

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Orden Foral 39/2024, de 2 de febrero. Aprobación definitiva con condiciones del expediente del plan parcial del sector residencial SR-2, San Roque de Elciego**

Por Orden Foral 95/2020, de 5 de mayo, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA número 57, de 2 de mayo de 2020, se formuló el informe ambiental estratégico del plan parcial de ordenación urbana de Elciego (San Roque).

Mediante Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Elciego, de fecha 17 de junio de 2022, se aprobó inicialmente el expediente de plan parcial del área ELC.21, sector R-2 San Roque de Elciego, se sometió a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los respectivos anuncios en el BOTHA número 75, de 29 de junio de 2022, en el periódico "El Correo" del día 30 de junio de 2022, así como a informe de las administraciones públicas con competencias sectoriales.

Durante el plazo de exposición pública fueron presentadas dos alegaciones, procediendo el Pleno del ayuntamiento, en sesión del día 24 de noviembre de 2023, a resolver las alegaciones y a la aprobación provisional del expediente.

Con fecha de entrada en el registro telemático de la Diputación Foral de Álava del día 11 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Elciego remitió el expediente del plan parcial para su aprobación definitiva.

A estos antecedentes, cabe aplicar los siguientes fundamentos:

Primero. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Elciego, fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral 311/2017, de 30 de octubre, publicada junta a la normativa en el BOTHA número 10, de 24 de enero de 2018, y entre los distintos ámbitos que delimita y ordena, se encuentra el sector residencial SR-2. El PGOU remite la ordenación pormenorizada a un posterior plan parcial, estableciendo un plazo de ocho años para su aprobación.

Segundo. El objeto del plan parcial, promovido por la propiedad mayoritaria del sector, es dar cumplimiento al PGOU, y desarrollar un suelo residencial que satisfaga la demanda de vivienda y ofrezca posibilidades de acceso a viviendas en el término municipal.

El ámbito de San Roque se localiza al sureste del suelo urbano del municipio, colindante con la ladera de Barrihuelo, entre el camino de San Roque y la carretera a Lapuebla de Labarca. El ámbito tiene una superficie total, según el PGOU, de 36.664 m² y se presenta en colindancia con la trama urbana consolidada de Barrihuelo y la carretera A-4208 (Elciego-Lapuebla de Labarca).

Los objetivos y propuestas de la ordenación urbanística son básicamente los siguientes:

— Posibilitar un programa residencial de 86 viviendas con dos tipologías edificatorias diferenciadas, estableciendo una estructura urbana en torno a un eje principal central curvilíneo, norte-sur. Se busca una adaptación a las condiciones topográficas del terreno y crear unas conexiones claras con el núcleo existente. Este eje principal conecta la subida a San Roque, al norte del ámbito, con el nuevo acceso desde la carretera de Lapuebla de Labarca en el sur. El eje central será de convivencia peatonal y rodada con arbolado y amplias zonas pavimentadas y es donde se concentrarán las redes de servicio. De manera complementaria a este eje principal, se propone la conexión del sector con el barrio de Barrihuelo a través de escaleras y rampas peatonales.

– El eje-calle norte-sur ordena el sector en 2 zonas, en una de ellas se propone edificación plurifamiliar abierta y en la otra vivienda unifamiliar. Es una ordenación gradual que concentra las tipologías de mayor densidad en la zona en contacto con las zonas edificadas existentes, facilitando así la proximidad de la población residente al núcleo urbano, mientras las tipologías unifamiliares se ubican en el borde exterior. Asimismo, esta ordenación tiene como objeto minimizar su impacto ubicando los seis bloques de mayor altura (3 plantas) en las cotas de terreno más bajas del sector y las unifamiliares (2 plantas) en las zonas más altas. La zona este del sector se ordena con nueve parcelas de superficie variable (con un promedio de unos 400 m²) destinadas a edificación unifamiliar aislada (área de muy baja densidad). La zona del oeste, que da continuidad al núcleo consolidado de Barrihuelo, se ordena con seis parcelas de unos 1.800 m² de superficie promedio, destinadas a edificación plurifamiliar abierta de baja densidad, para un total de 77 viviendas en esta tipología. Además, la disposición de la tipología de bloques lineales en perpendicular al vial-eje evita establecer una pantalla que oculte el paisaje de fondo, facilitando la continuidad de vistas y el contacto del núcleo y el territorio.

– Localizar el sistema general de espacios libres, en la zona sur del sector, en una terraza con vistas y buen soleamiento que permita establecer un espacio de transición entre la edificación y el territorio. Esta área verde alcanza los 4.479,58 m² y se sitúa en una vaguada en forma de anfiteatro natural orientado al oeste.

– Disponer el equipamiento genérico previsto en el norte del ámbito, en un extremo del eje principal, en el encuentro con la zona consolidada de Barrihuelo, para extender su área de influencia a la totalidad del centro consolidado, generando un vínculo con el sector.

– Localizar las zonas verdes pertenecientes al sistema local fundamentalmente en los perímetros exteriores, adaptados a la topografía y estableciendo una zona de transición del nuevo sector con el núcleo existente. Cabe destacar que se establece un espacio verde central en dirección este-oeste que fragmenta la continuidad del eje principal dotándolo de un espacio de apertura al paisaje y de conexión con el resto del núcleo. Finalmente, se establece un espacio lineal de borde junto a la conexión con la carretera A-4208 que sirve de paseo, pero también de barrera visual y acústica.

Tercero. El plan parcial se regula de forma genérica por el PGOU de Elciego, a través del artículo 2.1.2.2, así como por la ficha de ámbito del sector residencial SR-2 del suelo urbanizable. Al respecto, cabe recordar las principales determinaciones de ordenación estructural del PGOU que afectan al ámbito SR-2:

– Uso global: residencial con zonas de edificación de muy baja densidad (uso característico vivienda unifamiliar a.6) y zonas de edificación de baja densidad (uso característico plurifamiliar a.5).

– Número máximo de viviendas 86 y parcela mínima: 250 m².

– Edificabilidad urbanística media: máxima 0,40 m²/m² de la superficie total del sector incluidos los sistemas generales y mínima 0,25 m²/m² de la superficie total del sector excluidos los sistemas generales.

El PGOU establece textualmente que se calificarán 4.000 m² de suelo como espacio libre público perteneciente al sistema general de espacios libres en este sector, sin concretar su ubicación.

Cuarto. El PGOU delimita el ámbito SR-2 San Roque con una superficie de 36.664 m², no obstante, el plan parcial modifica la superficie del ámbito aumentándola hasta alcanzar los 36.783,66 m². Es decir, se aumenta la superficie del sector SR-2 en 119,66 m². En este sentido, el PGOU mediante su artículo 1.3.2.5 de vinculación normativa y tolerancias indica que no constituye alteración del plan los cambios de delimitaciones de las zonas, posibilitando el ajuste de los límites mediante el planeamiento de desarrollo. En cualquier caso, la alteración no puede variar la superficie inicial de las zonas afectadas cuando afecta a una operación

urbanística en más de un 5 por ciento. Dada la entidad y características de la modificación no cabe poner objeción al aumento de la superficie del sector. Asimismo, aunque se detecta en la representación gráfica que parte de la subparcela (140B) se excluye de la zona lucrativa, cabe decir que la norma particular que indica las parcelas y subparcelas incluidas en el sector ya la excluía, por lo que no cabe poner objeción.

Quinto. El PGOU mediante los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 establece la ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1 (edificación abierta de baja densidad) y a.6.1 (edificación de muy baja densidad, vivienda unifamiliar aislada). Al respecto, hay que indicar que, para la tipología edificatoria plurifamiliar de baja densidad, de edificación abierta, se establece, además de otras condiciones, que cada edificio tendrá un máximo de 16 viviendas. Por otra parte, para la vivienda unifamiliar aislada, entre otras condiciones, se establece que toda nueva parcela tendrá una dimensión mínima de lindero frontal de 12 metros por vivienda y podrá inscribir un círculo de 10 metros de diámetro. La norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada SR-2 no modifica estos parámetros.

El plan parcial mediante la ordenación reflejada en sus planos cumple con carácter general con los parámetros establecidos en la norma particular del sector residencial SR-2, no obstante, se detecta que, en la subzona privada residencial, en la nueva parcela A.4 se proponen 17 viviendas, cuando el máximo permitido por edificio para la tipología baja densidad abierta es 16. En este sentido, la vivienda excedente en la nueva parcela A.4 se deberá situar en otra edificación. Por otra parte, cabe indicar que se cumple el número global de 86 viviendas establecido en el PGOU.

Por último, el plan emplea la figura de “servidumbre de uso público” en 2 zonas de parcelas privadas en una superficie que suma 639,85 m², al objeto de establecer la conexión peatonal con Barrihuero. Al respecto cabe decir que el planeamiento podría asignar, en los casos en que esté justificado, una servidumbre con arreglo a la legislación sobre expropiación forzosa. No obstante, si lo que se pretende es que el uso de una parcela sea de vial público o zona verde a todos los efectos, se debe calificar pormenorizadamente como subzona pública, gestionándose su obtención según la herramienta que corresponda en cada caso. Siendo esto así, debe replantearse el concepto en este sentido, eliminando la servidumbre de uso público y corrigiendo consecuentemente la normativa urbanística que a este concepto se refiere y los planos de ordenación.

Sexto. Respecto a los sistemas generales de espacios libres, el plan parcial recoge los 4.000 m² exigidos por la normativa del PGOU y les da una ubicación concreta sobre el territorio. No obstante, el plan parcial aumenta el suelo destinado a sistemas generales de espacios libres en 479,58 m². Es decir, el plan parcial, un instrumento de ordenación pormenorizada, está calificando nuevos sistemas generales. Al respecto, cabe indicar que conforme al artículo 53 de la Ley de Suelo y Urbanismo la determinación de sistemas generales es una ordenación urbanística estructural, por lo que el plan parcial no debe calificar nuevos sistemas generales. El plan parcial, como instrumento de ordenación pormenorizada que es, sólo puede establecer la red de sistemas locales. En consecuencia, si se pretende calificar como espacios libres el suelo que excede de los 4.000 m² de sistemas generales determinados por el PGOU, este exceso debe ser considerado como sistema local.

Respecto a los sistemas locales y los estándares de obligado cumplimiento del sector, cabe mencionar que son correctos y no cabe poner objeción. Se cumplen los estándares establecidos en el artículo 9 del Decreto 123/2012. Por otra parte, respecto al estándar de aparcamientos privados cabe advertir cierta descompensación en la distribución de los aparcamientos en las parcelas privadas A.5 y A.6.

Séptimo. Respecto al análisis de la edificabilidad recogida en el plan parcial, ésta se indica en el plano NOR-3. Ordenación pormenorizada, donde se identifica cada parcela con su respectiva edificabilidad. La edificabilidad residencial de baja densidad abierta (a.5.1) sobre rasante

total es de 8.942,76 m² repartida en 6 parcelas que suman 11.609,89 m² de suelo. La edificabilidad residencial de muy baja densidad unifamiliar (a.6.1) sobre rasante total es de 1.658,92 m² repartida en 9 parcelas que suman 3.686,46 m² de suelo. La edificabilidad residencial sobre rasante total asciende a 10.601,68 m². Analizada la edificabilidad mínima determinada por la Ley de Suelo y Urbanismo y el PGOU cabe indicar que el sector SR-2 tiene una edificabilidad sobre rasante excluyendo los sistemas generales de 0,323m²/m²s y cumple con el parámetro de edificabilidad mínima del 0,25 m² de techo por m² de suelo. Por otra parte, también se justifica el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad media establecidos en el PGOU.

Respecto a la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de la ordenanza genérica del PGOU para la tipología a.6.1, edificación de muy baja densidad unifamiliar, se establece en un máximo de 0,4 m²/m², cabe mencionar que en la subzona residencial a.6.1 (unifamiliar) resulta 0,45 m²/m² suelo neto. Teniendo en cuenta su entidad y carácter de determinación genérica y no estructural y que el PGOU en su ordenanza general para la subzona a.6.1 (artículo 1.5.2.8), indica en su ámbito de aplicación que: "También serán de aplicación en las áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él"; no cabe poner objeción.

Respecto a las normas urbanísticas particulares, se observa que entre los usos autorizados están los hoteles, oficinas y similares, incluyendo bares en planta baja para la subzona a.5.1. Al respecto cabe indicar que el PGOU permite estos usos (sin mencionar expresamente el de bar) y que el artículo 2.1.2.2 del PGOU (norma particular del sector), dice que los usos compatibles los establecerá el plan parcial, pero limita la suma de sus edificabilidades a no superar el 20 por ciento en la edificabilidad del ámbito. En este sentido, el plan parcial debe recoger la citada limitación del 20 por ciento de edificabilidad referida a los usos compatibles.

Octavo. La Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha de 27 de julio de 2023 y la Agencia Vasca del Agua informan favorablemente el expediente. Así mismo, el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa, como entidad de derecho público que gestiona los servicios de abastecimiento y tratamiento de agua residual de Elciego, informa, en fecha 19 de diciembre de 2022, que existen recursos hídricos. También la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, con fecha de 11 de enero de 2023, informa favorablemente el expediente.

La Dirección de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Álava con fecha 20 de diciembre de 2023 informa que se ha de corregir la delimitación del ámbito, excluyendo la zona de dominio público de la carretera A-4208. El plan parcial no ha excluido la parte correspondiente a los 3 metros a partir de la arista exterior de la explanación de la carretera, tal como se define en el artículo 38 de la Norma Foral 20/1990. El informe complementario de fecha 18 de enero de 2024 anexa un plano con el límite de la zona de dominio público para su corrección e incorporación al plan parcial. Por otra parte, se ha de incluir en la representación gráfica del plan parcial la intersección con la citada carretera, con el acceso dotado de cuñas de cambio de velocidad, conforme a las indicaciones de la Dirección de Infraestructuras Viarias. Así mismo, la documentación del plan parcial ha de indicar que la conexión del sector con el vial debe realizarse por los promotores del plan parcial.

Por último, el Informe Ambiental Estratégico, formulado por Orden Foral 95/2020, de 5 de mayo, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, recogía algunos aspectos que han sido trasladados al documento urbanístico presentado para aprobación definitiva.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el plan parcial del sector residencial SR-2 San Roque de Elciego, con las siguientes condiciones:

1. El plan parcial debe suprimir la figura de "servidumbre de uso público" en las 2 zonas de parcelas privadas que suma una superficie de 639,85 m². Dado que se pretende que el uso sea de vial público o zona verde a todos los efectos, se debe calificar pormenorizadamente como subzona pública, gestionándose su obtención según corresponda. En este sentido, debe corregirse la normativa urbanística, así como los planos de ordenación.

2. El plan parcial recogerá en su normativa y planos de ordenación como sistemas generales de espacios libres sólo los 4.000 m² exigidos por el PGOU y los otros 479,58 m² de suelo que el plan parcial destina a sistemas generales de espacios libres se fijarán, en su caso, como sistemas locales.

3. La norma urbanística debe indicar que los usos compatibles establecidos por el plan parcial están limitados en su edificabilidad total a no superar el 20 por ciento de la establecida en el ámbito.

4. El plan parcial en la subzona a.5.1, edificación de baja densidad, de edificación abierta, ningún edificio debe superar el número máximo de 16 viviendas.

5. Se ha de corregir la delimitación del ámbito excluyendo la zona de dominio público de la carretera A-4208 e incluir en la representación gráfica la intersección con la citada carretera dotando al acceso de cuñas de cambio de velocidad e indicando que la conexión se realizará por los promotores del plan, conforme al informe complementario de la Dirección de Infraestructuras Viarias.

Segundo. Las condiciones señaladas no son sustanciales, por lo que una vez subsanadas se elevará el expediente a la diputación foral, sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Cuarto. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, 2 de febrero de 2024

El Diputado de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio
ANARTZ GORROTXATEGI ELORRIAGA