

**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 1/2020, de 8 de enero, de aprobación definitiva con condiciones del expediente de modificación del Plan Parcial del Sector 11 "Nuevo Sector Residencial" de Laguardia****I. ANTECEDENTES**

Primero. El Ayuntamiento de Laguardia, en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2012, acordó aprobar inicialmente el expediente de la modificación del plan parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial", así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 78, de 6 de julio de 2012 y en el periódico "El Correo", publicado el 29 de junio de 2012.

Segundo. Durante el periodo de información pública fue presentada una alegación que, tras ser informada por el arquitecto asesor municipal, se estimó en la sesión del Pleno del Ayuntamiento del día 20 de septiembre de 2012 y se aprobó provisionalmente la presente modificación del plan parcial del sector 11.

Tercero. El Ayuntamiento de Laguardia remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro General de esta DFA el 26 de octubre de 2015.

Cuarto. Dado que este expediente está directamente relacionado con el de la modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento referente al sector 11, no cabía su tramitación en tanto en cuanto no se llevase a cabo la aprobación definitiva de la citada modificación, la cual se realizó por Orden Foral 97/2017, de 10 de abril, y cuya entrada en vigor se produjo con la publicación de la normativa correspondiente en el BOTHA número 99, de 28 de agosto de 2019.

Quinto. Por ello el ayuntamiento, mediante escrito con entrada de 5 de abril de 2017 en esta DFA, solicitó la interrupción del trámite de aprobación definitiva de la modificación de referencia, y por Orden Foral 111/2017, de 3 de mayo, se suspendió el plazo para dictar resolución en el expediente de modificación del plan parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial" de Laguardia.

Sexto. Una vez se produjo la aprobación definitiva y entrada en vigor de la modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento referente al sector 11, con fecha de entrada en el Registro General de esta DFA de 12 de noviembre de 2019, el ayuntamiento adjuntó un nuevo documento urbanístico de la modificación del plan parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial", solicitando que se reanudase el plazo para dictar resolución y se procediese a su aprobación definitiva.

**II. FUNDAMENTOS**

Primero. El expediente, de promoción privada y tramitado por el Ayuntamiento de Laguardia, pretende modificar algunos parámetros urbanísticos que para el sector 11 "Nuevo Sector Residencial" se establecen en el vigente plan parcial que lo desarrolla, -aprobado definitivamente mediante Orden Foral 1068/2006, de 1 de diciembre, teniendo en consideración los cambios realizados en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias referidas al sector objeto de informe -aprobada definitivamente mediante Orden Foral 97/2017 de 10 de abril.

Segundo. La modificación descrita en el documento técnico aportado tiene por objeto cambiar los siguientes aspectos de la ordenación pormenorizada del plan parcial vigente:

- Adecuar la superficie del sector de acuerdo al levantamiento topográfico, donde la superficie real de éste asciende a 81.848,00 m<sup>2</sup>, superando en 848 m<sup>2</sup> a la señalada en la ficha urbanística anterior, tal y como se recoge en la modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento referente al sector 11 aprobada definitivamente Orden Foral 97/2017 de 10 de abril.

- Modificar las condiciones del uso de la edificación en las zonas residenciales ZR-3, ZR-4 y ZR-5, incluyendo como usos admisibles los estipulados en los artículos 39 y siguientes de la sección IV.2.4. "Ordenanzas para el suelo residencial" de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y ampliando la casuística de los usos a establecer en las distintas plantas para dar cabida al residencial (en áreas ZR-3, ZR-4 y ZR-5) en las plantas bajas y a otros usos como merendero familiar en planta baja y bodegas en planta sótano.

- Permitir el traspaso de edificabilidad urbanística entre los usos permitidos en el ámbito del plan parcial.

- Incrementar el número máximo de viviendas previsto en el artículo 6 de las ordenanzas reguladoras del plan parcial, de modo que se eleva este número de 245 a 325.

- Modificar el perfil de la edificación en los tipos edificatorios para mejorar la implantación de los edificios en las parcelas resultantes y cumplir con las alturas máximas de las edificaciones.

- Modificar la línea de edificación máxima sobre rasante y bajo rasante, de modo que se amplíe el área de movimiento de la edificación con objeto de mejorar las posibilidades de diseño de las futuras edificaciones, entre las que está la de posibilitar una mayor longitud de fachada para facilitar la distribución de un mayor número de viviendas por bloque con mejores condiciones de iluminación y ventilación.

- Suprimir las servidumbres que afectan a las zonas no edificadas entre bloques en la zona privada residencial ZR-5, de modo que el espacio situado entre los bloques sea de uso y dominio privado.

- Establecer en la zona privada residencial ZR-5 una servidumbre de paso de 3,00 metros de ancho, de dominio privado y uso público, paralela al vial eje 1, entre las zonas no edificadas entre edificios.

- Modificar los estándares dotacionales del sector ajustándolos a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LvSU).

- Actualizar el tipo de documento que requiere el proceso de gestión y determinar el proceso de ejecución de las obras de urbanización, estableciendo la urbanización por fases en lugar de una única fase que abarque todo el sector.

Por todo ello, el documento técnico modifica los artículos de las ordenanzas reguladoras del plan parcial indicados en el apartado 5.1.3. de la presente modificación.

Tercero. Una vez analizado el expediente y documento técnico presentado, se han detectado algunos aspectos a corregir que se concretan en los siguientes puntos:

1. Se suprimirá el apartado A del punto 2.3. "Objeto de la modificación" de la memoria del documento de modificación del plan parcial.

2. El fraccionamiento que se realiza del estándar correspondiente a equipamiento privado dentro del techo destinado a "otro uso ligado al residencial" -30 m<sup>2</sup>t – no genera espacios utilizables, debiéndose subsanar.

3. Se eliminará la inclusión en el equipamiento privado de nuevos usos compatibles como el asistencial y el de transportes, ya que ésta debiera realizarse dentro de la ordenación estructural. Por otra parte, en su normativa, se deberá indicar explícitamente que los parámetros de "regulación de forma de las construcciones" se refieren al edificio de uso exclusivo equipamental.

4. Las referencias a los semisótanos que se hacen en el documento técnico se deberán eliminar dado que no existen.

5. En los ámbitos ZR-1 y ZR-2 deberán coincidir los parámetros correspondientes a fondo máximo edificatorio, separación entre edificios y separación a linderos definidos en planos con los indicados en la memoria y normativa.

6. Los usos en planta sótano en edificación de vivienda colectiva –ámbitos ZR-3, ZR-4 y ZR-5- deberán ajustarse a lo indicado en el artículo 41 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento; aclarando tanto en memoria, como en la leyenda del plano 6 de “alineaciones y rasantes” que, según el citado artículo, los únicos espacios anejos a viviendas y permitidos en sótanos son los trasteros –las bodegas no se recogen de manera explícita como uso compatible en sótano- y que la unidad funcional y la comunicación directa exigida entre espacios de planta baja y sótano sólo se aplica a los locales, no a las viviendas.

7. En ZR-3, ZR-4 y ZR-5, se excluirá como uso admisible en planta baja el merendero familiar vinculado al residencial, al no aparecer recogido en el artículo 40 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

8. En el apartado 5.2. ordenanzas particulares de la edificación, se coordinarán los planos con el texto normativo en lo referente a las “alineaciones impuestas” en los ámbitos ZR-3, ZR4 y ZR5, para evitar las contradicciones existentes.

9. En cuanto al cumplimiento de estándares mínimos, se eliminarán del apartado “reserva de terreno destinado a aparcamiento de vehículos del sistema local” las áreas de aparcamiento, ya que éstas se utilizan para justificar el estándar de dotación pública local.

10. En el cuadro de calificación pormenorizada del uso residencial, se incluirá el sótano a la hora de definir la altura total del edificio. Por otra parte, en la zona ZR-3, el “otro uso ligado al residencial” sólo se permite en planta baja cuando en el plano 6 de “alineaciones y rasantes” se permite en sótano también, debiendo corregirse este aspecto de manera coherente.

11. En el apartado III.4 del estudio de viabilidad económico-financiera, las superficies construidas del equipamiento privado y del local comercial son erróneas así como de los cálculos efectuados a raíz de las mismas, por lo que deberán corregirse.

12. En la memoria de sostenibilidad económica:

- En el apartado “usos pormenorizados del suelo”, se incluirá la superficie destinada a uso residencial (30.060,00 m<sup>2</sup>).

- El porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística deberá coincidir en todos los apartados del documento técnico y se ajustará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- Dentro de la superficie indicada en el apartado “sistema local de zona viaria, aparcamientos y peatonal, se desglosará del total la correspondiente a las áreas de aparcamiento de dominio público.

13. En lo que respecta a los planos, se modificarán según las determinaciones de los apartados precedentes; concretamente, en el plano 6 de alineaciones y rasantes:

a) Se sustituirá en la leyenda los términos “envolvente máxima sobre rasante” y “alineación máxima sobre rasante” por otros acordes con el empleo de la simbología: “área de movimiento de la edificación sobre rasante” y “área de movimiento de la edificación bajo rasante”, respectivamente. En el caso que exista alineación viaria obligatoria o alineación impuesta, ésta se reflejará en los planos utilizando para ello otra simbología.

b) Se incorporará el “área de movimiento de la edificación bajo rasante” en las edificaciones de baja densidad.

14. En cuanto al soporte informático del documento técnico, se aportará nuevamente toda la documentación con las condiciones indicadas en el presente informe tanto en ficheros no editables (extensión \*.pdf), como en archivos editables (concretamente, los planos en ficheros con extensión \*.dwg -aportando el archivo \*.ctb de plumillas correspondientes- o \*.shape, y el texto en fichero con extensión \*.doc).

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de modificación del plan parcial del sector 11 “Nuevo Sector Residencial” de Laguardia, condicionado al cumplimiento de los aspectos indicados en el fundamento tercero 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, a 8 de enero de 2020

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**