

**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 193/2019, de 24 de julio, aprobación definitiva con condiciones del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a diversas cuestiones de las ordenanzas OR-2, OR-1 y OR-5 y a la confluencia entre la calle Las Piscinas y la calle San Cristóbal

I. ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 363/2017 del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA número 6 de 15 de enero de 2018, se formuló con carácter favorable, sujeto a determinadas condiciones, el Informe Ambiental Estratégico, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Segundo. El Ayuntamiento de Baños de Ebro, en sesión del día 21 de mayo de 2018, acordó aprobar inicialmente el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativa a diversas cuestiones de las ordenanzas OR-2, OR-1 y OR-5 y a la confluencia entre la calle Las Piscinas y la calle San Cristóbal, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 66, de 8 de junio de 2018 y en el periódico El Correo, de 15 de junio de 2018.

Tercero. Durante el periodo de información pública no fue presentada alegación alguna, por lo que el ayuntamiento procedió, en sesión del día 24 de septiembre de 2018, a aprobar provisionalmente el expediente.

Cuarto. El Ayuntamiento de Baños de Ebro remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro de esta Diputación de 9 de febrero de 2019.

Mediante escrito, de fecha de salida 26 de febrero de 2019, el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, comunicó al Ayuntamiento de Baños de Ebro que no se había aportado el expediente administrativo.

Quinto. Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 4 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Baños de Ebro remitió el expediente administrativo solicitado.

Mediante escrito, de fecha de salida 15 de marzo de 2019, el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, comunicó al Ayuntamiento de Baños de Ebro la existencia de ciertas deficiencias en el expediente administrativo aportado.

Con fechas de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava de los días 9 de mayo de 2019, el Ayuntamiento de Baños de Ebro remitió documentación en respuesta a la comunicación. No obstante, examinada dicha documentación y entendiendo que no da cumplimiento a lo solicitado, mediante sendos escritos, de fecha de salida 13 de junio y 1 de julio de 2019, el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, comunicó al Ayuntamiento de Baños de Ebro la persistencia de ciertas deficiencias en el expediente.

Con fechas de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava de los días 20 de junio y 22 de julio de 2019, el Ayuntamiento de Baños de Ebro remite documentación en respuesta a sendas comunicaciones, por lo que se considera subsanado totalmente el expediente conforme a los requerimientos efectuados por esta Diputación.

II. FUNDAMENTOS

Primero. El objeto de este expediente, promovido por el ayuntamiento, es múltiple:

1. Modificar el parámetro de separación mínima a linderos de la ordenanza OR-2.
2. Modificar la regulación del parámetro de salientes de fachada de la ordenanza OR-1.
3. Modificar el parámetro de número máximo de plantas, incluyendo la posibilidad de edificar bajo rasante, y el parámetro de la separación a linderos, de la ordenanza OR-5.
4. Modificar las alineaciones y sección de la vía pública de la calle San Cristóbal en su confluencia con la calle Las Piscinas.

Segundo. El documento técnico justifica la necesidad de dichos objetivos y los concreta de la siguiente manera:

1. Para permitir la materialización de la superficie edificable correspondiente a las parcelas en las que lo impida la aplicación de la ordenanza OR-2 cuyo parámetro de separación mínima a linderos, actualmente está establecido en 3 metros con carácter general, se incorpora la posibilidad de que las edificaciones se adosen a los linderos siempre y cuando se garanticen las servidumbres de luces y vistas y se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el frente de parcela sea inferior a 11 metros.
- Que exista un edificio adosado a lindero con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios en parcelas colindantes.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

2. Se modifican las condiciones que regulan el parámetro de salientes de fachada de la ordenanza OR-1 de la siguiente manera:

- El ancho mínimo del espacio de dominio y uso público sobre el que vuelan se reduce de 8 a 4 metros.
- En cuanto al vuelo del saliente, se incorpora un límite inferior de 40 cm. y al límite superior, que estaba establecido en un valor absoluto de 70 cm., se le añade otro límite: no podrá exceder de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio.
- Se exceptúan de la limitación de longitud total a las balconadas, que podrán abarcar cualquier longitud siempre y cuando se separen de las medianeras como mínimo el vuelo.

3. La ordenanza OR-5 se modifica en dos aspectos:

a) Al número de máximo de plantas se le añade la posibilidad de edificar dos plantas bajo rasante –incluido el semisótano– para adoptar en esta ordenanza el mismo criterio que en las del resto de zonas de suelo urbano consolidado y para optimizar las posibilidades constructivas de un ámbito en el que existen desniveles considerables.

b) Se propone matizar el parámetro de separación mínima a linderos, que actualmente está establecido en 3 metros con carácter general, incorporando la posibilidad de que las edificaciones se adosen a los linderos siempre y cuando se garanticen las servidumbres de luces y vistas y se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista un edificio adosado a lindero.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios en parcelas colindantes y se adosen por deseo expreso de los colindantes.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

En coherencia con esto, se modifica la delimitación del “Área de movimiento de la edificación” del plano 6. “Líneas de fachada” en el ámbito de esa ordenanza.

4. Se reduce la sección de la vía pública de la calle San Cristóbal en su confluencia con la calle Las Piscinas de los 6 a los 4,5 metros para minorar la superficie de cesión y cargas urbanísticas de las parcelas que dan frente a la misma.

Tercero. En relación a los 1 y 3.a) del apartado anterior, aun cuando la flexibilización de la regulación del parámetro de separación mínima a linderos está justificada en aquellos casos en que la aplicación del parámetro establecido con carácter general impida la materialización de la edificabilidad, es necesario preservar la integridad de las ordenanzas OR-2 y OR-5 para la generalidad del ámbito. Por esta razón, es preciso que en la nueva ordenanza se recoja expresamente el carácter excepcional de la no aplicación del parámetro general, circunscribiéndolo a aquellos casos en que no sea posible materializar la edificabilidad.

Por otra parte, en relación al punto 4 del apartado anterior, para garantizar su funcionalidad, la calle debe contar con una sección adecuada y suficiente en todo su trazado.

Cuarto. Las determinaciones afectadas por la misma se encuentran encuadradas dentro de las contenidas en el artículo 56.- "Ordenación urbanística pormenorizada." de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, por lo que al expediente le es de aplicación lo establecido en el apartado 3 del artículo 104. "Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites." de la misma ley, según el cual, "A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.º, considerando que el citado artículo 58. "Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación", en su apartado 2, establece que "Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo."

Quinto. En relación al planeamiento municipal que se ha tomado como vigente para la modificación puntual no recoge todas las modificaciones puntuales que han entrado en vigor desde que por Orden Foral 77/2004, de 7 de julio, se aceptara el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 496/2003, de 19 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente por la que se aprobó definitivamente el expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro. Como consecuencia, tampoco se recogen en la normativa ni en los planos modificados.

Sexto. El Informe Ambiental Estratégico, formulado por Orden Foral 363/2017 del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA número 6 de 15 de enero de 2018 recogía varios aspectos que han sido trasladados convenientemente al documento urbanístico.

Séptimo. Analizado el documento técnico de la presente modificación se han detectado varias cuestiones a modificar y/o subsanar, que se concretan en los siguientes apartados:

1. Indicar expresamente en la nueva redacción de los apartados "Separación mínima a linderos" del punto 5. del artículo 211 y "Separación a linderos" del punto 5 del artículo 214, que la posibilidad de adosarse a los linderos se limita a aquellos casos en los que la aplicación del parámetro establecido con carácter general impida la materialización de la superficie edificable.

2. Rectificar la propuesta para la vía pública de la calle San Cristóbal en su confluencia con la calle Las Piscinas manteniendo una sección constante de 6 metros en todo su trazado.

3. Reflejar en el apartado 2. "Promotor y encargo" del documento técnico que el mismo ha sido redactado por el Servicio de Urbanismo del propio ayuntamiento.

4. Modificar el artículo 129. "Salientes permitidos respecto a la alineación", de las vigentes Normas Subsidiarias, para hacerlo compatible con la nueva regulación propuesta para el parámetro de salientes de fachada de la OR-1, incorporando la excepción para las balconadas

en este ámbito con respecto a la longitud máxima de la proyección en planta de los vuelos y su separación de las fincas contiguas.

5. La normativa y planos vigentes del documento técnico han de incorporar todas las modificaciones anteriores en vigor y la normativa y planos modificados han de tomar como base estos vigentes, resaltando, en el caso de los artículos, las partes de los mismos modificadas o añadidas en la presente modificación.

6. Reflejar en la documentación gráfica el ámbito de la modificación.

7. En cuanto al soporte informático del documento técnico, se aportará toda la documentación corregida y completada con las condiciones indicadas en la presente Orden Foral en ficheros con extensión *.pdf y en archivos editables; concretamente, los planos en ficheros con extensión *.dwg -aportando el archivo *.ctb de plumillas correspondientes- ó *.shape y el texto, en fichero con extensión *.doc. o *.docx.

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a diversas cuestiones de las ordenanzas OR-2, OR-1 y OR-5 y a la confluencia entre la calle Las Piscinas y la calle San Cristóbal, condicionado al cumplimiento de los aspectos indicados en el fundamento séptimo 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, 24 de julio de 2019

Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO