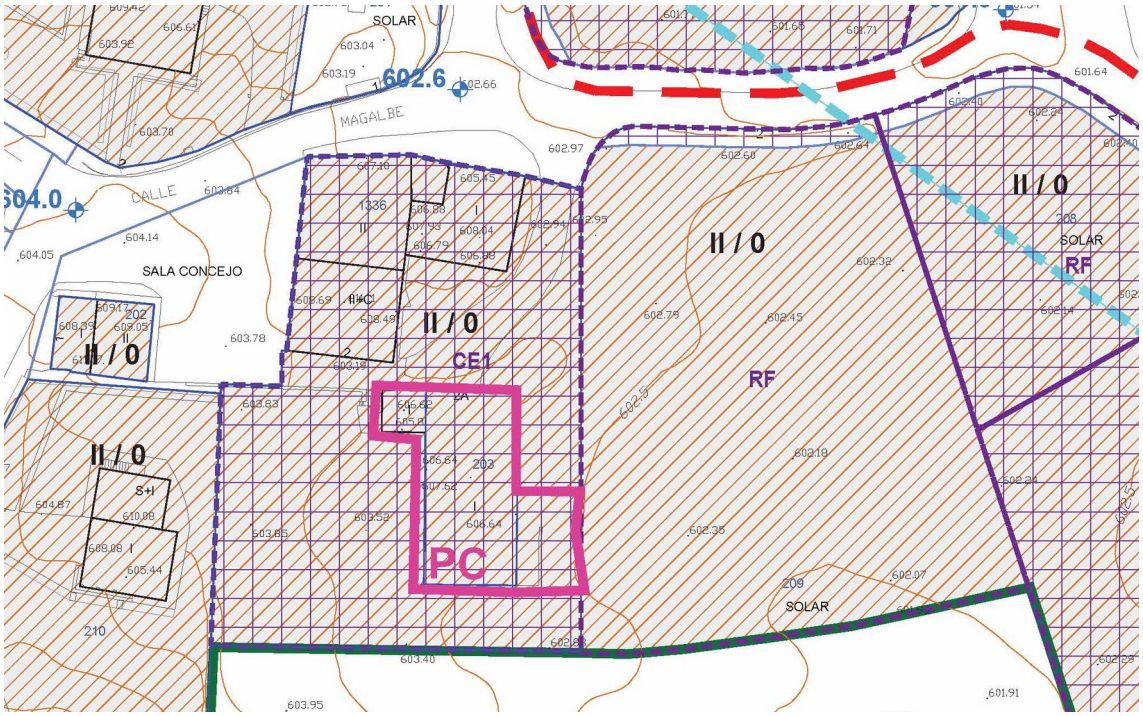
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1482

LOCALIDAD: BURUAGA

PARCELA: 6/203

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la revisión de la calificación de la parcela 6/203 como suelo potencialmente contaminado, al desconocer la existencia de informes o circunstancias que justifiquen dicha consideración.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/203 se encuentra clasificada como suelo urbano, estando afectada por **la** Condición Específica CE1, conforme a la documentación gráfica del plan.

En relación con la condición de suelo potencialmente contaminado, se comprueba que:

- La parcela se encuentra incluida en el Inventario de Suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco**.**
- Dicha inclusión se identifica mediante el código 01018-00006, correspondiente a un uso de carácter industrial.

En consecuencia, la consideración de la parcela como suelo potencialmente contaminado no deriva de una determinación discrecional del PGOU, sino de su inclusión en un inventario oficial, conforme a la normativa sectorial aplicable.

En particular, esta materia se rige por:

- la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo**,**

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 199

- y el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, que la desarrolla.

Por tanto, el PGOU se limita a recoger y reflejar una situación preexistente, sin introducir una nueva calificación, siendo de aplicación el régimen previsto en dicha normativa sectorial.

Adicionalmente, se constata que la parcela 6/203 se encuentra integrada en una situación urbanística singular:

- Forma parte de un conjunto junto con la parcela 6/1336.
- No dispone de acceso directo a vial o espacio público.

Por ello, el PGOU establece la Condición Específica CE1, que implica la vinculación de ambas parcelas a efectos urbanísticos, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.1 de la normativa general.

Dicha regulación tiene por objeto garantizar que:

- las parcelas cumplan las condiciones exigidas para su consideración como suelo urbano,
- y que cualquier actuación se realice sobre una unidad funcional adecuada, mediante la previa agregación de las parcelas vinculadas.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **desestima la alegación**, al comprobarse que la consideración de la parcela como suelo potencialmente contaminado responde a su inclusión en el inventario oficial correspondiente, conforme a la normativa sectorial aplicable.

Asimismo, se mantienen las determinaciones del PGOU relativas a la Condición Específica CE1, debiendo la parcela adecuarse a lo previsto en el artículo 5.1.1 de la normativa general del plan.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 28

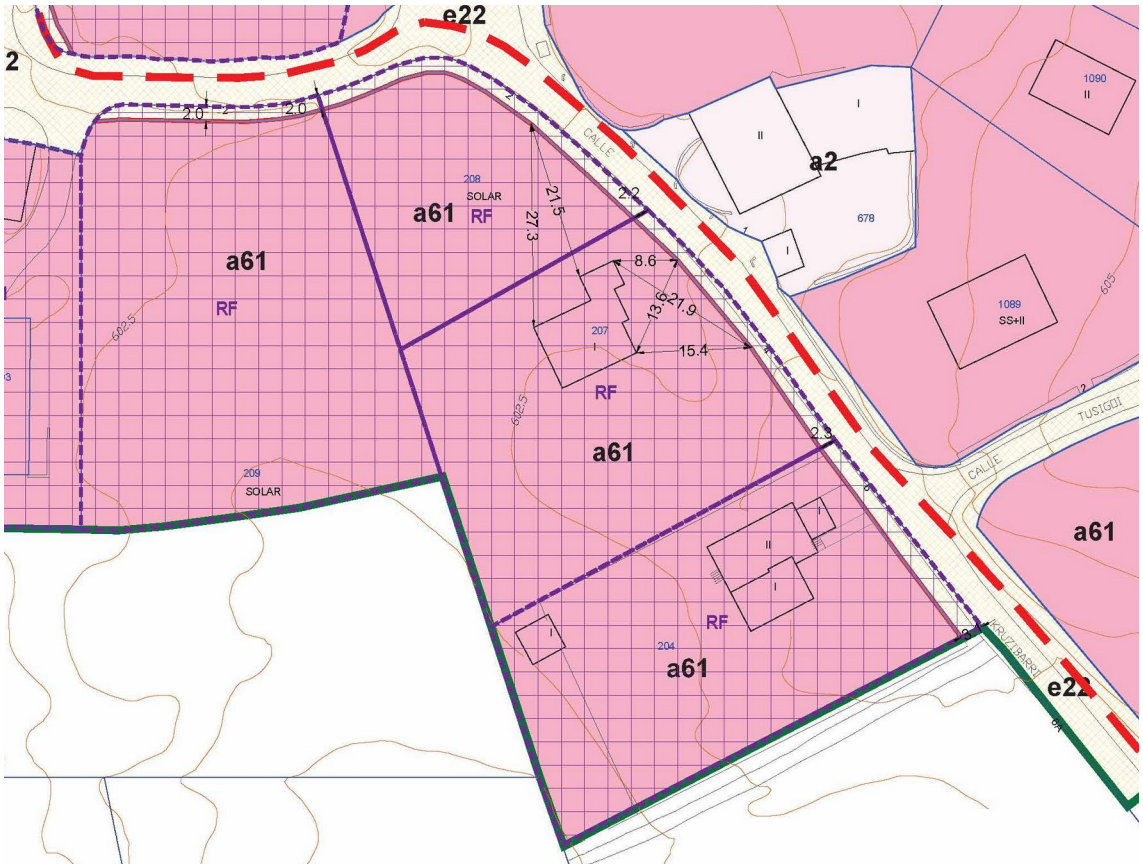
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1428

LOCALIDAD: BURUAGA

PARCELA: 6/207

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la revisión de la afección prevista sobre la parcela 6/207, al considerar que la cesión de terreno ya fue realizada en el momento de la construcción de la vivienda, conforme a la licencia de primera ocupación otorgada en fecha 3 de junio de 2014.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/207 se encuentra clasificada como suelo urbano, en la que existe una vivienda unifamiliar construida en 2014, configurando una parcela consolidada.

Se comprueba que el PGOU prevé su afección mediante una Regularización de Fincas (RF)**,** con objeto de completar la sección viaria de la calle Kruzibarri, planteando una acera con anchura comprendida entre aproximadamente 2,20 m y 2,30 m**.**

No obstante, del análisis del ámbito se desprende que:

- Las Normas Subsidiarias ya contemplaban una cesión para acera de 1,80 m, que ha sido materializada con la ejecución de la urbanización vinculada a la licencia de edificación.
- La parcela se encuentra actualmente retranqueada y urbanizada conforme a dicha previsión, formando parte de la sección viaria existente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 199

Desde el punto de vista normativo:

- Las anchuras de acera existentes (1,80 m) resultan compatibles con la normativa de accesibilidad aplicable en ámbitos de baja densidad.

Asimismo, se constata que:

- El PGOU califica la calle Kruzibarri como subzona e22 (peatonal con tolerancia al tráfico rodado)**.**
- Esta calificación implica una configuración de plataforma única, sin diferenciación formal entre acera y calzada.

En consecuencia:

- La previsión de ampliación de aceras mediante nuevos retranqueos no resulta coherente con la tipología viaria definida.
- Tampoco se justifica la necesidad de imponer nuevas cesiones sobre una parcela que ya ha cumplido con las obligaciones urbanísticas previstas en el planeamiento anterior.

No obstante, se considera procedente mantener la condición de Regularización de Fincas (RF) exclusivamente a efectos de:

- adecuar la realidad física y jurídica de la parcela,
- y posibilitar, en su caso, la correcta inscripción registral y coordinación catastral de la cesión ya materializada.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, al considerarse que no procede imponer nuevas cesiones ni retranqueos sobre la parcela.

Como consecuencia:

- Se eliminan las afecciones derivadas de la ampliación de la sección viaria previstas en el PGOU.
- Se mantiene la configuración actual del frente de parcela, al considerarse adecuada y suficiente.
- Se mantiene la Regularización de Fincas (RF) exclusivamente a efectos de regularización jurídica de la cesión ya realizada, sin implicar nuevas obligaciones materiales.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 199

ERIBE

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 199

ALEGACIÓN Nº 3

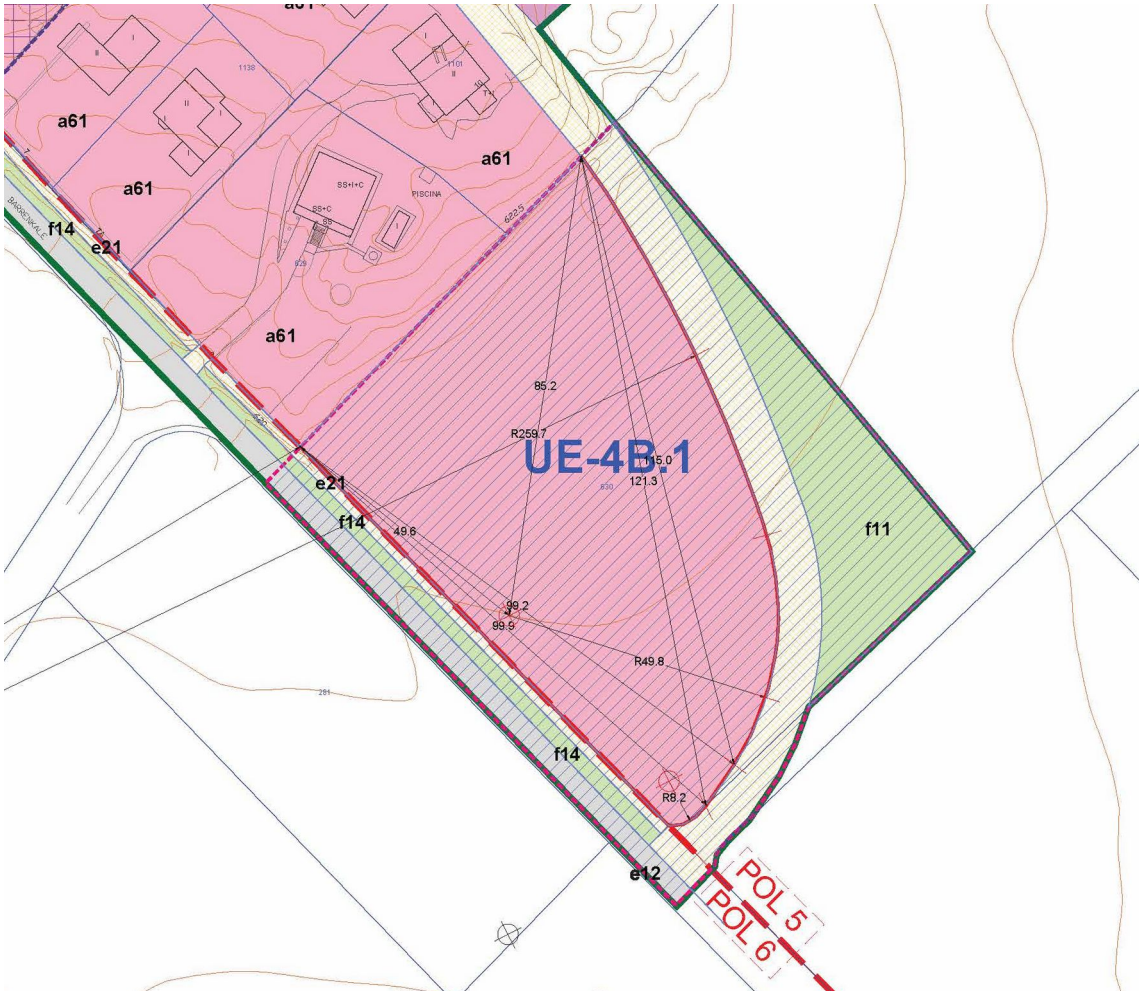
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1137

LOCALIDAD: ERIBE

PARCELA: 5/630

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que el PGOU se ajuste a la realidad física de la parcela conforme a la modificación catastral instada ante el Servicio de Catastro de la Diputación Foral de Álava.



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 199



Valoración técnica y jurídica

La alegación plantea dos cuestiones diferenciadas:

1. Ajuste de la delimitación catastral de la parcela
2. Ordenación urbanística y clasificación del suelo

1. Ajuste de la delimitación de la parcela

Se comprueba que la parcela 5/630 presenta una delimitación catastral que, según indica la persona alegante, ha sido objeto de revisión ante el Servicio de Catastro.

No obstante, no consta en el expediente la resolución administrativa que acredite la aprobación definitiva de dicha modificación.

En consecuencia, el PGOU debe ajustarse a la cartografía catastral vigente en el momento de la tramitación del plan**,** como referencia objetiva para la delimitación de las parcelas.

Por ello, se considera procedente:

- incorporar la delimitación de la parcela conforme a la información catastral vigente,
- sin perjuicio de que futuras modificaciones catastrales puedan ser objeto de ajuste mediante los instrumentos correspondientes.

2. Clasificación y ordenación urbanística

Se constata que la parcela presenta una situación compleja, al encontrarse:

- parcialmente incluida en suelo urbano no consolidado (UE-4B.1)**,**
- y parcialmente en suelo no urbanizable, con calificaciones de:
    - J11 Especial Protección**,**
    - J32 Monte Ralo**.**

Asimismo:

- Las Normas Subsidiarias clasificaban estos terrenos como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental**.**
- El PTS Agroforestal califica mayoritariamente el ámbito como Zona Forestal.
- Tanto el documento de Avance como el ECIA del PGOU identifican el ámbito como de Especial Protección y Monte Ralo.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 199

En este contexto, se aprecia que la ordenación propuesta en el PGOU aprobado inicialmente, en cuanto incluye parte de estos suelos en la Unidad de Ejecución UE-4B.1, debe ser revisada para garantizar la adecuada protección de los valores ambientales existentes.

No obstante, también se constata la existencia de una problemática funcional en el viario existente, que presenta una terminación inadecuada sin elementos de giro o resolución, situación que se ve agravada por la presencia de equipamientos en el entorno (cementerio).

Por ello, el equipo redactor considera adecuado:

- revisar la delimitación de la UE-4B.1**,**
- limitando su extensión a la estrictamente necesaria para resolver la funcionalidad del viario,
- evitando la afección innecesaria sobre suelos protegidos.
- Se adjunta propuesta:



Asimismo, se considera necesario:

- reforzar la protección de los valores ambientales del ámbito,
- y establecer condiciones específicas que garanticen una adecuada integración paisajística y ambiental del desarrollo.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima parcialmente la alegación**, en los siguientes términos:

- Se ajustará la delimitación de la parcela a la cartografía catastral vigente.
- Se revisará la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-4B.1**,** reduciendo su ámbito para:
    - limitar la ocupación de suelo con valores de protección,
    - y resolver exclusivamente las necesidades funcionales del viario existente.
- Se incorporarán en la normativa particular del ámbito condiciones orientadas a:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 199

- la protección de la vegetación existente,
- la integración paisajística del desarrollo,
- y la preservación de los valores propios del entorno.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 38

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1566

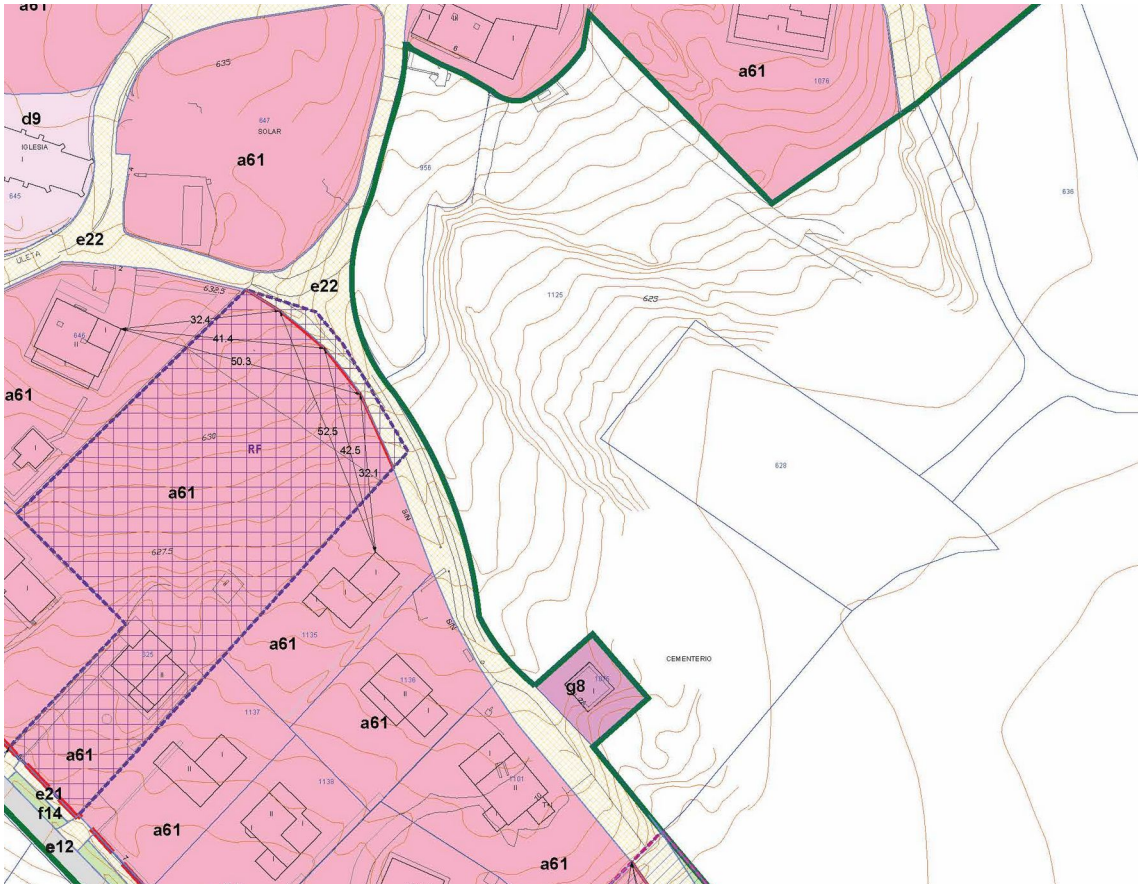
LOCALIDAD: ERIBE

PARCELA: 5/1125

Objeto y contenido de la alegación

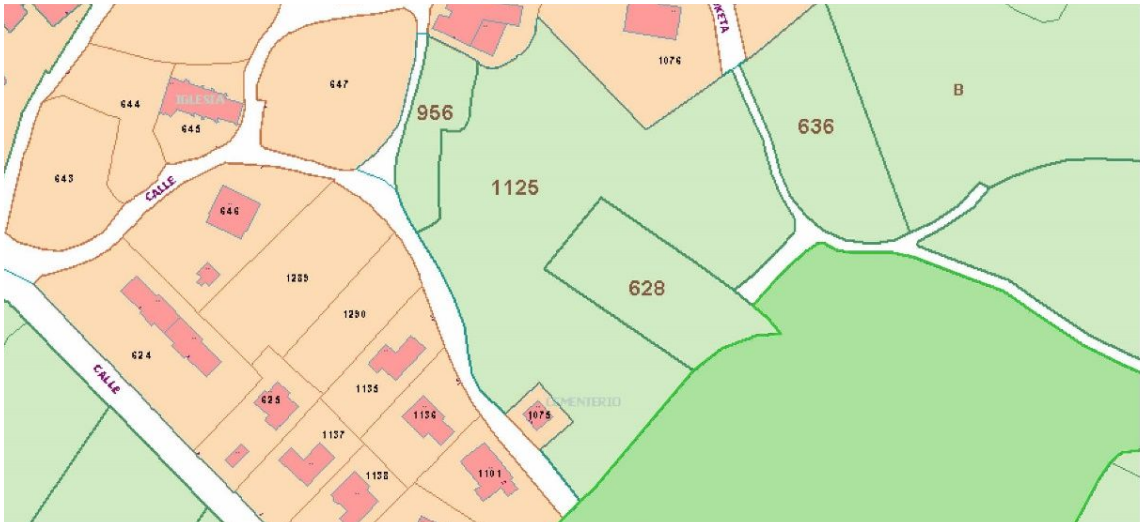
La persona alegante solicita:

1. Que se grafíen correctamente en el PGOU las alineaciones reales de la calle Hileberria.
2. Que se clasifique como suelo urbano la parte de la parcela que da frente a dicha calle, al considerar que cumple los requisitos del artículo 11 de la Ley 2/2006 y se integra en la trama urbana existente.



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 199



Valoración técnica y jurídica

La alegación plantea dos cuestiones diferenciadas:

1. Alineaciones de la calle Hileberria

Se constata que la documentación gráfica del PGOU puede no reflejar con total precisión la situación real de las alineaciones existentes en la calle Hileberria.

En consecuencia, se considera procedente:

- ajustar la delimitación del viario a la realidad física existente,
- tomando como referencia la cartografía base utilizada en la redacción del PGOU,
- así como las cesiones efectivamente materializadas conforme al planeamiento vigente.

2. Clasificación de la parcela como suelo urbano

Se constata que la parcela 5/1125 se encuentra clasificada en el PGOU aprobado inicialmente como Suelo No Urbanizable, con las siguientes categorías:

- J11 Especial Protección en la zona más próxima al vial,
- J32 Monte Ralo en el resto.

Asimismo:

- Las Normas Subsidiarias ya clasificaban estos terrenos como Suelo No Urbanizable con distintos grados de protección.
- El PTS Agroforestal y los documentos ambientales del PGOU (Avance y ECIA) refuerzan dicha consideración, identificando el ámbito como de especial protección y paisaje rural de transición**.**

En principio, estas condiciones limitan la posibilidad de transformación urbanística, especialmente en las zonas calificadas como J11.

No obstante, del análisis detallado del ámbito se aprecia que:

- La franja de parcela colindante con la calle Hileberria se encuentra en continuidad directa con la trama urbana existente**.**
- Dispone de acceso rodado y servicios urbanísticos básicos, en condiciones similares a otras parcelas del núcleo.
- Forma parte de un frente urbano parcialmente consolidado, en el que ya se han producido cesiones y urbanización conforme al planeamiento anterior.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 199

Asimismo, se aprecia que la ordenación vigente genera una situación discontinua, al mantener como suelo no urbanizable parte de un frente que ya presenta características urbanas.

En este contexto, el equipo redactor considera que, de forma excepcional y limitada, puede procederse a:

- la incorporación al suelo urbano de la franja de parcela que presenta condiciones efectivas de integración en la trama urbana,
- siempre que se garantice simultáneamente la preservación de los valores ambientales del resto del ámbito**.**

A tal efecto:

- la actuación deberá instrumentarse mediante una Regularización de Fincas (RF),
- que permita ajustar la ordenación, completar las cesiones necesarias y definir adecuadamente el frente urbano,
- destinando preferentemente las zonas de mayor valor ambiental a espacios libres, reforzando su protección.

Asimismo, la normativa particular deberá establecer condiciones específicas para:

- la integración paisajística del desarrollo,
- la conservación de la vegetación existente,
- y la protección del entorno del cementerio colindante, incluyendo la posibilidad de prever reservas para su ampliación.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima parcialmente la alegación**, en los siguientes términos:

- Se ajustará la documentación gráfica del PGOU para reflejar las alineaciones reales de la calle Hileberria**.**
- Se incorporará al suelo urbano la franja de la parcela que presenta condiciones de integración en la trama urbana, limitando dicha incorporación a la superficie estrictamente necesaria.
- El resto de la parcela se mantendrá como Suelo No Urbanizable, preservando sus valores ambientales.
- La ordenación se desarrollará mediante una Regularización de Fincas (RF), que permita:
    - ajustar la delimitación de la parcela,
    - completar las cesiones necesarias,
    - y reforzar la dotación de espacios libres en el ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN (FUERA DE PLAZO) 2F

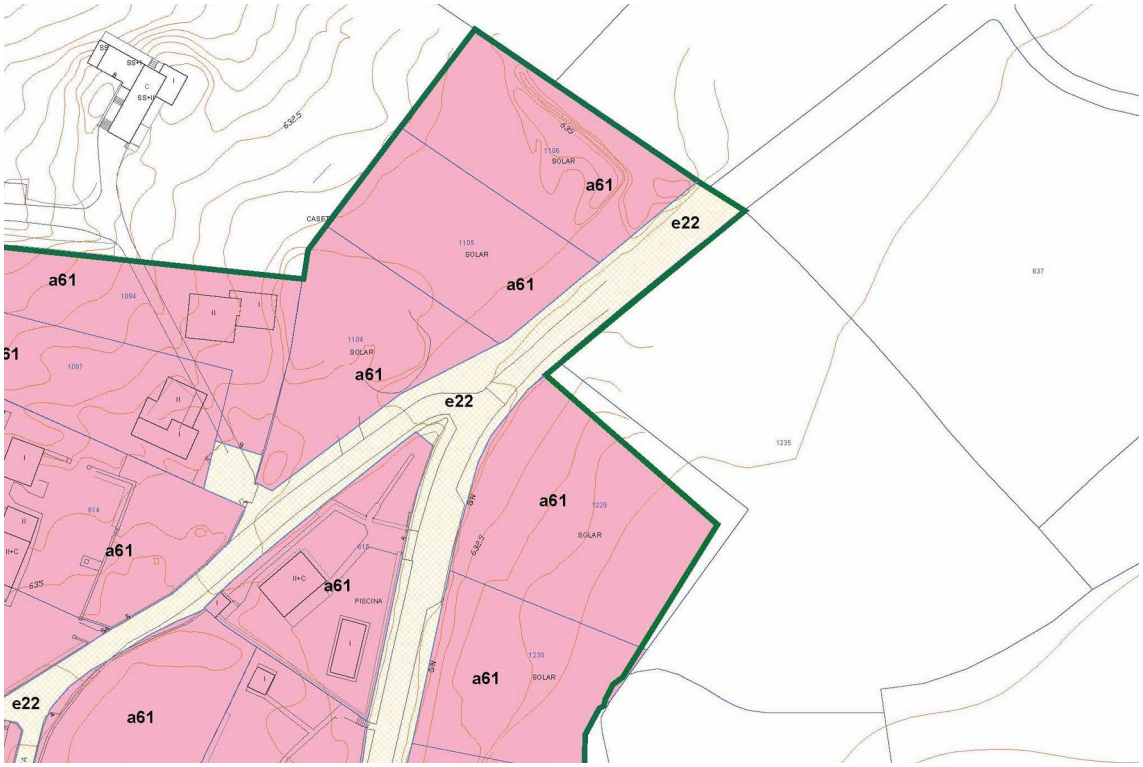
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1664

LOCALIDAD: ERIBE

PARCELA: 5/1235

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la clasificación como Suelo Urbano Residencial de una parte de la parcela 5/1235 del polígono 5 de Zigoitia, al considerar que dispone de los servicios urbanísticos necesarios y que reúne los requisitos exigidos por la legislación urbanística para su integración en la trama urbana existente.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/1235 está clasificada como Suelo No Urbanizable, categoría J32 Monte Ralo.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican igualmente la parcela como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola.
- La parte de parcela objeto de la alegación dispone de frente a la calle Gorbea, desde la que puede resolverse adecuadamente su acceso.
- La superficie susceptible de incorporarse al Suelo Urbano se corresponde aproximadamente con una extensión de 2.000 m² situada en continuidad con la trama urbana existente.
- Comprobada la situación física del ámbito, se constata la existencia de urbanización previa y de los servicios necesarios de abastecimiento, saneamiento, alumbrado y acceso rodado a través de la calle Gorbea, ejecutados para dar servicio a las parcelas urbanas colindantes situadas al norte del vial.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 199

- Asimismo, se considera que los terrenos propuestos presentan continuidad con la trama urbana consolidada y pueden integrarse adecuadamente en la misma.
- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, el ámbito dispone de acceso rodado por vía pública pavimentada, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y posibilidad de conexión a las restantes infraestructuras urbanas necesarias.
- Se considera que la propuesta constituye un cierre coherente de la trama urbana existente, sin generar desarrollos aislados o inconexos respecto del núcleo.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

- Se incorporará al Suelo Urbano la parte de la parcela 5/1235 grafiada en la documentación técnica elaborada al efecto.
- Los terrenos resultantes se calificarán como subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada.
- La parcela quedará incluida en una Regularización de Fincas (RF), debiendo efectuarse las cesiones que resulten necesarias para su correcta integración en la trama urbana.
- Asimismo, se establecerán las condiciones de urbanización y gestión que procedan en la ordenación pormenorizada del ámbito.
- Las futuras parcelas resultantes deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 5.2.6 de la Ordenanza a61 Vivienda Unifamiliar Aislada.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN (FUERA DE PLAZO) 1F

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1589

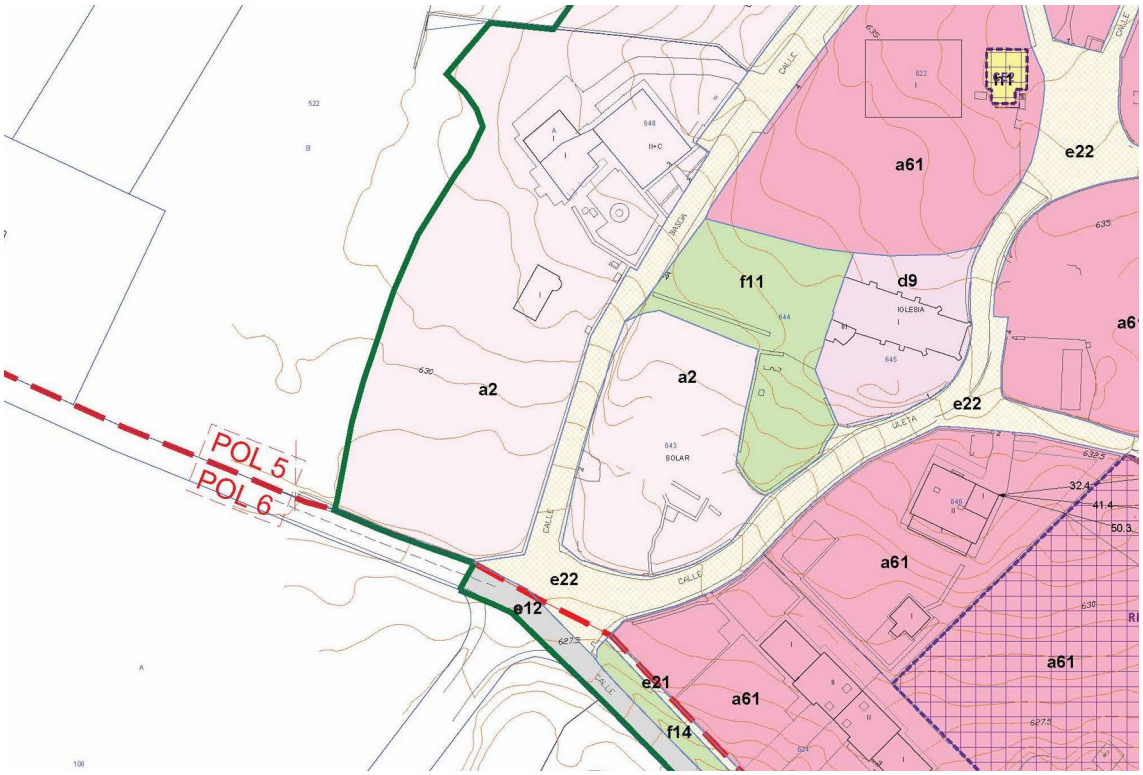
LOCALIDAD: ERIBE

ÁMBITO: LÍMITE DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ERIBE

Objeto y contenido de la alegación

El alegante manifiesta su desacuerdo con la delimitación del Suelo Urbano recogida en el PGOU para el núcleo de Eribe, al considerar que no resulta coherente con la ubicación actual de la señalización de entrada al pueblo ni con la existencia de parcelas urbanas situadas más al este de dicha señalización.

Por ello, solicita la revisión de dicha delimitación para que refleje adecuadamente la realidad física y urbanística del núcleo.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- El límite del Suelo Urbano en su encuentro con la carretera A-4408 se sitúa, en la propuesta del PGOU, en las inmediaciones del cruce con la calle Basoa.
- En las Normas Subsidiarias vigentes dicho límite se situaba ligeramente más al este, quedando la parcela 5/1296 como última parcela urbana del núcleo.
- No obstante, el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava determina que el límite del suelo urbano en este ámbito debe situarse en el punto kilométrico PKf 16,580 de la carretera A-4408, criterio que debe incorporarse al documento de planeamiento.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 199

- La delimitación del Suelo Urbano debe ajustarse a los criterios urbanísticos y sectoriales aplicables, sin que la ubicación de la señalización de entrada al núcleo constituya por sí misma un elemento determinante para establecer dicha delimitación.
- En consecuencia, procede adaptar la documentación gráfica del PGOU a las determinaciones establecidas en el informe sectorial del Servicio de Carreteras.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se modificará la delimitación gráfica del Suelo Urbano en este ámbito para ajustarla a los criterios establecidos en el informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.
- El límite del Suelo Urbano se fijará en el punto kilométrico PKf 16,580 de la carretera A-4408.
- No se considera procedente vincular la delimitación del Suelo Urbano a la ubicación de la señalización de entrada al núcleo ni a la posición de la última parcela urbana existente, al venir determinada por los criterios urbanísticos y sectoriales aplicables.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN(FUERA DE PLAZO) 6F

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2026-E-RC-325

LOCALIDAD: ERIBE

PARCELA: 5/611

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la reclasificación de la parcela 611 del polígono 5 de Eribe como Suelo Urbano No Consolidado o, subsidiariamente, la ampliación del ámbito de suelo urbano o urbanizable del núcleo de Eribe para incorporar dicha parcela, ajustando en consecuencia la delimitación cartográfica y normativa del PGOU.



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 199



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/611 está clasificada como Suelo No Urbanizable, en las categorías J11 Especial Protección y J42 Agroganadera de Paisaje Rural de Transición.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican igualmente la parcela como Suelo No Urbanizable, categoría Z4 Protección Ambiental a Restaurar.
- Según el PTS Agroforestal, gran parte de la parcela se encuentra incluida en la categoría de Monte Ralo, lo que refuerza su carácter rural y la conveniencia de su preservación.
- La parcela únicamente presenta una colindancia puntual con el límite norte del Suelo Urbano de Eribe, sin integrarse de forma efectiva en la trama urbana consolidada del núcleo.
- La existencia de una vivienda aislada y de acceso rodado no determina por sí misma la clasificación urbanística de los terrenos como suelo urbano, ni transforma su naturaleza de suelo no urbanizable.
- Asimismo, la disponibilidad de acceso o de determinados servicios no resulta suficiente para justificar la incorporación de la parcela al Suelo Urbano, al no responder dicha propuesta al modelo territorial definido por el PGOU.
- La reclasificación solicitada supondría la incorporación al proceso urbanizador de una parcela de aproximadamente 25.000 m², generando una expansión significativa del núcleo en una única dirección y sin responder a una operación de cierre o remate urbano claramente definida.
- El modelo territorial propuesto por el PGOU persigue concentrar el crecimiento residencial en ámbitos expresamente delimitados, evitando desarrollos dispersos y preservando los valores ambientales, paisajísticos y agroforestales existentes.
- Por otra parte, la alegación no acredita la existencia de error en la clasificación propuesta ni circunstancias urbanísticas sobrevenidas que justifiquen modificar la ordenación estructural planteada por el Plan General.

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 199

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación de la parcela 5/611 como Suelo No Urbanizable en las categorías J11 Especial Protección y J42 Agroganadera de Paisaje Rural de Transición.
- Se mantiene la delimitación del Suelo Urbano propuesta en el documento aprobado inicialmente.
- No procede la ampliación del suelo urbano ni del suelo urbanizable del núcleo de Eribe para incorporar la parcela objeto de alegación, por resultar contraria al modelo territorial definido por el PGOU y a los valores ambientales y rurales presentes en el ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN (FUERA DE PLAZO) 7F

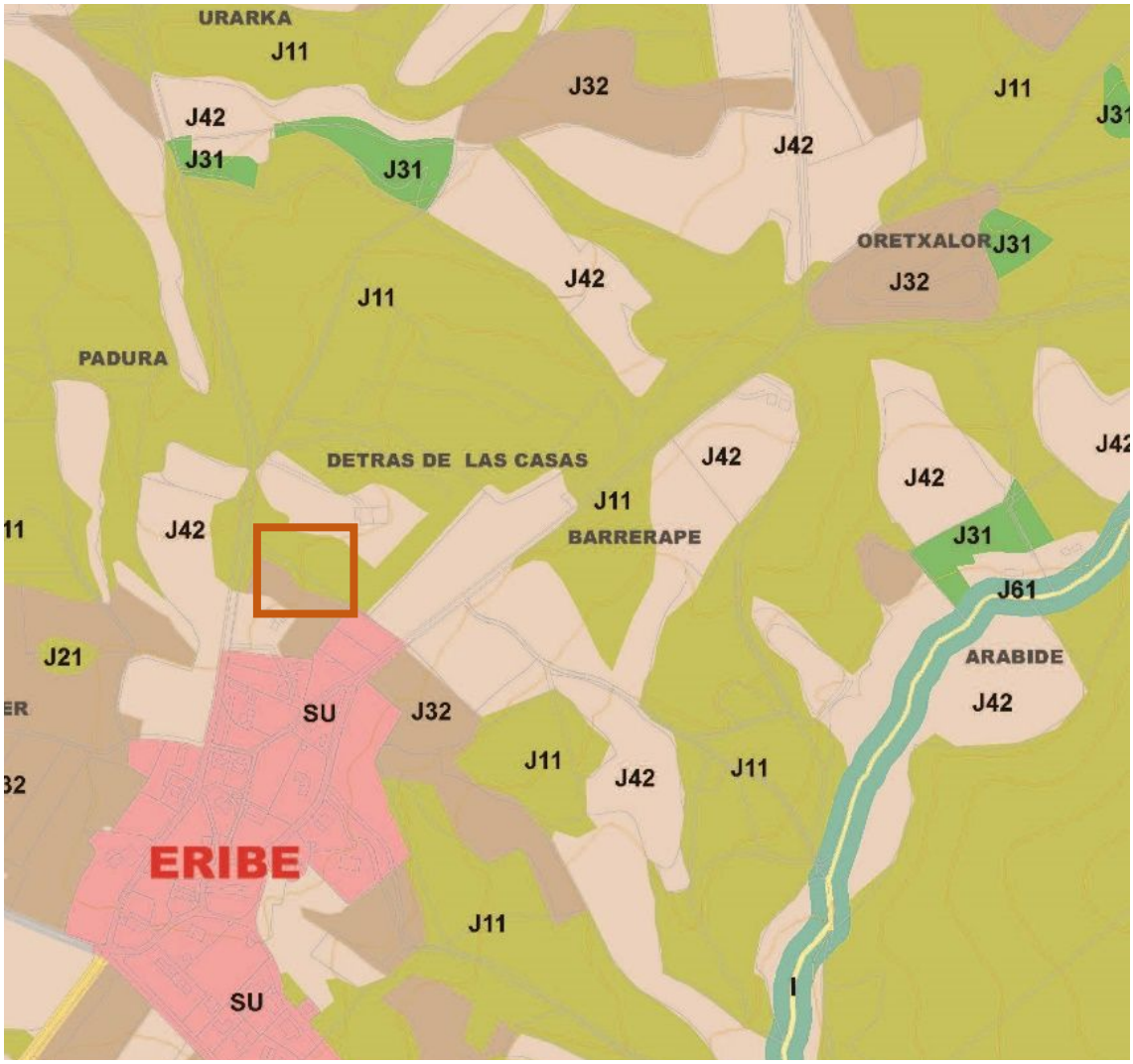
REGISTRO DE ENTRADA Nº 2026-E-RC-320

LOCALIDAD: ERIBE

PARCELA: 5/612

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la reclasificación de la parcela 612 del polígono 5 de Eribe como Suelo Urbano No Consolidado o, subsidiariamente, la ampliación del ámbito de suelo urbano o urbanizable del núcleo de Eribe para incorporar dicha parcela, ajustando en consecuencia la delimitación cartográfica y normativa del PGOU.



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 199



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/612 está clasificada como Suelo No Urbanizable, en las categorías J11 Especial Protección, J32 Monte Ralo y J42 Agroganadera de Paisaje Rural de Transición.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican igualmente la parcela como Suelo No Urbanizable, categoría Z4 Protección Ambiental a Restaurar.
- Según el PTS Agroforestal, la mayor parte de la parcela se encuentra incluida en la categoría de Monte Ralo, manteniendo por tanto su vocación rural y forestal.
- La parcela es colindante con el límite norte del Suelo Urbano de Eribe, si bien dicha circunstancia no determina por sí misma su integración en la trama urbana ni justifica su clasificación como Suelo Urbano.
- La existencia de una vivienda y de acceso rodado a la parcela no altera su naturaleza de Suelo No Urbanizable ni implica que el vial de acceso tenga carácter de vía urbana.
- El PGOU no contempla para este ámbito una operación de crecimiento urbano, sino que mantiene la delimitación del núcleo conforme al modelo territorial adoptado para el municipio, orientado a concentrar los desarrollos residenciales en ámbitos específicamente previstos para ello y a preservar los valores ambientales, paisajísticos y rurales del entorno.
- La incorporación de la parcela al Suelo Urbano o Urbanizable supondría una ampliación del núcleo hacia el norte, incrementando la superficie susceptible de transformación urbanística sin responder a una necesidad acreditada de crecimiento residencial.
- Asimismo, dicha ampliación no constituye una actuación de remate o cierre urbano claramente definida, sino una extensión del núcleo sobre terrenos que mantienen características propias del Suelo No Urbanizable y que actúan como transición hacia ámbitos de mayor valor ambiental y paisajístico.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 199

- Por otra parte, la alegación no acredita la existencia de error en la clasificación propuesta ni circunstancias territoriales o urbanísticas sobrevenidas que justifiquen modificar la ordenación estructural planteada por el Plan General.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación de la parcela 5/612 como Suelo No Urbanizable en las categorías J11 Especial Protección, J32 Monte Ralo y J42 Agroganadera de Paisaje Rural de Transición.
- Se mantiene la delimitación del Suelo Urbano propuesta en el documento aprobado inicialmente.
- No procede la ampliación del suelo urbano ni del suelo urbanizable del núcleo de Eribe para incorporar la parcela objeto de alegación, por resultar incompatible con el modelo territorial definido por el PGOU y con la preservación de los valores rurales, paisajísticos y ambientales presentes en el ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 199

ETXABARRI IBIÑA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 199

ALEGACIÓN Nº 21

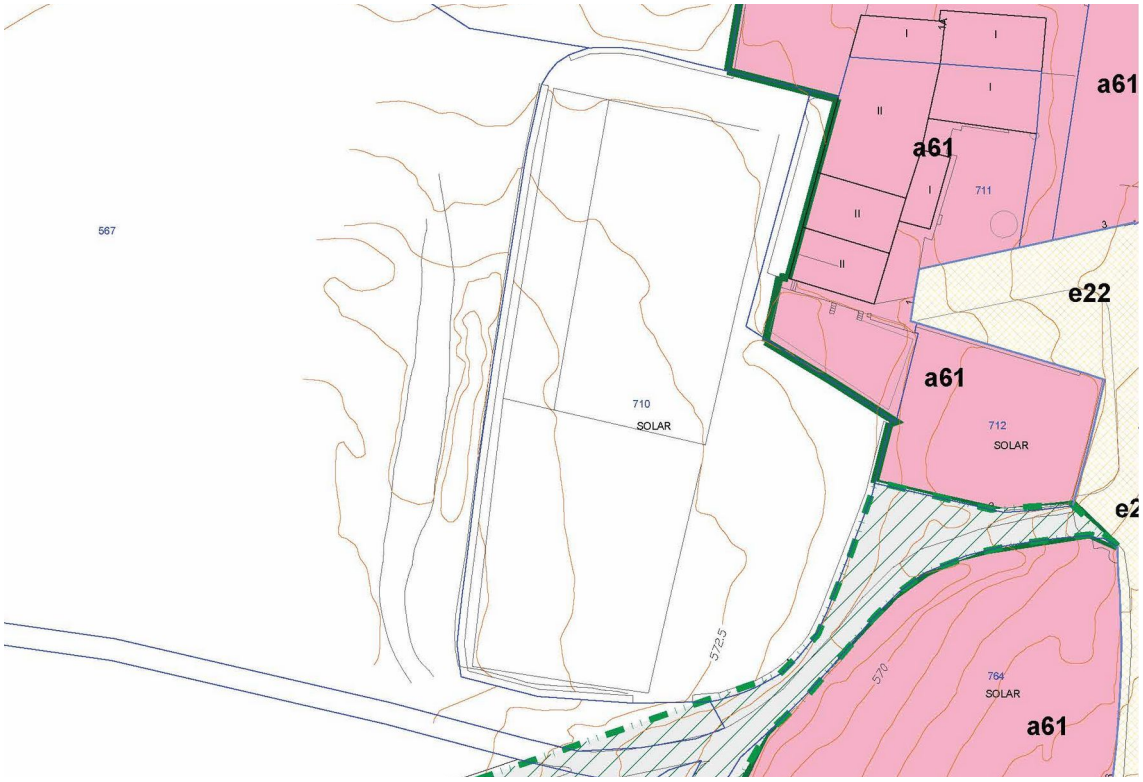
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1396

LOCALIDAD: ETXABARRI IBIÑA

PARCELA: 6/710

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se mantenga la clasificación de la totalidad de la parcela 6/710 como suelo urbano residencial, conforme a la ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/710 se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable, con la categoría J42 Agroganadera de Paisaje Rural**.**

No obstante, se comprueba que:

- En las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela se encontraba clasificada como suelo urbano**.**
- La parcela presenta una superficie aproximada de 3.718 m² y dispone de frente a un camino existente, si bien éste no se encuentra urbanizado.

En este contexto, se aprecia que la clasificación como suelo no urbanizable en el PGOU aprobado inicialmente supone una alteración respecto del planeamiento vigente, sin que se haya identificado en la documentación una justificación específica suficiente que motive dicha desclasificación.

Por otra parte, si bien la parcela presenta condiciones de integración en el entorno urbano, se constata que:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 199

- no dispone de acceso a un vial urbanizado en condiciones adecuadas**,**
- ni reúne plenamente las condiciones de solar.

En consecuencia, si bien resulta procedente su clasificación como suelo urbano, ésta debe realizarse en la categoría de suelo urbano no consolidado, al requerir la ejecución de las actuaciones necesarias para dotarla de las condiciones urbanísticas exigibles.

En este sentido, y conforme a lo indicado por el equipo redactor (ER), la transformación de la parcela deberá llevarse a cabo mediante una Actuación Integrada, delimitándose a tal efecto la correspondiente Unidad de Ejecución, que permita:

- garantizar la correcta urbanización del ámbito,
- resolver adecuadamente el acceso viario,
- y asegurar el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima parcialmente la alegación**, en los siguientes términos:

- Se reclasifica la parcela 6/710 como Suelo Urbano, en coherencia con su clasificación en las Normas Subsidiarias.
- Dicha clasificación se establece como Suelo Urbano No Consolidado.
- Su desarrollo se realizará mediante Actuación Integrada, delimitándose la correspondiente Unidad de Ejecución, en la que se definirán las condiciones de urbanización y conexión con la red viaria existente.
- Se ajustará la delimitación del suelo urbano en el PGOU en consecuencia.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 23

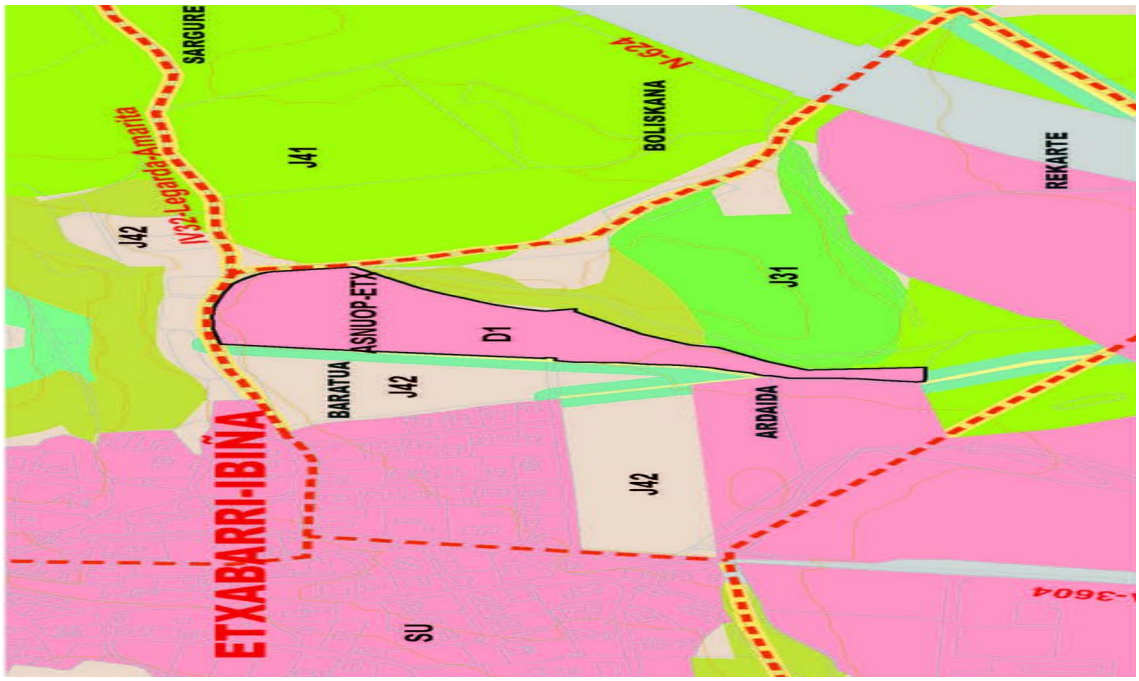
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1526

LOCALIDAD: ETXABARRI IBIÑA

PARCELA: 6/1338

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que al ámbito ASNUOP-ETX (Centro hípico) se le apliquen los mismos parámetros edificatorios previstos en el PGOU para los usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable (uso 2d – Equipamientos propios del suelo no urbanizable).



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/1338 se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable, con la calificación de Sistema General D1 – Equipamiento Comunitario Privado**.**

Asimismo, se comprueba que:

- El ámbito ASNUOP-ETX se configura como un ámbito de ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable, vinculado a un uso específico (centro hípico).
- Dicho ámbito dispone de una ordenación pormenorizada previamente definida mediante Plan Especial aprobado definitivamente.

Se constata igualmente que:

- el PGOU no incorpora de forma completa dicha ordenación en su documentación,
- ni incluye la correspondiente ficha específica del ámbito en la normativa particular.

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística, se considera más adecuado que:

- el PGOU asuma expresamente la ordenación pormenorizada vigente del ámbito, integrando sus determinaciones en el propio documento del Plan,

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 199

- con el fin de garantizar una mayor claridad, coherencia y seguridad jurídica en su aplicación.

En este sentido, los usos desarrollados en el ámbito se corresponden con el uso 2d – Equipamientos propios del suelo no urbanizable, regulado en el artículo 3.1.22 y en el artículo 6.1.6 del PGOU, por lo que resulta coherente que los parámetros edificatorios aplicables se ajusten a los previstos en dicha normativa general.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, en los siguientes términos:

- El PGOU incorporará la ordenación pormenorizada vigente del ámbito ASNUOP-ETX, actualmente definida por el correspondiente Plan Especial, integrándola en su documentación.
- Se incorporará la correspondiente ficha del ámbito en la normativa particular del PGOU, en la que se recogerán:
    - su delimitación y superficie,
    - su régimen de uso,
    - y las condiciones edificatorias aplicables.
- Las condiciones edificatorias del ámbito se establecerán de acuerdo con los parámetros previstos en el PGOU para el uso 2d – Equipamientos propios del suelo no urbanizable, en lo no previsto expresamente en la ordenación del ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 24

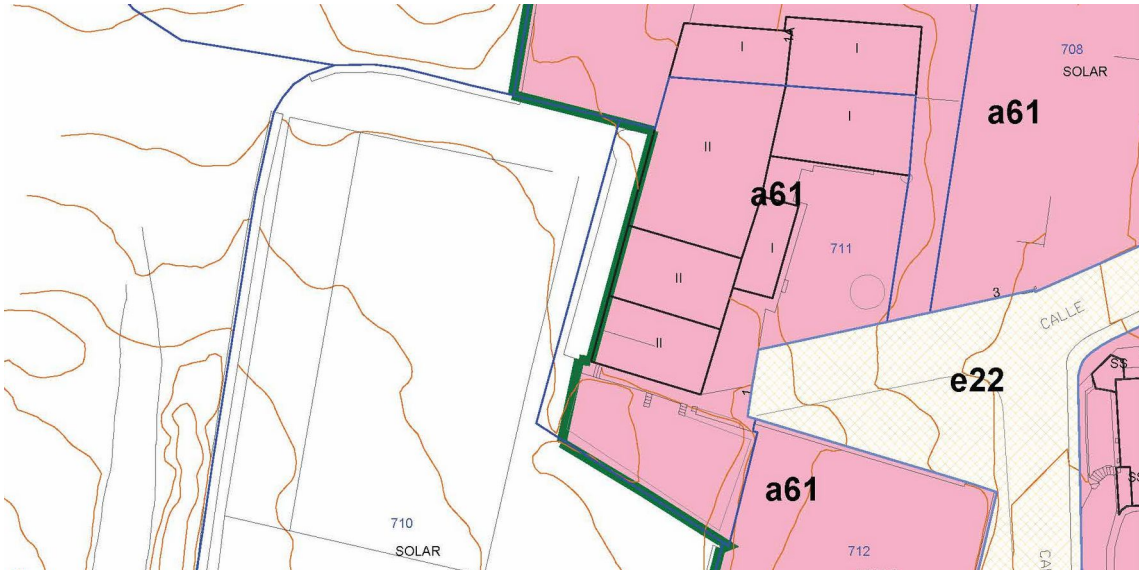
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1527

LOCALIDAD: ETXABARRI IBIÑA

PARCELA: 6/711

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que la totalidad de la parcela 6/711 sea clasificada como suelo urbano residencial, evitando que parte de la misma quede incluida en suelo no urbanizable.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/711 se encuentra clasificada en su mayor parte como suelo urbano, en la que existen diversas edificaciones adosadas destinadas a vivienda y usos complementarios, configurando una parcela consolidada.

No obstante, se comprueba que:

- una franja de terreno situada al oeste de las edificaciones, de aproximadamente **4**,00 m de anchura**,**
- aun formando parte de la misma parcela catastral,
- ha quedado incluida en la delimitación de suelo no urbanizable en el PGOU.

Desde el punto de vista urbanístico, se aprecia que:

- dicha franja carece de entidad funcional autónoma respecto del resto de la parcela,
- se encuentra integrada en la misma unidad física y registral,
- y forma parte del ámbito ya urbanizado y consolidado.

En consecuencia, la actual delimitación introduce una discontinuidad artificial en la clasificación del suelo, que no responde a criterios urbanísticos objetivos ni a la realidad física del ámbito.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, en los siguientes términos:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 199

- Se procederá a la revisión de la delimitación del suelo urbano, incorporando la totalidad de la parcela 6/711 dentro de dicha clase de suelo.
- Se corregirá la documentación gráfica del PGOU para reflejar adecuadamente la unidad física y funcional de la parcela, evitando la fragmentación de su clasificación.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 199

ALEGACIÓN Nº 32

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1546

LOCALIDAD: ETXABARRI IBIÑA

PARCELA: 6/1186

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la modificación de la calificación de la parcela 6/1186 de J11 Especial Protección a J21 Mejora Ambiental, al objeto de posibilitar la implantación de una instalación fotovoltaica conforme a lo previsto en el artículo 6.1.6 del PGOU.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que la parcela 6/1186 se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable, con la categoría J11 Especial Protección.

Asimismo, se comprueba que:

- El artículo 6.1.6 del PGOU limita la implantación de instalaciones fotovoltaicas con carácter general a suelos clasificados como J21 Mejora Ambiental, siempre que se encuentren antropizados, sin perjuicio de supuestos excepcionales.
- La parcela objeto de alegación cuenta con un Plan Especial aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 85/2023, de 4 de mayo, para la implantación del parque fotovoltaico EKIOLA Gorbeialdea.
- Dicho Plan Especial fue tramitado al amparo del planeamiento vigente en ese momento (Normas Subsidiarias), que calificaban el ámbito en una categoría compatible con usos energéticos.

Por otra parte, se constata que:

- En el Documento de Avance del PGOU y en el Documento Inicial Estratégico, la parcela se encontraba calificada como Mejora Ambiental (J21)**.**
- La calificación como J11 Especial Protección introducida en la Aprobación Inicial del PGOU no aparece acompañada de una justificación específica que motive dicho cambio respecto de los documentos previos.

Asimismo:

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 199

- El PTS Agroforestal clasifica el ámbito como Mejora Ambiental, lo que resulta coherente con la calificación J21.

En este contexto, y teniendo en cuenta:

- la existencia de un Plan Especial aprobado definitivamente,
- la coherencia con el planeamiento anterior y con el PTS Agroforestal,
- y la ausencia de motivación expresa del cambio introducido en la Aprobación Inicial,

se considera procedente ajustar la calificación del PGOU para garantizar la coherencia del planeamiento y la seguridad jurídica.

En relación con el PTS de Energías Renovables en tramitación, su contenido no resulta de aplicación directa al no encontrarse aprobado definitivamente, sin perjuicio de su consideración en fases posteriores de la planificación.

Finalmente, desde el punto de vista de la técnica urbanística, se considera adecuado que:

- el PGOU incorpore y asuma la ordenación pormenorizada del ámbito derivada del Plan Especial aprobado,
- integrando sus determinaciones en la documentación del Plan,
- e incorporando la correspondiente ficha en la normativa particular.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación**, en los siguientes términos:

- Se modificará la calificación de la parcela 6/1186, pasando de J11 Especial Protección a J21 Mejora Ambiental, en coherencia con el planeamiento previo, el PTS Agroforestal y los documentos de Avance del PGOU.
- El PGOU incorporará la ordenación pormenorizada del ámbito derivada del Plan Especial aprobado, integrándola en su documentación.
- Se incluirá la correspondiente ficha del ámbito en la normativa particular, en la que se recogerán:
    - su delimitación y superficie,
    - su régimen de uso,
    - y las condiciones edificatorias aplicables conforme al artículo 6.1.6 del PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 35

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1436

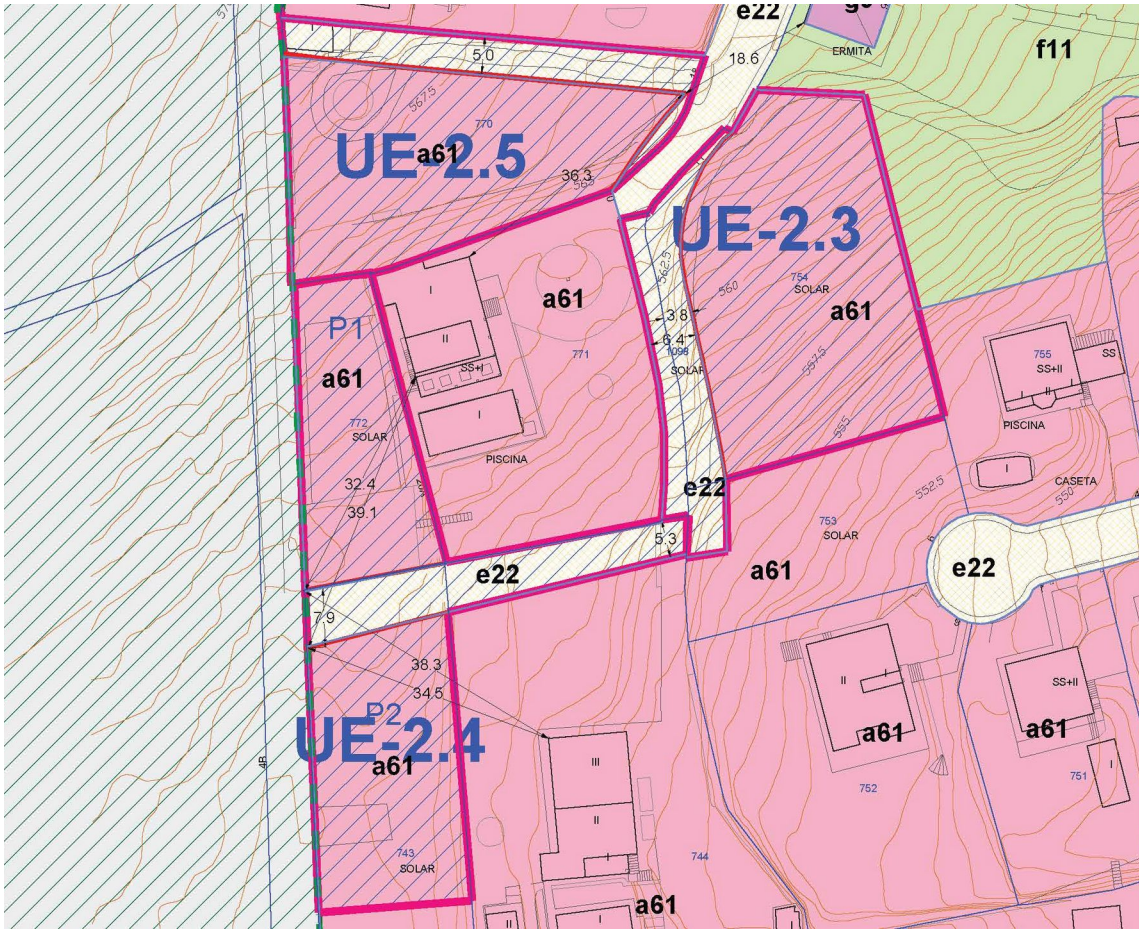
LOCALIDAD: ETXABARRI IBIÑA

PARCELAS: 6/772, 743 y 744

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes solicitan:

- La eliminación de la Actuación Integrada AI 2.4-UE-2.4.
- La posibilidad de desarrollar las parcelas afectadas sin necesidad de la unidad de ejecución prevista.



Valoración técnica y urbanística

Analizada la documentación del PGOU aprobado inicialmente y el contenido de la alegación formulada, se comprueba que:

- Las parcelas 6/772 y parte de la parcela 6/743 se encuentran incluidas en la Unidad de Ejecución UE-2.4.
- La parcela 6/744 se configura como parcela independiente, vinculada a la calle Kirkirgan y con una situación urbanística diferenciada respecto del ámbito de la UE-2.4.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 199

- En las Normas Subsidiarias vigentes, las parcelas 772 y 743 estaban incluidas dentro del suelo urbano de área vacante; mientras que la parcela 744 figura como suelo urbano consolidado.

Asimismo, se ha analizado la ordenación propuesta para las conexiones peatonales previstas entre la zona de San Esteban y el ámbito del AOP-R2.3, así como la relación existente entre las Unidades de Ejecución UE-2.3, UE-2.4 y UE-2.5.

Del análisis efectuado se concluye que la solución inicialmente prevista presenta dificultades topográficas, funcionales y de gestión que aconsejan reconsiderar la ordenación del ámbito.

En particular:

- El itinerario previsto a través de la parcela 1098 presenta unas condiciones topográficas desfavorables que dificultan su viabilidad como conexión peatonal accesible, especialmente bajo la calificación e22 (peatonal con tolerancia).
- La ejecución de la conexión prevista exige la coordinación de múltiples parcelas y propietarios, incrementando notablemente la complejidad de gestión del ámbito.
- La ordenación inicialmente propuesta no resuelve de forma satisfactoria la accesibilidad y funcionalidad del conjunto de parcelas afectadas.

Como consecuencia de ello, el equipo redactor considera procedente:

- Eliminar la Unidad de Ejecución UE-2.4.
- Eliminar igualmente la Unidad de Ejecución UE-2.3, al estar ambas vinculadas funcionalmente a una solución de conexión cuya viabilidad resulta cuestionable.
- Mantener la Unidad de Ejecución UE-2.5 en los términos previstos para la parcela 770, al tratarse de una actuación diferenciada que conserva autonomía funcional y de gestión.
- Modificar la ordenación prevista sobre la parcela 1098, sustituyendo el vial e22 proyectado por una Subzona de Espacios Libres f14 (Taludes y espacios de borde), compatible con las condiciones físicas del terreno y con el mantenimiento de las infraestructuras existentes.

Respecto a las parcelas 771 y 772, se considera necesario resolver su situación mediante una Regularización de Fincas (RF), con la finalidad de:

- Garantizar un acceso adecuado a la parcela 772.
- Ajustar las alineaciones y condiciones de ordenación necesarias para su correcta integración urbana.
- Obtener las cesiones puntuales que resulten necesarias para la mejora de la configuración del ámbito.
- Posibilitar el futuro desarrollo edificatorio de la parcela conforme a las determinaciones del PGOU.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima parcialmente la alegación** presentada, en los siguientes términos:

- Se elimina la Unidad de Ejecución UE-2.4.
- Se elimina la Unidad de Ejecución UE-2.3.
- Se mantiene la Unidad de Ejecución UE-2.5 en los términos previstos para la parcela 770.
- Se modifica la ordenación de la parcela 1098, sustituyendo el vial e22 previsto por una Subzona de Espacios Libres f14, adecuada a sus condiciones topográficas y compatible con el paso de infraestructuras.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 199

- Las parcelas 771 y 772 quedarán sujetas a una Regularización de Fincas (RF), destinada a resolver las cuestiones de acceso, alineaciones, cesiones y condiciones urbanísticas necesarias para su futura implantación edificatoria.
- La parcela 744 mantiene su situación urbanística actual, sin integrarse en ninguna actuación integrada derivada de la conexión inicialmente prevista.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve para su aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 199

ALEGACIÓN Nº 56

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1468

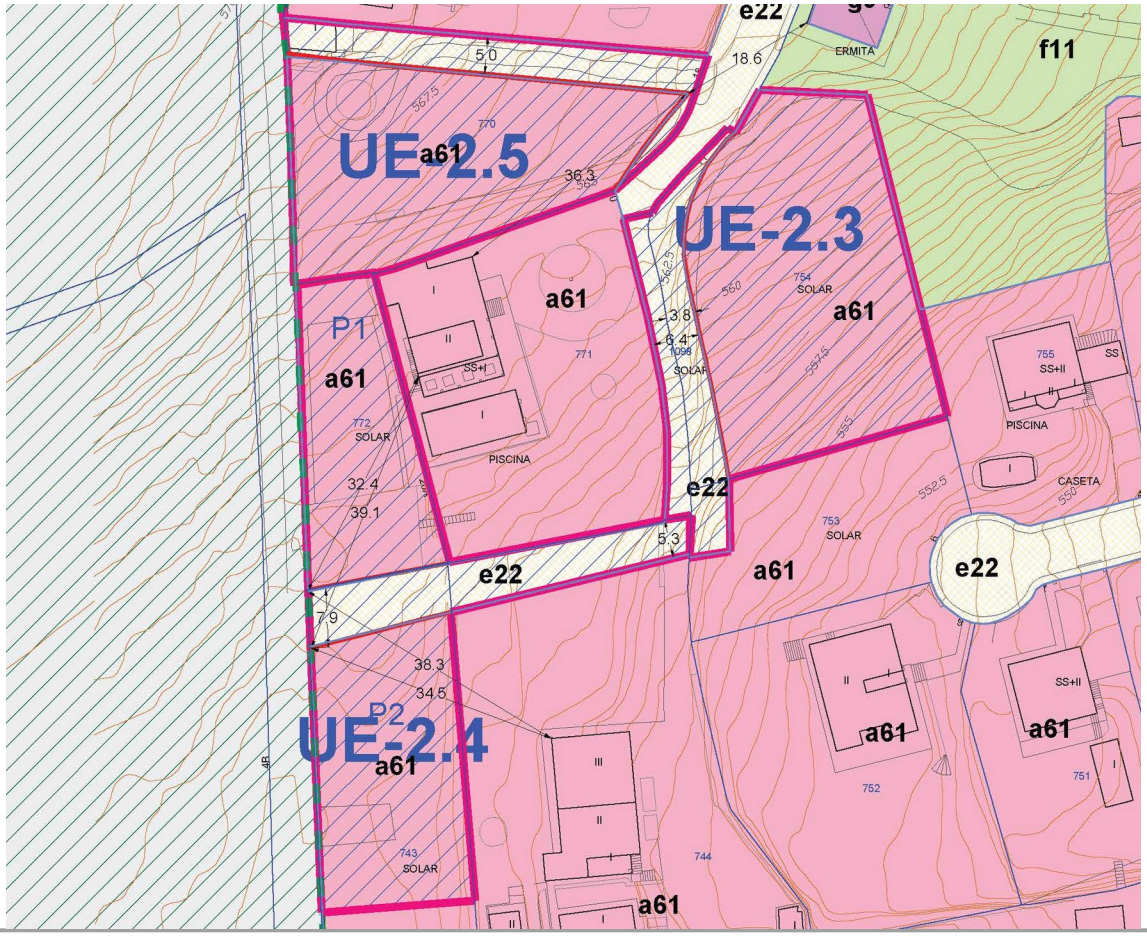
LOCALIDAD: ETXABARRI IBIÑA

PARCELAS: 6/772, 743 y 744

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes solicitan:

- la eliminación de la Actuación Integrada AI2.3 – UE-2.3**,**
- la posibilidad de desarrollar las parcelas afectadas sin necesidad de la unidad de ejecución prevista.



Valoración técnica y urbanística

Analizada la documentación del PGOU aprobado inicialmente y el contenido de la alegación formulada, se comprueba que:

- La parcela 6/754 se encuentra incluida en la Unidad de Ejecución UE-2.3.
- La parcela 6/753 se configura como parcela independiente con acceso desde la calle Erlautza.
- La parcela 1098 se encuentra calificada como Subzona Pública de Comunicaciones e22 (peatonal con tolerancia).

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 199

Asimismo, se comprueba que:

- Según las Normas Subsidiarias vigentes, las parcelas 754 y 753 estaban clasificadas como Suelo Urbano (área vacante).
- La parcela 1098 figuraba como Sistema Local de Comunicaciones, si bien presenta una topografía muy condicionada por la fuerte pendiente existente.

Se han analizado igualmente las conexiones previstas entre la zona de San Esteban y el ámbito AOP-R2.3, así como la relación funcional existente entre las Unidades de Ejecución UE-2.3, UE-2.4 y UE-2.5.

Del análisis efectuado se concluye que la solución inicialmente prevista presenta dificultades topográficas, funcionales y de gestión que aconsejan reconsiderar la ordenación del ámbito.

En particular:

- El itinerario previsto a través de la parcela 1098 presenta unas condiciones topográficas desfavorables que dificultan su viabilidad como conexión peatonal accesible, especialmente bajo la calificación e22 (peatonal con tolerancia).
- Por la parcela 1098 discurren además las redes de abastecimiento y saneamiento procedentes de la calle San Esteban, cuya conservación y mantenimiento aconsejan una ordenación más adecuada a las características reales del terreno.
- La ordenación inicialmente prevista genera una dependencia funcional entre ámbitos cuya ejecución resulta compleja desde el punto de vista técnico y de gestión.

Como consecuencia de ello, el equipo redactor considera procedente:

- Eliminar la Unidad de Ejecución UE-2.3.
- Modificar la ordenación prevista sobre la parcela 1098, sustituyendo el vial e22 proyectado por una Subzona de Espacios Libres f14 (Taludes y espacios de borde), compatible con las condiciones físicas del terreno y con el mantenimiento de las infraestructuras existentes.
- Reconsiderar la ordenación conjunta de los ámbitos afectados, suprimiendo las soluciones de conexión cuya viabilidad resulta insuficientemente justificada.

Respecto a la parcela 754, se considera necesario establecer una Regularización de Fincas (RF) que permita resolver las cesiones y ajustes de alineación necesarios para su correcta integración en la ordenación prevista.

Respecto a la parcela 753, se considera conveniente prever igualmente una Regularización de Fincas (RF), con el fin de posibilitar la continuidad de las infraestructuras urbanas mediante suelo público y garantizar una adecuada conexión de las redes existentes.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima parcialmente la alegación** presentada, en los siguientes términos:

- Se elimina la Unidad de Ejecución UE-2.3.
- Se modifica la ordenación de la parcela 1098, sustituyendo el vial e22 previsto por una Subzona de Espacios Libres f14, adecuada a sus condiciones topográficas y compatible con el paso y mantenimiento de las infraestructuras existentes.
- La parcela 754 quedará sujeta a una Regularización de Fincas (RF), destinada a resolver las cesiones y ajustes urbanísticos necesarios para su futura implantación edificatoria.
- La parcela 753 quedará igualmente sujeta a una Regularización de Fincas (RF), destinada a posibilitar la continuidad de las infraestructuras y las cesiones que resulten necesarias para la correcta ordenación del ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve para su aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 199

ETXAGUEN

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 199

ALEGACIÓN Nº 10

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1299

LOCALIDAD: ETXAGUEN

PARCELA: 4/375

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que la totalidad de la parcela 4/375 sea clasificada como suelo urbano residencial, al considerar que la parte actualmente clasificada como suelo no urbanizable se encuentra destinada a usos vinculados a la vivienda existente y presenta características asimilables a los usos urbanos.



Valoración técnica y urbanística

Analizada la documentación del PGOU aprobado inicialmente y el contenido de la alegación formulada, se comprueba que:

- La subparcela 4/375A se encuentra incluida dentro del suelo urbano residencial y alberga la vivienda unifamiliar existente.
- La subparcela 4/375B se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable y calificada como zona J11 Especial Protección en el documento de aprobación inicial del PGOU.

Asimismo, se constata que:

- En las Normas Subsidiarias vigentes la citada superficie se encontraba clasificada como Suelo No Urbanizable, zona Z5 Protección Agrícola.
- Según el PTS Agroforestal, el ámbito se encuentra incluido en la categoría de Mejora Ambiental.
- En la documentación ambiental y territorial elaborada durante la redacción del PGOU, el ámbito aparece asociado a categorías vinculadas a Campiña y Paisaje Rural de Transición.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 199

No obstante, examinada la realidad física de la parcela y su evolución histórica, se observa que la superficie afectada constituye una única unidad funcional vinculada a la vivienda existente, destinándose a jardín, piscina, pérgola y otros usos complementarios de carácter residencial.

Asimismo, se aprecia que la calificación de Especial Protección asignada en el documento aprobado inicialmente no resulta plenamente coherente con las características físicas actuales del terreno ni con el uso efectivamente consolidado existente.

Por otra parte, la incorporación de dicha superficie al suelo urbano no supone la creación de nuevos aprovechamientos urbanísticos ni la generación de nuevas posibilidades edificatorias, al mantenerse su vinculación a la vivienda existente.

Conclusión y propuesta de resolución

Se **estima la alegación** presentada.

En consecuencia:

- La totalidad de la parcela 4/375 se incorporará al suelo urbano.
- La superficie correspondiente a la actual subparcela 4/375B se calificará como Espacio Libre Privado No Edificable, manteniendo su carácter de espacio libre vinculado a la vivienda existente y sin atribución de aprovechamiento edificatorio adicional.
- Se modificará la documentación gráfica y normativa del PGOU para adaptar la delimitación urbanística a la realidad física y funcional de la parcela.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve para su aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 17

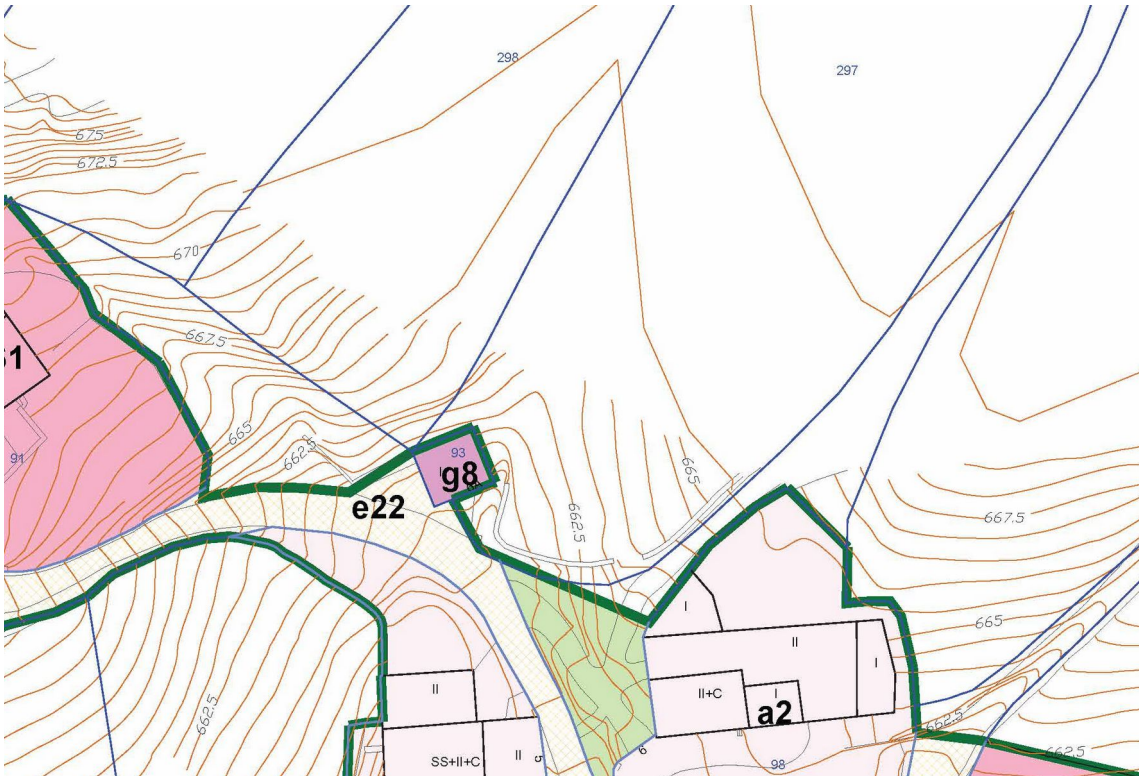
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1387

LOCALIDAD: ETXAGUEN

PARCELA: 4/297

Objeto y contenido de la alegación

Los alegantes solicitan la modificación de la clasificación urbanística de la parcela 4/297 de Etxaguen, pasando de Suelo No Urbanizable **a** Suelo Urbano de uso residencial.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 4/297 está clasificada como Suelo No Urbanizable, encontrándose calificada parcialmente como J31 Forestal y parcialmente como J42 Agroganadera Paisaje Rural, según el Plano P1.06 del documento de aprobación inicial.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela se encuentra igualmente clasificada como Suelo No Urbanizable, dentro de la categoría de Protección Agrícola.
- Según el PTS Agroforestal, el ámbito se encuentra incluido mayoritariamente en la categoría de Paisaje Rural de Transición, manteniendo su carácter rural.
- Asimismo, tanto el Documento Inicial Estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica como el documento de Avance del PGOU mantienen este ámbito dentro de las categorías propias del Suelo No Urbanizable, sin prever su incorporación al suelo urbano.
- Se comprueba que la parcela dispone de frente a la calle Oketa y cuenta con una superficie aproximada de 4.211 m², constituyendo una bolsa de suelo de entidad significativa situada al norte del núcleo urbano consolidado.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 199

- No obstante, la incorporación de la parcela al suelo urbano no puede considerarse una mera regularización de límites o un cierre puntual de la trama urbana existente, sino que supondría una ampliación efectiva del perímetro urbano del núcleo de Etxaguen sobre terrenos actualmente integrados en el medio rural.
- Desde el punto de vista territorial y urbanístico, la parcela mantiene una continuidad física y funcional con los terrenos rurales colindantes, constituyendo el borde norte del núcleo urbano, por lo que su transformación urbanística resultaría contraria al modelo de ordenación adoptado por el PGOU.
- Asimismo, aunque existen determinadas infraestructuras de servicios en las proximidades, la parcela no dispone de una urbanización completa en los términos exigidos para su consideración como suelo urbano, siendo necesaria la ejecución de actuaciones urbanizadoras de entidad para posibilitar su eventual desarrollo residencial.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación, al considerar que la clasificación solicitada resulta incompatible con el modelo de ordenación territorial y urbana establecido por el PGOU.

Se entiende que la parcela mantiene un carácter claramente rural, coherente con las determinaciones recogidas en las Normas Subsidiarias vigentes, el PTS Agroforestal, el Documento Ambiental Estratégico y el propio documento de Avance del PGOU.

Asimismo, la incorporación de la parcela al suelo urbano supondría una ampliación significativa del núcleo urbano de Etxaguen hacia el norte, sin que dicha actuación pueda considerarse una mera culminación o cierre de la trama urbana existente, por lo que no se considera justificada su reclasificación como suelo urbano residencial.

En consecuencia, procede mantener la clasificación y calificación de Suelo No Urbanizable recogida en el documento de aprobación inicial del PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 18

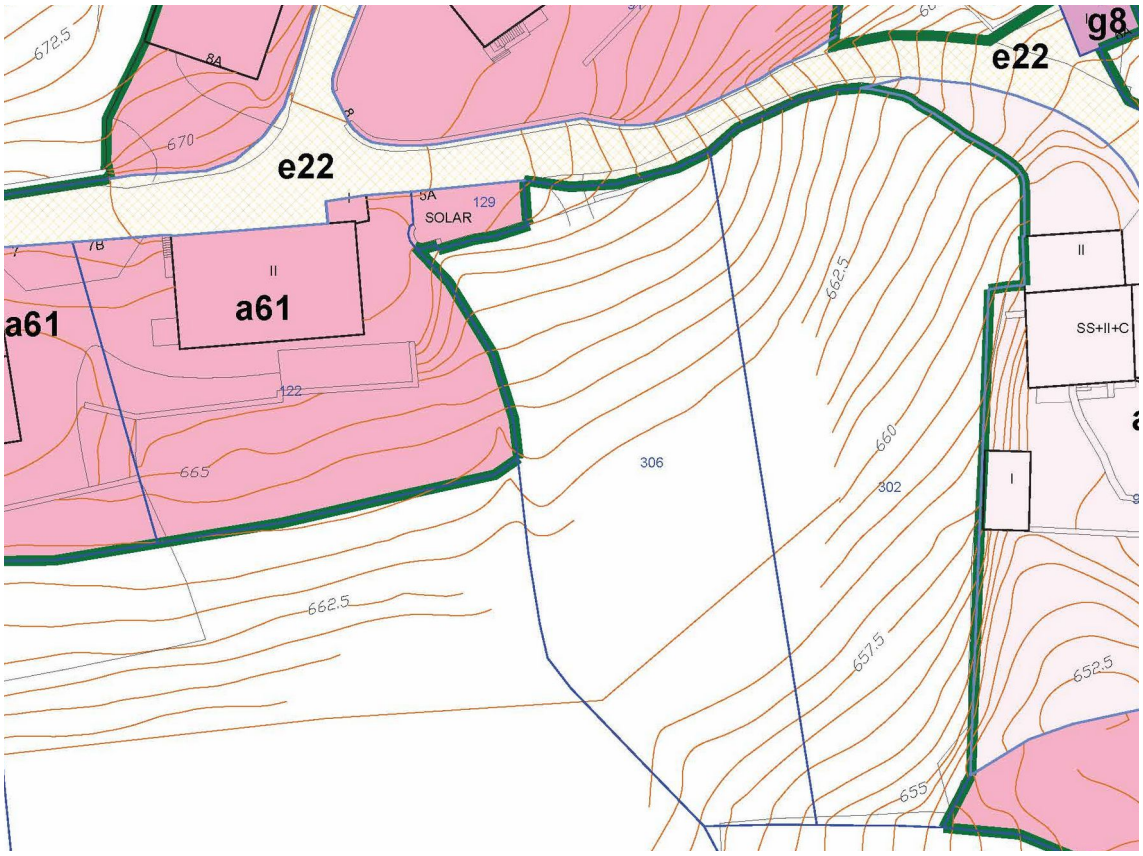
REGISTRO DE ENTRADA Nº: **2023-E-RC-1500**

LOCALIDAD: ETXAGUEN

PARCELA: 4/306

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que la parcela 4/306 sea reconocida como suelo urbano residencial edificable, al considerar que se encuentra integrada en el casco urbano de Etxaguen y que cumple los requisitos necesarios para ello. Asimismo, señala que solicitudes anteriores fueron rechazadas por la existencia de suficiente suelo urbano en el núcleo, circunstancia que entiende modificada tras la nueva ordenación propuesta por el PGOU.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 4/306 está clasificada como Suelo No Urbanizable, calificada como J42 Agroganadera Paisaje Rural, según el Plano P1.06 del documento de aprobación inicial.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela se encuentra igualmente clasificada como Suelo No Urbanizable, dentro de la categoría de Protección Agrícola.
- Según el PTS Agroforestal, el ámbito se encuentra incluido en la categoría de Paisaje Rural de Transición, manteniendo su carácter rural.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 199

- Asimismo, tanto el Documento Ambiental Estratégico como el documento de Avance del PGOU mantienen la clasificación no urbanizable del ámbito, sin prever su incorporación al suelo urbano.
- Se comprueba que la parcela dispone de frente a viario público y presenta una posición próxima al núcleo urbano consolidado.
- No obstante, la parcela carece actualmente de las condiciones de urbanización necesarias para posibilitar su incorporación directa al suelo urbano. En particular, la red de saneamiento existente atraviesa la propia parcela, por lo que cualquier desarrollo urbanístico exigiría la reordenación previa de dicha infraestructura, así como la ejecución de nuevas obras de urbanización para garantizar la adecuada prestación de los servicios urbanos.
- Asimismo, la transformación urbanística de la parcela requeriría definir un sistema específico de gestión urbanística y asumir unas cargas de urbanización significativas, cuya ejecución no resulta proporcionada respecto del aprovechamiento urbanístico susceptible de obtenerse.
- Por ello, la incorporación de la parcela al suelo urbano no constituye una mera regularización de límites o ajuste puntual de la trama existente, sino una actuación urbanística que exigiría una transformación previa del ámbito y la ejecución de infraestructuras que el PGOU no considera justificadas ni viables dentro del modelo de ordenación adoptado.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación, al considerar que la clasificación propuesta requeriría una actuación urbanística de entidad para resolver adecuadamente las infraestructuras existentes y dotar al ámbito de las condiciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, resultando una actuación desproporcionada y de difícil viabilidad en relación con el aprovechamiento urbanístico susceptible de obtenerse.

En consecuencia, procede mantener la clasificación y calificación de **S**uelo No Urbanizable recogida en el documento de aprobación inicial del PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 199

ALEGACIÓN Nº 25

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1415

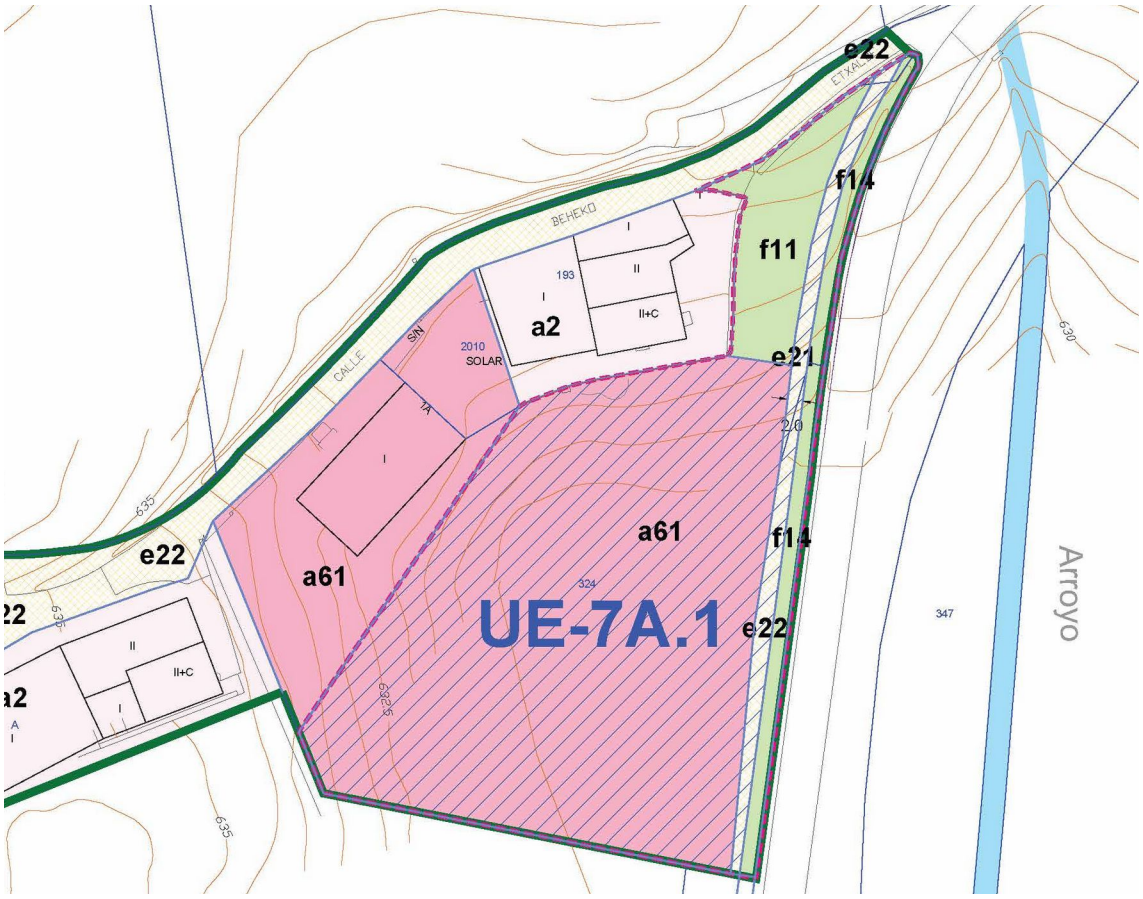
LOCALIDAD: ETXAGUEN

PARCELAS: 6/193, 324 y 2010

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita:

- Que la totalidad de las parcelas 193 y 2010, así como los terrenos de la parcela 324 ocupados por el pabellón existente y los terrenos próximos a aquellas, se incluyan dentro de la subzona a2 de Asentamientos Antiguos Rurales**.**
- Que el resto de la parcela 324 se mantenga como ámbito de desarrollo residencial, permitiendo su ordenación dentro de la correspondiente actuación urbanística.
- Que los terrenos situados en el extremo noreste de la parcela 324, inicialmente calificados como Subzona Pública de Espacios Libres f11 dentro de la Unidad de Ejecución UE-7A.1, pasen a formar parte del ámbito vinculado al asentamiento rural existente.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 193 está clasificada como Suelo Urbano Residencial, subzona a2 Asentamientos Antiguos Rurales**.**

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 199

- La parcela 2010 y la parte de la parcela 324 ocupada por la edificación existente se clasifican como Suelo Urbano Residencial, subzona a61 Vivienda Unifamiliar Aislada.
- El resto de la parcela 324 se encuentra incluido en la Unidad de Ejecución UE-7A.1, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, estos terrenos estaban clasificados como Suelo Urbano, desarrollándose mediante la antigua UE-4.
- Se comprueba igualmente que la propuesta contenida en la alegación permite identificar de forma más coherente el conjunto edificado preexistente formado por el caserío, los almacenes vinculados al mismo y los espacios funcionalmente asociados a dichos edificios, integrándolos dentro de una única subzona de asentamiento rural.
- Asimismo, se considera necesario mantener una actuación integrada sobre parte de los terrenos de la parcela 324 para garantizar la correcta ordenación del ámbito y resolver adecuadamente los accesos al futuro desarrollo residencial, teniendo en cuenta las limitaciones derivadas de la proximidad de la carretera A-3608 y la imposibilidad de resolver desde dicho frente los accesos rodados a las futuras parcelas.
- Desde el punto de vista urbanístico, resulta más adecuado incorporar a la Unidad de Ejecución una parte de la parcela 324 situada al sur del pabellón existente, con frente hacia la calle Beheko, permitiendo así dotar al ámbito de un acceso adecuado y posibilitando una ordenación más funcional y racional.
- Igualmente, se considera admisible que los terrenos inicialmente previstos como Subzona Pública de Espacios Libres f11 en el extremo noreste de la parcela 324 se incorporen al ámbito vinculado al asentamiento rural existente, mediante la correspondiente Regularización de Fincas, sin perjuicio de que la Unidad de Ejecución continúe cumpliendo los estándares urbanísticos y dotacionales que resulten exigibles.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación, en los siguientes términos:

- Se considera adecuado incluir en la subzona a2 Asentamientos Antiguos Rurales la parcela 193, la parcela 2010 y la parte de la parcela 324 ocupada por el pabellón existente, junto con los terrenos vinculados funcionalmente a dicho conjunto edificatorio.
- Asimismo, se incorporarán a dicho ámbito los terrenos situados en el extremo noreste de la parcela 324 inicialmente calificados como **Subzona Pública de Espacios Libres** f11, quedando vinculados al conjunto formado por las parcelas 193 mediante la correspondiente Regularización de Fincas (RF)**.**
- La Unidad de Ejecución UE-7A.1 se mantendrá, si bien deberá modificarse su delimitación, incorporando a la misma una parte de la parcela 324 situada al sur del pabellón existente y con frente hacia la calle Beheko, al objeto de garantizar un acceso adecuado al ámbito y posibilitar una ordenación urbanística funcional y coherente.
- El desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá resolver adecuadamente los accesos, la urbanización y las dotaciones exigibles, respetando en todo caso las determinaciones derivadas del informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava y las limitaciones que resulten aplicables por la proximidad de la carretera A-3608.
- El número máximo de viviendas y las restantes condiciones de ordenación pormenorizada serán las que resulten de la ficha urbanística definitiva del ámbito y de las determinaciones que se incorporen al documento del PGOU para su aprobación provisional.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 199

ALEGACIÓN Nº 34

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1435

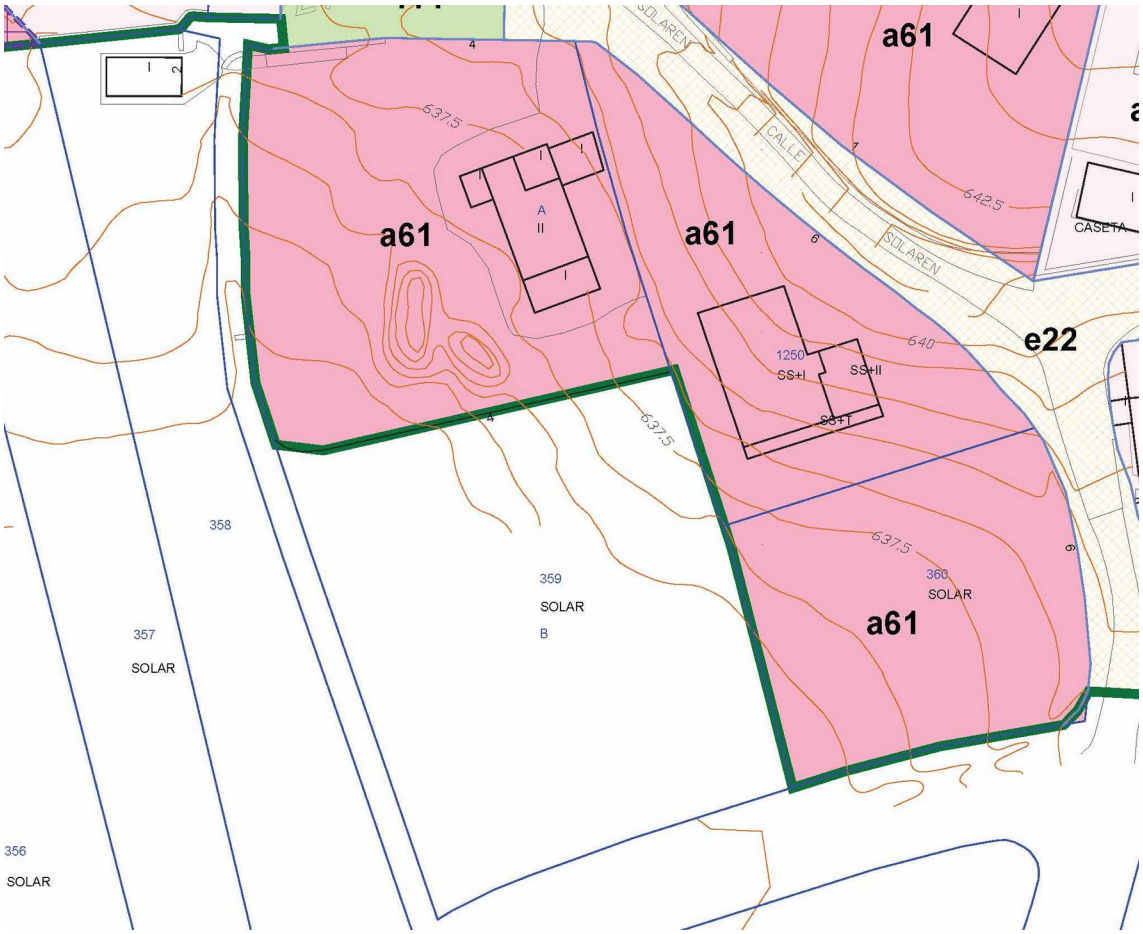
LOCALIDAD: ETXAGUEN

PARCELA: 5/359

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se modifique la delimitación del suelo urbano propuesta en el documento de aprobación inicial del PGOU, de forma que la totalidad de la parcela 359 del polígono 5 quede incluida dentro del suelo urbano, considerando como suelo urbano consolidado la parte norte de la parcela y como suelo urbano no consolidado la parte sur, mediante la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución UE-7A.3 para su posterior desarrollo.

Asimismo, justifica dicha solicitud en la posibilidad de implantar nuevas edificaciones vinculadas tanto a las necesidades de la unidad familiar como al desarrollo de actividades relacionadas con la hostelería y el turismo.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/359A está clasificada como Suelo Urbano Residencial, según el plano P4.7A.
- La parcela 5/359B está clasificada como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera de Paisaje Rural, según el plano P1.06 del documento aprobado inicialmente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 199

- Según las Normas Subsidiarias vigentes, ambos terrenos formaban parte del ámbito SAUR-1 clasificado como Suelo Urbanizable.
- La red de saneamiento discurre de norte a sur por el cauce situado en el lindero oeste de la parcela.
- La desclasificación del ámbito SAUR-1 prevista por el PGOU provoca que una parte de los terrenos anteriormente incluidos en dicho ámbito urbanizable pasen a clasificarse como Suelo No Urbanizable, generando una situación singular en una parcela que mantiene continuidad física y funcional con el suelo urbano ya existente.
- Se considera que la parcela 5/359 constituye una única unidad funcional vinculada a la vivienda existente y que su incorporación al Suelo Urbano resulta compatible con la estructura urbana del núcleo.
- No obstante, la existencia del cauce situado en el lindero oeste y de la red pública de saneamiento que discurre por dicho corredor hace necesario preservar una franja destinada al mantenimiento y correcta explotación de dichas infraestructuras.
- Asimismo, la ordenación debe garantizar que el acceso a las futuras edificaciones se produzca desde la fachada norte vinculada al suelo urbano existente, evitando la generación de parcelas independientes con frente exclusivo al camino situado al sur, por tratarse de un camino localizado en Suelo No Urbanizable.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación, en los siguientes términos:

- Se incorporará la totalidad de la parcela 5/359 al Suelo Urbano.
- Se establecerá una Regularización de Fincas (RF) con el fin de configurar una única parcela urbana con acceso desde la fachada norte.
- No podrán generarse parcelas independientes cuyo único frente recaiga sobre el camino situado al sur, localizado en Suelo No Urbanizable.
- En el lindero oeste de la parcela se calificará una franja de Espacios Libres destinada a garantizar el mantenimiento del cauce y de la red pública de saneamiento existente.
- La anchura de dicha franja será de 3,00 metros, debiendo obtenerse mediante la correspondiente Regularización de Fincas (RF), incorporando las cesiones que resulten necesarias para garantizar la continuidad de dicho corredor de servicio.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 199

GOPEGI

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 8

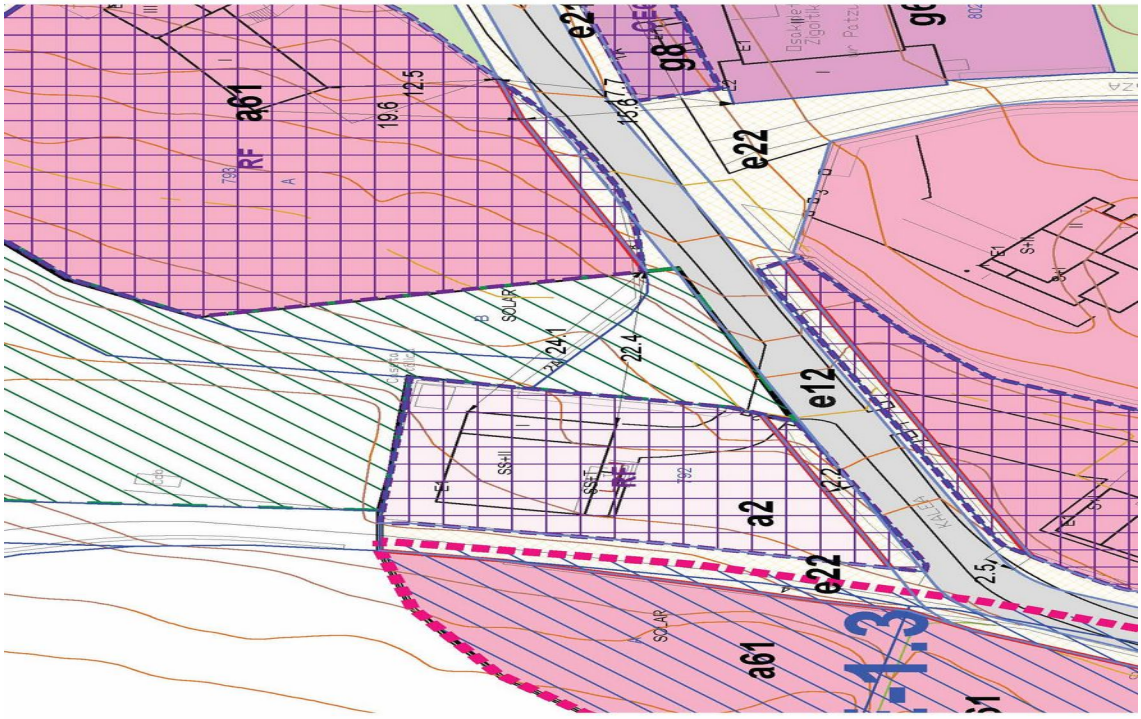
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1261

LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELA: 2/793B

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que, de conformidad con lo resuelto en la Sentencia firme nº 497/2009 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, la subparcela 793B deje de estar clasificada como Suelo Urbanizable y pase a clasificarse como Suelo Urbano.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/793B aparece clasificada como Suelo Urbanizable, incluida en el ámbito SAUR-1 de Gopegi, según el plano P4.1B del documento aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, dicha subparcela se encontraba igualmente incluida en el ámbito de Suelo Urbanizable SAUR-1.
- Consta la existencia de la Sentencia nº 497/2009, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, recaída en relación con la aprobación definitiva del Plan Parcial del SAUR-1 de Gopegi.
- En dicha resolución judicial se reconoce expresamente el derecho de la recurrente a que la subparcela 793B sea clasificada como Suelo Urbano, considerando improcedente su

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 199

inclusión dentro del ámbito urbanizable únicamente para posibilitar los accesos al desarrollo previsto.

- En consecuencia, procede adaptar el PGOU a lo resuelto por la citada sentencia firme, reconociendo la condición de Suelo Urbano de la parcela 793B y excluyéndola de cualquier actuación integrada derivada del desarrollo del antiguo SAUR-1.
- No obstante, la nueva ordenación prevista por el PGOU deberá garantizar la adecuada accesibilidad a los ámbitos de crecimiento residencial situados al norte del núcleo, para los que resulta necesaria la ampliación de la sección viaria actualmente existente.
- Dicha necesidad de ampliación viaria no deriva de la situación propia de la parcela 793B, sino de las exigencias de acceso y urbanización de las futuras actuaciones integradas previstas por el planeamiento.
- Por ello, la obtención de los terrenos necesarios para completar la sección del vial deberá vincularse a la gestión y ejecución de dichas actuaciones urbanísticas, sin integrar la parcela 793B en las mismas ni imponerle las cargas derivadas de su desarrollo.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

En consecuencia:

- La subparcela 2/793B dejará de estar clasificada como Suelo Urbanizable.
- La parcela se clasificará como Suelo Urbano Residencial, con la ordenanza que corresponda conforme a la ordenación pormenorizada del ámbito.
- La parcela quedará excluida de las actuaciones integradas previstas para el desarrollo de los suelos situados al norte del núcleo, en cumplimiento de la Sentencia nº 497/2009 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.
- La ordenación viaria necesaria para garantizar el acceso a los nuevos desarrollos deberá resolverse mediante las determinaciones urbanísticas y mecanismos de gestión previstos para dichas actuaciones, correspondiendo a las mismas la obtención y urbanización de los terrenos que resulten necesarios para completar la sección viaria exigida por el planeamiento.
- Deberán modificarse la documentación gráfica y normativa del PGOU para adaptar la ordenación del ámbito a las determinaciones anteriores.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 199

ALEGACIÓN Nº 27

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1426

LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELAS: 2/638 y 627

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que las parcelas 2/638 y 627 sean incluidas dentro del suelo urbanizable, en continuidad con el ámbito urbanizable situado al este de las mismas, argumentando la facilidad de acceso existente y la idoneidad de dichos terrenos para una futura ampliación del núcleo urbano.



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 199



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 2/638 y 627 están clasificadas como Suelo No Urbanizable, calificadas como zonas J11 Especial Protección **y** J41 Agroganadera de Alto Valor, según se recoge en el plano P1.08 del documento del PGOU.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, dichos terrenos estaban clasificados como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola.
- Según el PTS Agroforestal, los terrenos se encuentran incluidos en categorías de Forestal y Pasto Montano**.**
- La propuesta formulada pretende incorporar dichos terrenos a los futuros desarrollos residenciales del núcleo, apoyándose principalmente en la existencia de accesos desde caminos situados en sus linderos.

Analizada la alegación, se considera que no concurren circunstancias que justifiquen la modificación de la clasificación propuesta por el PGOU.

En primer lugar, los terrenos objeto de la alegación presentan valores y condiciones que han motivado históricamente su consideración como Suelo No Urbanizable, manteniéndose dicha protección tanto en las Normas Subsidiarias vigentes como en el PTS Agroforestal y en la propuesta de ordenación contenida en el PGOU.

En segundo lugar, la mera proximidad a un ámbito urbanizable o la existencia de caminos de acceso no constituye justificación suficiente para clasificar nuevos terrenos como suelo urbanizable. Los caminos existentes no tienen carácter de vial urbano ni forman parte de una red urbanizada susceptible de soportar por sí sola un nuevo crecimiento residencial.

Asimismo, se observa que los terrenos alegados no constituyen una prolongación natural e inmediata de los ámbitos de crecimiento previstos por el planeamiento, encontrándose separados de éstos por elementos territoriales y funcionales que dificultan su integración dentro de una ordenación urbana coherente.

Por otra parte, el PGOU ya contempla suficiente capacidad residencial en el municipio mediante el suelo urbano vacante, las actuaciones de transformación urbanística previstas y los ámbitos urbanizables existentes, sin que se haya acreditado una demanda residencial que justifique la necesidad de clasificar nuevos sectores de crecimiento.

Debe tenerse en cuenta igualmente que la incorporación de estos terrenos exigiría ampliar significativamente las previsiones residenciales inicialmente contempladas, comprometiendo los

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 199

criterios de sostenibilidad territorial, viabilidad económica y racionalidad del modelo urbano que inspiran el documento del PGOU.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

La clasificación de las parcelas 2/638 y 627 como Suelo No Urbanizable se considera adecuada y coherente con:

- Las determinaciones del PTS Agroforestal.
- La clasificación histórica de dichos terrenos en las Normas Subsidiarias vigentes.
- Los criterios de protección y ordenación territorial recogidos en el PGOU.
- La suficiencia de suelo urbano y urbanizable ya previsto para atender las necesidades residenciales del municipio durante la vigencia del Plan.

En consecuencia, se mantendrá la clasificación y calificación previstas en el documento del PGOU aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 37

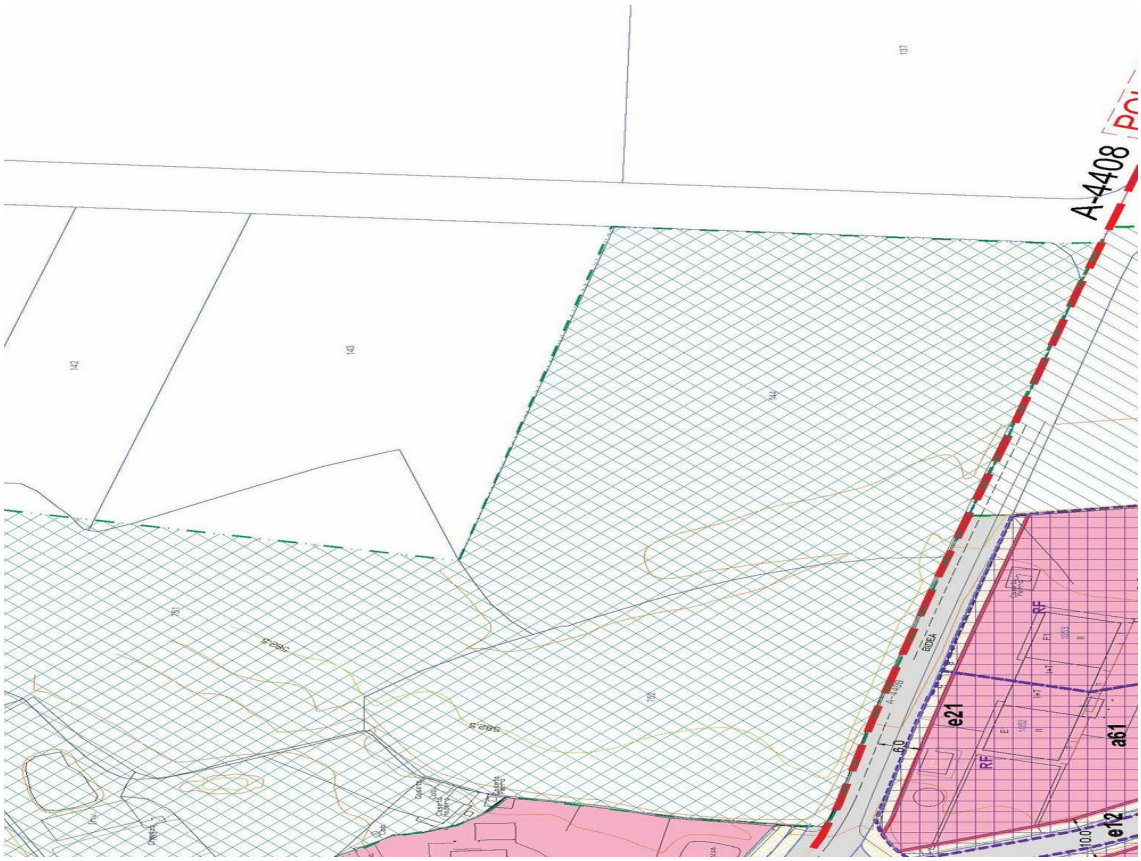
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1557

LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELA: 5/143

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que la parcela 5/143 sea incluida dentro del ámbito de suelo urbanizable previsto en el PGOU, al considerar que se trata de una parcela colindante con los terrenos que han sido clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/143 está clasificada como Suelo No Urbanizable, calificada como J42 Agroganadera-Paisaje Rural, según se recoge en el plano P1.08 del documento de aprobación inicial.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela estaba clasificada como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola.
- Las parcelas colindantes mencionadas en la alegación han sido clasificadas por el PGOU como Suelo Urbanizable No Sectorizado, constituyendo una reserva de suelo para posibles necesidades futuras de crecimiento del núcleo.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 199

Analizada la solicitud, se considera que la mera colindancia con un ámbito clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado no constituye, por sí misma, justificación suficiente para incorporar nuevos terrenos a dicha categoría.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado recogido en el PGOU responde a una previsión estratégica de posible crecimiento a largo plazo, cuya eventual transformación requerirá en el futuro la correspondiente sectorización y justificación de la necesidad de nuevos desarrollos residenciales o de otra naturaleza.

La delimitación propuesta en el documento aprobado inicialmente responde a criterios de ordenación territorial, capacidad de crecimiento, integración urbanística y sostenibilidad, sin que se haya acreditado la necesidad de ampliar dicha reserva mediante la incorporación de la parcela objeto de alegación.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el municipio dispone ya de suelo urbano vacante, ámbitos de transformación urbanística y reservas de suelo urbanizable suficientes para atender las necesidades previsibles de desarrollo durante la vigencia del Plan General.

Por ello, no se aprecia justificación urbanística que aconseje modificar la delimitación del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesta en el PGOU.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

Se considera adecuada la clasificación de la parcela 5/143 como Suelo No Urbanizable, manteniéndose la delimitación del Suelo Urbanizable No Sectorizado prevista en el documento del PGOU aprobado inicialmente, al no concurrir razones de interés urbanístico que justifiquen su ampliación.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 39

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1567

LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELA: 5/728

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante, en representación de BIDEGAIN PATRIMONIAL 2011, S.L., solicita que se mantenga el carácter público que históricamente ha tenido la parcela 5/728 y que ésta sea calificada como Subzona Pública de Comunicaciones e22, en coherencia con la ordenación recogida en las Normas Subsidiarias vigentes.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/728 está clasificada como Suelo Urbano, calificada como subzona residencial a2 – Asentamientos antiguos rurales.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, dicha parcela estaba calificada como Espacios Libres y Verdes de Uso y Dominio Público.

Asimismo, examinada la documentación aportada y la situación actual del ámbito, se comprueba que:

- La parcela es titularidad de la Junta Administrativa de Gopegi.
- Sobre la misma discurre un camino de uso público que permite la comunicación entre distintas zonas del núcleo y el acceso a edificaciones existentes.
- La parte oriental de la parcela presenta una configuración estrecha, atravesada por dicho camino y vinculada funcionalmente al acceso de diversas edificaciones colindantes, por lo que resulta más adecuada su consideración como sistema público de comunicaciones.
- Existen asimismo espacios de reducida anchura y acusada pendiente situados junto a las edificaciones existentes al sur de la parcela, cuya configuración física y funcional aconseja su tratamiento como espacios libres públicos de borde, al no resultar adecuados para un aprovechamiento edificatorio autónomo.
- Por el contrario, la zona occidental de la parcela, situada al sur de la iglesia y próxima a la parcela 729, presenta mejores condiciones para su eventual integración en una futura actuación residencial promovida por la propia Junta Administrativa, manteniendo así una posible reserva de suelo destinada a vivienda protegida u otros fines residenciales de interés público.

Por todo ello, se considera que la ordenación más adecuada no consiste en destinar la totalidad de la parcela a sistema público de comunicaciones, sino en diferenciar los distintos espacios según su funcionalidad y potencial urbanístico.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

En consecuencia:

- Se calificará como Subzona Pública de Comunicaciones el ámbito ocupado por el camino existente y los espacios necesarios para garantizar la continuidad de los accesos peatonales y rodados actualmente existentes.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 199

- Se calificará como Subzona Pública de Espacios Libres, en la categoría que corresponda, la franja oriental de la parcela vinculada a las zonas de mayor pendiente y a los espacios de borde situados junto a las edificaciones existentes.
- Se mantendrá la calificación residencial en la zona occidental de la parcela, situada al sur de la iglesia y próxima a la parcela 729, al objeto de posibilitar, en su caso, una futura actuación residencial promovida por la Junta Administrativa, incluyendo eventualmente vivienda protegida u otros usos residenciales compatibles con la ordenación del núcleo.
- La delimitación exacta de cada una de estas zonas se recogerá en la documentación gráfica que se incorpore al documento del PGOU para su aprobación provisional.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 199

ALEGACIÓN Nº 64

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1594

LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELAS: 5/720 y 5/727

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante formula alegación en relación con las parcelas 5/720 y 5/727, ambas situadas en Gopegi, solicitando la modificación de distintas determinaciones del documento del PGOU aprobado inicialmente.

En concreto, solicita:

a) En relación con la ordenanza a2 de Asentamientos Antiguos Rurales, que se modifique la regulación de la parcela mínima edificable, de forma que queden consolidadas como parcelas edificables las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del PGOU que tengan una superficie mínima de 300 m². Asimismo, solicita que el número máximo de viviendas sea el que resulte del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y superficie mínima reguladas por el Gobierno Vasco, tanto para solares vacantes como para edificios consolidados.

b) En relación con las actuaciones de dotación, solicita que se eliminen las previsiones del PGOU que permiten concretar dichas actuaciones con ocasión de cada licencia edificatoria individual. Subsidiariamente, solicita que se delimiten expresamente en el PGOU los ámbitos de las eventuales actuaciones de dotación y se justifique debidamente su viabilidad.

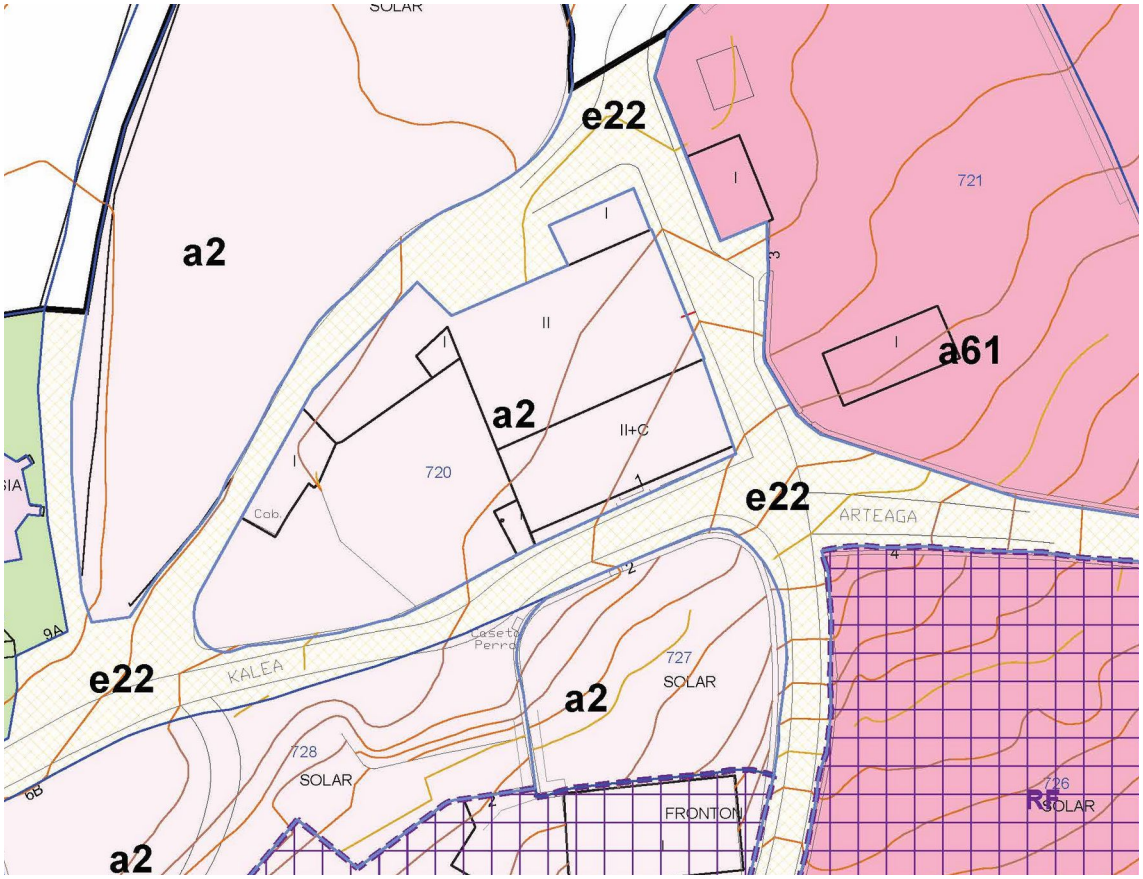
c) En relación con las edificaciones auxiliares existentes, solicita que se aclare que todos los usos auxiliares del residencial actualmente existentes —edificios auxiliares, almacenes, trasteros u otros similares— se consideren uso residencial en todo caso, sin que ello pueda considerarse incremento de edificabilidad.

d) En relación con la calle Arteaga, solicita que la vía pública situada al sur de la parcela 5/720 y al norte de la parcela 5/727 se califique como e21 Peatonales, sin tolerancia al tráfico rodado, en lugar de como e22 Peatonales con tolerancia.

e) En relación con la red de saneamiento, solicita que se modifique el esquema previsto en el PGOU para prever expresamente un saneamiento en pendiente por la vía pública situada al este de la parcela 5/727, eliminando los bombeos existentes en la calle Arteaga.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 199



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 5/720 y 5/727 están clasificadas como Suelo Urbano, con calificación pormenorizada a2 Asentamientos Antiguos Rurales, según el plano P4.1A del documento del PGOU aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela 5/720 estaba clasificada como Suelo Urbano SUR-1, área consolidada, y la parcela 5/727 como Suelo Urbano SUR-1, área vacante, incluida en la antigua UE-2.
- La parcela 5/720 se encuentra edificada, constando en ella una vivienda, un edificio auxiliar y un trastero.
- La parcela 5/727 figura como solar sin edificar.
- La red de saneamiento existente discurre por la calle Arteaga, entre ambas parcelas, atravesando posteriormente la parcela 5/728 hacia el sur.

a) Sobre la parcela mínima edificable y el número máximo de viviendas en la ordenanza a2

Se considera atendible la alegación en cuanto a la necesidad de evitar una regulación contradictoria o excesivamente restrictiva de las parcelas existentes en la subzona a2.

La finalidad de la ordenanza a2 es reconocer la realidad de los asentamientos antiguos rurales, caracterizados por una estructura parcelaria preexistente y, en muchos casos, por parcelas de dimensión reducida respecto de las ordenanzas residenciales ordinarias. Por ello, resulta adecuado consolidar las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva del PGOU como parcelas edificables, siempre que cumplan las restantes determinaciones urbanísticas y sectoriales que resulten aplicables.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 199

No obstante, la consolidación de una parcela como edificable no implica el reconocimiento automático de un número ilimitado de viviendas. El número de viviendas deberá resultar compatible con las determinaciones urbanísticas del PGOU, con la edificabilidad aplicable, con las condiciones de protección que procedan en su caso y con la normativa sectorial de habitabilidad vigente.

b) Sobre las actuaciones de dotación

No se considera procedente eliminar con carácter general las previsiones relativas a las actuaciones de dotación.

El régimen de las actuaciones de dotación deriva de la legislación urbanística aplicable y debe operar cuando, en suelo urbano, se produzca un incremento de edificabilidad urbanística ponderada que determine la necesidad de liberar las cargas dotacionales correspondientes.

Por ello, no resulta adecuado establecer de forma general que todo el suelo urbano consolidado por la urbanización deba desarrollarse siempre y en todo caso mediante actuación aislada, excluyendo anticipadamente la posible aplicación del régimen de actuación de dotación.

La procedencia o no de una actuación de dotación deberá analizarse en cada supuesto concreto, en función de la actuación edificatoria o de transformación que se pretenda llevar a cabo, del incremento de edificabilidad ponderada que pueda producirse y de las determinaciones legales y urbanísticas aplicables.

En consecuencia, se mantiene la previsión del PGOU relativa al régimen de las actuaciones de dotación, sin perjuicio de que su aplicación deba justificarse en cada caso conforme a la normativa vigente.

c) Sobre los usos auxiliares existentes

Se considera parcialmente atendible la alegación, pero no en los términos literales planteados.

La existencia de edificaciones auxiliares, almacenes, trasteros u otros elementos legalmente implantados en una parcela residencial no implica, por sí misma, un incremento de edificabilidad urbanística por el mero hecho de mantenerse la situación actualmente existente.

No obstante, dichas edificaciones auxiliares no pueden considerarse automáticamente viviendas ni uso residencial principal a todos los efectos urbanísticos. Su eventual transformación en vivienda o en otro uso residencial efectivo requerirá el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del PGOU, de la normativa sectorial de habitabilidad, de las condiciones de protección que procedan y la obtención de los títulos habilitantes que resulten exigibles.

Asimismo, debe señalarse que el cambio de uso de una edificación auxiliar a uso residencial no supone necesariamente una actuación urbanísticamente neutra. Aunque no exista incremento de superficie construida, dicho cambio de uso puede comportar un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada derivado de la distinta valoración urbanística de los usos afectados, circunstancia que deberá analizarse en cada caso concreto conforme a la legislación urbanística vigente.

En consecuencia, la eventual transformación de edificaciones auxiliares en viviendas podrá determinar, en su caso, la aplicación del régimen de las actuaciones de dotación u otras obligaciones urbanísticas legalmente exigibles, extremo que deberá valorarse individualmente en el correspondiente procedimiento de licencia o título habilitante urbanístico.

Por tanto, procede aclarar que las edificaciones auxiliares existentes podrán mantenerse en los términos legalmente procedentes, pero cualquier cambio de uso o intensificación de su aprovechamiento deberá ser objeto de valoración urbanística específica.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 199

d) Sobre la calificación de la calle Arteaga como e21 Peatonal

No se considera procedente modificar la calificación de la calle Arteaga en los términos solicitados.

La calificación **e22 Peatonales con tolerancia** permite mantener el carácter preferentemente peatonal del espacio, pero sin impedir el acceso rodado limitado necesario para las parcelas y edificaciones existentes.

La modificación a **e21 Peatonales**, excluyendo toda tolerancia al tráfico rodado, podría dificultar el acceso funcional a las parcelas colindantes y romper la continuidad de la ordenación viaria prevista para el entorno.

Por ello, se considera más adecuada la calificación como **e22 Peatonales con tolerancia**, al permitir compatibilizar la prioridad peatonal con los accesos rodados estrictamente necesarios.

e) Sobre la modificación del trazado de la red de saneamiento

No se considera procedente incorporar al PGOU la modificación concreta del trazado de saneamiento solicitada por el alegante.

El PGOU recoge el esquema general de las redes de infraestructuras, pero la definición técnica precisa de los trazados, pendientes, bombeos, conexiones y soluciones constructivas corresponde a los correspondientes proyectos de urbanización, proyectos de obras o proyectos específicos de infraestructuras que deban redactarse y aprobarse posteriormente.

La eventual sustitución de bombeos por una solución de saneamiento por gravedad deberá analizarse técnicamente en el marco del proyecto correspondiente, valorando su viabilidad técnica, económica, topográfica y funcional.

En consecuencia, no procede imponer desde el PGOU el trazado concreto solicitado, sin perjuicio de que dicha alternativa pueda ser estudiada por la Junta Administrativa, el Ayuntamiento o la entidad competente en materia de saneamiento cuando se redacte el correspondiente proyecto.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación, en los siguientes términos:

Primero. En relación con el apartado a), se estima la alegación en cuanto a la consolidación de las parcelas existentes en la ordenanza a2.

Se modificará el apartado correspondiente del artículo 5.2.4 de la ordenanza a2 Asentamientos Antiguos Rurales, estableciendo que:

“Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que tendrán la consideración de parcelas mínimas edificables, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones urbanísticas, edificatorias, de protección y de habitabilidad que resulten aplicables.”

El número máximo de viviendas será el que resulte del cumplimiento conjunto de la normativa urbanística del PGOU y de la normativa sectorial vigente en materia de habitabilidad, en particular el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Segundo. En relación con el apartado b), no se estima la alegación.

Se mantiene la previsión del PGOU relativa al régimen de las actuaciones de dotación, al tratarse de un régimen legalmente previsto que deberá aplicarse cuando concurran los presupuestos urbanísticos establecidos por la normativa vigente.

Tercero. En relación con el apartado c), se estima parcialmente la alegación.

Se aclara que la existencia de edificaciones auxiliares legalmente implantadas en parcelas residenciales no constituye por sí misma incremento de edificabilidad urbanística. No obstante, cualquier cambio de uso de dichas edificaciones para destinarlas a vivienda u otro uso residencial

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 199

efectivo requerirá el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y sectoriales aplicables, así como la obtención de los títulos habilitantes que procedan.

Se aclara que la existencia de edificaciones auxiliares legalmente implantadas en parcelas residenciales no constituye por sí misma un incremento de edificabilidad urbanística. No obstante, cualquier cambio de uso de dichas edificaciones para destinarlas a vivienda u otro uso residencial efectivo requerirá el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y sectoriales aplicables, así como la obtención de los títulos habilitantes que procedan.

Asimismo, deberá valorarse en cada caso concreto si dicho cambio de uso supone un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada o genera nuevas cargas urbanísticas, pudiendo resultar de aplicación, en su caso, el régimen de las actuaciones de dotación u otras obligaciones urbanísticas previstas en la legislación vigente. Por ello, la transformación de edificaciones auxiliares en viviendas no podrá considerarse automáticamente exenta de cargas urbanísticas, debiendo analizarse individualmente en el correspondiente procedimiento urbanístico.

Cuarto. En relación con el apartado d), no se estima la alegación.

Se mantiene la calificación de la calle Arteaga como e22 Peatonales con tolerancia, al considerarse adecuada para compatibilizar el uso preferentemente peatonal con el acceso rodado limitado a las parcelas y edificaciones existentes.

Quinto. En relación con el apartado e), no se estima la alegación.

La solución concreta de saneamiento deberá analizarse, en su caso, en el correspondiente proyecto técnico de urbanización o de infraestructuras, no procediendo fijar desde el PGOU el trazado concreto solicitado ni la eliminación de los bombeos existentes.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 199

ALEGACIÓN Nº 81

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1613

LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELAS: 6/410, 411 y 413

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita la reconsideración de la clasificación urbanística de las parcelas 6/410, 411 y 413, proponiendo su reclasificación como suelo urbano o urbanizable.

A tal efecto, fundamenta su petición en que las parcelas se encuentran próximas al casco urbano de Gopegi, son colindantes con parcelas urbanas, disponen de acceso desde caminos públicos existentes, cuentan con infraestructuras próximas de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico, presentan una topografía favorable para su desarrollo urbanístico y gozan de buena accesibilidad desde distintos viales. Asimismo, señala que Gopegi dispone de poco suelo destinado a nuevos desarrollos urbanos tras las modificaciones producidas respecto de propuestas anteriores del planeamiento.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 6/410, 411 y 413 están clasificadas como Suelo No Urbanizable, calificadas como J42 Agroganadera Paisaje Rural, según se recoge en el plano P1.08 del documento del PGOU aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, dichos terrenos estaban clasificados como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola**.**
- Las parcelas colindantes mencionadas por la persona alegante no tienen la condición de suelo urbano, sino que forman parte de ámbitos clasificados por el PGOU como Suelo Urbanizable Sectorizado, cuyo desarrollo requerirá la correspondiente gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización previstas.
- Se comprueba igualmente que las redes de saneamiento y abastecimiento más próximas se localizan en el entorno de la parcela 1224, existiendo asimismo infraestructuras generales en las inmediaciones del ámbito.

La existencia de accesos, la proximidad a infraestructuras o la cercanía al núcleo urbano no constituyen, por sí mismas, circunstancias suficientes para justificar la reclasificación de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.

La clasificación del suelo debe responder a criterios de ordenación territorial, sostenibilidad, integración urbana, racionalidad del crecimiento y coherencia con el modelo territorial definido por el Plan General.

En este sentido, las parcelas objeto de alegación se sitúan fuera de los ámbitos de crecimiento previstos por el PGOU y mantienen unas características acordes con su clasificación como Suelo No Urbanizable de carácter agroganadero y paisajístico, resultando coherente su preservación dentro de dicha categoría.

Asimismo, el PGOU ya contempla ámbitos suficientes de suelo urbano y urbanizable para atender las necesidades previsibles de crecimiento residencial del municipio, sin que se haya acreditado la necesidad de incorporar nuevos terrenos al proceso urbanizador.

Por otro lado, la eventual disposición de los propietarios a transmitir parte de los terrenos al Ayuntamiento no constituye un criterio urbanístico determinante para modificar la clasificación del suelo, debiendo ésta fundamentarse exclusivamente en razones de interés público territorial y urbanístico.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 199

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

Se considera adecuada la clasificación de las parcelas 6/410, 411 y 413 como Suelo No Urbanizable, manteniéndose la calificación J42 Agroganadera Paisaje Rural prevista en el documento del PGOU aprobado inicialmente.

No concurren circunstancias que justifiquen su reclasificación como suelo urbano o urbanizable, al resultar dicha clasificación incompatible con el modelo territorial propuesto por el Plan General y no apreciarse necesidades de crecimiento que hagan necesaria la incorporación de estos terrenos al proceso urbanizador.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 199

ALEGACIÓN Nº 85

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1625

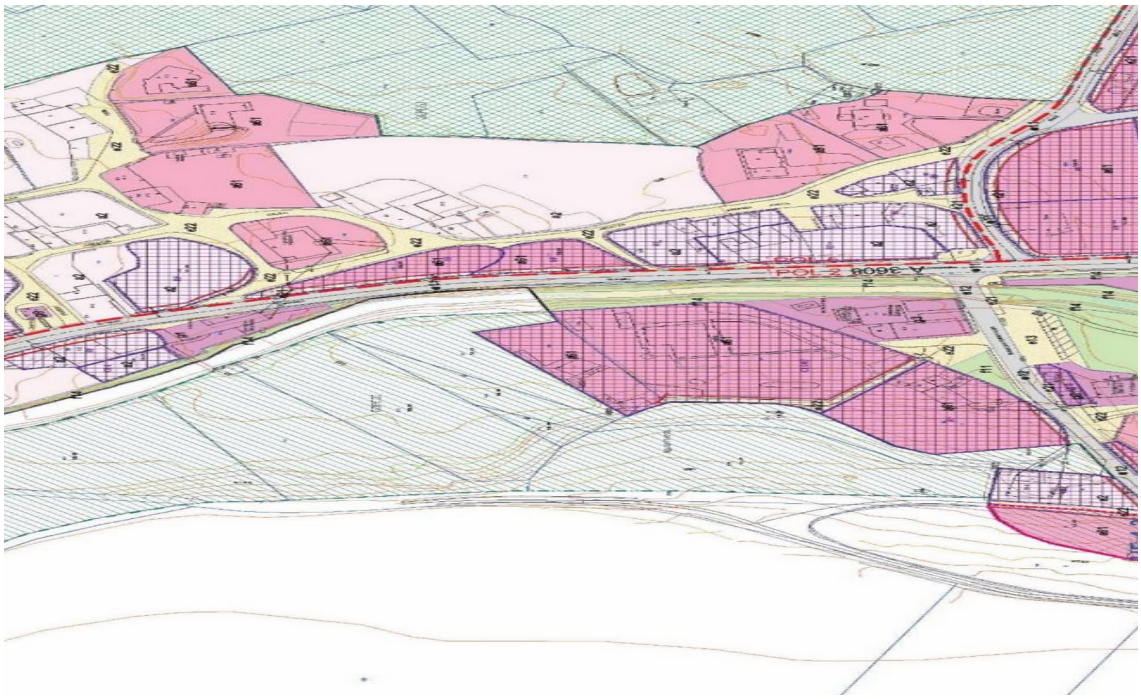
LOCALIDAD: GOPEGI

PARCELA: 2/641

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que, en caso de no llevarse a cabo el desarrollo del ámbito SAUR-1 de Gopegi, se excluya la parcela 2/641 de dicho ámbito y se reclasifique de suelo urbanizable a suelo urbano.

Asimismo, hace referencia a que en su día se solicitó el cambio del sistema de actuación a cooperación, con el fin de que fuera la Administración quien asumiera la ejecución de las obras de urbanización.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/641 está clasificada como Suelo Urbanizable, incluida en el ámbito SAUR-1 de Gopegi, según el documento del PGOU aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, dicha parcela estaba igualmente incluida en el ámbito de Suelo Urbanizable SAUR-1.
- Consta la existencia de la Sentencia nº 497/2009, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, relativa al Plan Parcial del SAUR-1 de Gopegi, circunstancia que ha incidido en la complejidad del desarrollo del ámbito.

No obstante, la solicitud de exclusión individual de la parcela 2/641 del ámbito urbanizable no se considera procedente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 199

La parcela no reúne por sí misma las condiciones exigidas para su clasificación como suelo urbano conforme al artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, al no disponer de la urbanización completa necesaria para servir de soporte autónomo a la edificación en los términos legalmente exigibles.

Además, la exclusión aislada de una parcela del ámbito generaría una ordenación discontinua y fragmentada, afectando a la coherencia interna del desarrollo previsto y dificultando la resolución conjunta de los accesos, cesiones, redes de servicios y cargas de urbanización.

En consecuencia, cualquier reconsideración del ámbito deberá abordarse de forma global, valorando conjuntamente su viabilidad urbanística, la solución de accesos, la ordenación pormenorizada, la eventual delimitación de unidades de ejecución y la posición del conjunto de propietarios afectados.

En cuanto al cambio al sistema de cooperación, debe señalarse que dicho sistema no implica simplemente que el Ayuntamiento ejecute materialmente las obras de urbanización, sino que supone que la Administración asume la gestión urbanística del ámbito, repercutiendo posteriormente los costes a los propietarios afectados conforme a la legislación urbanística.

La Ley 2/2006 permite el cambio de sistema de actuación cuando concurran los presupuestos legales para ello, en particular en caso de incumplimiento de los compromisos asumidos en el sistema inicialmente previsto. No obstante, dicho cambio requiere una decisión municipal expresa, previa valoración de su viabilidad técnica, económica, jurídica y organizativa.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación, en cuanto a la exclusión individual de la parcela 2/641 del ámbito urbanizable y su reclasificación como suelo urbano.

La parcela deberá mantenerse dentro del ámbito de ordenación previsto, sin perjuicio de que el PGOU pueda adaptar la ordenación pormenorizada del antiguo SAUR-1 mediante la delimitación de las unidades de ejecución que resulten necesarias para garantizar su viabilidad urbanística.

En relación con el sistema de actuación, se toma razón de la solicitud formulada, si bien el eventual cambio al sistema de cooperación deberá ser objeto, en su caso, de valoración y decisión municipal específica, atendiendo a la viabilidad de la gestión y a las circunstancias del conjunto del ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 199

LARRINOA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 199

ALEGACIÓN Nº 71

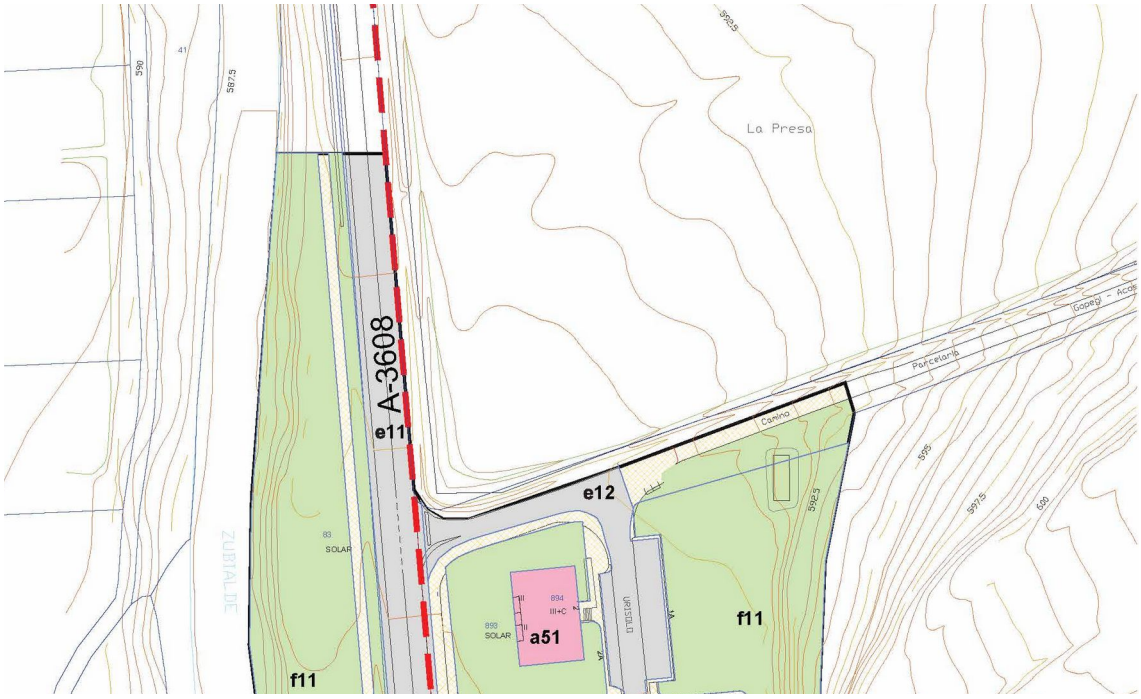
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1602

LOCALIDAD: LARRINOA

PARCELA: 5/50

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que la parcela 5/50 sea clasificada como suelo urbanizable, argumentando que dispone de servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento en el borde de la calle Urisolo.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/50 está clasificada como Suelo No Urbanizable, calificada como Zona Rural J41 Agroganadera de Alto Valor, según el plano P1.08 del documento del PGOU aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela está clasificada como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola**.**
- La parcela cuenta con una superficie aproximada de 3 hectáreas según la información catastral disponible.

Asimismo, se comprueba que la alegación fundamenta la solicitud de reclasificación en la existencia de infraestructuras de abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento en las inmediaciones de la parcela.

No obstante, la mera proximidad a redes de servicios urbanos no constituye por sí sola criterio suficiente para clasificar un terreno como suelo urbano o urbanizable. La clasificación del suelo debe responder a criterios de ordenación territorial, sostenibilidad, integración en la estructura urbana del núcleo y coherencia con el modelo territorial definido por el Plan General.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 199

En este caso, la parcela mantiene unas características agrarias y territoriales acordes con su clasificación como Suelo No Urbanizable de Alto Valor Agroganadero, resultando dicha clasificación coherente tanto con las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes como con la ordenación propuesta por el PGOU.

Asimismo, la parcela se sitúa fuera de los ámbitos de crecimiento previstos para el núcleo de Larrinoa y no se aprecia la necesidad de incorporar nuevos terrenos al proceso urbanizador que justifique la alteración de la clasificación propuesta.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

Se mantiene la clasificación de la parcela 5/50 como Suelo No Urbanizable, Zona Rural J41 Agroganadera de Alto Valor, al no concurrir circunstancias que justifiquen su incorporación a los ámbitos de crecimiento previstos por el PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN (FUERA DE PLAZO) 3F

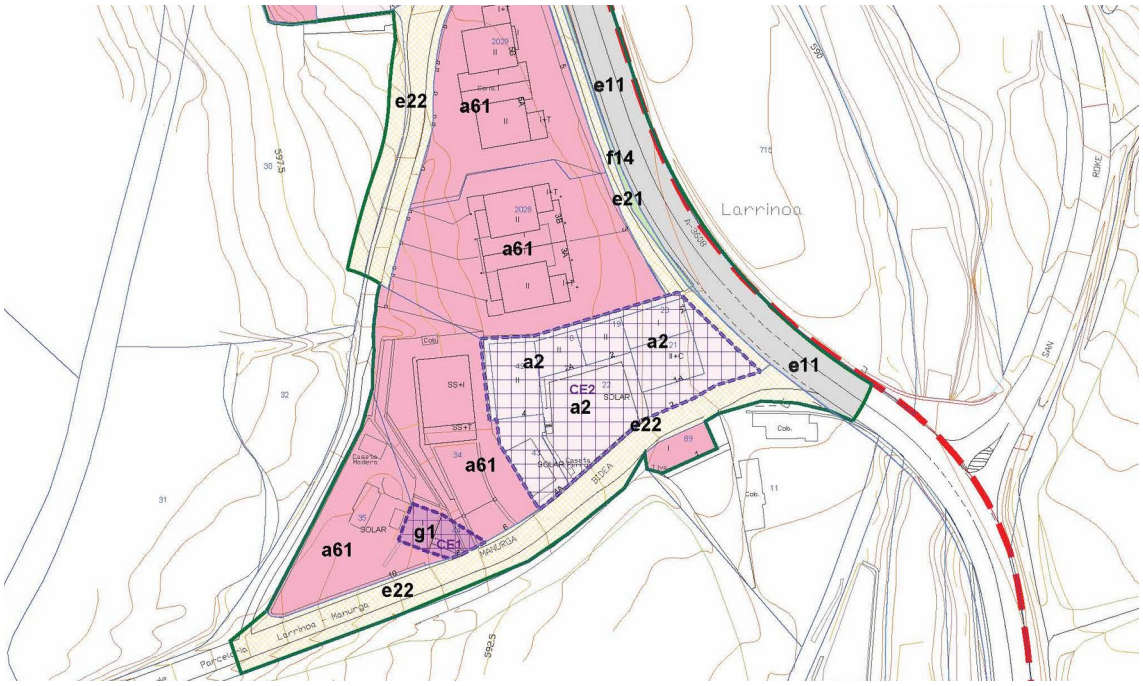
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-464

LOCALIDAD: LARRINOA

PARCELA: 3/11

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que la parcela 3/11 de Larrinoa sea clasificada como Suelo Urbano, al considerar que pudo haber tenido dicha clasificación con anterioridad a 1995, que dispone de servicios urbanísticos a pie de parcela y que constituye una zona natural de crecimiento del núcleo.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 3/11 está clasificada como Suelo No Urbanizable, en las categorías J41 Agroganadera de Alto Valor y J61 Protección de Aguas Superficiales.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican igualmente la parcela como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola.
- Aunque la parcela pueda disponer de determinados servicios próximos o a pie de parcela, dicha circunstancia no determina por sí sola su clasificación como Suelo Urbano.
- La parcela se encuentra afectada por las limitaciones derivadas del cauce del río Zubialde y por las zonas de protección de aguas superficiales.
- Asimismo, se encuentra afectada por el retiro de 25 metros derivado de la carretera A-3608 y por su enlace con el acceso a Manurga.
- La concurrencia de dichas afecciones sectoriales condiciona de forma sustancial la posibilidad de implantación de nuevos desarrollos urbanísticos en la parcela.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 199

- En consecuencia, no se considera justificada la reclasificación de la parcela como Suelo Urbano, al mantenerse las condiciones que motivan su clasificación como Suelo No Urbanizable y existir afecciones que hacen inviable su desarrollo urbano.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación de la parcela 3/11 como Suelo No Urbanizable.
- Se mantienen las categorías J41 Agroganadera de Alto Valor y J61 Protección de Aguas Superficiales previstas en el documento aprobado inicialmente.
- Se mantienen las afecciones derivadas del río Zubialde, de la protección de aguas superficiales, de la carretera A-3608 y de su enlace con el acceso a Manurga.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 199

LETONA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 199

ALEGACIÓN Nº 46

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1586

LOCALIDAD: LETONA

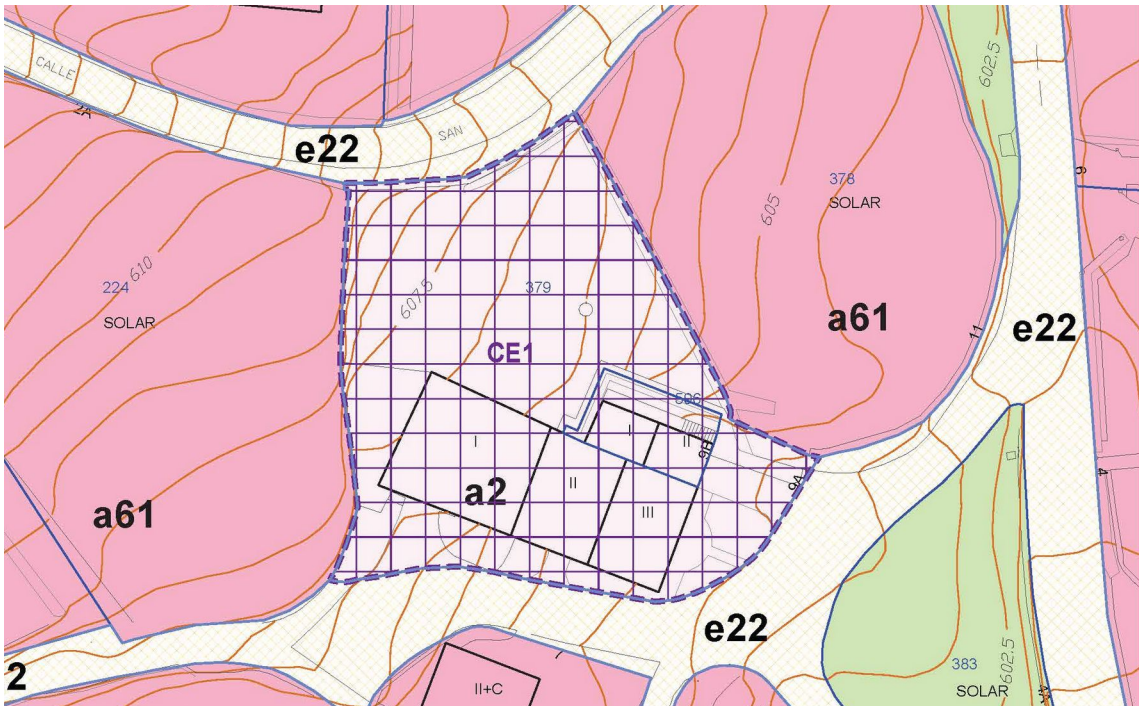
PARCELAS: 1/379 y 1/596

Objeto y contenido de la alegación

Las personas alegantes, propietarias respectivamente de las parcelas 1/379 y 1/596 de Letona, exponen que la parcela 596 se encuentra enclavada dentro de la parcela 379 y carece de acceso directo a vía pública, circunstancia que el documento de aprobación inicial del PGOU resuelve mediante la determinación específica CE1 de la ficha AOP-R5A, vinculando ambas parcelas a efectos urbanísticos.

Solicitan:

- Que el PGOU contemple, como condición para el desarrollo independiente de ambas parcelas, la cesión por parte de la parcela 379 de una franja de terreno a favor de la parcela 596, de manera que ésta disponga de acceso directo a la calle Sorkunde, junto con la constitución de la correspondiente servidumbre de paso.
- Subsidiariamente, que dicho espacio pase a calificarse como subzona pública de comunicaciones, permitiendo el acceso independiente tanto a la parcela 596 como a la parcela 379.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 1/379 y 1/596 están clasificadas como Suelo Urbano residencial, subzona a2 Asentamientos Antiguos Rurales, según se recoge en el Plano P4.5A del documento del PGOU aprobado inicialmente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 199

- Ambas parcelas se encuentran afectadas por la determinación específica CE1 recogida en la ficha AOP-R5A de la Normativa Particular.
- La parcela 596 constituye una finca enclavada dentro de la parcela 379 y no dispone de frente propio a vía pública, circunstancia que motivó la incorporación de dicha determinación específica al documento de planeamiento.
- La ficha AOP-R5A establece expresamente que las parcelas 379 y 596 quedan vinculadas entre sí y sometidas al régimen previsto en los apartados 4 a 6 del artículo 5.1.1 de la Normativa General del PGOU.

Se comprueba igualmente que los alegantes han alcanzado un acuerdo privado para posibilitar el funcionamiento independiente de ambas parcelas mediante la cesión de una franja de terreno desde la parcela 379 a la parcela 596 y la constitución de la correspondiente servidumbre de paso.

No obstante, se considera que la solución propuesta constituye una operación de naturaleza jurídico-privada entre propietarios que puede llevarse a cabo mediante los instrumentos civiles y registrales oportunos, sin que resulte necesario incorporarla expresamente al PGOU.

El planeamiento urbanístico debe establecer las condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones, pero no imponer ni anticipar negocios jurídicos concretos entre particulares, tales como cesiones voluntarias de terrenos, agrupaciones, segregaciones o constitución de servidumbres.

Asimismo, tampoco se considera procedente la obtención como sistema público de comunicaciones del espacio propuesto por los alegantes, dado que su finalidad principal es resolver una situación particular de acceso entre dos propiedades privadas, sin que se aprecie una necesidad pública que justifique su incorporación al dominio público municipal.

Por ello, se considera adecuada la solución recogida en la determinación CE1, que permite garantizar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigibles para ambas parcelas sin perjuicio de que sus propietarios puedan, de común acuerdo, formalizar las operaciones patrimoniales que estimen oportunas para regularizar su situación.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la determinación específica CE1 recogida en la ficha AOP-R5A del PGOU.
- Se mantiene la vinculación urbanística de las parcelas 1/379 y 1/596 en los términos previstos en el artículo 5.1.1 de la Normativa General.
- No se incorpora al PGOU la obligación de cesión de terrenos entre particulares ni la constitución de servidumbres de paso, por tratarse de actuaciones que pertenecen al ámbito de las relaciones jurídico-privadas entre propietarios.
- Tampoco se considera procedente la calificación como subzona pública de comunicaciones del espacio propuesto, al no justificarse una necesidad dotacional pública que motive su obtención por la Administración.
- Todo ello sin perjuicio de que los propietarios puedan promover, de mutuo acuerdo, las operaciones de segregación, agrupación, cesión o constitución de servidumbres que estimen oportunas para regularizar la situación de ambas parcelas conforme a la normativa urbanística y civil aplicable.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 199

MANURGA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 4

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1190

LOCALIDAD: MANURGA

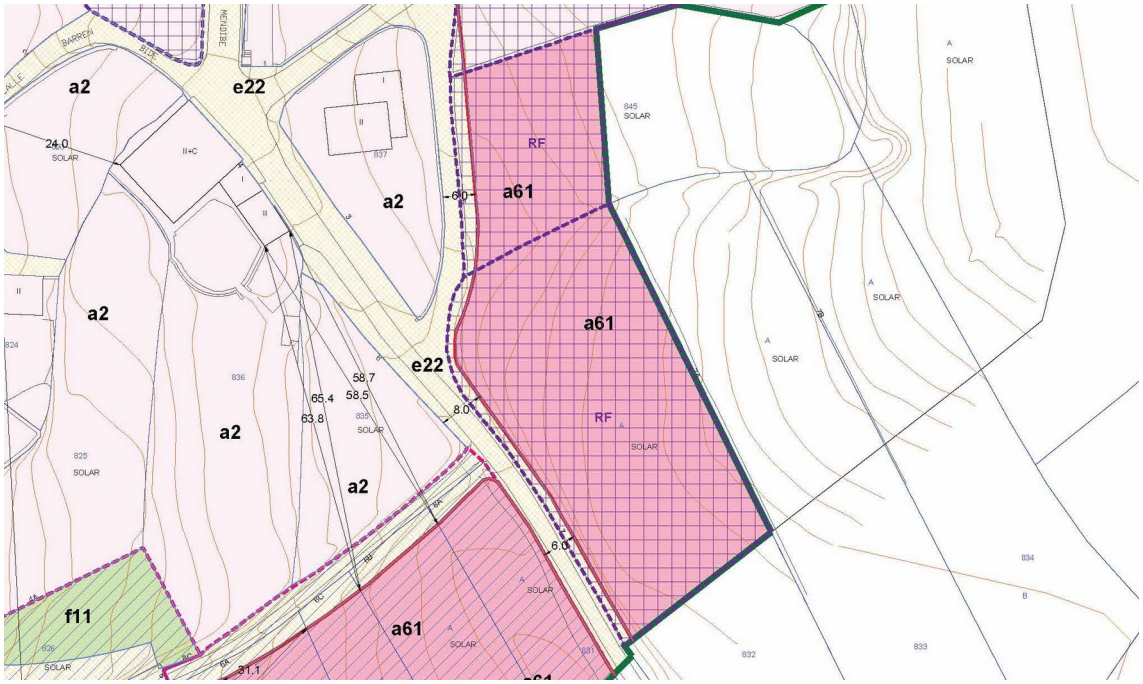
PARCELA: 2/833A

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se mantenga la condición urbanística atribuida históricamente a la finca nº 5 de la manzana 116 de Manurga, correspondiente a la parcela 2/833A, manteniéndose su carácter urbano.

Asimismo, solicita:

- Que se aumente la densidad residencial prevista, al menos hasta las 10 viviendas por hectárea recogidas en la resolución municipal de fecha 9 de marzo de 1988.
- Que se reduzca el ámbito de la Unidad de Ejecución anteriormente prevista, dividiéndola en varias unidades de menor tamaño o reduciendo su delimitación, especialmente en lo que afecta a su parcela.
- Subsidiariamente, que se posibilite la edificación de la parcela sin necesidad de ejecutar el vial previsto en anteriores ordenaciones.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/833A está clasificada como Suelo No Urbanizable, calificada como Zona Rural J42 Agroganadera Paisaje Rural, según se recoge en los planos de ordenación del PGOU aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, parte de los terrenos se encontraban incluidos en la antigua Unidad de Ejecución UE-2 prevista para el desarrollo residencial del núcleo.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 199

- Se comprueba igualmente que dicho ámbito no ha llegado a desarrollarse urbanísticamente a pesar del tiempo transcurrido desde su delimitación.

La alegante aporta documentación relativa a una resolución municipal de fecha 9 de marzo de 1988 en la que se contemplaba una ordenación con una densidad de 10 viviendas por hectárea. No obstante, dicha previsión no genera por sí misma un derecho consolidado al mantenimiento indefinido de una determinada clasificación urbanística ni de unas concretas condiciones de desarrollo, correspondiendo al planeamiento general vigente definir el modelo territorial y urbano que resulte más adecuado para el interés público.

Asimismo, el hecho de que los terrenos hayan estado incluidos en anteriores previsiones de crecimiento urbano o hayan tributado como urbanos no determina necesariamente su mantenimiento como suelos aptos para nuevos desarrollos urbanísticos, siendo el PGOU el instrumento competente para revisar y adaptar las previsiones de crecimiento a las necesidades reales del municipio y a los criterios de sostenibilidad territorial actualmente vigentes.

En el caso de Manurga, el PGOU ha revisado las previsiones de crecimiento contempladas en las Normas Subsidiarias, manteniendo únicamente aquellos ámbitos que presentan una integración más directa en la trama urbana consolidada y que disponen de mejores condiciones para su desarrollo.

Por ello, los terrenos situados en segunda línea respecto de la calle Mendibe y vinculados a la antigua UE-2 no se mantienen como ámbitos de crecimiento urbano, recuperando su condición de Suelo No Urbanizable, al no considerarse necesario ni justificado su desarrollo urbanístico en el marco del modelo territorial propuesto por el Plan.

En consecuencia, tampoco procede incrementar la densidad edificatoria ni mantener la delimitación de la antigua Unidad de Ejecución en los términos solicitados, por cuanto ello supondría reactivar un ámbito de crecimiento que el PGOU ha considerado innecesario y contrario a los criterios de ordenación finalmente adoptados.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación de la parcela 2/833A como Suelo No Urbanizable, calificada como Zona Rural J42 Agroganadera Paisaje Rural.
- No procede mantener la antigua previsión urbanística derivada de la UE-2 ni incrementar la densidad residencial solicitada.
- Tampoco procede reducir o subdividir la antigua unidad de ejecución ni posibilitar el desarrollo edificatorio independiente de la parcela en los términos planteados.

Todo ello por resultar coherente la ordenación propuesta con el modelo territorial definido por el PGOU y con la revisión de las previsiones de crecimiento residencial efectuadas para el núcleo de Manurga.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 9

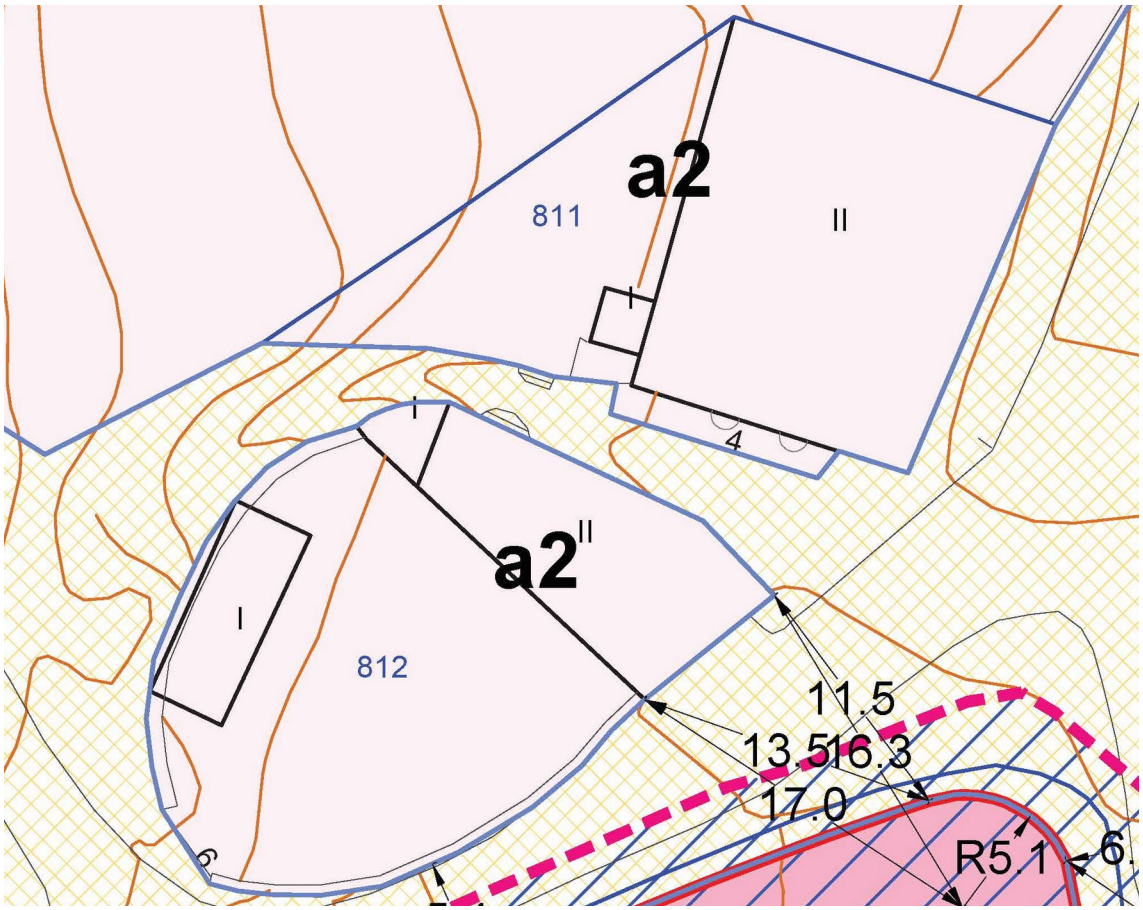
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1272

LOCALIDAD: MANURGA

PARCELA: 2/811

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que el camino situado entre las parcelas 811 y 812 mantenga la condición de zona verde o espacio libre que, a su juicio, tenía reconocida en el planeamiento anterior.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- El camino situado entre las parcelas 811 y 812 está clasificado como Suelo Urbano y calificado como Subzona Pública de Comunicaciones e22 Peatonales con tolerancia, según se recoge en el Plano P4.4C del PGOU aprobado inicialmente.
- En las Normas Subsidiarias vigentes dicho espacio no aparece expresamente etiquetado, si bien la trama gráfica utilizada permite interpretar que se encontraba integrado dentro de los espacios libres públicos.
- Se comprueba igualmente que dicho ámbito constituye físicamente un camino que da servicio a las parcelas colindantes y forma parte de la red de circulación interior del núcleo.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 199

A la vista de lo anterior, no se considera adecuado mantener su calificación como espacio libre público, ya que la naturaleza y función principal del ámbito es la de comunicación y acceso, resultando más coherente su integración dentro del sistema de comunicaciones públicas.

No obstante, también se aprecia que las características físicas del camino, especialmente el estrechamiento existente en su zona central, dificultan su utilización como itinerario con tolerancia al tráfico rodado, por lo que se considera más adecuada su calificación como Subzona Pública de Comunicaciones e21 Peatonales, manteniendo su carácter de espacio público destinado a la circulación peatonal.

Asimismo, deberá quedar expresamente establecido que dicho espacio tiene carácter de dominio público destinado a comunicaciones, no siendo admisible la ocupación o almacenamiento de materiales que reduzcan su sección útil o dificulten su utilización.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- No se estima la solicitud de mantener el ámbito como espacio libre público.
- Se modifica la calificación prevista en el documento aprobado inicialmente, pasando de Subzona Pública de Comunicaciones e22 Peatonales con tolerancia a Subzona Pública de Comunicaciones e21 Peatonales, atendiendo a las características físicas del camino y a su funcionalidad real.
- Se mantiene su condición de espacio público destinado a comunicaciones, sin que puedan realizarse ocupaciones o almacenamientos que reduzcan su sección útil o dificulten el tránsito peatonal.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 199

ALEGACIÓN Nº 13

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1461

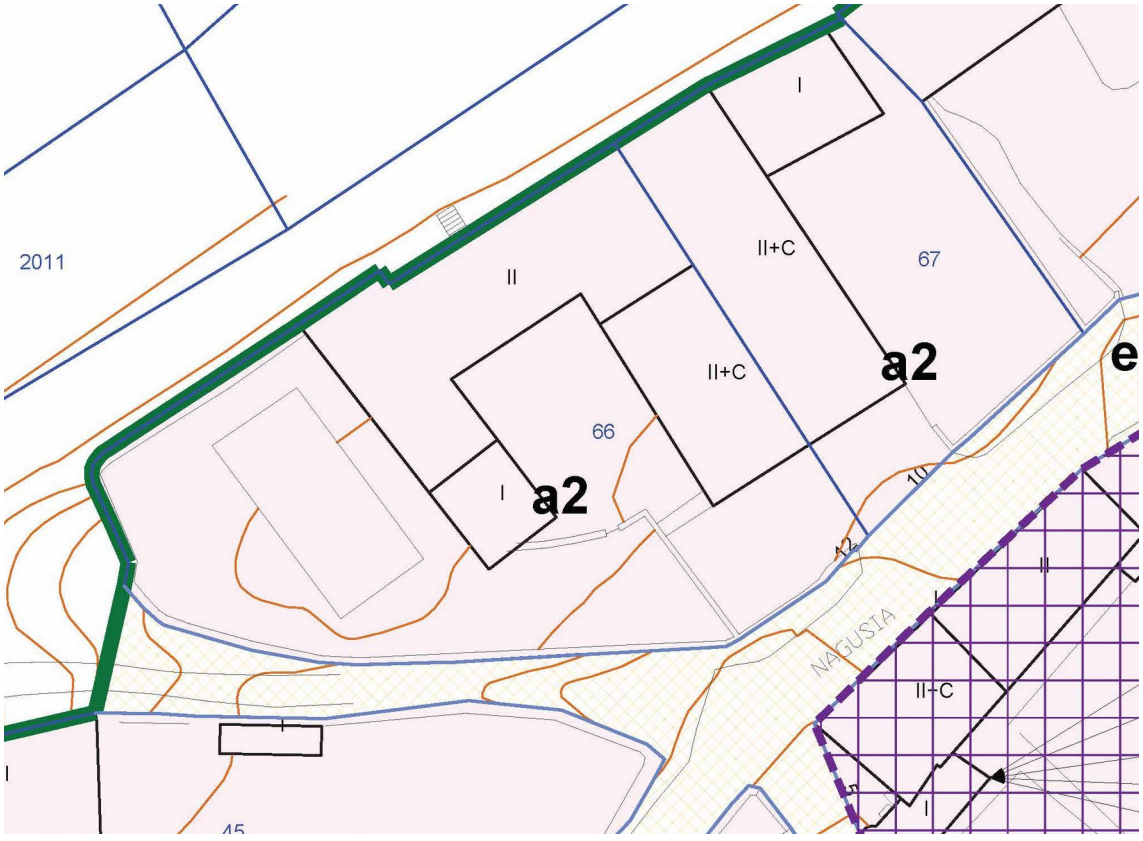
LOCALIDAD: MANURGA

PARCELA: 3/66

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita:

- Que se confirme la clasificación de la parcela 66 del polígono 3 de Manurga dentro de la subzona a2 Asentamientos Antiguos Rurales, permitiendo la tipología edificatoria D1 Vivienda Plurifamiliar Compacta.
- Subsidiariamente, que para determinar la posibilidad de aplicar dicha tipología se tome en consideración la superficie construida y consolidada existente sobre la parcela, en lugar de la superficie total de la misma.
- Con carácter igualmente subsidiario, que se reduzca de 1.200 m² a 1.100 m² la superficie mínima exigida para la tipología D1, al entender que la diferencia existente respecto de la superficie de la parcela (1.122 m²) resulta poco significativa.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 3/66 está clasificada como Suelo Urbano y calificada como Subzona Privada Residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales, según se recoge en el Plano P4.4C del documento del PGOU aprobado inicialmente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 199

- La edificación existente es anterior a la aprobación definitiva del PGOU.
- El artículo 5.2.4 de la Normativa Particular, regulador de la Ordenanza a2 de Asentamientos Antiguos Rurales, contempla expresamente entre las tipologías edificatorias admisibles la tipología D1 Vivienda Plurifamiliar Compacta.

A la vista de lo anterior, se considera oportuno aclarar que la clasificación urbanística del suelo, la calificación urbanística de la parcela y la tipología edificatoria son conceptos diferenciados.

La parcela 3/66 mantiene su clasificación como Suelo Urbano y su calificación como subzona a2 Asentamientos Antiguos Rurales, siendo la tipología D1 una de las tipologías edificatorias expresamente admitidas por la normativa aplicable a dicha subzona.

Asimismo, se comprueba que la exigencia de una parcela mínima de 1.200 m² recogida en el apartado 5 del artículo 5.2.4, relativo a la parcela mínima a efectos de parcelaciones, se refiere a parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del PGOU.

Por tanto, dicho parámetro no resulta de aplicación a parcelas preexistentes y consolidadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan, como es el caso de la parcela 3/66, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones urbanísticas que resulten exigibles para cualquier actuación edificatoria que pudiera plantearse en el futuro.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se confirma que la parcela 3/66 está clasificada como Suelo Urbano y calificada como Subzona Privada Residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.
- Se confirma que la tipología edificatoria D1 Vivienda Plurifamiliar Compacta constituye una de las tipologías admisibles en dicha subzona, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones urbanísticas aplicables y de la obtención de los títulos habilitantes que procedan.
- Se aclara que el requisito de parcela mínima de 1.200 m² recogido en el artículo 5.2.4 de la Normativa Particular se refiere a parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del PGOU, no resultando de aplicación a la parcela 3/66 en su configuración actual.
- No procede modificar el parámetro general de parcela mínima establecido por la normativa ni sustituir el criterio de superficie de parcela por el de superficie construida en los términos solicitados.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 199

ALEGACIÓN Nº 22

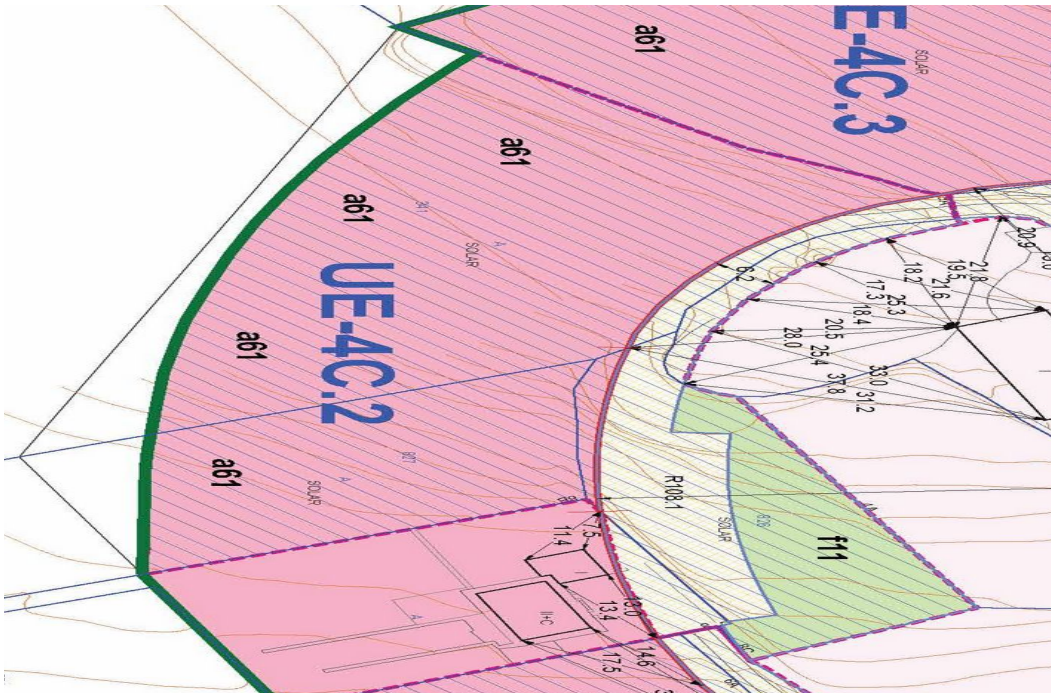
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1397

LOCALIDAD: MANURGA

PARCELAS: 2/827 y 341

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se mantenga para las parcelas 2/827 y 341 la delimitación del suelo urbano existente en las Normas Subsidiarias vigentes, al considerar que la reducción propuesta en el documento de aprobación inicial del PGOU carece de justificación técnica suficiente.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 2/827 y 341 están clasificadas parcialmente como Suelo Urbano, calificadas como Subzona Privada Residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada, encontrándose incluidas dentro de la Actuación Integrada UE-UC.2, quedando una pequeña franja situada al sur de ambas parcelas clasificada como Suelo No Urbanizable, según se recoge en el Plano P4.4C del documento del PGOU aprobado inicialmente.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, ambas parcelas se encontraban igualmente incluidas dentro de la antigua UE-5, coincidiendo el límite del ámbito con los linderos catastrales de las parcelas.
- Del análisis efectuado no se aprecian elementos topográficos, ambientales, funcionales o de ordenación que justifiquen la modificación introducida respecto de la delimitación recogida en las Normas Subsidiarias.

En consecuencia, se considera razonable mantener la delimitación existente en el planeamiento vigente, haciendo coincidir el límite sur de la actuación con los límites catastrales actuales de las parcelas afectadas.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 199

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

- • Se modificará la delimitación prevista en el documento del PGOU aprobado inicialmente para las parcelas 2/827 y 341, de forma que el límite sur de la Actuación Integrada UE-UC.2 coincida con los actuales límites catastrales de dichas parcelas, manteniendo la delimitación existente en las Normas Subsidiarias.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 199

ALEGACIÓN Nº 52

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1463

LOCALIDAD: MANURGA

PARCELAS: 2/845 y 3/61

Objeto y contenido de la alegación

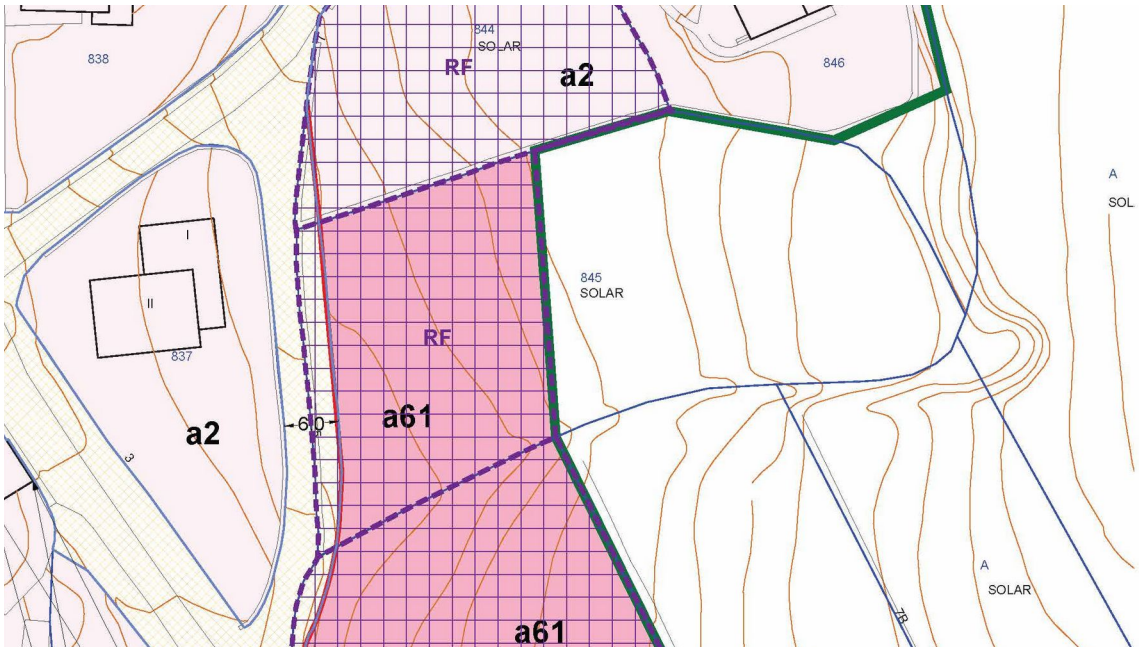
La persona alegante solicita:

Primera alegación

- La ampliación de la delimitación del suelo urbano para incluir la totalidad de la parcela 2/845 de Manurga, con una superficie aproximada de 2.230,19 m², otorgándole la condición de parcela edificable en plantas altas.

Segunda alegación

- La ampliación de la delimitación del suelo urbano para incluir la totalidad de la parcela 3/61 de Manurga, integrando en una única parcela urbana tanto la porción actualmente urbana como la actualmente clasificada como suelo no urbanizable, con una superficie total aproximada de 1.992,87 m².



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 199



Valoración técnica y jurídica

Primera alegación. Parcela 2/845

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/845 está clasificada parcialmente como Suelo Urbano, calificada como subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada, quedando el resto clasificado como Suelo No Urbanizable J42 Agroganadera Paisaje Rural, según los planos P4.4C y P1.07.
- En las Normas Subsidiarias vigentes, los terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable formaban parte de la antigua UE-2.
- El PGOU ha reconsiderado dicho ámbito de crecimiento al no haberse desarrollado la actuación prevista y al resultar necesario ajustar las previsiones residenciales a los criterios de ordenación adoptados en el nuevo planeamiento.
- Asimismo, el camino que da frente a la parcela no dispone actualmente de las condiciones de urbanización exigibles para justificar la incorporación de la totalidad de los terrenos solicitados al suelo urbano.

En consecuencia, no se considera justificado ampliar la delimitación urbana hasta comprender la totalidad de la parcela, manteniéndose la ordenación prevista en el documento aprobado inicialmente.

En cuanto a la discrepancia existente respecto de la delimitación catastral con la parcela 846, se constata que el PGOU reproduce la información gráfica obrante en el Catastro de la Diputación Foral de Álava, por lo que cualquier rectificación deberá tramitarse previamente ante el organismo catastral competente.

Segunda alegación. Parcela 3/61

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 3/61 está clasificada parcialmente como Suelo Urbano, calificada como subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada, quedando el resto clasificado como Suelo No Urbanizable J42 Agroganadera Paisaje Rural.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 199

- La ordenación propuesta en el PGOU ya amplía respecto a las Normas Subsidiarias la superficie urbana atribuida a dicha parcela, permitiendo un aprovechamiento urbanístico superior al existente con anterioridad.
- La parcela dispone de frente a la calle Iturrutxaga por su lado norte, mientras que por el sur colinda con la carretera foral A-3610.

No obstante, la existencia de frente a la carretera foral no puede equipararse a la existencia de una calle urbana apta para dar servicio a nuevas parcelas edificables, ni justificar por sí misma la ampliación de la delimitación del suelo urbano hasta comprender la totalidad de la parcela.

Asimismo, se considera que los terrenos situados al sur no forman parte de la trama urbana consolidada del núcleo, manteniendo una configuración más propia del suelo rural que del suelo urbano.

Tampoco resulta procedente la comparación efectuada con la parcela 60, dado que cada parcela debe valorarse atendiendo a sus características concretas y a la ordenación general propuesta para el núcleo, siendo diferente la situación urbanística de ambas.

Por todo ello, se considera adecuada la delimitación del suelo urbano recogida en el documento aprobado inicialmente, manteniéndose el resto de la parcela como Suelo No Urbanizable.

Conclusión y propuesta de resolución

Primera alegación (parcela 2/845): No se estima.

- Se mantiene la delimitación del suelo urbano prevista en el documento aprobado inicialmente.
- La parte urbana de la parcela podrá desarrollarse conforme a las determinaciones del PGOU, manteniéndose el resto como Suelo No Urbanizable.
- Cualquier rectificación de los límites catastrales respecto de la parcela 846 deberá tramitarse previamente ante el Catastro.

Segunda alegación (parcela 3/61): No se estima.

- Se mantiene la delimitación del suelo urbano prevista en el documento aprobado inicialmente.
- No se considera procedente incorporar la totalidad de la parcela al suelo urbano, al no formar parte de la trama urbana consolidada y resultar incompatible dicha ampliación con los criterios de ordenación adoptados para el núcleo.
- La colindancia con la carretera foral A-3610 no constituye un acceso urbano que justifique la ampliación solicitada.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 70

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1601

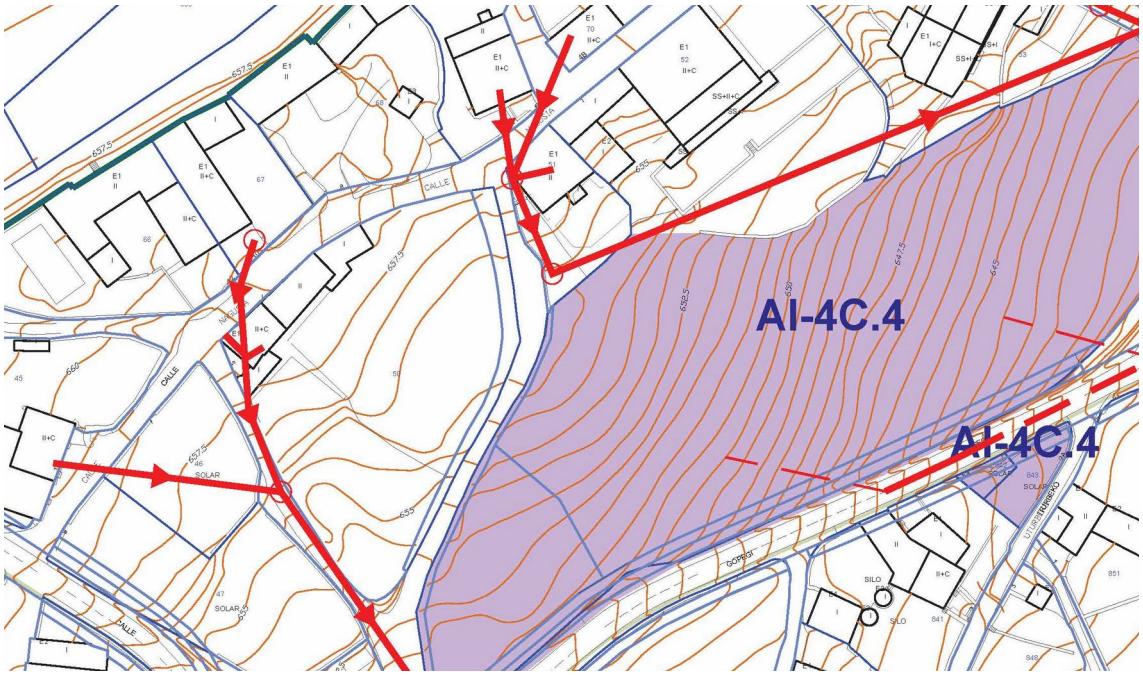
LOCALIDAD: MANURGA

PARCELAS: 3/69, 3/46, 3/54 y 2/844

Objeto y contenido de la alegación

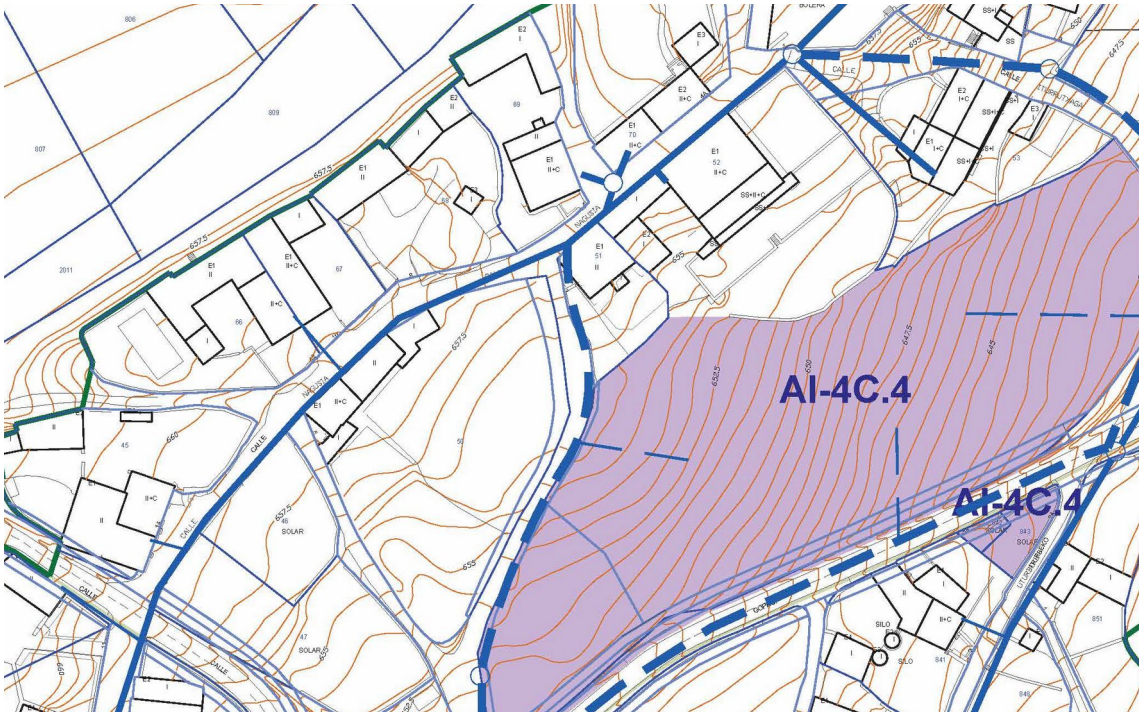
Las personas alegantes, copropietarias de las parcelas 3/69, 3/46, 3/54 y 2/844 de Manurga, solicitan la modificación de los planos P7.4 (Saneamiento) y P8.4 (Abastecimiento) del PGOU aprobado inicialmente, al considerar que los trazados de las redes representadas no se corresponden con las infraestructuras realmente existentes.

Indican que determinadas conducciones de abastecimiento y saneamiento se encuentran ejecutadas desde hace años y cuentan con las correspondientes servidumbres para su mantenimiento, por lo que entienden que el PGOU debería reflejar su ubicación real.



saneamiento

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 199



abastecimiento

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- En el plano P7.4 se recoge el esquema general de la infraestructura de saneamiento del núcleo de Manurga.
- En el plano P8.4 se recoge el esquema general de la infraestructura de abastecimiento del núcleo de Manurga.
- La alegación se refiere a la ubicación de determinadas conducciones existentes, proponiendo la modificación de los trazados representados en dichos planos.

La parte alegante sostiene que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento forman parte de la ordenación pormenorizada del planeamiento y que, por tanto, los planos del PGOU deberían reflejar con exactitud el trazado real de las conducciones existentes.

Sin embargo, aun admitiendo que dichas infraestructuras forman parte de la ordenación pormenorizada conforme a la legislación urbanística vasca, ello no implica que el Plan General deba reproducir con precisión topográfica la totalidad de las conducciones existentes ni las acometidas concretas de cada parcela.

La propia documentación del PGOU define expresamente los planos P7 y P8 como “Esquema de la infraestructura de saneamiento” y “Esquema de la infraestructura de abastecimiento**”**, respectivamente, por lo que su finalidad es representar la estructura general y funcional de las redes existentes y previstas, sin constituir una definición exhaustiva y cerrada de la posición material de cada conducción.

Asimismo, la función propia del planeamiento general consiste en garantizar la adecuada estructura de las infraestructuras urbanas y su correcta integración en la ordenación del territorio, correspondiendo la definición técnica detallada de las redes a los correspondientes proyectos de urbanización, proyectos de obras o actuaciones de ejecución que se desarrollen en aplicación del planeamiento.

Debe tenerse en cuenta además que, en aquellos ámbitos que puedan ser objeto de urbanización o reurbanización futura, las infraestructuras existentes deberán adaptarse a las determinaciones del planeamiento y a los criterios técnicos que resulten exigibles en cada momento. En consecuencia, si

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 199

alguna conducción existente discurriera actualmente por terrenos privados, su eventual reposición o renovación podrá plantear su traslado a espacios públicos o viales cuando ello resulte técnica y económicamente viable. Por el contrario, si las conducciones ya discurren por viario público, dicha circunstancia resulta plenamente compatible con la ordenación propuesta.

Por otra parte, las normas de interpretación del propio PGOU establecen que la realidad física comprobada sobre el terreno prevalecerá sobre la representación gráfica de los planos cuando exista discrepancia acreditada, por lo que la eventual falta de coincidencia entre el trazado esquemático representado y la ubicación material de determinadas conducciones no afecta por sí misma a la validez de la ordenación urbanística propuesta.

En consecuencia, no se aprecia que las diferencias alegadas respecto a la ubicación concreta de determinadas conducciones existentes alteren las determinaciones urbanísticas del Plan ni justifiquen la modificación de la ordenación propuesta.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantienen los trazados recogidos en los planos P7.4 (Saneamiento) y P8.4 (Abastecimiento) del documento aprobado inicialmente.
- La representación de dichas infraestructuras tiene carácter esquemático y responde a la estructura general de las redes existentes y previstas en el núcleo.
- Las eventuales adaptaciones, reposiciones o modificaciones de las redes existentes deberán concretarse, en su caso, mediante los correspondientes proyectos de urbanización o de obras que se desarrollen en ejecución del planeamiento.
- En particular, cuando resulte necesario y técnicamente viable, podrá plantearse el traslado de infraestructuras que actualmente discurran por parcelas privadas a espacios públicos o viales, de conformidad con las determinaciones que resulten de aplicación en cada actuación.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 199

ALEGACIÓN Nº 79

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1611

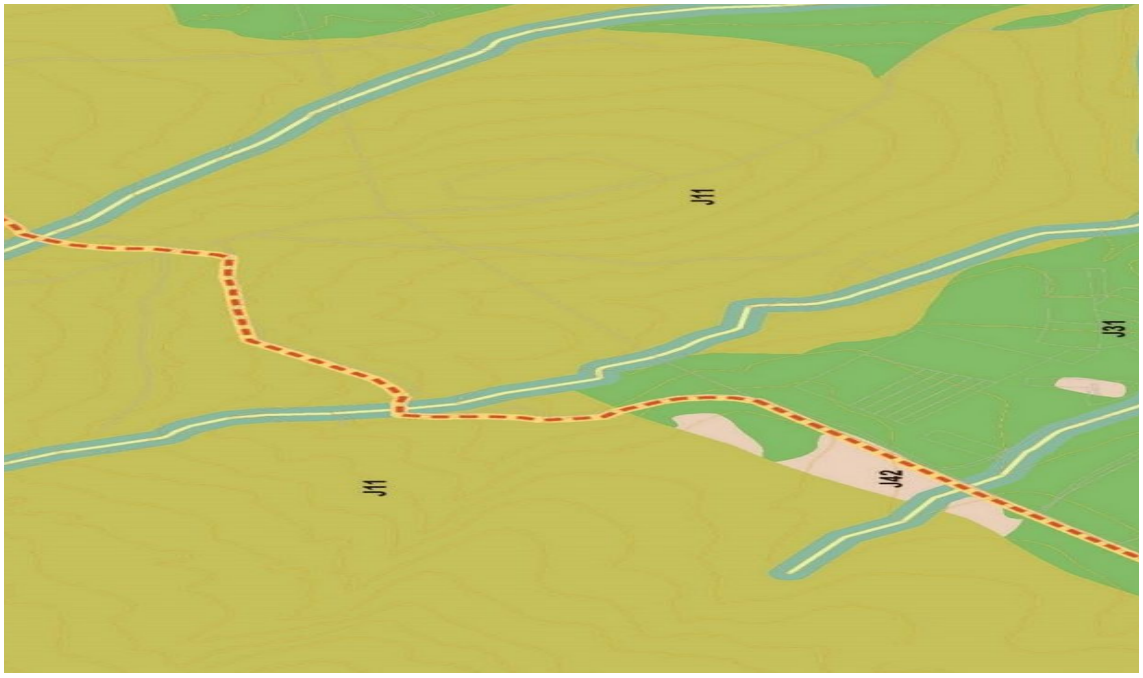
LOCALIDAD: MANURGA

PARCELA: 3/1121 (subparcela J – edificio 1)

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante manifiesta ser titular de un abejal ubicado dentro del Monte de Utilidad Pública existente en Manurga, solicitando:

- Que se reconozca expresamente en el PGOU el perímetro completo de la parcela vinculada al abejal, y no únicamente la edificación actualmente reflejada en la documentación gráfica.
- Que el PGOU incorpore una regulación específica para los abejales tradicionales existentes en el municipio, permitiendo su conservación, mantenimiento, rehabilitación y adaptación.
- Que se reconozca el valor histórico, cultural, etnográfico y ambiental de este tipo de construcciones y aprovechamientos.
- Que se contemplen medidas de apoyo, ayudas, subvenciones o beneficios fiscales dirigidos a la conservación de dichas edificaciones y de su entorno.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- El abejal mencionado se sitúa en la parcela 3/1121, clasificada como Suelo No Urbanizable J11 Especial Protección, según se recoge en el Plano P1.05 del PGOU.
- La parcela 3/1121 forma parte del Monte de Utilidad Pública nº 376, bien de dominio público municipal.
- En la documentación catastral figura identificada la subparcela edificada correspondiente al abejal, con una superficie aproximada de 52,02 m², sin que conste delimitación catastral independiente de la parcela cuya incorporación al PGOU solicita la persona alegante.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 199

- El régimen de usos aplicable a la categoría J11 Especial Protección viene regulado en la normativa urbanística del Plan, siendo compatibles aquellas actividades y aprovechamientos que resulten admisibles conforme a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

Debe señalarse que el objeto propio del Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación urbanística del territorio, la clasificación y calificación del suelo y la regulación de los usos y actuaciones urbanísticas admisibles.

Por el contrario, no corresponde al planeamiento urbanístico determinar la titularidad dominical de los terrenos, reconocer derechos de propiedad, concesiones administrativas, aprovechamientos privativos o cualquier otro título jurídico sobre bienes integrantes del dominio público.

En consecuencia, la delimitación, extensión y régimen jurídico de los eventuales aprovechamientos privativos existentes dentro del Monte de Utilidad Pública deberán acreditarse y regularse, en su caso, mediante los procedimientos y títulos previstos en la legislación patrimonial, forestal y sectorial aplicable, sin que proceda efectuar pronunciamiento alguno al respecto en el PGOU.

Asimismo, tampoco corresponde al planeamiento urbanístico establecer ayudas económicas, subvenciones, exenciones o bonificaciones fiscales, al tratarse de materias ajenas al contenido propio del Plan General y que, en su caso, deberán articularse mediante los instrumentos normativos o presupuestarios correspondientes.

Si bien, se considera adecuado incorporar el abejal objeto de la alegación al Catálogo de Protección del PGOU, estableciendo para el mismo un régimen de protección que permita su conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación, de acuerdo con las determinaciones que se establezcan en la ficha correspondiente.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se mantiene la clasificación y calificación urbanística prevista para la parcela 3/1121 en el documento aprobado inicialmente.
- No procede incorporar al PGOU la delimitación de una parcela privativa dentro del Monte de Utilidad Pública nº 376 ni efectuar pronunciamientos sobre la titularidad o régimen jurídico de eventuales aprovechamientos existentes.
- No procede incorporar una regulación específica para un aprovechamiento concreto ni establecer ayudas, subvenciones, bonificaciones o beneficios fiscales, por tratarse de materias ajenas al contenido propio del planeamiento urbanístico.
- Se incorporará el abejal identificado en la subparcela J de la parcela 3/1121 al Catálogo de Protección del PGOU, atendiendo a sus valores etnográficos, históricos y culturales.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 82

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1614

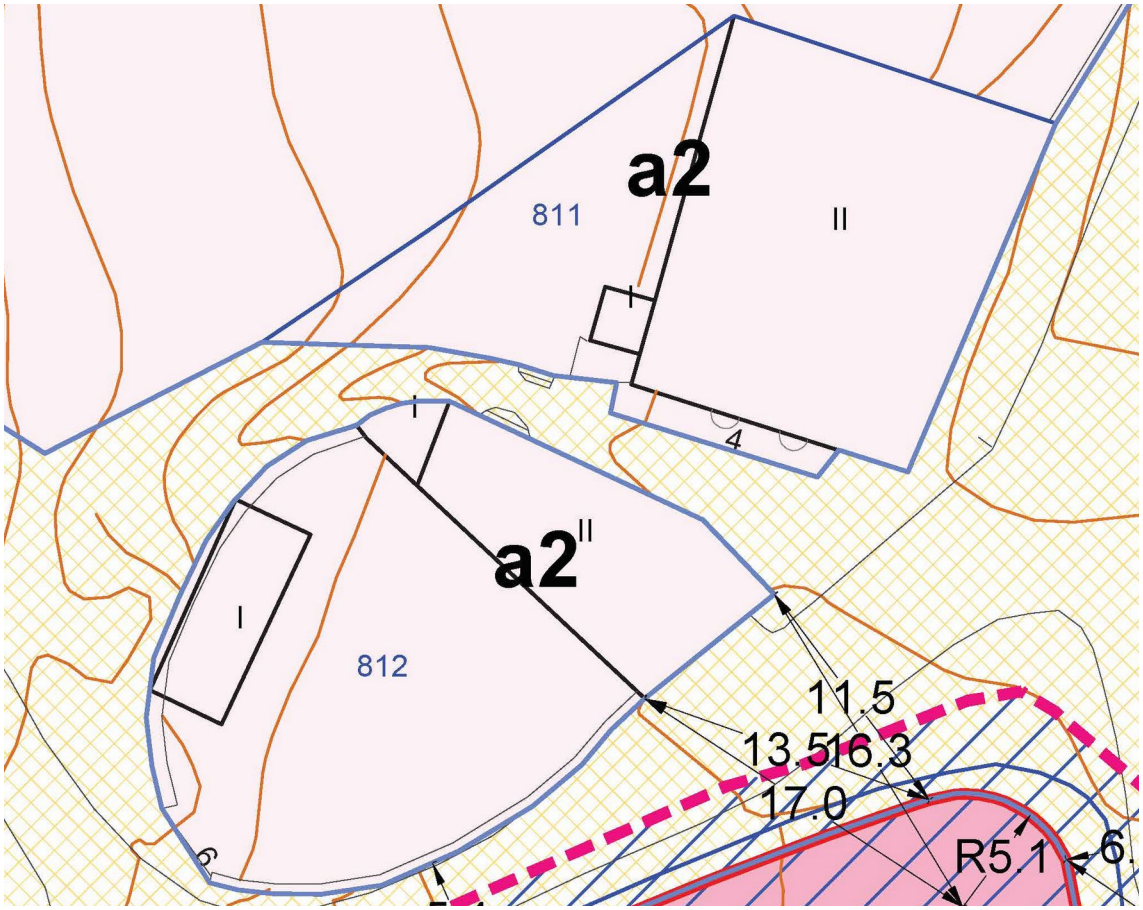
LOCALIDAD: MANURGA

PARCELA: 2/812

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante expone que el camino situado al norte de la parcela 2/812 constituye un camino en desuso y que, debido a su reducida anchura, resulta imposible su utilización por vehículos.

Por ello solicita la desafectación de dicho camino, indicando que existe conformidad tanto del propietario colindante como de la Junta Administrativa.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- El camino situado entre las parcelas 811 y 812 está clasificado como Suelo Urbano y calificado como Subzona Pública de Comunicaciones e22 Peatonales con tolerancia, según se recoge en el Plano P4.4C del PGOU aprobado inicialmente.
- En las Normas Subsidiarias vigentes dicho espacio no aparece expresamente etiquetado, si bien la trama gráfica utilizada permite interpretar que se encontraba integrado dentro de los espacios libres públicos.
- Se comprueba igualmente que dicho ámbito constituye físicamente un camino que da servicio a las parcelas colindantes y forma parte de la red de espacios públicos del núcleo.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 199

A la vista de sus características físicas y de su reducida anchura, no se considera adecuado mantener la calificación prevista como e22 Peatonales con tolerancia, al no resultar viable su utilización para tráfico rodado.

No obstante, tampoco se considera procedente su eliminación de la red de espacios públicos ni su desafectación mediante el presente instrumento de planeamiento.

La desafectación de un bien de dominio público constituye una cuestión patrimonial que corresponde resolver a la Administración titular del mismo mediante el procedimiento legalmente establecido, no siendo el PGOU el instrumento adecuado para acordar dicha desafectación.

Por ello, se considera más adecuado mantener su carácter de espacio público de comunicaciones, modificando su calificación a Subzona Pública de Comunicaciones e21 Peatonales, en coherencia con su configuración física y utilización real.

Asimismo, deberá quedar expresamente establecido que dicho espacio tiene carácter público y está destinado a la comunicación peatonal, no siendo admisible la ocupación o almacenamiento de materiales que reduzcan su sección útil o dificulten su utilización.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- No se estima la solicitud de desafectación del camino.
- Se modifica la calificación prevista en el documento aprobado inicialmente, pasando de Subzona Pública de Comunicaciones e22 Peatonales con tolerancia a Subzona Pública de Comunicaciones e21 Peatonales, atendiendo a las características físicas y funcionales reales del ámbito.
- Se mantiene su condición de espacio público destinado a comunicaciones peatonales.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 199

MENDAROZKETA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 199

ALEGACIÓN Nº 2

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1089

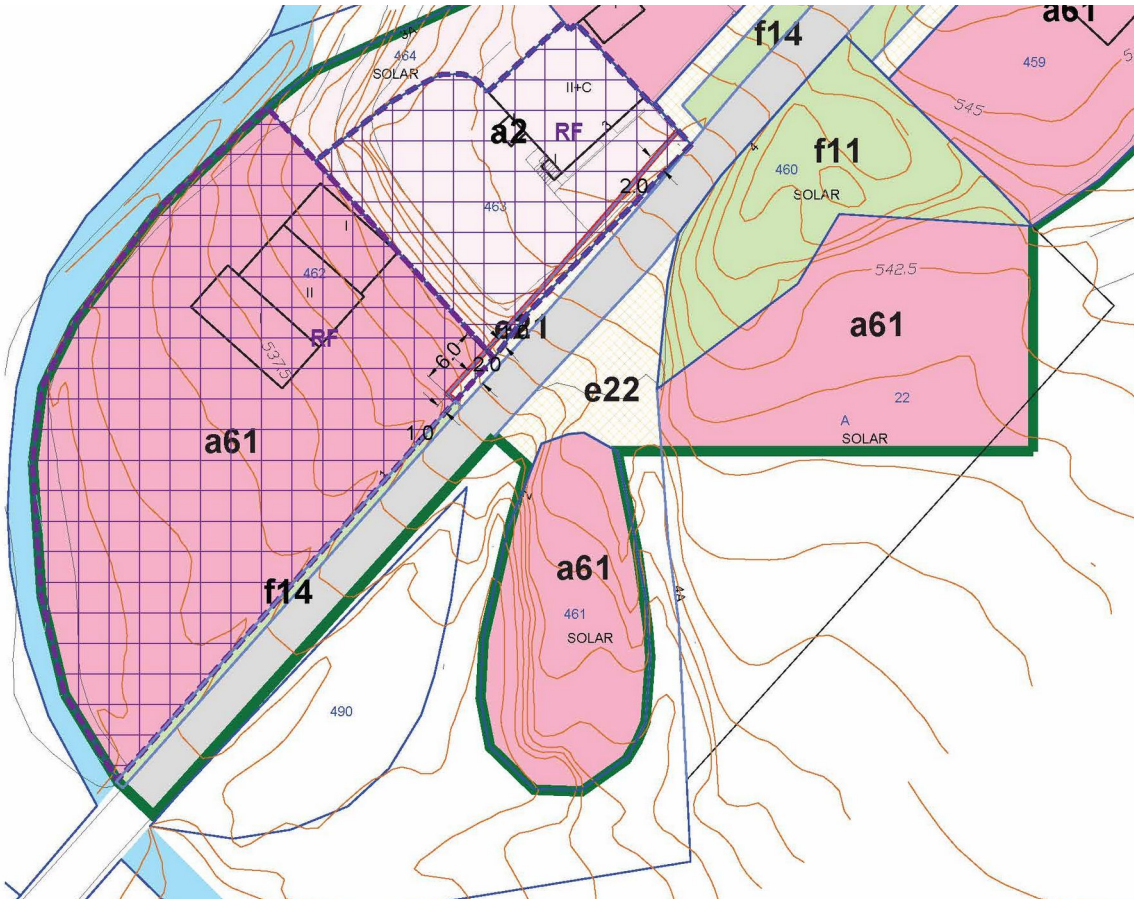
LOCALIDAD: MENDAROZKETA

PARCELAS: 6/22A, 460 y 461

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se modifique la delimitación del suelo urbano recogida en el documento de aprobación inicial del PGOU, de forma que se mantenga la posibilidad de desarrollar dos viviendas en los terrenos de su propiedad, tal y como resultaba de la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias vigentes.

Expone que la modificación introducida en el documento aprobado inicialmente reduce la superficie edificable del ámbito, limitando las posibilidades de desarrollo residencial previstas para dichas parcelas.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 6/22A y 461 están clasificadas como Suelo Urbano, calificadas como Subzona Privada Residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada, mientras que la parcela 460 se califica como Subzona Pública de Espacios Libres f11 Parques y Jardines, según el plano P4.6C del PGOU.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 199

- En las Normas Subsidiarias vigentes el ámbito disponía de una delimitación urbana de mayor extensión, permitiendo un desarrollo residencial superior al previsto en el documento aprobado inicialmente.
- El suelo colindante situado al sur se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable, calificado como J42 Agroganadera Paisaje Rural.
- Se aprecia que la reducción de la superficie urbana respecto a la ordenación precedente no resulta suficientemente justificada desde el punto de vista urbanístico, especialmente teniendo en cuenta la configuración física de las parcelas, la continuidad de la trama urbana existente y la posibilidad de completar adecuadamente el frente edificado del núcleo.

No obstante, se considera igualmente necesario garantizar que el desarrollo de los terrenos se produzca de forma ordenada, asegurando la obtención de los terrenos destinados a uso público, la adecuada configuración de las parcelas resultantes y la ejecución de las obras de urbanización precisas para dotar a las mismas de la condición de solar.

A estos efectos, se considera que la solución más adecuada consiste en ampliar la delimitación del suelo urbano para incorporar la totalidad del ámbito afectado y someter su desarrollo a una actuación de Regularización de Fincas (RF), que permita adaptar la estructura parcelaria a las determinaciones del planeamiento, materializar las cesiones necesarias y coordinar la ejecución de las obras complementarias de urbanización.

Asimismo, deberá atenderse a las determinaciones contenidas en el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava para la carretera A-3604, especialmente en lo relativo a alineaciones, líneas de cierre de parcela, retranqueos y demás limitaciones derivadas de la normativa sectorial aplicable.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se ampliará la delimitación del Suelo Urbano incorporando la totalidad de los terrenos objeto de la alegación.
- Los terrenos resultantes se calificarán como Subzona Privada Residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada.
- El desarrollo del ámbito quedará sujeto a una Regularización de Fincas (RF), al objeto de adecuar la configuración parcelaria a las determinaciones del PGOU, obtener las cesiones públicas que resulten necesarias y regularizar la estructura de la propiedad.
- Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberá aprobarse el correspondiente instrumento de normalización o regularización de fincas y ejecutarse de forma coordinada las obras complementarias de urbanización necesarias para el conjunto del frente afectado, garantizando que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- La ordenación definitiva deberá respetar las determinaciones establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava para la carretera A-3604, así como el resto de condicionantes sectoriales que resulten de aplicación.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 199

MURUA

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 199

ALEGACIÓN Nº 41

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1569

LOCALIDAD: MURUA

PARCELA: 3/1954 (subparcela I, edificio 1)

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante manifiesta que es titular de una finca registral enclavada en el monte Garbea, destinada históricamente a colmenar y producción de miel y cera, solicitando:

- Que se reconozca la singularidad de este tipo de propiedades y aprovechamientos enclavados en el monte.
- Que se establezca una regulación específica para la conservación, rehabilitación y mejora de los abejales existentes.
- Que se contemplen ayudas, subvenciones o medidas de apoyo dirigidas a los titulares de este tipo de construcciones tradicionales.

Fundamenta su solicitud en los valores históricos, etnográficos, culturales, ambientales y paisajísticos asociados a este tipo de edificaciones y aprovechamientos tradicionales.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- El colmenar objeto de la alegación se sitúa en la parcela 3/1954, clasificada como Suelo No Urbanizable J11 Especial Protección, según el Plano P1.05 del PGOU.
- En la documentación catastral figura identificada la subparcela I (edificio 1), con una superficie aproximada de 153,00 m².
- La alegación pone de manifiesto la existencia de una finca registral privada vinculada históricamente a la actividad apícola y de una construcción tradicional destinada a colmenar.
- La actividad apícola constituye un aprovechamiento tradicional vinculado al medio rural y compatible con la preservación de los valores ambientales y culturales del entorno.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 199

Se considera que este tipo de construcciones forman parte del patrimonio rural tradicional del municipio y presentan valores etnográficos, históricos y culturales que justifican su conservación y protección.

No obstante, corresponde señalar que el PGOU no constituye el instrumento adecuado para el reconocimiento o declaración de derechos de propiedad, titularidades dominicales o situaciones jurídicas particulares de las fincas, cuestiones que se rigen por la legislación civil, registral, patrimonial y sectorial aplicable. La eventual catalogación del elemento no implica pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los terrenos o edificaciones en que se ubica.

Asimismo, tampoco corresponde al planeamiento urbanístico establecer subvenciones, ayudas económicas, bonificaciones fiscales o medidas de fomento específicas, por tratarse de materias ajenas al contenido propio del Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera procedente reconocer el interés etnográfico, histórico y cultural del colmenar objeto de la alegación, incorporándolo al Catálogo de Protección Municipal, estableciendo para el mismo las determinaciones necesarias para favorecer su conservación, mantenimiento y rehabilitación.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se incorporará el colmenar identificado en la parcela 3/1954 (subparcela I, edificio 1) al Catálogo de Protección del PGOU, atendiendo a sus valores etnográficos, históricos y culturales.
- Se elaborará la correspondiente ficha de protección, definiendo las condiciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación que resulten procedentes.
- No procede incorporar una ordenanza específica para este tipo de aprovechamientos ni efectuar pronunciamientos sobre la titularidad dominical de las fincas o edificaciones afectadas.
- No procede establecer mediante el PGOU ayudas económicas, subvenciones, bonificaciones fiscales u otras medidas de fomento, por exceder del contenido propio del planeamiento urbanístico.
- La clasificación y calificación urbanística del suelo se mantendrá en los términos previstos en el documento aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 199

ALEGACIÓN Nº 45

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1580

LOCALIDAD: MURUA

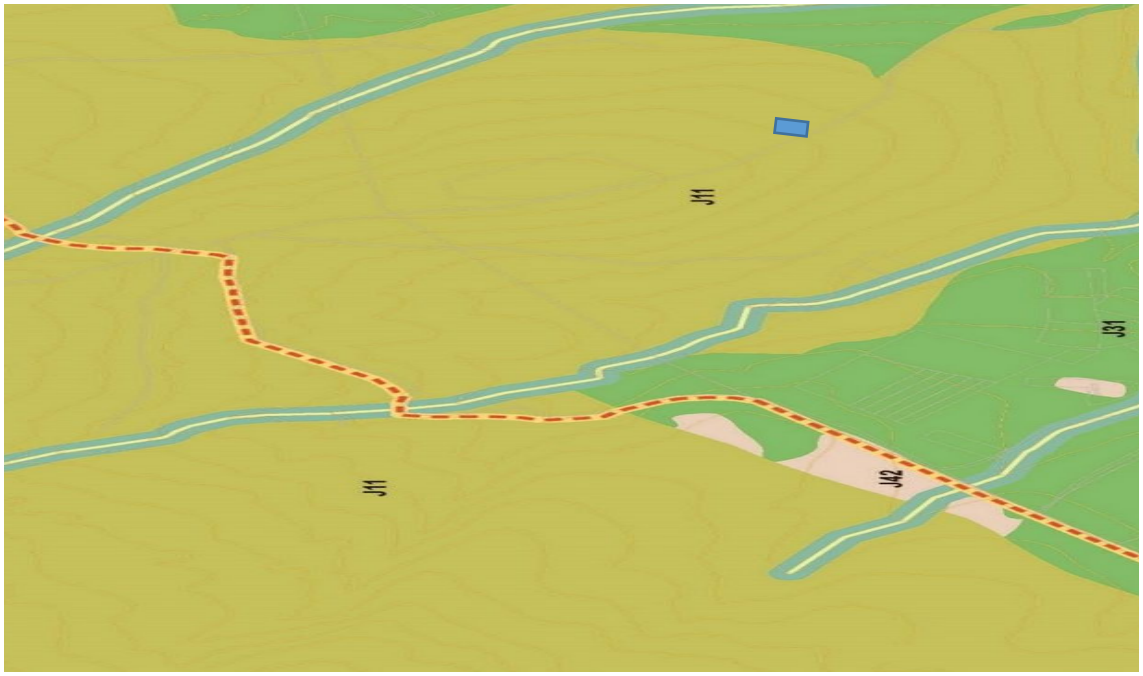
PARCELA: 3/1121 (subparcela J, edificio 1)

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante manifiesta la existencia de un abejal situado en el monte Garbea, dentro de la parcela 3/1121, solicitando:

- Que se reconozca la existencia de propiedades privadas enclavadas en el monte.
- Que se establezca una ordenanza específica para la conservación, rehabilitación y mejora de los abejales.
- Que se contemplen ayudas, subvenciones o medidas de apoyo dirigidas a los titulares de este tipo de construcciones tradicionales.

Fundamenta su solicitud en el valor histórico, etnográfico, tipológico, ambiental y cultural de los abejales, así como en su vinculación con la actividad apícola tradicional.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- El abejal objeto de la alegación se sitúa en la parcela 3/1121, clasificada como Suelo No Urbanizable J11 Especial Protección, según el Plano P1.05 del PGOU.
- La parcela 3/1121 se corresponde con Monte de Utilidad Pública.
- En la documentación catastral únicamente consta identificada la subparcela edificada correspondiente al abejal, con una superficie aproximada de 53,00 m², sin que conste una parcela catastral independiente asociada al mismo.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 199

- La persona alegante afirma la existencia de una finca privada enclavada en el monte, si bien no aporta documentación registral o título suficiente que permita acreditar en este expediente urbanístico la delimitación jurídica y física de dicha finca.

Debe señalarse que el PGOU no constituye el instrumento adecuado para declarar, reconocer o certificar titularidades dominicales, enclaves privados, derechos reales o situaciones jurídicas particulares sobre terrenos incluidos en Monte de Utilidad Pública. Dichas cuestiones deberán acreditarse, en su caso, mediante los títulos correspondientes y conforme a la legislación civil, registral, patrimonial, forestal y sectorial aplicable.

No obstante, con independencia de la titularidad dominical de los terrenos, se considera que los abejales tradicionales existentes en el municipio presentan un interés etnográfico, histórico y cultural vinculado a los aprovechamientos tradicionales del medio rural, que justifica su consideración desde la perspectiva de la protección patrimonial municipal.

Por ello, se considera procedente incorporar el abejal objeto de la alegación al Catálogo de Protección del PGOU, estableciendo una ficha específica que determine las condiciones de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación que resulten adecuadas.

La eventual catalogación del elemento tendrá finalidad estrictamente protectora y patrimonial, sin que implique reconocimiento alguno de titularidad privada sobre el suelo, ni alteración del régimen jurídico del Monte de Utilidad Pública, ni modificación de la clasificación y calificación urbanística del suelo.

Asimismo, no procede incorporar al PGOU determinaciones relativas a ayudas económicas, subvenciones, bonificaciones fiscales u otras medidas de fomento, por tratarse de materias ajenas al contenido propio del planeamiento urbanístico.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se incorporará el abejal identificado en la parcela 3/1121, subparcela J, edificio 1, al Catálogo de Protección del PGOU, atendiendo a sus valores etnográficos, históricos y culturales.
- Se elaborará la correspondiente ficha de protección, definiendo las condiciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación que resulten procedentes.
- La catalogación tendrá finalidad exclusivamente protectora y no supondrá reconocimiento de titularidad privada, derecho real, concesión, aprovechamiento privativo ni enclave dominical dentro del Monte de Utilidad Pública.
- No procede incorporar una ordenanza específica para este tipo de aprovechamientos ni establecer mediante el PGOU ayudas económicas, subvenciones, bonificaciones fiscales u otras medidas de fomento.
- La clasificación y calificación urbanística del suelo se mantendrá en los términos previstos en el documento aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 54-58

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1465 y 2023-E-RE-1470

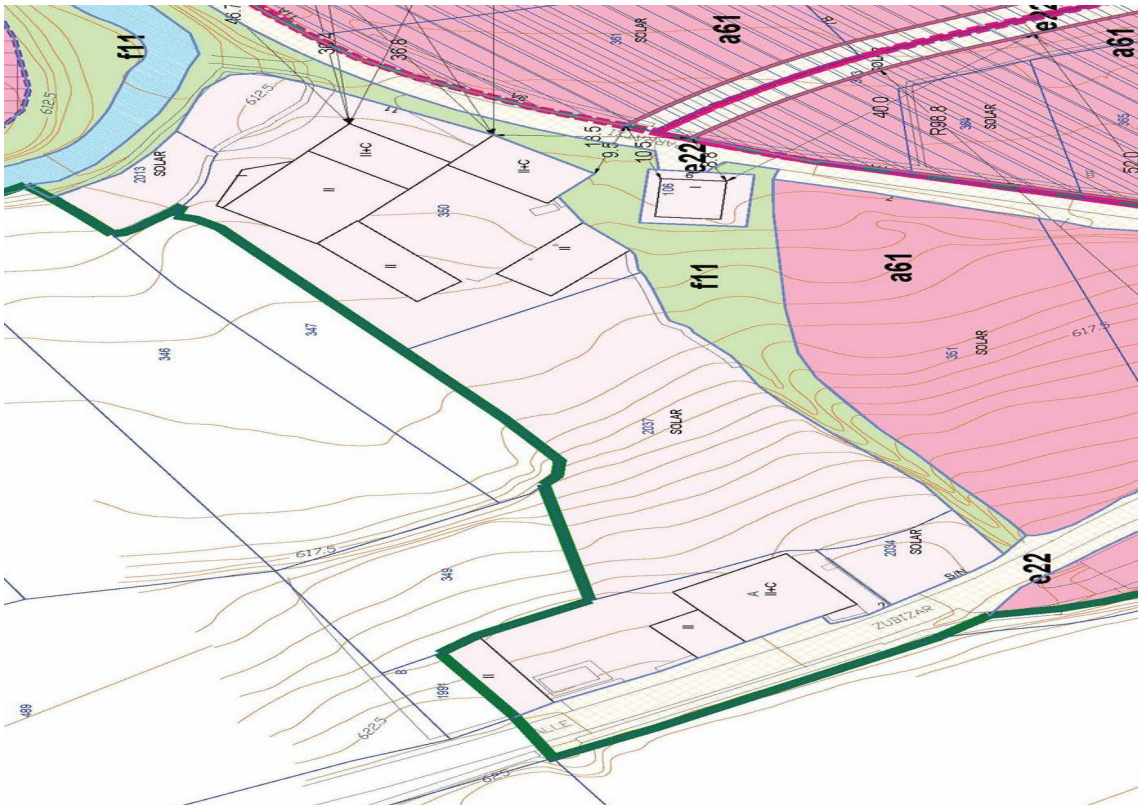
LOCALIDAD: MURUA

PARCELAS: 3/350, 2037, 1991 y 1196

Objeto y contenido de la alegación

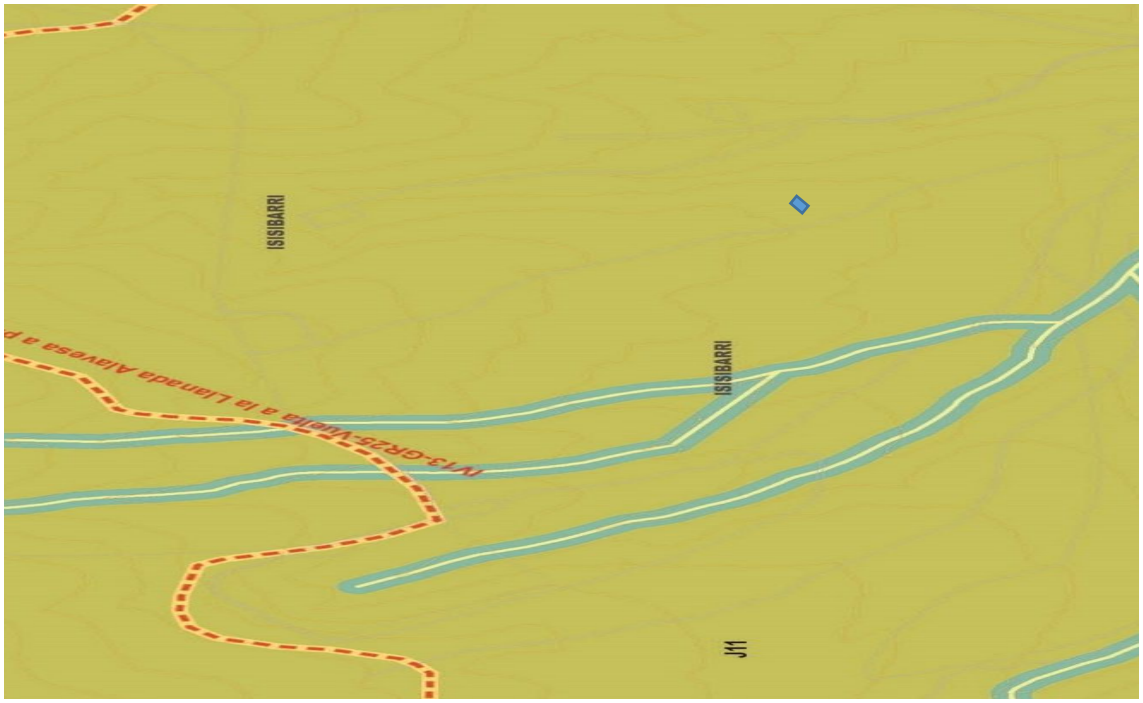
La persona alegante formula diversas observaciones relativas a la regulación de las parcelas 3/350, 2037 y 1991, clasificadas como Suelo Urbano, así como respecto a la parcela 3/1196, destinada tradicionalmente a colmenar.

Las solicitudes se refieren a la corrección de planos, interpretación y mejora de la Ordenanza a2 de Asentamientos Antiguos Rurales, tratamiento de las obras de conservación de edificaciones tradicionales y regulación de los colmenares existentes en el monte.



ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 199



Valoración técnica y jurídica

Solicitud nº 1. Inclusión de la referencia a la Ordenanza a2 en los planos.

Comprobado el documento de aprobación inicial, se constata que las parcelas 3/350, 2037 y 1991 están efectivamente incluidas en la Subzona Privada Residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.

No obstante, dicha referencia no aparece reflejada correctamente en determinados planos de ordenación.

Procede estimar la alegación, incorporando la referencia gráfica correspondiente en la documentación del PGOU.

Solicitud nº 2. Modificación de la ubicación del cobertizo de la parcela 1991.

La documentación gráfica del PGOU se ha elaborado a partir de la información catastral y cartográfica disponible.

No consta en el expediente documentación técnica suficiente que justifique la modificación solicitada ni acreditación de la situación legal urbanística de la edificación cuya rectificación se pretende.

No procede estimar la alegación, sin perjuicio de que pueda aportarse documentación acreditativa para su valoración durante la redacción definitiva del documento.

Solicitud nº 3. Régimen de los patios, eras y espacios libres interiores.

La alegación parte de una interpretación incorrecta del alcance de la regulación contenida en la Ordenanza a2 respecto a los patios abiertos a fachada.

La determinación recogida en el apartado 15 de la Ordenanza a2, relativa a los patios abiertos a fachada, se refiere exclusivamente a las fachadas que recaen a viales o espacios públicos y a los parámetros urbanísticos asociados a dichas situaciones.

En consecuencia, dicha regulación no afecta a los patios, eras, espacios libres interiores, accesos tradicionales ni demás espacios de uso privado existentes dentro de las parcelas vinculadas a los caseríos y edificaciones rurales.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 199

Por tanto, los espacios libres privados existentes podrán seguir desempeñando las funciones de acceso, comunicación, ventilación e iluminación que les correspondan conforme a la configuración física y jurídica de cada finca, sin que resulte necesario introducir modificación alguna en la normativa del PGOU para garantizar dicho régimen.

No se estima la alegación, al considerarse que la situación planteada por el alegante ya queda amparada por las determinaciones contenidas en la Ordenanza a2 y no resulta necesaria modificación alguna del documento de aprobación inicial del PGOU.

Solicitud nº 4. Régimen de las obras de conservación y mantenimiento.

La clasificación de una actuación como obra mayor o menor no corresponde al PGOU, sino a la legislación urbanística aplicable y a la naturaleza de las obras concretas que se pretendan ejecutar.

Las actuaciones de mera conservación, mantenimiento o reparación deberán tramitarse conforme al régimen legal que les resulte aplicable en cada caso.

Asimismo, las cargas urbanísticas derivadas de incrementos de edificabilidad, creación de nuevas viviendas o cambios de uso deberán exigirse conforme a la legislación urbanística vigente cuando concurran los supuestos legalmente previstos.

No procede estimar la alegación en los términos solicitados.

Solicitud nº 5. Sustitución del término “lotes” por “partes privativas”.

La redacción empleada procede de la sistemática general utilizada en las ordenanzas elaboradas conforme al modelo NORPLAN y resulta técnicamente adecuada desde el punto de vista urbanístico.

No procede modificar la terminología utilizada.

Solicitud nº 6. Mayor flexibilidad de la Ordenanza a2.

La alegación plantea la conveniencia de que la Ordenanza a2 de Asentamientos Antiguos Rurales se interprete y aplique con criterios que favorezcan la rehabilitación, reutilización y adaptación de las edificaciones tradicionales existentes, optimizando el uso de las infraestructuras ya implantadas y favoreciendo la permanencia de población en los núcleos rurales.

Se comparte con carácter general dicho objetivo, que constituye uno de los criterios inspiradores de la regulación prevista para los asentamientos antiguos rurales en el PGOU. En este sentido, la ordenanza a2 pretende compatibilizar la conservación de la tipología tradicional de los núcleos con la posibilidad de adaptación de las edificaciones existentes a las necesidades actuales de habitabilidad y uso.

No obstante, las condiciones relativas a alturas, perfiles edificatorios, habitabilidad, número de viviendas y demás parámetros urbanísticos deben mantenerse dentro de los límites establecidos por la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como por los criterios generales de ordenación del Plan.

Asimismo, en el suelo urbano consolidado no resulta de aplicación el concepto de densidad residencial propio de los nuevos desarrollos urbanísticos, regulándose el aprovechamiento mediante parámetros tales como la edificabilidad, la tipología edificatoria, el número máximo de viviendas y las condiciones de parcela y edificación.

Las condiciones de habitabilidad deberán ajustarse a la normativa vigente, en particular al Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, sin perjuicio de las soluciones justificadas que dicha normativa permita para edificaciones existentes.

Se estima parcialmente la alegación, en cuanto al criterio general de favorecer la rehabilitación y adaptación de las edificaciones tradicionales existentes, sin que proceda modificar en los términos solicitados los parámetros concretos de la Ordenanza a2 recogidos en el documento aprobado inicialmente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 199

Solicitud relativa a la parcela 3/1196 (colmenar).

Se constata que la parcela 3/1196 se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable J11 Especial Protección y que en la misma existe una edificación tradicional destinada a colmenar, junto con una parcela delimitada asociada a dicho aprovechamiento.

La actividad apícola constituye un aprovechamiento tradicional compatible con los valores ambientales y culturales del entorno.

No obstante, el PGOU no es el instrumento adecuado para reconocer derechos de propiedad, enclaves dominicales ni situaciones jurídico-patrimoniales particulares, ni tampoco para establecer ayudas económicas, subvenciones o beneficios fiscales.

Sin perjuicio de ello, se considera procedente reconocer el interés etnográfico, histórico y cultural de este tipo de construcciones tradicionales vinculadas a la apicultura.

Se estima parcialmente la alegación, incorporando el colmenar al Catálogo de Protección Municipal y elaborando la correspondiente ficha de protección que regule sus condiciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se incorporará la referencia gráfica correcta a la Subzona a2 en los planos de ordenación.
- Se reconoce que la regulación de la Ordenanza a2 relativa a los patios abiertos a fachada no afecta a los patios, eras, accesos tradicionales y demás espacios libres de uso privado existentes en las parcelas vinculadas a los caseríos rurales, no siendo necesaria modificación alguna de la normativa en este aspecto.
- Se comparte el objetivo general de favorecer la rehabilitación, reutilización y adaptación de las edificaciones tradicionales existentes, manteniendo en todo caso los parámetros urbanísticos y las condiciones de habitabilidad establecidos por la normativa aplicable.
- Se incorporará el colmenar existente en la parcela 3/1196 al Catálogo de Protección Municipal mediante la correspondiente ficha de protección.
- Se desestiman el resto de solicitudes por los motivos expuestos.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 199

ALEGACIÓN Nº 72

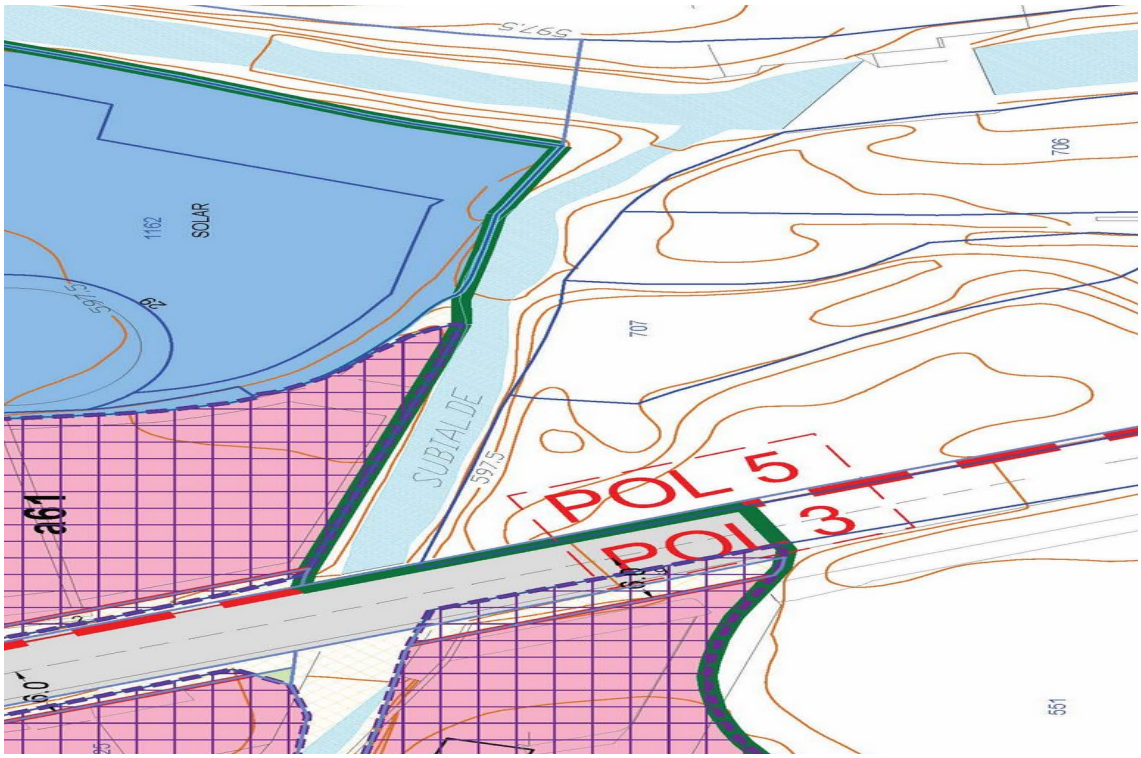
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1604

LOCALIDAD: MURUA

PARCELA: 5/707

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que se elimine de su parcela 5/707 el trazado de un carril bici que, según manifiesta, habría sido propuesto por el Consejo Asesor del Ayuntamiento.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 5/707 está clasificada como Suelo No Urbanizable J61 Protección de Aguas Superficiales, según el plano P1.06 del PGOU.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable Z5 Protección Agrícola, con la afección superpuesta PR3 Protección de Cursos de Agua.
- Sobre la parcela no se contempla ningún Sistema General de Comunicaciones Peatonales o Ciclistas, ni ningún itinerario ciclista o peatonal previsto por el PGOU.
- Asimismo, se comprueba que el itinerario IV28 recogido en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava discurre por una zona distinta del municipio y no afecta a la parcela objeto de alegación.

Por tanto, la eliminación solicitada no procede, al no existir en el documento de aprobación inicial del PGOU ninguna reserva, afección o previsión de carril bici sobre la parcela 5/707.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 199

Debe señalarse igualmente que determinadas propuestas, sugerencias o alternativas planteadas durante el proceso de participación pública o formuladas por distintos órganos consultivos carecen de eficacia urbanística mientras no hayan sido incorporadas expresamente al planeamiento y aprobadas conforme al procedimiento legalmente establecido.

En consecuencia, la parcela objeto de alegación no resulta afectada por ningún itinerario ciclista previsto en el PGOU aprobado inicialmente.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier futura implantación de una infraestructura ciclista que pudiera afectar a terrenos de propiedad privada requeriría la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento o proyecto sectorial y la obtención de los terrenos necesarios conforme a los procedimientos legalmente establecidos, incluyendo, en su caso, la expropiación o adquisición de los mismos.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación, al no resultar necesaria modificación alguna del documento de aprobación inicial del PGOU, dado que la parcela 5/707 no se encuentra afectada por ningún carril bici, itinerario ciclista o sistema general de comunicaciones peatonales o ciclables previsto en el planeamiento.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 199

ALEGACIÓN Nº 83

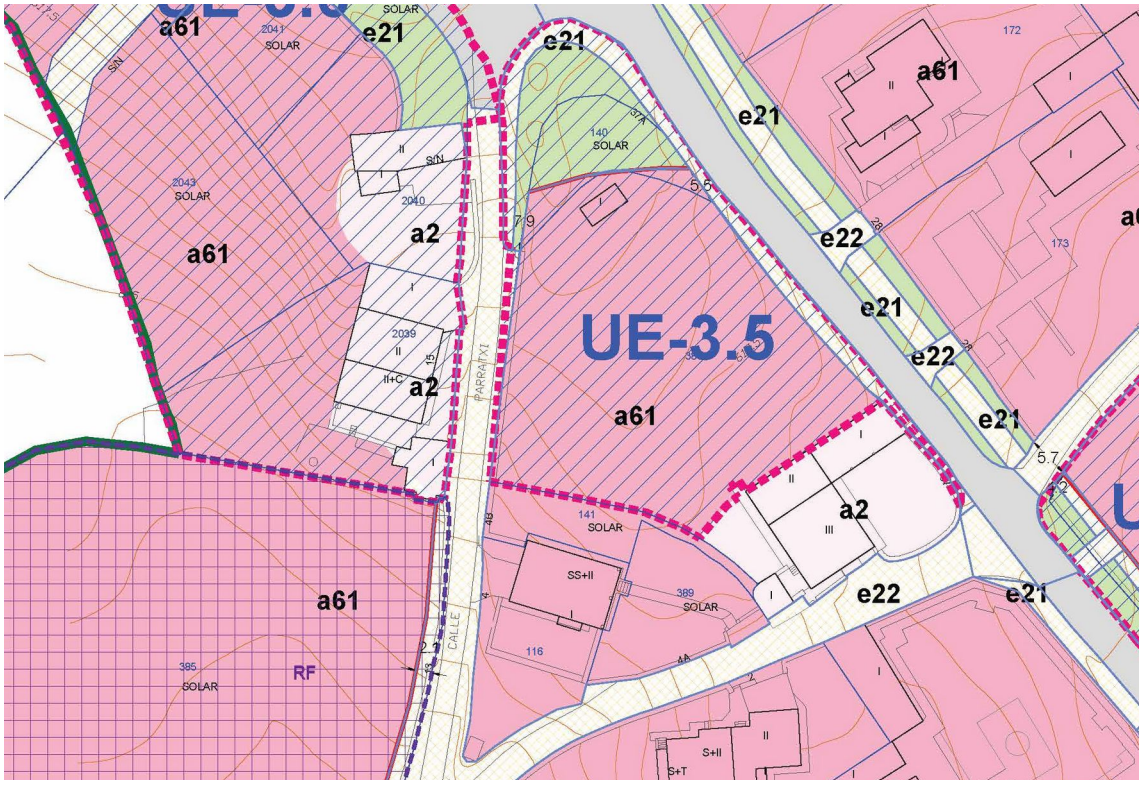
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1615

LOCALIDAD: MURUA

PARCELAS: 3/388 y 140

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita que, dado que las parcelas 3/388 y 140 pertenecen a un mismo propietario, se modifique la ordenación prevista de forma que puedan configurarse dos parcelas edificables independientes, manteniendo el caserío existente vinculado a una superficie de parcela y zona ajardinada acorde con sus características y dimensiones.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 3/388 y 140 están incluidas en la Actuación Integrada UE-3.5, clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado y calificadas como subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar Aislada.
- El caserío existente situado al sur del ámbito se encuentra fuera de la UE-3.5 y calificado como subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.
- Según las Normas Subsidiarias vigentes, ambas parcelas se encontraban incluidas en la UE-5.

A la vista de las características del ámbito, se considera innecesario mantener la Actuación Integrada UE-3.5, al tratarse de terrenos que disponen de urbanización en todo su perímetro.

No obstante, resulta necesario garantizar la obtención de las cesiones de espacios libres públicos previstas por el planeamiento y regularizar la configuración parcelaria existente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 158 de 199

Por ello, se propone eliminar la UE-3.5 y sustituirla por una Regularización de Fincas (RF), que permita materializar las cesiones públicas necesarias, mantener los espacios libres previstos al norte del ámbito y ordenar la estructura parcelaria.

La RF no predeterminará una parcelación concreta de los terrenos privados resultantes. La propiedad podrá promover posteriormente las parcelaciones que estime oportunas, siempre que se respeten las condiciones de parcela mínima, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos establecidos en la Ordenanza a61.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se eliminará la Actuación Integrada UE-3.5 prevista en el documento aprobado inicialmente.
- El ámbito quedará sujeto a una Regularización de Fincas (RF), para la obtención de las cesiones públicas previstas y la regularización de la configuración parcelaria.
- Se mantendrán los espacios libres públicos previstos al norte del ámbito.
- La parcelación definitiva de los terrenos privados podrá ser promovida posteriormente por la propiedad, respetando las condiciones establecidas en la Ordenanza a2 y a61.
- La superficie vinculada al caserío existente será la que resulte de la regularización y de las posteriores operaciones de parcelación que se tramiten conforme al PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 199

ONDATEGI

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 6 y 7

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1258 y 2023-E-RC-1259

LOCALIDAD: ONDATEGI

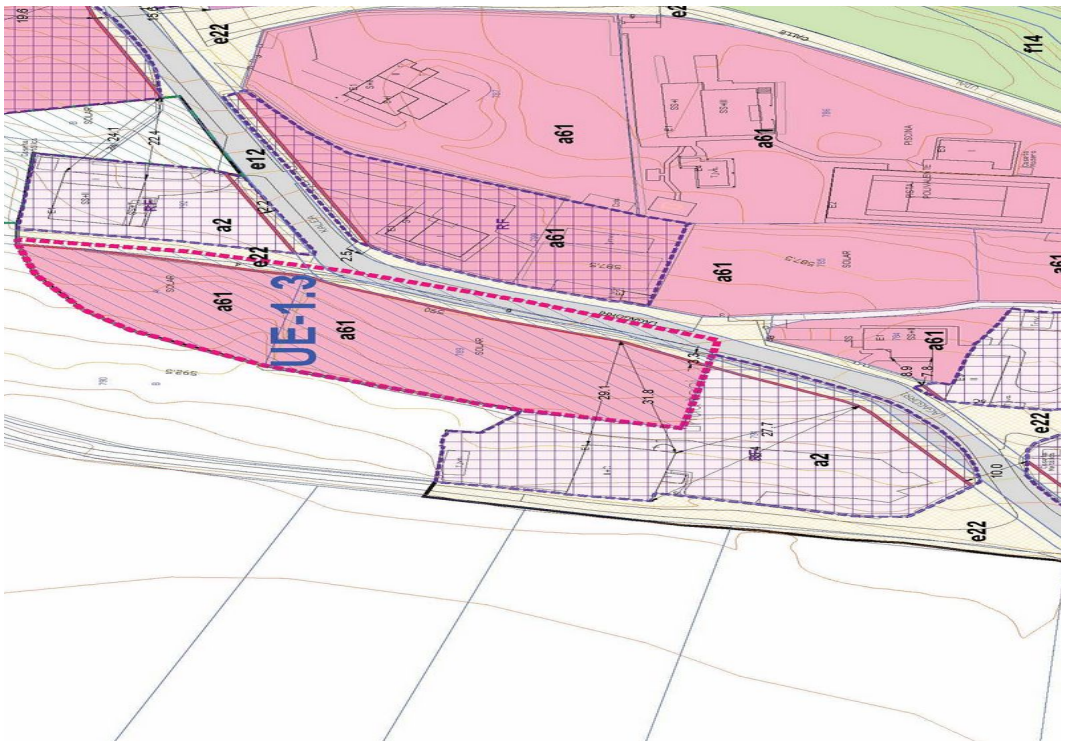
PARCELAS: 2/791 y 789

Objeto y contenido de la alegación

La persona alegante solicita:

• Que se mantenga la anchura actual de la calle Lagagorri, considerando suficiente la sección recientemente urbanizada y, subsidiariamente, que se estudie la implantación de sentidos únicos de circulación en lugar de ampliar el vial.

• Que la parcela 789 no sea incluida junto con la parcela 790A en la Actuación Integrada UE-1.3 prevista en el documento aprobado inicialmente.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La parcela 2/791 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales, estando afectada por una Regularización de Fincas (RF) para la cesión y urbanización del frente de parcela en la calle Lagagorri.

• La parcela 789 y la parcela 790A se incluyen en la Actuación Integrada UE-1.3, clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado.

• La calle Lagagorri ha sido recientemente urbanizada y dispone actualmente de una sección con aceras de 1,80 m, compatible con las condiciones de accesibilidad exigibles.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 199

• La anchura prevista en el documento aprobado inicialmente no resulta necesaria para garantizar la funcionalidad del vial ni las condiciones de accesibilidad requeridas.

Asimismo, se comprueba que la UE-1.3 plantea la urbanización de un vial sin continuidad funcional, cuando la parcela 789 dispone ya de frente a vial urbanizado, circunstancia que dificulta innecesariamente la gestión del ámbito.

Conclusión y propuesta de resolución

En cuanto a la sección de la calle Lagagorri:

Se estima la alegación, manteniéndose la sección de vial recogida en las Normas Subsidiarias, con aceras de 1,80 m de anchura, al considerarse suficiente para garantizar las condiciones de accesibilidad y funcionalidad de la calle, evitando retranqueos innecesarios sobre las parcelas colindantes.

En cuanto a la UE-1.3:

Se estima la alegación, al considerarse innecesario mantener la Actuación Integrada UE-1.3 prevista en el documento aprobado inicialmente.

En consecuencia, se propone eliminar la UE-1.3, clasificar la parcela 790A como Suelo No Urbanizable y mantener la parcela 789 como Suelo Urbano, quedando sujeta a una Regularización de Fincas (RF) para materializar las cesiones que, en su caso, resulten necesarias.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 19

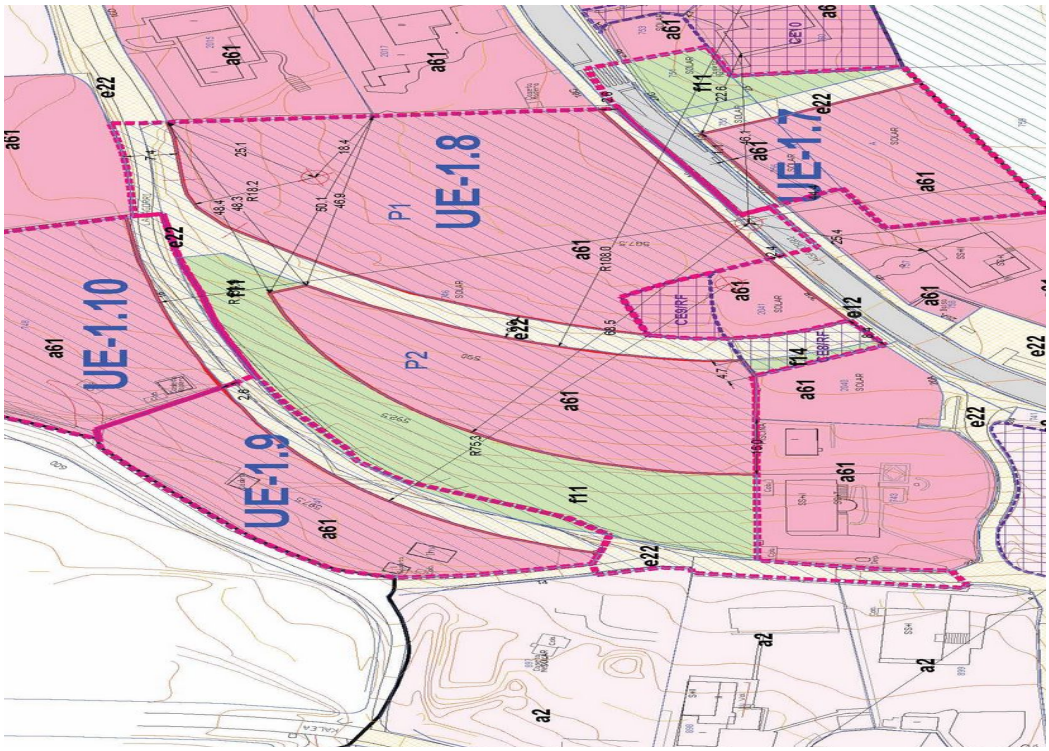
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1502

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: Parcelas 2/746 y 2/2041.

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la modificación de la ordenación prevista para la UE-1.8, cuestionando la necesidad de la permuta y de la vinculación urbanística prevista entre las parcelas 2/746 y 2/2041, proponiendo una delimitación alternativa del ámbito.



El alegante considera innecesaria la solución prevista en el documento aprobado inicialmente mediante las condiciones específicas CE8/RF y CE9/RF, al entender que obliga a una compleja operación de segregación, permuta y agrupación de parcelas que dificulta la gestión urbanística y la utilización independiente de las fincas afectadas.

Solicita, en consecuencia, la modificación de la delimitación de la UE-1.8 y de la ordenación prevista para las parcelas 2/746 y 2/2041.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La parcela 2/746 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar, incluida en la Actuación Integrada UE-1.8.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 199

• La parcela 2/2041 está clasificada parcialmente como subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar dentro de la UE-1.8 y parcialmente como Suelo Urbano residencial a61, previéndose en el documento aprobado inicialmente una operación de permuta para su correcta ordenación.

• La ordenación propuesta mediante las condiciones específicas CE8/RF y CE9/RF implica una gestión urbanística compleja, basada en operaciones previas de segregación, agrupación y permuta de parcelas.

Examinada la alegación, se considera que los objetivos de ordenación del ámbito pueden alcanzarse mediante una solución más sencilla y eficiente desde el punto de vista de la gestión urbanística.

En consecuencia, se estima procedente eliminar la permuta prevista y desvincular la parcela 2/2041 de la Actuación Integrada UE-1.8, manteniéndola como parcela independiente calificada como subzona residencial a61 y sometida a una Actuación de Dotación.

Por su parte, la parcela 2/746 permanecerá integrada en la UE-1.8, manteniéndose la ordenación general del ámbito y garantizándose los accesos y conexiones previstos mediante una solución alternativa a la inicialmente planteada, similar a la contemplada en las anteriores Normas Subsidiarias.

Esta modificación permite simplificar la gestión urbanística del ámbito sin alterar los objetivos de ordenación perseguidos por el Plan General.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

• Se modificará la delimitación y ordenación de la UE-1.8.

• Se eliminará la permuta prevista entre las parcelas 2/746 y 2/2041.

• La parcela 2/2041 mantendrá su condición de subzona residencial a61 mediante una Actuación de Dotación independiente.

• La parcela 2/746 permanecerá integrada en la Actuación Integrada UE-1.8.

• Se ajustará la ordenación del ámbito para garantizar los accesos y conexiones previstos mediante una solución alternativa a la recogida en el documento aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 42

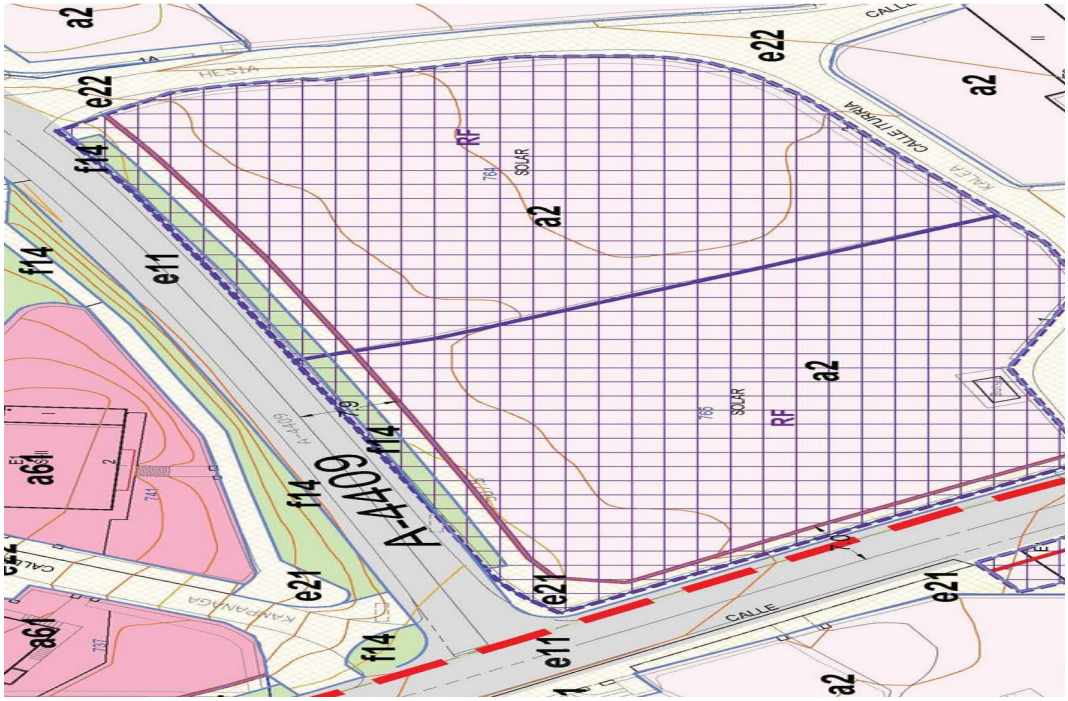
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1570

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: 5/764

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la reducción de la anchura prevista para la calle en los lindes oeste, norte y este de la parcela 5/764, así como el reconocimiento de una indemnización por la pérdida de superficie derivada de las cesiones previstas por el planeamiento.



El alegante considera desproporcionada la sección viaria prevista en el entorno de su parcela y entiende excesiva la superficie afectada por las cesiones exigidas por el planeamiento, solicitando una compensación económica por la pérdida de terreno resultante.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La parcela 5/764 está clasificada como Suelo Urbano, calificada como subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.

• La parcela se encuentra afectada por la definición del dominio público viario correspondiente a la carretera A-4409, calificada como subzona pública de comunicaciones e11 Carreteras.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 199

• El trazado y delimitación recogidos en el documento aprobado inicialmente responden a las determinaciones establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, emitidas en el correspondiente informe sectorial.

En consecuencia, las alineaciones y cesiones previstas no responden a una decisión discrecional del planeamiento municipal, sino a la necesidad de adaptar la ordenación a las determinaciones vinculantes derivadas de la legislación sectorial de carreteras y de los informes emitidos por la Administración competente.

Por otra parte, las cesiones obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico forman parte del estatuto jurídico de la propiedad del suelo y no generan, con carácter general, derecho a indemnización cuando se producen en cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

• Se mantienen las alineaciones y la delimitación del dominio público viario recogidas en el documento aprobado inicialmente.

• No procede reconocer indemnización por las cesiones derivadas de las determinaciones urbanísticas y sectoriales aplicables al ámbito.

• Se mantienen las determinaciones establecidas conforme al informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 199

ALEGACIÓN Nº 43

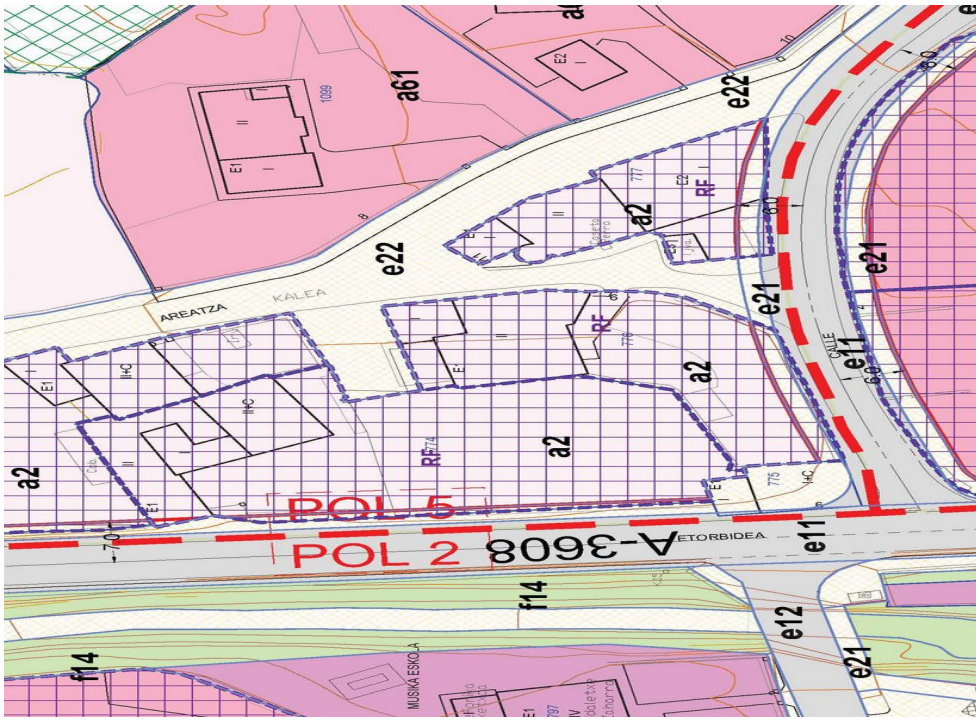
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1571

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: 5/774

Objeto y contenido de la alegación

La alegante solicita la reducción de la anchura prevista para las vías públicas colindantes con la parcela 5/774, así como el reconocimiento de una indemnización por la pérdida de superficie derivada de las cesiones previstas por el planeamiento.



La alegación considera desproporcionada la afección derivada de la ordenación propuesta y solicitando una compensación económica por la pérdida de terreno resultante.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La parcela 5/774 está clasificada como Suelo Urbano, calificada como subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.

• La parcela se encuentra afectada por la definición del dominio público viario correspondiente a las carreteras A-3608 y A-4408, calificadas como subzona pública de comunicaciones e11 Carreteras.

• Las alineaciones y delimitaciones recogidas en el documento aprobado inicialmente responden a las determinaciones establecidas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, emitidas en el correspondiente informe sectorial.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 199

En consecuencia, las afecciones previstas no responden a una decisión discrecional del planeamiento municipal, sino a la necesidad de adaptar la ordenación a las determinaciones derivadas de la normativa sectorial de carreteras y de los informes emitidos por la Administración competente.

Por otra parte, las cesiones obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico forman parte de los deberes urbanísticos inherentes al derecho de propiedad y no generan, con carácter general, derecho a indemnización cuando se producen en cumplimiento de las determinaciones legalmente establecidas.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

• Se mantienen las alineaciones y la delimitación del dominio público viario recogidas en el documento aprobado inicialmente.

• No procede reconocer indemnización por las cesiones derivadas de las determinaciones urbanísticas y sectoriales aplicables al ámbito.

• Se mantienen las determinaciones establecidas conforme al informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 199

ALEGACIÓN Nº 44

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1448

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: 2/499

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la inclusión de la totalidad de la parcela 2/499 dentro de la delimitación del Suelo Urbano, incorporando la subparcela 499B actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable.

Asimismo, solicita que se reconsidere la sección prevista para la calle Sarragoa, al entender que se trata de uno de los principales accesos al núcleo de Ondategi.



El alegante expone que las subparcelas 499A y 499B constituyen una única unidad funcional vinculada a la vivienda y edificaciones existentes, utilizándose la subparcela 499B como jardín, huerta y espacio asociado a los usos agrarios desarrollados en la parcela principal.

Asimismo, considera que la parcela dispone de frente a vial público, servicios urbanísticos y una integración efectiva en la trama urbana del núcleo, señalando además que existen parcelas colindantes con características similares que han sido incluidas íntegramente dentro del Suelo Urbano.

Por otro lado, solicita que se revise la sección prevista para la calle Sarragoa con el fin de garantizar unas adecuadas condiciones de accesibilidad y seguridad.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 199

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La subparcela 499A está clasificada como Suelo Urbano, calificada como subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.

• La subparcela 499B está clasificada como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural de Transición.

• Se comprueba que las parcelas colindantes 652 y 714 presentan una situación similar, encontrándose vinculadas funcionalmente a parcelas urbanas de la misma propiedad.

• Asimismo, se constata que la parcela 712B ha sido incorporada al Suelo Urbano en la propuesta de ordenación, pese a encontrarse clasificada como Suelo No Urbanizable en las anteriores Normas Subsidiarias.

Examinada la alegación, se considera que la inclusión de la parcela 712B dentro del Suelo Urbano justifica la revisión de la ordenación prevista para las subparcelas 499B y 652, por presentar características similares y formar parte de unidades funcionales vinculadas a parcelas urbanas existentes con acceso desde la calle Sarragoa.

No obstante, la incorporación de dichas subparcelas al Suelo Urbano requiere garantizar su adecuada vinculación a parcelas con frente a vial público, dado que el camino de acceso actualmente existente mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable.

Por ello, la solución más adecuada consiste en incorporar al Suelo Urbano la subparcela 499B, así como la parcela 652, por formar unidades funcionales vinculadas a parcelas urbanas existentes. No obstante, dicha incorporación se condiciona a la tramitación de una Regularización de Fincas (RF), de forma que la parcela 499B quede agrupada con la parcela 499A y la parcela 652 con la parcela 713, configurándose en ambos casos una única parcela urbanística resultante, sin que puedan desarrollarse de forma independiente.

Respecto a la solicitud de modificación de la sección de la calle Sarragoa, se considera que la ordenación propuesta responde a los criterios generales adoptados para este vial en el conjunto del núcleo, por lo que no se estima necesario modificar las determinaciones recogidas en el documento aprobado inicialmente.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

• Se incorporarán las parcelas 499B y 652 a la delimitación del Suelo Urbano.

• Su desarrollo quedará sujeto a una Regularización de Fincas (RF), debiendo agruparse la parcela 499B con la parcela 499A y la parcela 652 con la parcela 713, garantizando su vinculación a parcelas con frente a vial público.

• Se mantiene la ordenación prevista para la calle Sarragoa en los términos recogidos en el documento aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 47

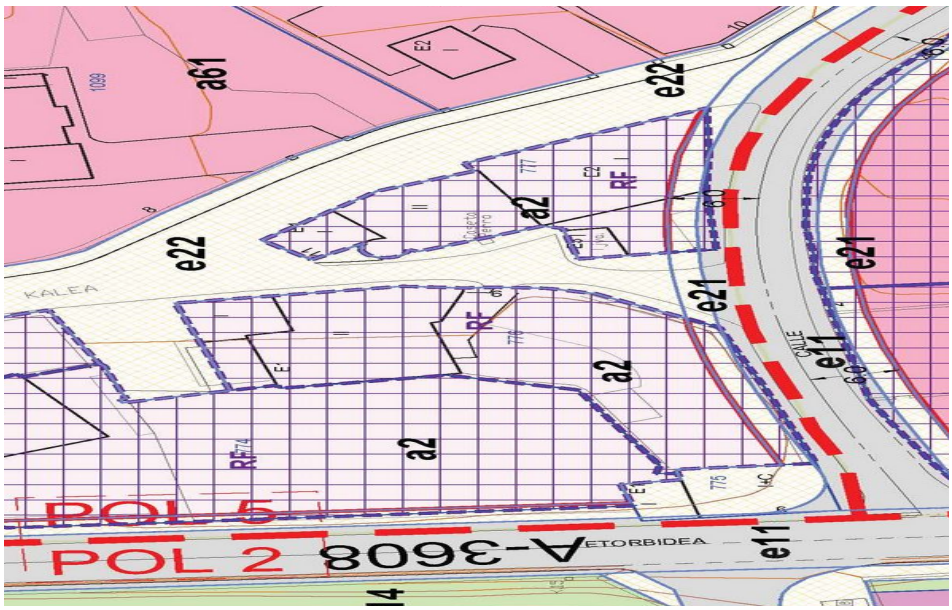
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1588

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: 5/777

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que se mantenga en la parcela 5/777 la alineación actualmente existente, resultante de las recientes obras de urbanización ejecutadas en el vial al que da frente.



El alegante considera que la alineación actualmente materializada tras la reciente urbanización del vial debe mantenerse en el nuevo PGOU, evitando nuevas afecciones sobre la parcela derivadas de la ordenación propuesta.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La parcela 5/777 está clasificada como Suelo Urbano, calificada como subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.

• La parcela se encuentra afectada por la definición del dominio público viario correspondiente a la carretera A-4408, calificada como subzona pública de comunicaciones e11 Carreteras.

• Según el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, resulta necesario ampliar el radio de giro de la intersección entre la calle Areatza y la carretera A-4408, estableciéndose un radio mínimo de 8 metros.

• Como consecuencia de dicha determinación sectorial, debe considerarse disconforme con el planeamiento la parte de la edificación existente en la parcela 5/777 afectada por la ampliación del citado radio de giro.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 199

En consecuencia, la alineación propuesta en el documento aprobado inicialmente no responde a una decisión discrecional del planeamiento municipal, sino al cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Administración competente en materia de carreteras, que resultan vinculantes para la ordenación urbanística.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

• Se mantienen las alineaciones recogidas en el documento aprobado inicialmente.

• Se mantiene la afección derivada de la ampliación del radio de giro de la intersección entre la calle Areatza y la carretera A-4408, conforme al informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

• La parte de la edificación afectada tendrá la consideración urbanística que resulte de las determinaciones recogidas en el planeamiento y en la normativa aplicable.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 53

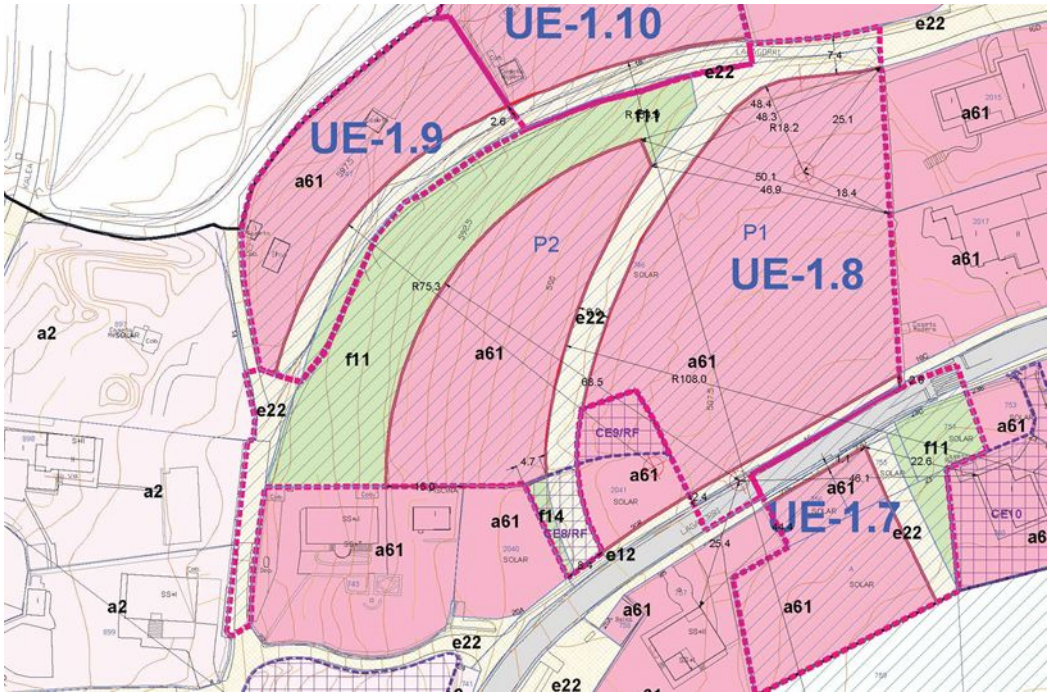
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1464

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: 2/2041

Objeto y contenido de la alegación

Solicita mantener inalterada la parcela 2/2041, eliminando la permuta prevista en el documento aprobado inicialmente y modificando la ordenación de la UE-1.8.



El alegante manifiesta su disconformidad con la ordenación prevista para la parcela 2/2041, al considerar innecesaria la operación de permuta contemplada en el documento aprobado inicialmente y la vinculación urbanística de dicha parcela con la parcela 2/746.

Solicita mantener la configuración actual de la parcela y adaptar la ordenación del ámbito para evitar las operaciones de regularización previstas.

Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

• La parcela 2/2041 se encuentra parcialmente incluida en la Actuación Integrada UE-1.8, previéndose una operación de permuta para posibilitar la ordenación inicialmente planteada.

• La parcela 2/746 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar, incluida en la Actuación Integrada UE-1.8.

Examinada la alegación, se considera que los objetivos de ordenación del ámbito pueden alcanzarse mediante una solución más sencilla y eficiente desde el punto de vista de la gestión urbanística.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 199

En consecuencia, se estima procedente eliminar la permuta prevista y desvincular la parcela 2/2041 de la Actuación Integrada UE-1.8, manteniéndola como parcela independiente calificada como subzona residencial a61 y sometida a una Actuación de Dotación.

Por su parte, la parcela 2/746 permanecerá integrada en la UE-1.8, ajustándose la ordenación del ámbito para garantizar los accesos y conexiones previstos mediante una solución alternativa a la recogida en el documento aprobado inicialmente.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

• Se eliminará la permuta prevista entre las parcelas 2/746 y 2/2041.

• La parcela 2/2041 mantendrá su condición de subzona residencial a61 mediante una Actuación de Dotación independiente.

• Se modificará la delimitación y ordenación de la UE-1.8 para adaptarla a esta solución.

• La parcela 2/746 permanecerá integrada en la Actuación Integrada UE-1.8.

• Se ajustará la ordenación del ámbito para garantizar los accesos y conexiones previstos mediante una solución alternativa a la recogida en el documento aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 55

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1467

LOCALIDAD: ONDATEGI

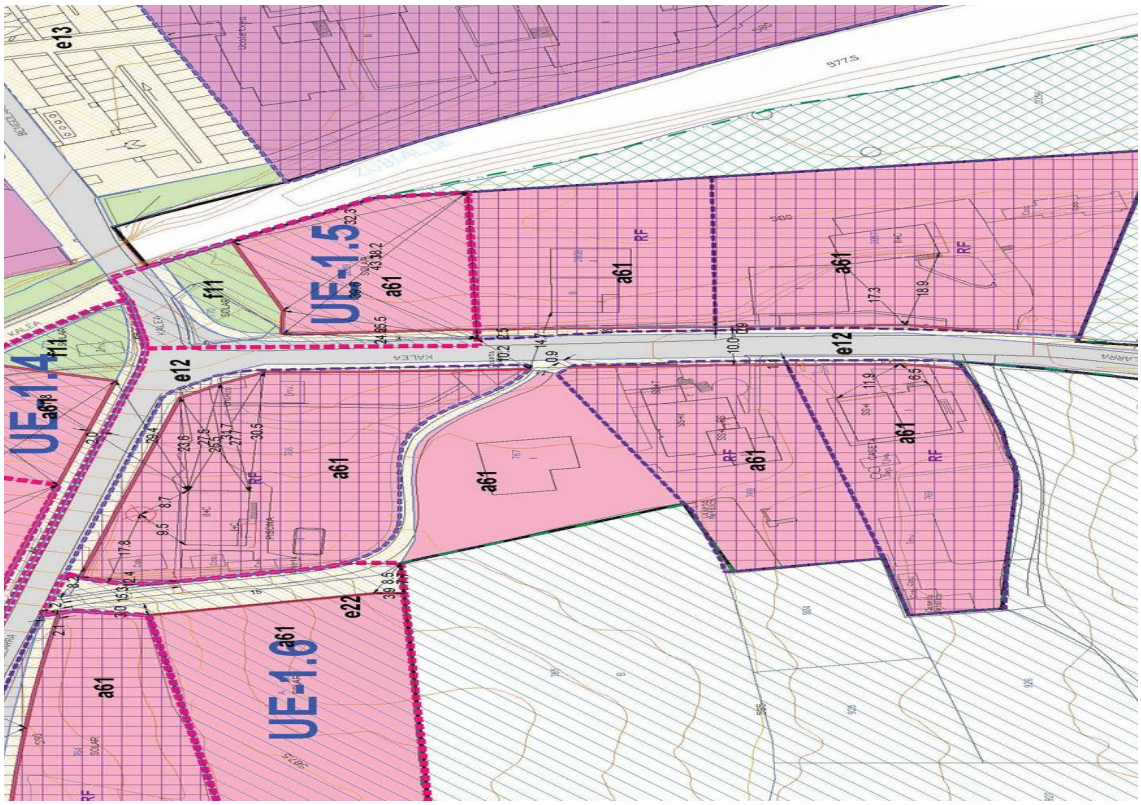
PARCELA: 2/768

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la revisión de las alineaciones previstas en la calle Bengolarra a su paso por la parcela 2/768, al considerar excesiva la afección derivada de la ampliación del viario prevista en el PGOU.

Expone que las parcelas 768, 769, 2057 y 2058 ya se encuentran edificadas y urbanizadas, quedando únicamente pendientes de desarrollo las parcelas 2059 y 770. Considera que la nueva alineación reduce de forma importante el acceso existente a la parcela, disminuyendo la anchura útil de la puerta de entrada y generando costes de adecuación desproporcionados.

Asimismo, solicita que el PGOU permita materializar parte de la edificabilidad autorizada en planta sótano.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/768 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a61 Vivienda Unifamiliar.
- La parcela está afectada por una Regularización de Fincas (RF) derivada de las cesiones previstas para la adecuación del frente de parcela a la calle Bengolarra.
- Se comprueba que el tramo de calle afectado ya se encuentra urbanizado y que la sección actualmente ejecutada coincide sustancialmente con la prevista en las Normas Subsidiarias vigentes.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 199

- Conforme al punto 3.2 del Anejo II de las Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el Entorno Urbano de la Ley 20/1997 y al artículo 5 de la Orden TMA/851/2021, una anchura peatonal de 1,80 metros resulta suficiente para garantizar las condiciones de accesibilidad exigibles en este tipo de ámbitos residenciales de baja densidad.
- En consecuencia, no se considera justificada la ampliación de la sección peatonal hasta los 2,00 metros prevista en el documento aprobado inicialmente, resultando más adecuada la sección recogida en las Normas Subsidiarias.
- Asimismo, se comprueba que la alineación propuesta afecta negativamente al acceso existente a la parcela, reduciendo de forma significativa la anchura útil de entrada de vehículos y dificultando el funcionamiento del cierre actual.
- Se considera procedente mantener un paso libre aproximado de 3,00 metros, preservando las condiciones actuales de acceso y minimizando las obras de adaptación necesarias.
- En cuanto a la posibilidad de materializar edificabilidad en planta sótano, el PGOU opta por un modelo que prioriza el mantenimiento de la topografía natural y limita las actuaciones de excavación y transformación del terreno, criterio que se considera adecuado y coherente con la ordenación propuesta.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima parcialmente la alegación.

- Se mantendrá para la calle Bengolarra la sección viaria recogida en las Normas Subsidiarias, con aceras de 1,80 metros de anchura, al considerarse suficiente para garantizar las condiciones de accesibilidad exigibles.
- Se ajustará la alineación en el frente de la parcela 2/768 para mantener un acceso rodado de aproximadamente 3,00 metros de anchura, así como el espacio necesario para el funcionamiento del cierre existente.
- Se desestima la solicitud de permitir edificabilidad en planta sótano, manteniéndose las determinaciones del PGOU aprobado inicialmente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 77

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1609

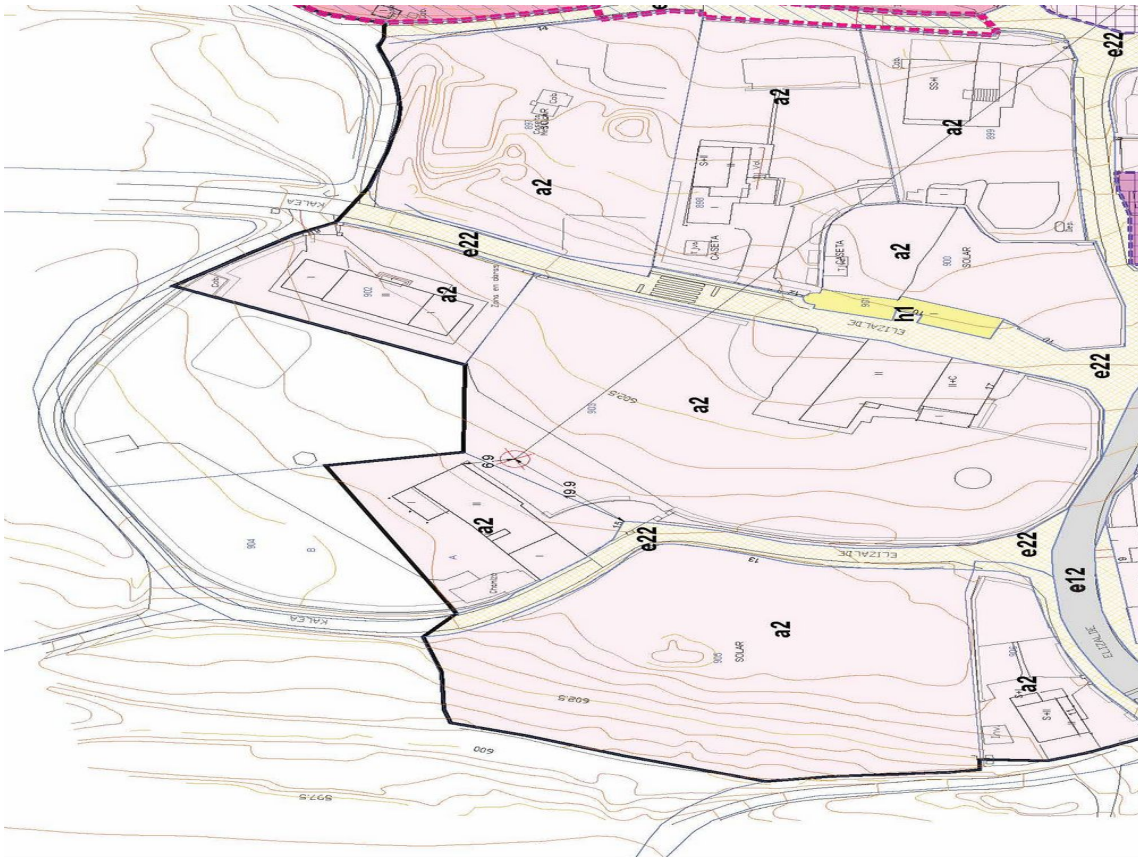
LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELAS: 2/903 Y 2/904

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que se mantenga la clasificación como Suelo Urbano de la totalidad de la parcela 2/903 y que se incorpore al Suelo Urbano la parcela 2/904B, al considerar que ambas forman parte de la trama urbana del núcleo de Ondategi y disponen de características análogas a otras parcelas colindantes incluidas en el suelo urbano.

Asimismo, manifiesta su interés en mantener las posibilidades de parcelación de los terrenos afectados.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/903 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales, si bien la parte norte de la misma ha sido incluida en Suelo No Urbanizable, a diferencia de las Normas Subsidiarias vigentes, que clasificaban íntegramente la parcela como Suelo Urbano.
- La parcela 2/904A está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales, mientras que la parcela 2/904B se clasifica como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural de Transición.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 199

- Se comprueba que los terrenos objeto de la alegación presentan continuidad física y funcional con la trama urbana existente, encontrándose vinculados a parcelas urbanas consolidadas con frente al vial público existente.
- Asimismo, se considera que el camino situado al norte constituye un límite físico y urbanístico adecuado entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable, resultando más coherente que la delimitación propuesta en el documento aprobado inicialmente.
- La incorporación de estos terrenos al Suelo Urbano permite completar y regularizar el borde urbano del núcleo, sin extender el crecimiento más allá del camino que delimita el asentamiento.
- No obstante, la incorporación de la parcela 2/904B al Suelo Urbano debe condicionarse a su inclusión en una **Regularización de Fincas (RF) conjunta con la parcela 2/904A**, de forma que ambas parcelas queden agrupadas y configuren una única parcela urbanística resultante. Con ello se garantiza el cumplimiento de las condiciones de acceso a vial público, al disponer la parcela resultante de frente a la red viaria a través de la parcela 2/904A.
- La clasificación urbanística resultante no prejuzga la viabilidad de futuras parcelaciones, que deberán ajustarse a las determinaciones del PGOU y a la normativa urbanística aplicable.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

- Se mantendrá la clasificación como Suelo Urbano de la totalidad de la parcela 2/903.
- Se incorporará la parcela 2/904B al Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.
- Se mantendrá el camino situado al norte como límite entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable.
- La parcela 2/904B quedará incluida en una **Regularización de Fincas (RF) junto con la parcela 2/904A**, debiendo agruparse ambas en una única parcela urbanística resultante, garantizándose el acceso a vial público a través de la parcela 2/904A.
- La clasificación urbanística resultante no implica por sí misma la posibilidad de efectuar parcelaciones, que deberán cumplir las condiciones establecidas en el PGOU y en la legislación urbanística vigente.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN (FUERA DE PLAZO) 4F

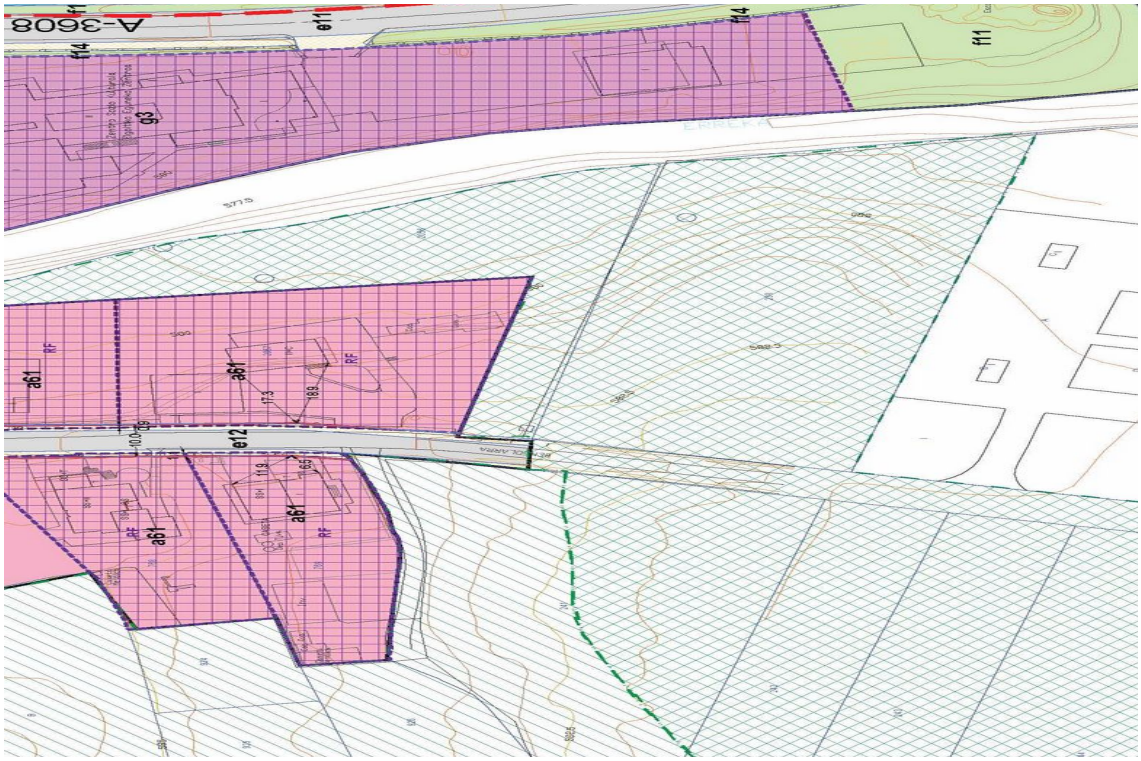
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2022-E-RC-483

LOCALIDAD: ONDATEGI

PARCELA: 2/238

Objeto y contenido de la alegación

La alegante solicita que la parcela 2/238 sea clasificada como Suelo Urbano Residencial de actuación directa en el futuro PGOU de Zigoitia.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/238 está clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado AOP-R1.7.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican la parcela como Suelo No Urbanizable, Zona Z5 de Protección Agrícola.
- La parcela dispone de frente al camino de Bengolarra y presenta una superficie aproximada de 4.435 m² según Catastro.
- Asimismo, se comprueba la existencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en las proximidades de la parcela.
- No obstante, el PGOU no plantea para dichos terrenos una transformación inmediata mediante su clasificación como Suelo Urbano, sino su incorporación a un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado cuya ordenación y desarrollo deberán abordarse de forma conjunta.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 199

- La clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado responde a la necesidad de reservar estos terrenos para un eventual desarrollo futuro, sin que en el momento actual se considere justificada su incorporación directa al Suelo Urbano.
- La transformación urbanística de la parcela no puede analizarse de forma aislada respecto de los terrenos colindantes integrados en el ámbito AOP-R1.7, ya que ello supondría alterar la coherencia de la ordenación estructural propuesta para el conjunto del ámbito.
- Asimismo, la reclasificación individualizada de la parcela como Suelo Urbano generaría una discontinuidad en la ordenación prevista, manteniendo terrenos intermedios dentro del mismo ámbito urbanizable y anticipando un desarrollo parcial no contemplado por el modelo territorial definido en el PGOU.
- En consecuencia, se considera que la solución más adecuada es mantener la clasificación prevista en el documento aprobado inicialmente, remitiendo cualquier desarrollo urbanístico a la ordenación conjunta del ámbito AOP-R1.7.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación de la parcela 2/238 como Suelo Urbanizable No Sectorizado AOP-R1.7.
- Se mantiene la ordenación estructural prevista para dicho ámbito en el documento aprobado inicialmente.
- La eventual transformación urbanística de los terrenos deberá abordarse de forma conjunta con el resto de los suelos integrados en el ámbito AOP-R1.7, mediante los instrumentos de planeamiento y gestión que resulten procedentes.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 199

ZAITEGI

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 199

ALEGACIÓN Nº 57

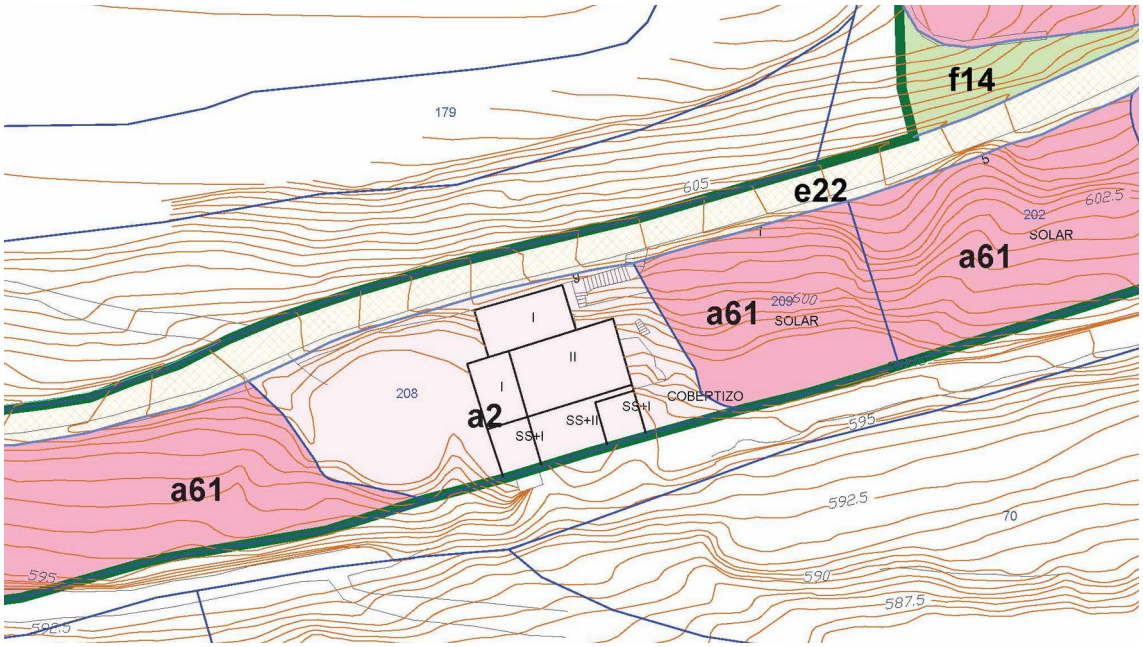
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1469

LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELA: 2/208

Objeto y contenido de la alegación

La alegante solicita la retirada de la catalogación prevista para la edificación situada en la parcela 2/208, interesando su exclusión del Catálogo de Protección incorporado al PGOU.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/208 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.
- La edificación se encuentra incluida en la ficha ZA.01 del Catálogo de Protección del PGOU, con Grado II de Protección Estructural.
- Asimismo, dicha edificación ya se encontraba protegida en las Normas Subsidiarias vigentes como Bien Inmueble de Interés Histórico y Cultural, por lo que la protección no constituye una determinación nueva introducida por el PGOU.
- La alegación no aporta documentación técnica, histórica, patrimonial o urbanística que justifique la descatalogación del inmueble ni acredita la desaparición de los valores que motivaron su protección.
- Asimismo, el equipo redactor ha revisado las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas del inmueble, comprobando que conserva valores históricos, culturales y etnográficos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección Municipal. En particular, se considera que la edificación mantiene los elementos esenciales que caracterizan la arquitectura tradicional del núcleo rural de Zaitegi, resultando merecedora del régimen de protección estructural asignado.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 199

Por ello, no se aprecia motivo alguno que justifique la modificación del régimen de protección actualmente vigente.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la inclusión del inmueble en el Catálogo de Protección del PGOU conforme a la ficha ZA.01, Grado II de Protección Estructural.
- Se mantiene igualmente el régimen de protección ya recogido en las Normas Subsidiarias vigentes.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 199

ALEGACIÓN Nº 61

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1591

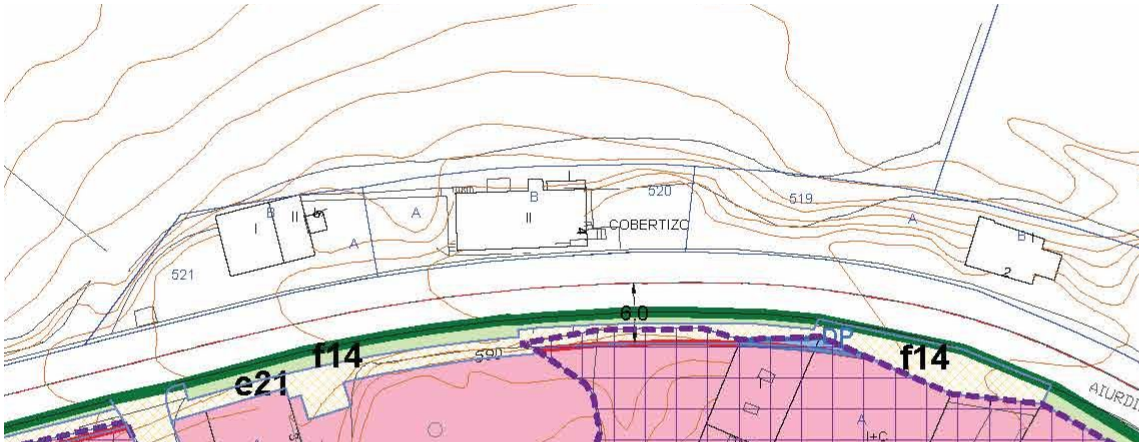
LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELAS: 2/519, 2/520 y 2/521

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que las parcelas 2/519, 2/520 y 2/521 sean clasificadas como Suelo Urbano, en condiciones similares a las recogidas en anteriores instrumentos de planeamiento, al considerar que se encuentran edificadas y destinadas a uso residencial.

Asimismo, considera insuficientemente justificada la clasificación como Suelo No Urbanizable recogida en el documento de aprobación inicial del PGOU.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 2/519, 2/520 y 2/521 están clasificadas como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural.
- Sobre dichas parcelas existen edificaciones destinadas a uso residencial.
- Las Normas Subsidiarias vigentes ya clasifican dichos terrenos como Suelo No Urbanizable, por lo que el PGOU no introduce una nueva situación urbanística respecto de las parcelas objeto de alegación.
- Las parcelas se encuentran afectadas por la proximidad a la carretera A-3600 y por las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de carreteras.
- El informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava señala expresamente que las edificaciones existentes deben considerarse en situación de fuera de ordenación, atendiendo a su proximidad a la infraestructura viaria y a las afecciones derivadas de la misma.
- La existencia de edificaciones residenciales consolidadas no determina por sí sola la clasificación del suelo como urbano, debiendo prevalecer los criterios de ordenación territorial y las limitaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable.

Por ello, no se considera procedente modificar la clasificación de los terrenos ni generar nuevas expectativas urbanísticas incompatibles con las determinaciones establecidas por la normativa de carreteras y por el informe sectorial emitido por la Administración competente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 199

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación de las parcelas 2/519, 2/520 y 2/521 como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural.
- Se mantiene la consideración de las edificaciones existentes como edificaciones en situación de fuera de ordenación, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.
- Se mantienen las afecciones y limitaciones derivadas de la normativa sectorial de carreteras aplicable al ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 62

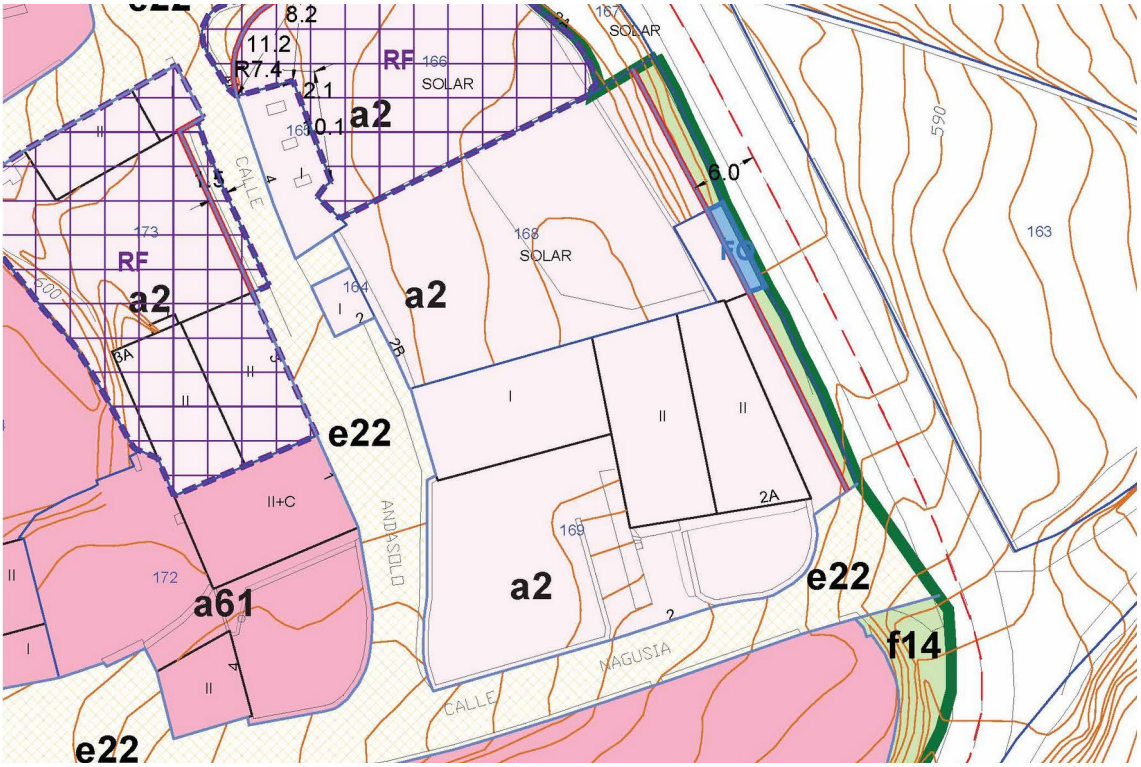
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1592

LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELAS: 2/168 Y 2/169

Objeto y contenido de la alegación

La alegante solicita la anexión o unión de las parcelas 2/168 y 2/169 para posibilitar su posterior división en tres partes.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 2/168 y 2/169 están clasificadas como Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.
- La alegación plantea una operación de agrupación y posterior división de fincas vinculada a la configuración jurídica y patrimonial de las parcelas existentes.
- La agrupación, segregación o división de fincas constituye una actuación de gestión urbanística y patrimonial que deberá tramitarse, en su caso, mediante los instrumentos y procedimientos urbanísticos correspondientes.
- La viabilidad de una futura agrupación o parcelación deberá analizarse conforme a las determinaciones del PGOU, verificando el cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, acceso, frente a vial y demás parámetros urbanísticos que resulten aplicables.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 199

- El PGOU, como instrumento de ordenación general, no tiene por objeto ordenar operaciones concretas de agrupación o división de parcelas privadas, las cuales deberán tramitarse posteriormente mediante los procedimientos urbanísticos oportunos.

Por ello, no procede incorporar al documento del PGOU la concreta operación de agrupación y división solicitada.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la clasificación y calificación urbanística de las parcelas 2/168 y 2/169 en los términos recogidos en el documento aprobado inicialmente.
- La eventual agrupación y posterior división de las parcelas podrá tramitarse, en su caso, mediante los instrumentos urbanísticos correspondientes y previa obtención de las autorizaciones o licencias que resulten exigibles, siempre que se cumplan las determinaciones del PGOU y de la normativa urbanística aplicable.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 199

ALEGACIÓN Nº 75

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RE-1477

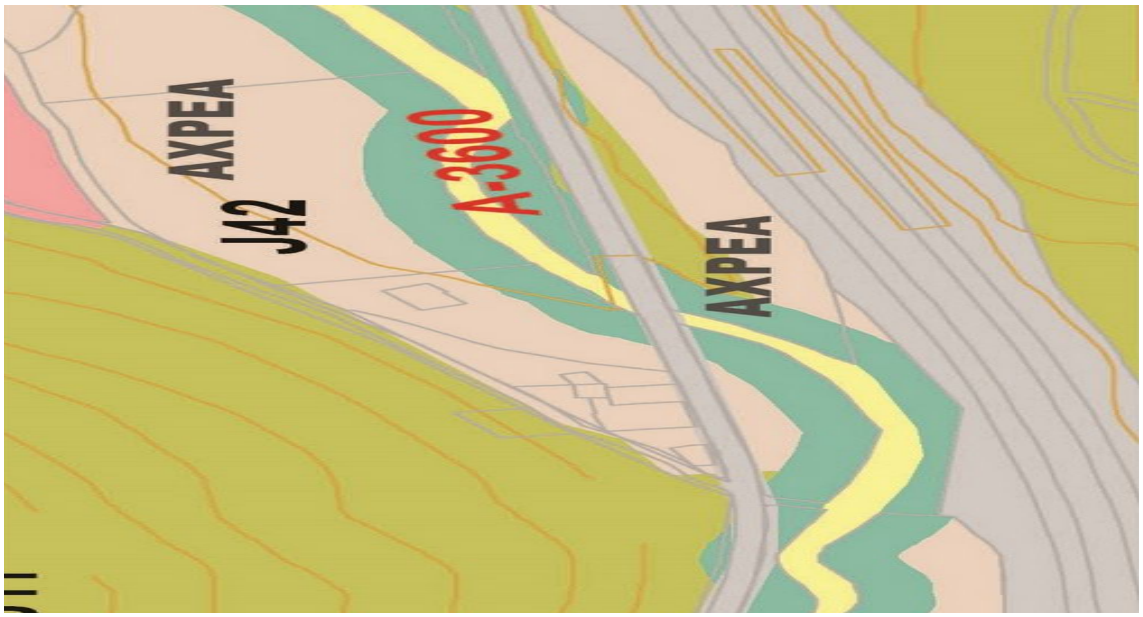
LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELAS: 2/73 Y 2/2014

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que las parcelas 2/73 y 2/2014 mantengan su clasificación como Suelo Urbano, al considerar que el documento de aprobación inicial del PGOU las desclasifica injustificadamente a Suelo No Urbanizable.

Expone que ambas parcelas tienen carácter urbano desde hace años, cuentan con edificaciones existentes y disponen de acceso y servicios vinculados al núcleo de Zaitegi. Asimismo, considera insuficientemente motivada la desclasificación propuesta y señala que existen otras parcelas en situaciones similares que mantienen la clasificación urbana.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- Las parcelas 2/73 y 2/2014 han sido clasificadas como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican dichos terrenos como Suelo Urbano dentro del ámbito SUR-1.
- Se comprueba que las parcelas cuentan con edificaciones existentes y mantienen una vinculación funcional con el núcleo de Zaitegi.
- No se aprecia una justificación urbanística suficiente que motive la alteración de la clasificación urbanística previamente establecida en las Normas Subsidiarias vigentes.
- En consecuencia, se considera más adecuada la continuidad del modelo urbanístico actualmente vigente, manteniendo la clasificación urbana de las parcelas afectadas.

Conclusión y propuesta de resolución

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 199

Se estima la alegación.

- Se mantendrá la clasificación urbanística de las parcelas 2/73 y 2/2014 conforme a la ordenación recogida en las Normas Subsidiarias vigentes.
- En consecuencia, ambas parcelas se clasificarán como Suelo Urbano en el documento del PGOU.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 78

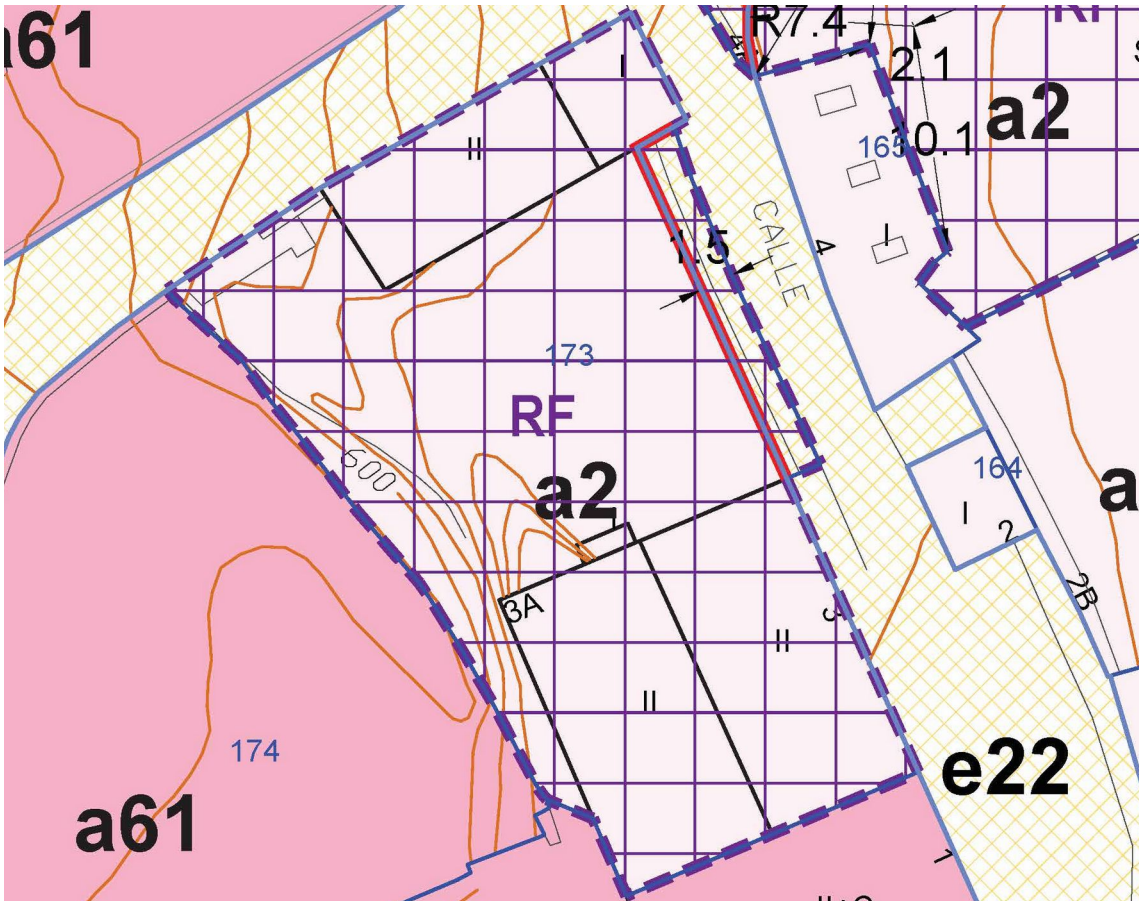
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1610

LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELA: 2/173

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita la revisión de la alineación prevista en la calle Andasalo a su paso por la parcela 2/173, al considerar que la cesión prevista afectaría a la rampa existente de acceso a la parcela y haría imposible su utilización debido a la diferencia de cota existente entre el vial público y la finca.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/173 está clasificada como Suelo Urbano, subzona privada residencial a2 Asentamientos Antiguos Rurales.
- Se comprueba la existencia de un importante desnivel entre la rasante de la calle Andasalo y la parcela, resolviéndose actualmente el acceso mediante una rampa de aproximadamente 1,50 metros de anchura.
- Dicha rampa constituye el acceso funcional a la parcela y permite salvar la diferencia de cota existente entre el vial y la finca.
- Se constata que la eliminación de la rampa dificultaría o impediría el acceso a la parcela, sin que ello suponga una mejora significativa de las condiciones del viario.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 199

- Asimismo, se comprueba que el estrechamiento existente en este tramo de la calle viene condicionado principalmente por las edificaciones situadas en las parcelas colindantes 164 y 165, por lo que la eliminación de la rampa no resolvería de forma efectiva dicha situación.
- En consecuencia, se considera procedente mantener la configuración actual del acceso a la parcela.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

- Se mantendrá la rampa de acceso existente a la parcela 2/173.
- Se ajustará la alineación prevista en este punto para garantizar el mantenimiento de las actuales condiciones de acceso a la parcela.
- Se mantiene el resto de las determinaciones urbanísticas previstas para el ámbito.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 199

ZIGOITIA
UDALA-AYUNTAMIENTO

ALEGACIÓN Nº 80

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1612

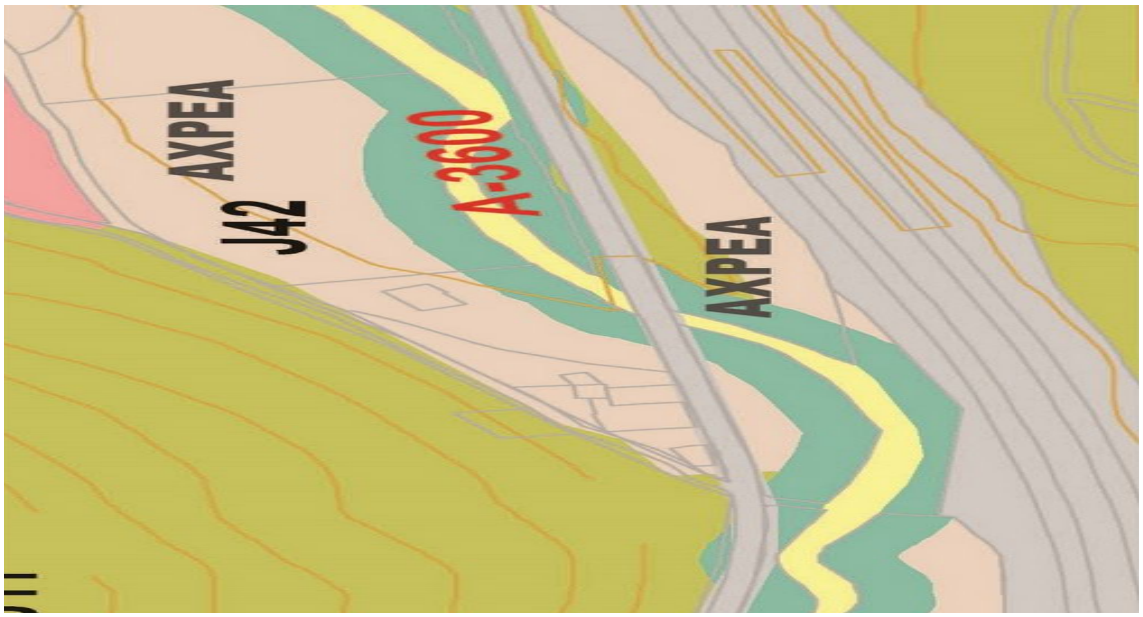
LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELA: 2/1569

Objeto y contenido de la alegación

La alegante solicita que la parcela 2/1569 mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al considerar que la desclasificación propuesta en el documento de aprobación inicial carece de justificación suficiente.

Expone que la parcela ha tenido históricamente la consideración de suelo urbano, que sobre la misma existe una vivienda consolidada y que no aprecia una motivación urbanística suficiente que justifique su reclasificación como Suelo No Urbanizable.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/1569 ha sido clasificada como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural.
- Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican dicha parcela como Suelo Urbano dentro del ámbito SUR-1.
- Se comprueba que la parcela cuenta con una edificación residencial existente y forma parte del ámbito que las Normas Subsidiarias venían considerando urbano.
- No se aprecia una justificación urbanística suficiente que motive la alteración de la clasificación urbanística previamente establecida en las Normas Subsidiarias vigentes.
- No obstante, el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava señala expresamente que las edificaciones existentes en la parcela deben mantenerse en situación de fuera de ordenación, debido a su proximidad a la carretera y a los riesgos que dicha circunstancia supone para la seguridad vial.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026
Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 199

Por ello, se considera procedente mantener la clasificación urbana de la parcela, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de carreteras y de la situación de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

Conclusión y propuesta de resolución

Se estima la alegación.

- Se mantendrá la clasificación urbanística de la parcela 2/1569 conforme a la ordenación recogida en las Normas Subsidiarias vigentes.
- En consecuencia, la parcela se clasificará como Suelo Urbano en el documento del PGOU.
- No obstante, las edificaciones existentes en la parcela mantendrán la consideración de edificaciones en situación de fuera de ordenación, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, al apreciarse riesgos para la seguridad vial derivados de su ubicación.
- Se mantienen igualmente las afecciones y limitaciones derivadas de la normativa sectorial de carreteras.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 199

ALEGACIÓN Nº 84

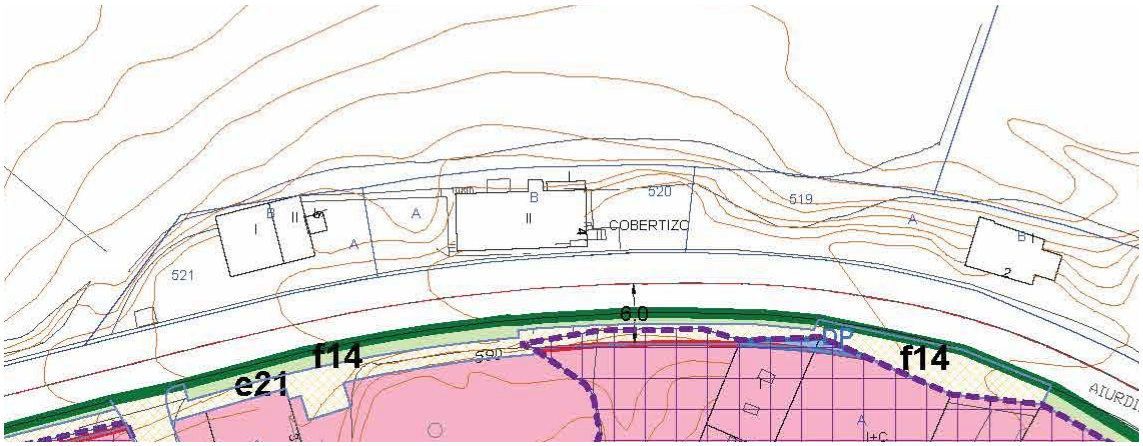
REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1623

LOCALIDAD: ZAITEGI

PARCELA: 2/521

Objeto y contenido de la alegación

El alegante solicita que la documentación gráfica del PGOU recoja la situación real de la edificación existente en la parcela 2/521, al considerar que la representación contenida en los planos no se corresponde exactamente con la configuración física actual del inmueble.



Valoración técnica y jurídica

Analizado el documento del PGOU aprobado inicialmente, se constata que:

- La parcela 2/521 está clasificada como Suelo No Urbanizable, categoría J42 Agroganadera. Paisaje Rural.
- La alegación se refiere a discrepancias entre la representación gráfica de la edificación y su configuración física real.
- El PGOU no tiene por objeto la definición detallada de las características constructivas de cada edificación existente ni la actualización de la información catastral, siendo suficiente a los efectos del planeamiento la identificación y localización general de las edificaciones existentes.
- Las discrepancias que pudieran existir entre la realidad física y la cartografía utilizada para la elaboración del PGOU deberán, en su caso, tramitarse mediante los procedimientos de actualización catastral o mediante la aportación de la correspondiente documentación técnica ante las administraciones competentes.
- La cuestión planteada no afecta a la clasificación, calificación ni régimen urbanístico aplicable a la parcela.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la documentación gráfica del PGOU en los términos recogidos en el documento aprobado inicialmente.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 199

- Las eventuales discrepancias entre la representación gráfica de la edificación y la realidad física podrán ser objeto de actualización mediante los procedimientos catastrales o técnicos que correspondan.
- La presente alegación no afecta a la clasificación ni al régimen urbanístico de la parcela.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 199

GENERAL

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 199

ALEGACIÓN Nº 60

REGISTRO DE ENTRADA Nº: 2023-E-RC-1590

LOCALIDAD: ZIGOITIA

ÁMBITO: GENERAL

Objeto y contenido de la alegación

El alegante formula diversas consideraciones de carácter general respecto al contenido del PGOU, solicitando:

A) La incorporación de una regulación específica para los caseríos incluidos en la Ordenanza a2, aclarando que las obras de conservación y mantenimiento, especialmente las relativas a cubiertas y viviendas existentes, no comporten obligaciones urbanísticas de cesión, urbanización o participación en plusvalías.

B) La modificación de la redacción del apartado b) del punto 8 de la Ordenanza a2, sustituyendo la referencia a “lotes”.

C) La aclaración de la regulación de los patios en la Ordenanza a2, a fin de garantizar el mantenimiento de las eras y espacios libres tradicionales vinculados a los caseríos.

D) La creación de una ordenanza específica para los abejales enclavados en montes públicos, con reconocimiento de derechos y obligaciones específicas.

E) La incorporación de determinaciones destinadas a garantizar caudales suficientes en los ríos del municipio y la mejora de su estado ecológico.

Valoración técnica y jurídica

Respecto al punto A

La Ordenanza a2 de Asentamientos Antiguos Rurales se regula en el artículo 5.2.4 de la Normativa Urbanística del PGOU.

No se considera necesaria la creación de una nueva ordenanza específica para los caseríos, toda vez que éstos ya quedan comprendidos dentro de la regulación de la subzona a2 cuando se ubican en suelo urbano.

La situación urbanística concreta de cada parcela dependerá de las determinaciones del planeamiento y de las actuaciones que se pretendan desarrollar, pudiendo quedar sometida, en su caso, a actuaciones aisladas, actuaciones de dotación o actuaciones integradas, conforme a la legislación urbanística vigente.

Asimismo, las obras de mera conservación, mantenimiento o reparación de edificaciones existentes, tales como la renovación de cubiertas sin incremento de edificabilidad ni modificación del aprovechamiento urbanístico, no generan por sí mismas deberes de cesión, urbanización o participación en plusvalías.

Por ello, la cuestión planteada ya se encuentra adecuadamente regulada en la normativa urbanística vigente y en el propio PGOU.

Respecto al punto B

La redacción del apartado b) del punto 8 de la Ordenanza a2 procede directamente del sistema NORPLAN de la Diputación Foral de Álava utilizado para la redacción de los instrumentos de planeamiento general.

Se considera que el concepto de “lotes” resulta adecuado desde la perspectiva urbanística y permite garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas exigibles a cada unidad resultante.

Por ello, no se estima necesaria la modificación propuesta.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 199

Respecto al punto C

El punto 15 de la Ordenanza a2 establece que el parámetro relativo a los patios abiertos a fachada, de manzana y de parcela no resulta de aplicación en esta subzona.

Debe precisarse que dicha regulación se refiere exclusivamente a parámetros urbanísticos vinculados a la configuración edificatoria y no afecta a la existencia de eras, patios y espacios libres privados tradicionales vinculados a los caseríos.

En consecuencia, la normativa no impide el mantenimiento de dichos espacios ni de las funciones de acceso, iluminación o ventilación que históricamente han venido desempeñando.

Por ello, no resulta necesaria la modificación propuesta.

Respecto al punto D

La apicultura se encuentra contemplada dentro de los usos admisibles previstos por la normativa urbanística aplicable al Suelo No Urbanizable, incluyéndose dentro de las construcciones para ganadería y actividades complementarias conforme a los criterios actualmente recogidos en NORPLAN.

No obstante, el PGOU no constituye el instrumento adecuado para el reconocimiento de derechos de propiedad, la regulación de subvenciones o ayudas económicas, ni para el establecimiento de regímenes específicos de fomento de actividades concretas.

Asimismo, las cuestiones relativas a la titularidad de los abejales deberán acreditarse, en cada caso, mediante los correspondientes títulos jurídicos.

Respecto al punto E

Las cuestiones relativas a la conservación de los cauces, caudales ecológicos y protección de los recursos hídricos han sido objeto de análisis dentro de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU.

Asimismo, dichas materias se encuentran sometidas a la competencia de los organismos sectoriales competentes, en particular la Agencia Vasca del Agua (URA) y la Confederación Hidrográfica del Ebro, cuyos informes deberán incorporarse y valorarse en la tramitación del planeamiento.

Por ello, no procede incorporar al PGOU una regulación específica en los términos solicitados.

Conclusión y propuesta de resolución

No se estima la alegación.

- Se mantiene la regulación de la Ordenanza a2 en los términos recogidos en el documento aprobado inicialmente.
- Se mantiene la redacción del apartado b) del punto 8 de la Ordenanza a2.
- Se aclara que la regulación de los patios abiertos a fachada no afecta a las eras, patios y espacios libres privados tradicionales existentes en los caseríos.
- Se mantiene la regulación prevista para la apicultura y los abejales, sin perjuicio de la posible catalogación individualizada de aquellos elementos que presenten interés patrimonial.
- Se mantienen las determinaciones ambientales e hidrológicas previstas en el PGOU y en la Evaluación Ambiental Estratégica.

Estas determinaciones se incorporarán al documento del PGOU que se eleve a aprobación provisional.

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9A2EYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 199

ARQUITECTO GESTION Y PLAN
Número: 2026-0012 Fecha: 01/09/2026

Cód. Validación: A7JAJ6EKWS9T7C9AZEYRYYZ2Y
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 199