

**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 234/2017, de 28 de julio, aprobación definitiva con condiciones del expediente de Plan Especial para la implantación de un pabellón agrícola en la parcela 7-125 del suelo no urbanizable del municipio de Navaridas****ANTECEDENTES**

Primero. El Ayuntamiento de Navaridas acordó, en sesión plenaria del día 6 de junio de 2016, aprobar inicialmente con condiciones el Plan Especial de Ordenación para la implantación de un pabellón agrícola en la parcela 7-125 del paraje "La Laguna" del suelo no urbanizable del término municipal de Navaridas, así como someter el expediente a información pública por el plazo de 45 días hábiles, hecho que fue practicado mediante el anuncio en el BOTHA 92, de 19 de agosto de 2016 y en el periódico "El Correo" de 29 de agosto de 2016.

Segundo. Dentro del plazo de exposición pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el ayuntamiento, en sesión plenaria del día 10 de noviembre de 2016, a la aprobación provisional del expediente.

Tercero. Se ha tramitado el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica ante el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la DFA; siendo emitida la Orden Foral 1/2017, de 13 de enero, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del "Plan Especial para la implantación de un pabellón agrícola en Navaridas (Álava)" por el citado Servicio.

A este respecto, la Declaración Ambiental Estratégica establece medidas de integración ambiental para favorecer la restitución de la vegetación, la conectividad ecológica y la integración paisajística; estableciendo actuaciones de revegetación en dos zonas del ámbito objeto de informe.

Cabe decir que con fecha 7 de abril de 2017, el Servicio de Sostenibilidad Ambiental emitió un informe sobre el expediente de referencia en el que indicaba que los aspectos que se resaltaban en la Declaración Ambiental Estratégica se habían trasladado convenientemente al documento urbanístico aprobado provisionalmente.

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 3/2017 de 9 de junio, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, adoptó como acuerdo el condicionar la valoración favorable del expediente a que las determinaciones de las ordenanzas reguladoras se ajusten a la escala de la actuación que se señala como objeto del Plan Especial; adjuntando, asimismo, el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Además, en dicho acuerdo se indica que el expediente debiera mejorarse de modo que quede definida la ordenación que se propone, para lo cual:

- "Ha de incorporar un Plano de ordenación Pormenorizada con la calificación pormenorizada de la totalidad del suelo incluido en el ámbito del Plan Especial (usos, edificación, viario, cesiones); en el que se atenderá, entre otros, a los condicionantes derivados de la porción norte coincidente dentro de los 100 m de la banda de entorno de la Laguna de Navaridas y de la porción oeste que se superpone sobre la superficie de Especial Protección del PGOU.
- La edificación propuesta como objeto del expediente ha de estar definida en todas sus características y sin información confusa entre los diferentes documentos que integran el Plan.

• En aras a un resultado armónico con el territorio y su integración paisajística es necesaria la adecuación de materiales texturas o colores de la edificación a la arquitectura rural tradicional de la zona”

Quinto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 22 de junio de 2017, el Ayuntamiento de Navaridas remite el expediente de Plan Especial para su aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS

Primero. El objeto de este expediente, de promoción privada y tramitado por el Ayuntamiento, es ordenar urbanísticamente el ámbito de actuación (que se hace coincidir con la totalidad de la superficie de la parcela 7-125) en el que se prevé la implantación de un pabellón agrícola en el suelo no urbanizable no especialmente protegido del término municipal de Navaridas; justificando, entre otras cosas, que se da cumplimiento a los requisitos exigidos para la construcción del mismo según lo dispuesto en el artículo 34bis de la 1ª Modificación del Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Laguardia-Rioja Alavesa, aprobada mediante Decreto 251/2010, de 28 de septiembre, por el que se hace extensivo a “otras construcciones agrícolas” el deber de cumplir con ciertos parámetros especificados en el artículo 34 de la citada modificación.

Segundo. El ámbito espacial objeto de la presente actuación se sitúa en el paraje de “La Laguna”, en la zona oeste del municipio a algo menos de 1 km al oeste del núcleo urbano de Navaridas y al sur de la “Laguna de Navaridas” (humedal incluido en el grupo II del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV) y se accede a través del camino rural Navaridas-Valdepomares.

Tiene forma irregular y cuenta con una superficie total de 8.591 m²; de los cuales 8.551 m² se corresponden con la parcela 7-125 y 40 m² de vial de acceso al pabellón en la propia parcela.

En la zona sureste del ámbito se plantea la construcción de un pabellón agrícola de 112 m² (suficiente, según el documento técnico, para cubrir las necesidades previstas y evitar elementos dispersos en la parcela) y contará con una zona de maniobra y aparcamiento de 90 m² en el interior de la parcela. El pabellón se plantea como un solo espacio diáfano rectangular de 7x16 metros de dimensiones exteriores y una cubierta a dos aguas.

En el resto de la parcela se propone la reforestación de 1000 m² de taludes y la superficie sobrante se destina a viñedo.

Tercero. Según se refleja en la documentación aportada, el pabellón servirá para albergar maquinaria agrícola, aperos de labranza y los enseres relacionados con esta actividad. También se indica que en dicha construcción no está previsto guardar productos para tratamientos agrícolas o materiales catalogados como tóxicos, peligrosos o inflamables. Asimismo, tampoco se prevé disponer de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc..., al no considerarse necesario para su utilización.

Cuarto. La ordenanzas reguladoras del presente Plan Especial se estructuran en dos grandes apartados: disposiciones generales y régimen urbanístico del suelo (en el que se recoge las ordenanzas relativas al sistema edificado).

Quinto. La calificación del suelo no urbanizable en el área determinada por la delimitación del Plan Especial es la de “zona Agroganadera y de Campiña”, según lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Navaridas (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 711/2009 de 29 de diciembre y publicado en el BOTA 77 de 12 de julio de 2010); siendo los usos autorizados en dicha zona los indicados en el artículo 137. B) zona 4 de la normativa del referido Plan General.

En la mencionada categoría, el Plan General de Ordenación Urbana de Navaridas posibilita la construcción de almacenes agrícolas; siendo los parámetros urbanísticos que regulan dicha actividad los indicados en el artículo 138 de la normativa urbanística del Plan.

Sexto. En lo referente al PTS Agroforestal, el ámbito objeto de Plan Especial tiene asignada las siguientes categorías/subcategorías: la parte perimetral de la parcela está categorizada como Forestal-Monte Ralo y la central como Agroganadera y Campiña de Alto valor Estratégico. Tanto la edificación como el aparcamiento previsto se ubican sobre suelo categorizado como Forestal-Monte Ralo.

En dicha zonificación y considerando lo expuesto en el artículo 62. "Matriz de Regulación de Usos y Actividades", las construcciones relacionadas con la explotación agraria (entre las que se encontrarían los almacenes agrícolas) no son usos deseables; siendo excepcionalmente admisible en el caso que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal e introducción de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Cabe decir que al presente expediente se incorpora un informe favorable del Departamento de Agricultura de la DFA.

Séptimo. En cuanto al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, la superficie de suelo definida por la delimitación del Plan Especial objeto de informe está dentro del ámbito de ordenación del mencionado PTS al estar dentro de la franja de 200 metros definida desde el entorno de la Laguna de Navaridas; estableciéndose en el apartado C.3 de la normativa del PTS la necesaria redacción de un Plan Especial que desarrolle pormenorizadamente las determinaciones del mencionado instrumento de ordenación territorial y que regule los usos y actuaciones que se pretendan realizar en el área de protección anteriormente definida. No obstante y con carácter subsidiario a la aprobación del correspondiente Plan Especial, en dicho apartado del PTS se establece una regulación de usos (determinados en las DOT) en la que se considera como uso admisible la agricultura (actividad en la que se incluyen las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y productos agrarios –punto 6.7. "Definición de usos actuales y potenciales regulados en la Directriz del Medio Físico" de las DOT).

Octavo. En relación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, la superficie definida por el presente Plan Especial se localiza al sur de la Laguna de Navaridas, lindando con el límite exterior de la Banda de Entorno de la misma (de 100 metros), salvo una pequeña porción que se adentra en ella y en la que se superponen dos categorías de suelo, Forestal Protector (minoritariamente) y Agroganadera y Campiña. Por lo que, a la hora de regular los usos de la correspondiente porción de suelo dentro del ámbito del Plan Especial se estará a lo dispuesto en el presente PTS. En cuanto al emplazamiento de la edificación y zona de maniobra y aparcamiento previstas, cabe decir que no afectan a esta Banda de Entorno.

Noveno. Una vez analizado el documento a la luz del Planeamiento Urbanístico Municipal de Navaridas, de la ordenación territorial, así como de la legislación urbanística aplicable, se constata la existencia de una serie de aspectos a subsanar que se concretan en los siguientes apartados:

A. En cuanto a la normativa urbanística municipal aplicable:

1. Respecto a los parámetros que regulan dicha actividad indicados en el artículo 138 del PGOU cabe indicar que no se ha aportado la documentación acreditativa de la vinculación registral de las fincas agrícolas de 0,3 UTAs en los términos previstos en el artículo 139.2.b) del PGOU.

2. Pese a que en la memoria de este Plan Especial se plantee una edificación "cuyos acabados y colores intenten confundirse con el entorno natural que lo rodea, tratando de adecuar la edificación al paisaje", reafirmando este criterio en el artículo 11 de las ordenanzas al tratar las

condiciones estéticas y de composición, la expresión gráfica de este objetivo (bloque de hormigón visto y cubierta de chapa) no responde a lo expuesto en la parte escrita ni a lo indicado en el apartado 1.a) del artículo 139 de la normativa urbanística del PGOU en el que se indica que:

- “Las fachadas se resolverán con técnicas y materiales tradicionales, evitando el empleo de elementos que simulen los sistemas constructivos, estructurales o acabados.
- Las cubiertas serán preferentemente de teja curva cerámica de color rojo, si bien podrá emplearse otro tipo de cubrición siempre que resulte integrada en el entorno.”

Tampoco a lo indicado en el apartado 2.2.f) “adecuación al paisaje” del artículo 34 del Plan Territorial Parcial vigente del Área Funcional de Laguardia-Rioja Alavesa en lo referente a la utilización de pabellones industriales.

Por tanto, deberá resolverse esta discrepancia haciendo coherente la parte gráfica y escrita del documento y conforme a lo dispuesto en el artículo mencionado del PGOU y en la normativa territorial; máxime cuando el ámbito del presente Plan Especial se encuentra en un entorno donde se encuentra la Laguna de Navaridas -espacio señalado como Área de Especial Interés Paisajístico- al norte y el Área de Interés Naturalístico del Carrascal de Navaridas 500 metros al sur.

B. Documento técnico del Plan Especial:

1. En la delimitación del ámbito para la parcela receptora tendrá que recogerse el tramo de viario público al que de frente la misma, recogiendo el incremento de coste que supone dicha urbanización en el estudio de viabilidad económico-financiera del Plan) y modificando aquellos documentos del documento técnico que hagan referencia tanto a la delimitación como a la superficie del mencionado ámbito. Indicar que el tramo viario planteado en la presente propuesta no resuelve el acceso desde vialidad pública.

2. El contenido del estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución recogerá el Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización (según lo establecido en los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, si bien ajustando las determinaciones de dichos artículos a la especificidad de este Plan Especial) y las de revegetación.

Además se eliminará de la redacción de este apartado la referencia al tipo de actuación (integrada), ya que en la LvSU son conceptos aplicables a suelos urbanos y urbanizables, no siendo éste el caso.

3. El estudio de viabilidad económico-financiera recogerá los costes de urbanización necesarios para que la parcela receptora resuelva adecuadamente sus necesidades de acceso (artículo 34.2.2.b) y c) de la 1ª Modificación del PTP Laguardia).

4. En las ordenanzas:

- Además de regular la zona del sistema edificado, se zonificará y se establecerán ordenanzas particulares para el resto del ámbito; a este respecto cabe indicar que se entienden como espacios con entidad suficiente para conformar zonas propias: la superficie de suelo que queda dentro de la Banda de Entorno de la Laguna de Navaridas (100 metros), la superficie dedicada a cultivo, los espacios que no van a ser objeto de transformación alguna y zonas a revegetar (incluyendo las áreas erosionables), y los espacios a urbanizar no edificables (viales y aparcamientos).

- En cuanto a la adecuación al paisaje, además, en las ordenanzas se dictarán normas para evitar la utilización de pabellones industriales o edificaciones estandarizadas repetitivas y se establecerán pautas mínimas normativas para, por un lado, limitar movimientos de tierra que produzcan variaciones en la orografía y, por otro, para evitar la modificación del terreno para hacer “sótanos artificiales”

5. En lo relativo a los planos:

- Recogerán todas las modificaciones que, a nivel gráfico, se deriven de lo solicitado en los puntos anteriores.

- Se aportará un plano en planta del ámbito que defina tanto las alineaciones como las rasantes del terreno una vez urbanizado, uno de zonificación pormenorizada, y otro que refleje gráficamente las condiciones de la edificación (área de movimiento de la edificación, separación a linderos, alturas de la edificación, separación a caminos rurales,...) y las determinaciones del Plan de Etapas.

- En los 4 planos iniciales se repite la denominación de los mismos, situación y emplazamiento, pero recogiendo contenido distinto. Además, uno de ellos tendría que corresponderse con el de "estructura general y orgánica, clasificación del suelo y calificación global" del PGOU vigente, para así justificar gráficamente la adecuación de la propuesta de Plan Especial. Por otra parte algunos deberán recoger y referenciar en sus correspondientes leyendas la totalidad de grafías y tramas de colores que contienen.

C. Estas modificaciones deberán estar reflejadas en soporte informático, debiéndose aportar nuevamente el contenido del Plan Especial de la siguiente forma: los planos en ficheros con extensión *.pdf y *.dwg o *.shape, y el texto en ficheros con extensión *.pdf y *.doc.

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial de Ordenación para la implantación de un pabellón agrícola en la parcela 7-125 del paraje "La Laguna" del suelo no urbanizable del término municipal de Navaridas, con las siguientes modificaciones:

A. Aportar la documentación acreditativa de la vinculación registral de las fincas agrícolas de 0,3 UTAs en los términos previstos en el artículo 139.2.b) del PGOU.

B. Resolver la discrepancia en relación a la adecuación al paisaje de la construcción propuesta haciendo coherente la parte gráfica y escrita del documento y conforme a lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 139 de la normativa urbanística del PGOU y en el apartado 2.2.f) "adecuación al paisaje" del artículo 34 del Plan Territorial Parcial vigente del Área Funcional de Laguardia-Rioja Alavesa en lo referente a la utilización de pabellones industriales; máxime cuando el ámbito del presente Plan Especial se encuentra en un entorno donde se encuentra la Laguna de Navaridas -espacio señalado como Área de Especial Interés Paisajístico- al norte y el Área de Interés Naturalístico del Carrascal de Navaridas 500 metros al sur.

C. Documento técnico del Plan Especial:

1. En la delimitación del ámbito para la parcela receptora tendrá que recogerse el tramo de viario público al que de frente la misma, recogiendo el incremento de coste que supone dicha urbanización en el estudio de viabilidad económico-financiera del Plan) y modificando aquellos documentos del documento técnico que hagan referencia tanto a la delimitación como a la superficie del mencionado ámbito.

2. El contenido del estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución deberá recoger el Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización (según lo establecido en los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, si bien ajustando las determinaciones de dichos artículos a la especificidad de este Plan Especial) y las de revegetación.

Además eliminar de la redacción de este apartado la referencia al tipo de actuación (integrada), ya que en la LvSU son conceptos aplicables a suelos urbanos y urbanizables, no siendo éste el caso.

3. El estudio de viabilidad económico-financiera recogerá los costes de urbanización necesarios para que la parcela receptora resuelva adecuadamente sus necesidades de acceso (artículo 34.2.2.b) y c) de la 1ª Modificación del PTP Laguardia).

4. En las ordenanzas:

- Además de regular la zona del sistema edificado, se zonificará y se establecerán ordenanzas particulares para el resto del ámbito; a este respecto cabe indicar que se entienden como espacios con entidad suficiente para conformar zonas propias: la superficie de suelo que queda dentro de la Banda de Entorno de la Laguna de Navaridas (100 metros), la superficie dedicada a cultivo, los espacios que no van a ser objeto de transformación alguna y zonas a revegetar (incluyendo las áreas erosionables), y los espacios a urbanizar no edificables (viales y aparcamientos).

- En cuanto a la adecuación al paisaje, además, en las ordenanzas se dictarán normas para evitar la utilización de pabellones industriales o edificaciones estandarizadas repetitivas y se establecerán pautas mínimas normativas para, por un lado, limitar movimientos de tierra que produzcan variaciones en la orografía y, por otro, para evitar la modificación del terreno para hacer "sótanos artificiales".

5. En lo relativo a los planos:

- Recogerán todas las modificaciones que, a nivel gráfico, se deriven de lo solicitado en los puntos anteriores.

- Se aportará un plano en planta del ámbito que defina tanto las alineaciones como las rasantas del terreno una vez urbanizado, uno de zonificación pormenorizada, y otro que refleje gráficamente las condiciones de la edificación (área de movimiento de la edificación, separación a linderos, alturas de la edificación, separación a caminos rurales,...) y las determinaciones del Plan de Etapas.

- En los 4 planos iniciales se repite la denominación de los mismos, situación y emplazamiento, pero recogiendo contenido distinto. Además, uno de ellos tendría que corresponderse con el de "estructura general y orgánica, clasificación del suelo y calificación global" del PGOU vigente, para así justificar gráficamente la adecuación de la propuesta de Plan Especial. Por otra parte algunos deberán recoger y referenciar en sus correspondientes leyendas la totalidad de grafías y tramas de colores que contienen.

D. Estas modificaciones deberán estar reflejadas en soporte informático, debiéndose aportar nuevamente el contenido del Plan Especial de la siguiente forma: los planos en ficheros con extensión *.pdf y *.dwg o *.shape, y el texto en ficheros con extensión *.pdf y *.doc.

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, a 28 de julio de 2017

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO