

**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 181/2019, de 12 de julio, aprobación definitiva con condiciones del expediente de Plan Especial de Ordenación en Suelo No urbanizable que desarrolla la construcción de un almacén agrícola con residencia para el agricultor en la parcela 5-3149, del municipio de Lanciego****ANTECEDENTES**

Primero. El Ayuntamiento de Lanciego acordó, en sesión plenaria del día 14 de septiembre de 2018, aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación en Suelo No urbanizable que desarrolla la construcción de un almacén agrícola con residencia para el agricultor en la parcela 5-3149 de Lanciego, 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 número 114, de 3 de octubre de 2018 y en el periódico "Diario de Noticias de Álava" del 28 de septiembre de 2018.

Segundo. Dentro del plazo de exposición pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 18 de enero de 2019, a la aprobación provisional del expediente.

Tercero. Se ha tramitado el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siendo emitida la Orden Foral 182/2018, de 13 de junio, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del "Plan Especial de Ordenación en Suelo no Urbanizable para la construcción de una vivienda unifamiliar y almacén agrícola en la parcela 1330 (actual 3149) del polígono 5 en Lanciego" -BOTHA número 76 de 2 de julio de 2018-.

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 3/2019 de 22 de mayo, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, adoptó como acuerdo informar favorablemente el expediente de referencia adjuntando, asimismo, el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Quinto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 31 de mayo de 2019, el Ayuntamiento de Lanciego remite el expediente del Plan Especial objeto de informe para su aprobación definitiva.

Sexto. Examinado el expediente remitido se observó que faltaba por aportar la Evaluación de impacto de género (EIG) o, en su caso, la justificación de la exención de realizar dicha evaluación previa de impacto, requiriéndose al Ayuntamiento la citada documentación con fecha de 14 de junio de 2019, la cual fue aportada con entrada de 1 de julio de 2019.

FUNDAMENTOS

Primero. El objeto de este expediente, de promoción privada y tramitado por el Ayuntamiento, es la construcción de un almacén agrícola con residencia para el agricultor en la parcela 5-3149 de Lanciego; estableciendo, para ello, la ordenación pormenorizada del mismo mediante un Plan Especial y justificando, entre otras cosas, que se da cumplimiento a los requisitos exigidos para la construcción del mismo según lo dispuesto en el artículo 34 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.

Segundo. El ámbito objeto de la presente actuación se corresponde con la parcela 5-3149 -ubicada al noreste del núcleo urbano de Lanciego y adyacente al suelo urbano del mismo-, incluyendo el tramo viario al que da frente la parcela. Dicha parcela receptora cuenta con una superficie total de 13.675 m².

Según se indica en el documento técnico de la presente modificación, la zona a edificar se situará en la zona situada al oeste de la parcela para así poder disponer de todos los servicios básicos (acceso rodado, saneamiento, abastecimiento, etc...) debido a la gran proximidad con el núcleo urbano. Se construirá un único edificio que albergará el almacén agrícola y la vivienda, ubicándose el primero de ellos en planta baja y la vivienda entre esta planta y una primera; siendo la superficie total del conjunto de unos 600 m².

También se señala en el citado documento que para el tratamiento arquitectónico de la nueva edificación, se tendrán en cuenta tanto las construcciones existentes próximas como la normativa del Plan General Municipal de Lanciego.

La implantación del almacén agrícola y la vivienda en suelo no urbanizable se justifica en la imposibilidad de localizar parcelas de dimensiones y características semejantes a la aportada para la realización de las actividades del promotor como joven agricultor, a lo que se añade la cercanía al núcleo urbano, lo cual facilita y economiza la implantación de los servicios.

Las Ordenanzas del presente Plan Especial se articulan en once artículos en los que se recogen los parámetros básicos para el desarrollo urbanístico y edificatorio de la parcela.

Tercero. Las calificaciones del suelo no urbanizable en el área determinada por la delimitación del Plan Especial son la de "zona de interés agroganadero"-J25- en la gran mayoría de su superficie, y la de "zona de protección de aguas superficiales"-J17- en la franja oeste del ámbito, según lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 191/2011 de 12 de abril y publicado en el BOTHA número 31 de 14 de marzo de 2012); siendo los usos autorizados en dichas zonas los indicados en el artículo 1.6.1.2 de la normativa del referido Plan.

Sólo en la "zona de interés agroganadero"-J25- el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) posibilita tanto las edificaciones y construcciones agrícolas como los edificios de vivienda familiar vinculados estrictamente a una explotación agraria para residencia del agricultor titular de la misma (bajo las condiciones reguladas en apartado 8.d del artículo 1.6.1.2 de la normativa del PGOU); siendo los parámetros urbanísticos que regulan dichas actividades los indicados en el artículo 1.6.1.6 apartado 1 (para edificaciones y construcciones agrícolas) y apartado 4 (para edificio de vivienda familiar) de la norma urbanística del PGOU.

Cuarto. Una vez analizado el documento a la luz del Planeamiento Urbanístico Municipal de Lanciego, 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 el documento técnico del Plan Especial:

1. El estudio de viabilidad económico-financiera se ajustará a lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, incluyendo sólo los costes de urbanización necesarios para que la parcela receptora resuelva adecuadamente sus necesidades de servicios básicos (artículo 34.2.2.b) y c) de la 1ª Modificación del PTP Laguardia); esto es, los costes de conexión de la red de servicios privada de la parcela receptora con la red general existente.

2. Se aportará un estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución cuyo contenido se ceñirá a lo establecido en los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (básicamente un plan de etapas de las obras de urbanización indicadas en el apartado anterior).

3. En las ordenanzas, en cuanto a los parámetros que regulan dicha actividad, cabe indicar que:

— El parámetro de edificabilidad así como el de ocupación máxima será el mismo recogido en la memoria del documento técnico, en las ordenanzas y en el plano de condiciones de la edificación del presente Plan Especial. Además, ambos parámetros serán coherentes entre sí (considerando el número de plantas permitido).

– Por otra parte se deberá matizar en los parámetros de número máximo de plantas sobre rasante y altura a alero, que en la parte de edificación destinada a almacén agrícola el número máximo de plantas será una y que la altura a alero de 5 metros. En este último parámetro se indicará que la referencia para medir la citada altura será la “cota de origen”, según lo dispuesto en el artículo 1.6.1.6 de la norma urbanística del PGOU.

– En el apartado “sistema edificado” del artículo 3. “Zonas y usos”, de las ordenanzas del presente Plan Especial, se hará mención a que no está permitida la construcción de un edificio de vivienda autónomo previo a la del edificio destinado al uso agropecuario ubicado en la parcela (apartado 8.d del artículo 1.6.1.2 de la norma urbanística del PGOU).

– Se incluirá como parámetro la superficie mínima de terreno vinculada correspondiente para poder desarrollar ambos usos.

4. 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.

B. El Plan Especial incorporará el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo, incluyendo en la normativa las condiciones indicadas en el párrafo primero del apartado “consideraciones generales” del punto 3.2. “Afecciones sobre el Territorio” del informe de 25 de enero de 2019 de la Dirección General de Aviación Civil.

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 en Suelo No urbanizable que desarrolla la construcción de un almacén agrícola con residencia para el agricultor en la parcela 5-3149 de Lanciego, condicionado al cumplimiento de los aspectos indicados en el fundamento cuarto de la presente Orden Foral.

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, 12 de julio de 2019

Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO