

**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 370/2018, de 26 de diciembre, de aprobación definitiva con condiciones del expediente de 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra****I. ANTECEDENTES**

Primero. En sesión plenaria de fecha 28 de julio de 2017, el Ayuntamiento de Salvatierra acordó aprobar inicialmente la 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain (PGOU) referente a la ordenación pormenorizada de un nuevo ámbito que agrupa las unidades de ejecución UE-18.9 y UE-18.10 del área de intervención urbanística-AIU-18 en el que se incrementa la edificabilidad urbanística y a la materialización de gran parte del estándar de vivienda protegida correspondiente a dichas unidades en las parcelas 15a2007 y 15a2008 del AIU 15, así como someterlo a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante la inserción de los respectivos anuncios en el BOTHA número 90, de 9 de agosto de 2017 y en el periódico "El Correo" de la misma fecha.

Segundo. De conformidad con lo establecido en el artículo 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LvSU), el Ayuntamiento notificó la aprobación inicial a las siguientes administraciones: Ministerio de Fomento, IHOBE, Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, URA-Agencia Vasca del Agua y Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE).

Tercero. Dentro del plazo de exposición pública fue presentado un escrito de alegaciones elaborado por el grupo político EH Bildu, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 21 de noviembre de 2017, a desestimar las alegaciones presentadas, basándose en el informe emitido por el equipo redactor, y a aprobar provisionalmente el expediente de referencia.

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV), en su sesión 1/2018, de 21 de febrero, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, en materia de Ordenación Territorial informó favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación residencial, al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos, y al cumplimiento del sistema general de espacios libres; adjuntando los informes emitidos por URA. Agencia Vasca del Agua (URA) y por la Viceconsejería de Vivienda.

Asimismo, en la certificación emitida por la COTPV se indica que: "el expediente debe mejorarse técnicamente en la definición del cumplimiento de los límites de edificabilidad que señala la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 77".

Quinto. Se ha tramitado el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, siendo emitida la Orden Foral 269/2017, de 26 de septiembre, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de "la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra (Álava), referido al ámbito de curtidors." A este respecto, el Informe Ambiental Estratégico establecía una serie de condiciones ambientales a tener en cuenta en el documento urbanístico.

Sexto. Según lo dispuesto en la memoria del documento técnico sometido a informe y con la finalidad de dar cumplimiento a la "mejora técnica" solicitada por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de aclarar los conceptos en cuanto a la gestión y de acreditar el cumplimiento de los límites de edificabilidad que señala en el artículo 77 de la LvSU, se ha tenido que redactar un nuevo documento para solventar los citados aspectos.

Cabe indicar que, como consecuencia de lo anterior, se ha procedido nuevamente a la aprobación inicial -en sesión extraordinaria celebrada el 10 de agosto de 2018- de la 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra en la que, respecto al texto aprobado inicialmente en sesión plenaria de fecha 28 de julio de 2017, se modifica la ordenación y gestión de los ámbitos intervinientes. De tal forma que a lo que se refiere esta segunda versión de la 1ª modificación del PGOU es a la ordenación pormenorizada de una nueva área de intervención urbanística -AIU49-, ámbito que agrupa la superficie de las vigentes unidades de ejecución UE-18.9 y UE-18.10 del AIU18 y de las parcelas 15a2007 y 15a2008 del AIU15, y gestión de dicha área a través de una nueva unidad de ejecución discontinua, la UE-49.1 "Curtidos Harresi".

Así mismo, se ha sometido a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante la inserción de los respectivos anuncios en el BOTHA número 96, de 22 de agosto de 2018 y en el periódico "El Correo", de 21 de agosto de 2018.

Séptimo. Dentro del plazo de exposición pública fue presentado un escrito de alegaciones elaborado por el grupo político EAJ-PNV, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 27 de septiembre de 2018, a estimar la alegación presentada en base al informe emitido por el equipo redactor y a aprobar provisionalmente el expediente de referencia.

Octavo. El Ayuntamiento de Salvatierra remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el registro de esta diputación de 11 de octubre de 2018.

Noveno. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/1999, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 3/2018, de 12 de diciembre.

II. FUNDAMENTOS

Primero. El objeto de este expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento, es establecer un área de intervención urbanística AIU-18 en el suelo urbano de Salvatierra-Agurain con el fin de garantizar la viabilidad económica del ámbito de "Curtidos", constituido por la superficie de las vigentes unidades de ejecución UE-18.9 y UE-18.10.

La modificación establece las siguientes variaciones respecto a lo determinado en el PGOU vigente (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, y cuya publicación y entrada en vigor se produjo con la publicación de su normativa en el BOTHA número 2 del día 4 de enero del 2017):

a) Incremento de la edificabilidad total estipulada en el ámbito donde actualmente se asientan las actuales UE18.9 y UE 18.10 para poder contrarrestar el incremento de los costes de urbanización provocado por aquéllos adscritos a la descontaminación del suelo y hacer, de esta forma, viable económicamente la gestión del citado ámbito.

b) Dado que la ordenación del espacio delimitado por las actuales UE18.9 y UE 18.10 no permite la materialización de las edificabilidades otorgadas más el incremento propuesto, se plantea la ejecución de las mismas en las parcelas 15a2007 y 15a2008 del AIU15.

Las superficies que conforman las vigentes unidades de ejecución UE-18.9 y UE-18.10 del AIU18 y las parcelas 15a2007 y 15a2008 del AIU15, se reagrupan en una nueva área de intervención urbanística -AIU49-, estableciéndose una única unidad de ejecución, la UE-49.1 "Curtidos Arresi", para la gestión de dicho área, la cual será discontinua.

c) Aumento de la superficie de Sistema General de Zonas Verdes en el ámbito de la UE 18.9/10 entorno al arroyo Santa Bárbara.

Segundo. La necesidad de revisar la ordenación en el ámbito sobre los que se asientan las vigentes unidades de ejecución UE-18.9 y UE-18.10 del AIU18 es consecuencia del incremento de los costes de urbanización provocados por la inclusión en éstos de los destinados a la

descontaminación de dichos suelos; dichos importes, al no ser tenidos en cuenta a los efectos del reparto de cargas y beneficios asignados en el proyecto de reparcelación inicial, hacen que la gestión económica y financiera de las citadas unidades de ejecución sea insostenible.

Tercero. La memoria de la presente modificación indica que el espacio conformado por las actuales UE-18.9 y UE 18.10 del AIU18 supone una pieza fundamental del Sur de la trama urbana al combinar y enlazar diferentes tejidos: residencial colectivo, zonas verdes y de ribera, además de la cercanía de la estación de ferrocarril, articulando recorridos y conexiones de gran interés de cara a una regeneración de la zona, y a través de su desarrollo se logra transformar, descontaminar, y recuperar para el uso público un ámbito industrial degradado que ha quedado en el centro de la población.

Además y según se señala en la documentación aportada por el promotor, esta propuesta vendría a solucionar de una forma razonable, equilibrada y definitiva un problema urbano que se presenta enquistado dentro de la trama urbana del núcleo de Agurain.

Cuarto. Esta modificación puntual se circunscribe al Suelo Urbano Residencial "zona residencial de edificación abierta intensiva (A20)" tal y como se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra vigente. Son dos ámbitos espaciales los que se encuentran afectados: por un lado el conformado por las vigentes unidades de ejecución UE-18.9 y UE 18.10 dentro del Área de Intervención Urbanística-AIU 18 y cuya categorización es la de suelo urbano no consolidado, y por otro el constituido por las actuales parcelas urbanas 15a2007 y 15a2008. Ambos y por las razones expuestas anteriormente pasarían a ordenarse a través de una nueva área de intervención urbanística -la AIU49- la cual será acometida por una única unidad de ejecución, -la UE-49-.

Quinto. Una vez analizado el documento técnico presentado, teniendo en cuenta el Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra así como de la legislación urbanística aplicable, se han detectado aspectos a subsanar que se concretan en los siguientes apartados:

1. La normativa del área de intervención urbanística AIU 49 no es normativa modificada sino de nueva redacción, por lo que las referencias que se hagan a este ámbito deberán corregirse en el sentido indicado.

2. El contenido de la modificación (página 4) se ajustará a la propuesta de intervención y gestión en el ámbito -a través del desarrollo de una unidad de ejecución discontinua (UE-49) dentro del área de intervención urbanística AIU 49-; no siendo acorde, en este caso, el desarrollo de las actuaciones propuestas con la citada propuesta de gestión.

3. En el estudio de viabilidad económica-financiera y memoria de sostenibilidad económica:

— La justificación de la sostenibilidad económica debe corregirse y/o completarse de manera coherente entre la memoria del documento y el presupuesto presentado.

— Las tablas en las que se justifican la viabilidad de propuesta de modificación puntual y la inviabilidad de la situación vigente a nivel de gestión del ámbito de curtidors deberá subsanarse ya que se han detectado varios errores: en las superficies de garajes y trasteros en VTM y de trasteros en libres, en el número de viviendas, en edificaciones y superficies de sistemas generales.

4. En el apartado 11 de la memoria (página 14), parece que se asocia la edificabilidad urbanística ponderada correspondiente al ayuntamiento derivada de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística -15 por ciento- con la superficie del espacio libre público, cuando son conceptos totalmente distintos que han de sumarse, uno como estándar dotacional y otro como edificabilidad urbanística libre de cargas correspondiente a la administración.

5. En cuanto al cumplimiento de estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

— Según la propuesta gráfica aportada, la superficie de zonas verdes y espacios libres es de 1.430 m², y sin embargo, en la memoria se indican 4.720 m². Este hecho implica que el estándar de 2.838,56 m² no se cumpliría, debiendo ser solventado o aclarado este aspecto.

6. Respecto a las superficies que se indican en las fichas de la AIU 18 propuesta se deben indicar las superficies de la zonificación pormenorizada para las unidades de ejecución UE 18.9 y 18.10 de la ordenación vigente.

7. En el apartado 15 del documento se indica, con objeto de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 144 de la LvSU para la delimitación de unidades de ejecución que:

“La Unidad de Ejecución Discontinua UE 49.1 “Curtidos-Harresi” delimitada en la presente modificación puntual, por sus dimensiones y características de la ordenación y la urbanización, es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de la ley,...”

Sin embargo, el documento propone la monetización de la mayor parte del estándar correspondiente a otras dotaciones públicas locales, cuestión que entra en contradicción y en la memoria deberá aclararse y subsanarse.

8. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico según lo dispuesto en el informe de 13 de febrero de 2018 emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro: se deberá delimitar la red de saneamiento y abastecimiento municipal la prevista; en cuanto al saneamiento, la UE-49 no podrá desarrollarse hasta que la nueva EDAR no entre en correcto funcionamiento y se disponga de la conexión a dicho sistema, afectando a la totalidad de la unidad y no sólo a la parte correspondiente al incremento de edificabilidad.

9. Dado que la ordenación pormenorizada del ámbito conformado por la actual UE 18.9/10 no se remite a planeamiento de desarrollo, el PGOU establecerá las determinaciones correspondientes a ese respecto (artículo 61.b de la LvSU) debiendo:

— Reflejar las alineaciones de toda la red viaria (definiendo gráficamente las plazas de aparcamiento para justificar el cumplimiento del citado estándar de sistema local), incluida la peatonal, su trazado en planta y las rasantes definitivas, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección de la red viaria así como en las de la urbanización terminada. Dichas rasantes son necesarias para justificar gráficamente el cumplimiento del anejo II del Decreto 68/2000 -que regula las condiciones de accesibilidad en el entorno urbano-.

— Incluir el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

— Plan de etapas- para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

10. Se elaborará un Estudio de Impacto Acústico, definido en el artículo 37 del Decreto 213/212, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, al tratarse de un área para la que se prevé un futuro desarrollo urbanístico.

11. Al configurarse una unidad de ejecución discontinua, se reflejará en la memoria lo dispuesto en el artículo 78.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística (reparcelación voluntaria).

“En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del plan y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.”

12. En relación con el soporte informático del documento técnico, se aportará toda la documentación corregida tanto en soporte editable como en no editable.

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra, relativo a la ordenación pormenorizada de una nueva área de intervención urbanística –AIU49- y gestión de la misma a través de la unidad de ejecución discontinua UE-49.1 “Curtidos Arresi”, condicionado al cumplimiento de las condiciones indicadas en el fundamento quinto de la presente resolución.

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 26 de diciembre de 2018

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO