

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

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**Orden Foral 313/2015, de 11 de agosto, de aprobación definitiva con condiciones del expediente de 8ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valle de Arana****ANTECEDENTES**

Primero. El Ayuntamiento de Valle de Arana, en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2014, acordó aprobar inicialmente el expediente de la 8ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, referente a los parámetros urbanísticos y edificatorios a tener en cuenta en las intervenciones constructivas de reedificación y modificación en edificios no catalogados, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA 77, de 9 de julio de 2014 y en el periódico "Diario de Noticias de Álava", publicado el 11 de julio de 2014.

Segundo. Durante el periodo de información pública no fue presentada alegación alguna, por lo que el Ayuntamiento procedió, en sesión ordinaria del día 17 de diciembre de 2014, a aprobar provisionalmente el expediente.

Tercero. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 1/2015, de 22 de abril, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, adoptó como acuerdo no poner objeción al expediente de referencia, así como remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por la Viceconsejería de Vivienda.

Cuarto. El Ayuntamiento de Valle de Arana remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro General de esta DFA el 22 de mayo de 2015.

FUNDAMENTOS

Primero. El expediente, de promoción privada y tramitado por el Ayuntamiento de Valle de Arana, modifica los apartados 6.3. y 6.4. de los artículos 130, 131 y 132 de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales (NNSS), aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 103/1995, de 10 de febrero, siendo la publicación y entrada en vigor de la misma la del BOTHA 106 de 6 de septiembre de 1995.

Segundo. La modificación tiene por objeto cambiar las condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de modificación y reedificación de edificios no catalogados en las zonas residenciales de edificación concentrada de la localidad de Kontrasta (SUR 2, ordenanza OD.2) y en las zonas residenciales de edificación diseminada (SUR 3, ordenanza OD3 y SUR 4, ordenanza OD.4) de los cuatro núcleos que componen el municipio: Alda, Kontrasta, San Vicente de Arana y Ullíbarri Arana; concretándose de la siguiente forma:

- En el punto 6.3. "Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de reedificación de edificios no catalogados (parámetros urbanísticos y edificatorios)" de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS, de los supuestos existentes para posibilitar la reedificación en edificios no catalogados, sólo se deja como única condición para poder reedificar en estos casos el que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta establecidas en el punto 6.2. de los referidos artículos.

- En el punto 6.4. "Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de modificación, excluida la reedificación, de edificios no catalogados (parámetros urbanísticos y edificatorios)" de los mencionados artículos:

– Se añade un nuevo apartado en el que se establecen una serie de condiciones para que la intervención constructiva en edificios destinados a uso residencial que no se encuentren en fuera de ordenación expresa pueda ser considerada como “rehabilitación”.

– Extienden la aplicación de este punto 6.4. a los edificios destinados a equipamiento comunitario.

– Se detalla que en los casos de intervenciones de modificación consistentes en: cambio de uso, aumento de viviendas u obra mayor; será exigible la urbanización del exterior de la parcela, y los retranqueos y cesiones previstas en las Normas.

Junto a la modificación de artículos propuesta se adjunta una ficha que desarrolla las condiciones de intervención existentes y propuestas en un conjunto agrícola ubicado en la parcela catastral 1-1184.

Tercero. El expediente justifica la conveniencia y oportunidad de esta modificación por la necesidad de facilitar la reedificación y rehabilitación de las edificaciones existentes en el municipio posibilitando el aumento del número de viviendas por parcela.

La realidad de estas localidades, con edificaciones grandes que antiguamente se distribuían en planta baja destinada a uso agrícola-ganadero, planta primera destinada a vivienda y entre-cubierta destinada a uso agrícola, hace que la rehabilitación de dichos edificios sea, muchas veces, económicamente inviable. Por ello y teniendo en cuenta que las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valle de Arana no se ajustan a las necesidades actuales, y esta modificación puntual pretende posibilitar la recuperación de los conjuntos urbanos mediante una flexibilización de la normativa aplicable, de tal forma que se facilite actuar sobre construcciones que, por su excesiva superficie, resultan de muy difícil gestión y ejecución. Así, se tiene en cuenta la actual demanda y capacidad adquisitiva para promocionar este tipo de intervenciones, dando salida a edificaciones antiguas que se encuentran en fase de semiabandono.

Cuarto. Una vez analizado el documento técnico, se han detectado algunos aspectos a corregir que se concretan en los siguientes apartados:

1. Se justificará por qué en el apartado 6.4 de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS se ha conservado la intervención de ampliación para los edificios en situación de fuera de ordenación no expresa, y para aquéllos no disconformes con el planeamiento se elimina dicha posibilidad.

2. Se argumentará el sentido del último párrafo del apartado 6.4.a) de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS y, sobre todo, en aquellos casos donde la situación de “fuera de ordenación” se produce por incumplimiento de edificabilidad, número de plantas o por exceso de ocupación.

3. La aplicación del apartado 6.4. a los edificios destinados a equipamiento comunitario carece de sentido, puesto que estos edificios se regulan específicamente por la ordenanza propia de Sistemas Generales (arts. 134, 135 y 136 de las NNSS), salvo que se refiera a dotaciones locales, en cuyo caso habrá de ser concretado en la nueva redacción.

4. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el informe emitido el 16 de marzo de 2015 por el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico, la ficha que desarrolla las condiciones de intervención existentes y propuestas en un conjunto agrícola ubicado en la parcela catastral 1-1184 deberá excluirse de esta modificación al no tener relación con el objeto de la misma, ya que el conjunto agrícola a desarrollar estaría catalogado (con propuesta de protección local-municipal, conforme a la información aportada por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco) y la presente modificación sólo altera las condiciones de las edificaciones no catalogadas.

En los casos de edificios que carezcan de protección, a pesar de formar parte de conjuntos agrícolas catalogados, la verificación de la adecuación particular de cada uno de ellos a las nuevas condiciones definidas en esta modificación será una cuestión eminentemente municipal, debiendo ser resuelta por el Ayuntamiento a la hora de conceder la licencia correspondiente.

5. En el punto b) del apartado 6.4. de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS, parece lógico que el tipo de edificio al que se aplica es a aquél que se encuentra en situación de “fuera de ordenación no expresa”; puesto que si se refiere también a aquellos que no se encuentran en “fuera de ordenación” entraría en contradicción con el punto c) del mismo apartado, por lo que se deberá aclarar.

6. Las definiciones y referencias normativas derogadas que se citan en el apartado 6.4 de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS respecto a edificaciones situadas en fuera de ordenación –tanto expresa como no expresa-, deberán ser modificadas y adaptadas a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LvsU).

7. El término “intervenciones de rehabilitación”, definido en el anexo I al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (el cual engloba actuaciones tan diversas como la nueva planta, demoliciones, restauración, modificación...), se emplea de manera muy restrictiva, tanto en el punto b del apartado 6.4. como en la condición séptima de dicho punto ya que, de la lectura de los requisitos para que la intervención sea considerada como “rehabilitación”, se deduce que dicho término parece ir referido a intervenciones de restauración conservadora, propias de edificios catalogados y no de edificios no protegidos sobre los que se puede ejercer una modificación más profunda de lo construido; por lo que se replanteará nuevamente la redacción de dicho punto b).

Además y dentro de los apartados de la condición séptima del punto 6.4.b), existe una incongruencia que deberá ser resuelta al indicarse, por un lado, que hay que mantener el volumen aparente del edificio actual y, por otro, que se admite elevar la cota del alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta.

8. En relación con aspectos formales del documento presentado, se eliminará del texto del documento técnico la referencia siguiente: “5. Zona SUR-5. Ordenanza PR.1- Zonas urbanas no consolidadas. En Alda” (pág. 8), al no estar relacionada con la presente modificación.

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de 8ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valle de Arana, con las siguientes modificaciones:

1. Justificar y/o aclarar el apartado 6.4 de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS, dado que se ha conservado la intervención de ampliación para los edificios en situación de fuera de ordenación no expresa y para aquéllos no disconformes con el planeamiento se elimina dicha posibilidad.

2. Especificar y argumentar el sentido del último párrafo del apartado 6.4.a) de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS y, concretamente, en aquellos casos donde la situación de “fuera de ordenación” se produce por incumplimiento de edificabilidad, número de plantas o por exceso de ocupación.

3. Eliminar el apartado 6.4. para los edificios destinados a equipamiento comunitario, puesto que estos edificios se regulan específicamente por la ordenanza propia de Sistemas Generales (arts. 134, 135 y 136 de las NNSS).

4. Excluir la ficha que desarrolla las condiciones de intervención existentes y propuestas en un conjunto agrícola ubicado en la parcela catastral 1-1184 dado que no tiene relación con el objeto de la modificación, ya que el conjunto agrícola a desarrollar está catalogado.

5. Aclarar el punto b) del apartado 6.4. de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS, dado que resulta contradictorio con el apartado c) del mismo.

6. Adaptar las definiciones y referencias normativas del apartado 6.4 de los artículos 130, 131 y 132 de las NNSS respecto a edificaciones situadas en fuera de ordenación –tanto expresa

como no expresa- a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LvSU).

7. Replantear la redacción del punto b. del apartado 6.4., según lo estipulado en el fundamento cuarto, apartado 7.

Asimismo, dentro de los apartados de la condición séptima del punto 6.4.b), existe una incongruencia que deberá ser resuelta al indicarse, por un lado, que hay que mantener el volumen aparente del edificio actual y, por otro, que se admite elevar la cota del alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta.

8. En relación con aspectos formales del documento presentado, se eliminará del texto del documento técnico la referencia siguiente: "5. Zona SUR-5. Ordenanza PR.1- Zonas urbanas no consolidadas. En Alda" (pág. 8), al no estar relacionada con la presente modificación.

9. En cuanto al soporte informático del documento técnico, se aportará toda la documentación corregida con las condiciones indicadas en la presente resolución en ficheros con extensión *.pdf y en archivos editables.

Segundo. Las modificaciones 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, a 11 de agosto de 2015

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSÉ ANTONIO GALERA CARRILLO