

ORDEN FORAL 96/2017, DE 10 DE ABRIL, DE APROBACIÓN DEFINITIVA CON CONDICIONES Y SUSPENSIÓN PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ELCIEGO

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INDICADAS EN EL DISPONGO PRIMERO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Las modificaciones indicadas en el dispongo primero no son sustanciales por lo que una vez subsanadas se integrarán, sin necesidad de sometimiento a información pública en el documento refundido que ha de ser elaborado por el Ayuntamiento. Son las siguientes

- 1. Trasladar a la Memoria y a la Normativa Urbanística, a todos los efectos, la estimación de la alegación que solicita un incremento del número de viviendas del sector SR-2 de 80 a 86.**

Se corrige el error.

En Memoria, puntos: 4.7.1.2.; 4.7.5 y Anexo 1

En Normativa Urbanística: Artículo 2.1.2.2.- Norma particular del área ELC.21, Sector residencial SR-2. San Roque

- 2. Justificar la conexión con las infraestructuras y con la red de Sistemas Generales para el nuevo sector SI-2 que se propone.**

Se incluye la justificación en Memoria, punto 4.2.2-4

- 3. Rectificar y corregir las incongruencias existentes en relación a la categorización y delimitación de los suelos de Alto Valor Estratégico Agroganadero y de Campiña de acuerdo al fundamento séptimo.**

Respecto a la categorización, se introducen las aclaraciones necesarias en la Memoria (punto 4.8.1.) y en la Normativa Urbanística (artículo 1.3.2.4.-14)

Respecto a la delimitación de los suelos se ha realizado compatibilizando las demandas de los distintos organismos sectoriales. Ver punto 4 de la Declaración Ambiental Estratégica

Se ha procedido a revisar las superficies clasificadas, en particular todas aquellas que han sido objeto de peticiones de cambio de calificación, desde el informe del Servicio de Desarrollo Agrario del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava o desde varias alegaciones de particulares presentadas en periodo de exposición pública de la aprobación inicial del PGOU.

Se ha comprobado que el uso actual en muchas ocasiones no coincide con lo determinado en el PTS Agroforestal, en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes o en el PGOU aprobado inicialmente. De hecho, el informe del Servicio de Desarrollo Agrario solicita modificaciones por existir actividad agrícola en las últimas campañas. Existen parcelas calificadas la categoría B3 que realmente están plantadas de viña y otras que, sin estarlo, son parcelas en barbecho o calma que anteriormente han estado cultivadas y que su vegetación es meramente el resultado espontáneo de algunos años sin cultivar.

Se califican las distintas parcelas según su uso actual preservando las masas de vegetación natural existentes aunque no se consideran como tales las parcelas que no tienen actividad agrícola por encontrarse en barbecho o calma. A estas últimas se las incluye en la categoría del PTS Agroforestal "Agroganadera y de Campiña de Paisaje Rural de Transición" atendiendo a la definición de las mismas que se encuentra en el PTS Agroforestal.

4. Contemplar de forma adecuada y completa, tanto en planos como en normativa, los Sistemas Generales de Espacios Libres, de acuerdo al fundamento séptimo.

No son sistemas generales. Son zonas recreativas de titularidad municipal, ya existentes que se encuentran en el entorno de las ermitas de San Roque y San Vicente. Se señalaron en planos en cumplimiento del punto 2 de la Declaración Ambiental Estratégica.

Se localizan en los planos 1 las bodegas actualmente existentes en suelo no urbanizable.

5. Corregir la zonificación global y su representación gráfica de tal manera que sea coherente con la calificación de los Sistemas Generales como tales, de acuerdo al fundamento octavo.

Se eliminan las determinaciones propias de la ordenación estructural de los planos de ordenación pormenorizada. Se modifica la representación gráfica de la zonificación global de acuerdo con la calificación de los Sistemas Generales en los planos 4

6. Incorporar a la regulación de los ámbitos correspondientes un límite de edificabilidad mínima que no podrá ser menor de 0,25 m²t/ m²s.

Se introduce el límite de edificabilidad mínima en la Normativa Urbanística, en los artículos correspondientes del Capítulo 1.5.2. - Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable; del Capítulo 2.1.1.- Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano y Capítulo 2.1.2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable.

7. Completar la normativa urbanística que regula los ámbitos ELC.13 correspondiente al Área de bodegas industriales Este y ELC. 19, correspondiente a la travesía de la carretera de Cenicero a Laguardia, en lo que respecta a la unidad de ejecución UE-05.

Se completan los artículos:

Artículo 2.1.1.12.- Norma particular del área ELC.12, Área de Barriuelo- Carretera de Laguardia

Artículo 2.1.1.13.- Norma particular del área ELC.13, Área de bodegas industriales Este

Artículo 2.1.1.19.- Norma particular del área ELC.19, Área Travesías y tramos urbanos de carreteras

8. Proponer o aclarar en el caso de la unidad de ejecución UE-05, la ordenación pormenorizada de todas las unidades de ejecución, o remitirla, en sus caso, a una figura de planeamiento de ordenación pormenorizada.

Se completan los artículos referenciados en el punto anterior.

9. Reflejar los criterios entre los conceptos y definiciones de la normativa urbanística propuesta y los planos relativos a las condiciones de la edificación y a las alineaciones, subsanar las deficiencias e incoherencias detectadas en la normativa urbanística, graficar de forma inequívoca los citados planos e incorporar los retiros mínimos a infraestructuras viarias y a cursos de agua, en suelo urbano y suelo urbanizable. Todo ello de acuerdo al fundamento décimo.

- Se corrigen los planos 5 de acuerdo con lo solicitado
- Se sustituye las referencias a Estudios de Detalle en zonas urbanas sin ordenación pormenorizada por referencias la Planes Especiales de Ordenación Urbana
- En la UE-5, zona sur se aclara la ordenación pormenorizada con la remisión, en su caso, a Plan Especial de Ordenación Urbana. Se completan los artículos: 2.1.1.12.- Norma particular del área ELC.12, Área de Barriuelo- Carretera de Laguardia 2.1.1.13.- Norma particular del área ELC.13, Área de bodegas industriales Este y 2.1.1.19.- Norma particular del área ELC.19, Área Travesías y tramos urbanos de carreteras
- Se corrigen los planos 6, utilizando la terminología del texto normativo
- Se aclara el plano de condiciones de la edificación.
- El concepto de “*volumen existente*” está referenciado en la Normativa, artículo 1.5.2.1. Se aclara su redacción.
- Se incluye en el artículo 1.5.2.1. aclaración sobre la “*línea divisoria de zonas de diferentes parámetros*”.
- Se incluirán los retiros mínimos a las infraestructuras viarias y a cursos de agua, en suelo urbano y urbanizable.
- Se suprimen las ordenanzas generales de edificación para zonas d, de equipamiento privado.

10. Delimitar y diferenciar el suelo urbano consolidado y el no consolidado y definir claramente los ámbitos de gestión: actuaciones integradas, actuaciones de ejecución de dotación, Sistemas Generales adscritos si los hubiera. Todo ello de acuerdo al fundamento undécimo.

- Se corrigen los planos 7 de acuerdo con lo solicitado
- Se diferencian con tramas las distintas categorías de suelo urbano.

- Suelo urbano consolidado a desarrollar con actuaciones aisladas.
 - Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada a desarrollar mediante actuaciones integradas.
 - Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad materializada a desarrollar mediante actuaciones de dotación.
- No se prevé ninguna actuación de ejecución de dotación en suelo urbano consolidado a para la obtención de terrenos destinados a dotaciones.

11. Analizar y resolver la categorización, gestión y consecución de las situaciones en que la ordenación propuesta no coincide con la realidad existente y no se concreta la obtención de los terrenos.

No se prevé ninguna actuación de ejecución de dotación en suelo urbano consolidado a para la obtención de terrenos destinados a dotaciones por ser ya de propiedad municipal.

12. Suprimir la posibilidad de acogerse a la exención del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo referida en el artículo 18.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, propuesta para los ámbitos ELC.01 y ELC.12

Se suprime:

Memoria, puntos: 4.1.4 y 7.1.1

Normativa Urbanística, artículos: 1.4.3.2.; 1.4.3.4.; 2.1.1.1. y 2.1.1.12

13. Revisar y reflejar claramente en la documentación gráfica la adscripción de edificaciones, construcciones e instalaciones a las categorías de “Fuera de Ordenación” o “Disconformes con el Planeamiento Urbanístico”, identificando inequívocamente los edificios que queden en situación de Fuera de Ordenación, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado cuya ordenación pormenorizada no se remita a un plan especial.

Se revisa el plano 8 en el sentido indicado.

14. Completar la Memoria de Sostenibilidad Económica, conforme lo indicado en el fundamento undécimo.

Se completa según lo indicado.

15. Suprimir el uso de vivienda vinculada a explotación en las zonas de Especial Protección.

Se trata de la zona A.3. Valor forestal en la que estando prohibido, se consideraba este uso excepcionalmente admisible avalado por el Organismo Tutelar competente en materia agroforestal (3 a). Se suprime esta posibilidad considerándolo prohibido (3).

16. Recoger de forma expresa en la Normativa Urbanística la necesidad de dar cumplimiento al artículo 31 de la Ley 2/2006, de suelo Y Urbanismo, en lo referente al otorgamiento de licencias y documentación de los actos de construcción y edificación de nueva planta de

vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera, posibilitada en el suelo no urbanizable Áreas Agroganaderas y de Campiña.

Se ha incorporado a la Normativa Urbanística: Libro 1. Normas generales. Sección 10ª Usos rurales. Artículo 1.3.1.20.- Definición y clases; e.4 Residencial vinculado a la explotación agraria

17. Reflejar en la normativa urbanística la indivisibilidad de las parcelas situadas al sureste del núcleo y asociadas a las bodegas de Marqués de Riscal, al sureste del ámbito ELC.13.

Se introduce en el Artículo 1.5.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.2.1 de industria especial. Bodegas industriales, en el apartado un nuevo punto:

c. Parcelas vinculadas a grandes bodegas

Las zonas clasificadas como suelo urbano, colindantes o vinculadas con grandes bodegas deberán constituir una unidad predial con la parcela ocupada por las instalaciones de la bodega a la cual se vinculan, no podrán segregarse para ser destinadas a usos independientes del de la bodega existente, siendo su objeto la ampliación de la misma o usos compatibles vinculados.

18. Completar las fichas, de los ámbitos adscritos a actividades económicas con posibilidades edificatorias, incorporando el parámetro de ocupación mínima de parcela, que deberá ser al menos del 30 %.

Se introduce esta limitación en todos los ámbitos adscritos a actividades económicas: artículos 1.5.2.10; 1.5.2.11; 1.5.2.12; 2.1.2.3; 2.1.2.4 y 2.1.2.5.

19. Limitar el uso residencial exclusivamente a vivienda de guarda en el Sector SI-3, Polígono de Rehoyos.

El PGOU determina que en el Polígono de Rehoyos el uso residencial es incompatible. Así lo considera también el Plan Parcial aprobado en desarrollo de las Normas Subsidiarias que también establecían esta incompatibilidad.

20. Modificar la ficha nº 61 del Catálogo del Plan General, al efecto de hacerla compatible en lo relativo a las obras permitidas, con la línea máxima de edificación establecida para la carretera A-2310

Se modifica, cambiando el grado de protección de III a IV y señalándola como **disconforme con el planeamiento grado A**, permitiendo actuaciones en coherencia con lo establecido en el Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable.

21. Corregir y completar la normativa urbanística y la documentación gráfica, conforme a lo indicado en el fundamento decimocuarto con respecto a la vialidad.

1. En la Memoria Descriptivo- Justificativa, apartado 1.5.3. 2º Plan general de carreteras del País Vasco, Plan Integral de carreteras de Álava se han incluido los párrafos indicados en el fundamento decimocuarto
2. Se modifica el artículo 2.1.1.19 incluyendo lo solicitado
3. Se modifica el trazado de las carreteras según lo solicitado
4. Los planos 2 no contienen determinaciones de suelo urbano o urbanizable por lo que no procede incluir las carreteras que atraviesan este tipo de suelo. Se incluirá en los planos 3 y 4
5. Los sistemas generales corresponden a la ordenación estructural por lo que no procede su inclusión en los planos de ordenación pormenorizada.
 - 5.1 Se incluirán todas las travesías y tramos urbanos en zona E.11. Plano 4
 - 5.2 Se incluirán todas las travesías y tramos urbanos en subzona e.11. Plano 5
 - 5.3 Se incluirán las líneas de edificación en el plano 8
 - 5.4 Se plantea un nuevo acceso al SR-2 según lo solicitado
6. Se incluirán todas las carreteras en el plano de zonificación acústica.
7. Se sitúa la línea de edificación de la carretera A-3210 en la UE-5 a 21,5 metros de la arista exterior de la calzada.

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INDICADAS EN EL DISPONGO SEGUNDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Mantener la clasificación actual como suelo no urbanizable dentro de la categoría que le corresponda, de la parcela 10-266, de acuerdo al fundamento sexto.

La clasificación de la parcela 10-266 deberá ser objeto de nueva información pública, a fin de que su propietario pueda formular las alegaciones que estime oportunas.

Se excluye la parcela de 10-266, donde se ubica la Bodegas Luberri, de suelo urbano. Pasa a ser suelo no urbanizable, categorizado como Áreas Agroganaderas y de Campiña de Paisaje Rural de Transición.

Se modifican, en consecuencia las superficies de clasificación.

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INDICADAS EN EL DISPONGO TERCERO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Elciego en relación con el Sector Residencial SR-2 y su reconsideración conforme a lo indicado en el fundamento decimocuarto.

Las nuevas determinaciones relativas al Sector Residencial SR-2 deberán ser objeto de información pública elevándose a la Diputación Foral de Álava el documento refundido a fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligencia y publicación, previa aprobación definitiva de las determinaciones del sector suspendido.

El fundamento decimocuarto establece una serie de condiciones que se cumplen en la nueva propuesta de delimitación y acceso del sector.

- a. Se excluye de la delimitación del ámbito la Zona de Dominio Público de la carretera A-4208, de acuerdo con la Norma Foral 30/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- b. La línea de edificación guardará una distancia igual o superior a 25 metros, según se señala en planos.
- c. El acceso desde la carretera A-4208 cumple lo preceptuado en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio y en la Norma 3.1-IC "Trazado" de la Instrucción de Carreteras. Se ha previsto el espacio suficiente para diseñarlo dotado con cuñas de cambio de velocidad de acuerdo con el artículo 8.2.2 y con la figura 8.2 y la tabla 9.1 de la Norma 3.1-IC "Trazado" de la Instrucción de Carreteras.

Para ello, ha sido necesario incluir nuevos terrenos en el sector, que aumenta su superficie en 4.814 m², llegando hasta **36.664** m². Tras la modificación, lo forman en su totalidad las parcelas 1, 2, 135, 138, 140 A, 237, 297 A; y parte de las parcelas 137, 143, 144, 145 B y 148. Todas ellas del Polígono 3. La densidad de viviendas pasa a ser de 23,50 viviendas por hectárea.

Elciego, junio de 2017

POR RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.

Esperanza RABANAQUE MALLÉN

Arquitecta

Nuria HERRANZ PASCUAL

Abogada