

**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 169/2020, de 23 de julio. Aprobación definitiva con condiciones del expediente de 6ª modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala****I. ANTECEDENTES**

Primero. En sesión plenaria de fecha 24 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento de Ayala acordó aprobar inicialmente la 6ª modificación puntual de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento a instancias de Fundación Alday.

Dicho acuerdo fue publicado en el BOTHA número 119 de 9 de octubre de 2015 y en el periódico El Correo el día 1 de octubre de 2015, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de 45 días hábiles, sin que en el periodo habilitado al efecto fuese presentada ninguna alegación.

Igualmente, la aprobación inicial fue notificada a las juntas administrativas de municipio.

Segundo. En sesión plenaria de fecha 30 de abril de 2019, el Ayuntamiento de Ayala acordó aprobar provisionalmente el expediente. Asimismo, la aprobación provisional fue notificada a las juntas administrativas de municipio.

Tercero. La modificación ha sido sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Por Orden Foral 110/2017, de 2 de mayo, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, se formuló el Informe Ambiental Estratégico de la modificación con la obligación de incorporar al documento urbanístico unas condiciones ambientales.

Dichas condiciones ambientales han sido trasladadas convenientemente al documento urbanístico, tal y como se indica en informe emitido el 22 de enero de 2020 por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental.

Cuarto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava (DFA) de 30 de septiembre de 2019 la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) remite copia del expediente de la 6ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal de Ayala.

Quinto. El 14 de noviembre de 2019, la Directora de Medio Ambiente y Urbanismo de la DFA comunica al Ayuntamiento de de Ayala que, examinado el expediente remitido por la COTPV, se observa la falta de una serie de documentos que deberán ser incorporados al expediente que se remita a la DFA para la aprobación definitiva de la modificación.

Sexto. La COTPV, en su sesión 7/2019, de 18 de diciembre, acuerda informar favorablemente el expediente en lo que respecta a su adecuación a la ordenación territorial, y remite los informes favorables emitidos por la Viceconsejería de Vivienda y URA-Agencia Vasca del Agua.

Séptimo. Por escrito presentado por el Ayuntamiento de Ayala en el Registro General de la DFA de Álava el día 24 de febrero de 2020, se remite el expediente para su aprobación definitiva, el cual incorpora la documentación reseñada en la comunicación del 14 de noviembre de 2019.

Octavo. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados número 155/99, de 14 de diciembre, este expediente ha sido informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 2/2020, de 16 de julio.

## II. FUNDAMENTOS

Primero. El objeto de este expediente, promovido por la Fundación Alday y tramitado por el Ayuntamiento de Ayala, es modificar las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ayala vigentes, para cambiar la ordenación del sector 2 de suelo urbanizable de Respaldiza del artículo 219. Concretamente, se modifican los siguientes parámetros urbanísticos:

- Aumentar la edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Incrementar el número máximo de viviendas de 40 a 50.
- Compatibilizar vivienda libre y protegida. Se pasa de un 100 por cien de VPO a un 40 por ciento de vivienda protegida tasada y el resto libre.
- Modificar el tipo edificatorio.
- Sustituir el sistema de actuación de expropiación a concertación.

Segundo. La modificación persigue una utilización racional e intensiva del suelo, a través de un aumento de la edificabilidad urbanística y del número de viviendas, y de un cambio del tipo edificatorio que permite un menor consumo de suelo.

Además, las plusvalías urbanísticas que Fundación Alday obtenga en el sector serán destinadas, entre otros destinos, a dotar de equipamiento a la nueva residencia de ancianos que ha construido en la parcela catastral 137 del polígono 5 de Ayala.

Tercero. Una vez analizado el documento técnico conforme a la legislación urbanística aplicable, se han detectado los siguientes aspectos a subsanar:

1. Se ubicará y calificará la superficie de terreno precisa para el cumplimiento del estándar de terreno destinado a sistema general de espacios libres y parques urbanos.

2. En relación con el artículo 219 de las NNSS sobre la ordenación del Plan Parcial Respaldiza 2:

– Se eliminará el siguiente párrafo: “la superficie destinada a reserva dotacionales podrá, en su caso, ser compartida por las del P. Parcial de Zubito o P. Parcial Respaldiza 3” (artículo 9.4 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos).

– El porcentaje de vivienda protegida establecido deberá coordinarse con el indicado en el “estudio económico-financiero” y el recogido en la “memoria de sostenibilidad económica”.

– Se eliminará el párrafo correspondiente al reparto de cargas y beneficios de la normativa urbanística, al ser un tema de gestión que se deberá dilucidar en el proyecto de reparcelación, momento en el que se hará valer el convenio con la Diputación Foral de Álava citado en el documento técnico.

– En el apartado “tipos edificatorios”, se eliminará de su redacción “sin necesidad de someterse a los parámetros edificatorios del artículo 179 de estas Normas Subsidiarias”, al no tratarse de un suelo urbano e ir referido este artículo a las ordenanzas en suelo urbano del residencial en baja densidad. La redacción de los parámetros de ordenación pormenorizada de este sector de suelo urbanizable se hará en el seno del Plan Parcial que lo desarrolle.

– Se eliminará la cuantificación de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en 10 viviendas protegidas de precio tasado, sin haberse justificado que la edificabilidad ponderada correspondiente a estas viviendas es, al menos, un 15 por ciento de la edificabilidad ponderada total del ámbito. Por tanto se propone trasladar este análisis al futuro planeamiento de desarrollo.

– Se concretará en el texto normativo la obligación de materializar el traslado de la cesión previsto en la Orden Foral 121/2016, de 12 de mayo. A este respecto, se indicará que se añadirá a la superficie correspondiente al estándar de dotación local de zonas verdes y espacios libres

de este sector los 223,26 m<sup>2</sup> del estándar no materializado en la UE.8 de Respaldiza, tal y como se indica en la ficha vigente del “ámbito de la unidad de ejecución UE.8 de Respaldiza” (Orden Foral 121/2016, publicada en el BOTHA número 62 de 1 de junio de 2016).

– Se matizará o se eliminará la referencia que en las ordenanzas de este sector 2 se hace al artículo 49.2 de las Normas Subsidiarias de acuerdo a lo establecido en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LvSU); debiéndose coordinar con lo dispuesto en cuanto a la conservación de la urbanización en la “memoria de sostenibilidad económica”.

– Se integrarán claramente los apartados “estándares dotacionales para sistemas generales”, “condiciones particulares en la gestión del ámbito referidas a la red de saneamiento” y “condiciones al programa de actuación urbanística” en la normativa asociada a este sector.

### 3. En lo referente a los planos:

– La delimitación de la superficie del sector 2 definida como “estado actual” en los planos aportados, difiere tanto de la reflejada en los planos de las Normas Subsidiarias vigentes como de la establecida en la ordenación que, de este ámbito, se hace en el artículo 219 de las NNSS. A este respecto, la delimitación grafiada en los planos propuestos deberá coincidir con la vigente o en su caso justificar la modificación.

– Los planos del estado actual reflejarán el planeamiento vigente. Los aportados no recogen la inclusión como urbana de las subparcelas B, C y D de la parcela 5-137 efectuada en la 5ª modificación de las NNSS.

– El contenido de las leyendas se coordinará con las tramas incorporadas al ámbito de ordenación, ya que se incluyen en los planos tramas que no aparecen en la leyenda de los mismos y viceversa. Además, existe un espacio sin trama alguna dentro del ámbito que se deberá calificar pormenorizadamente.

– La superficie destinada a zona de aparcamiento privado llevará una trama en la que la leyenda se corresponda con ese uso y no con una de “jardín privado”.

– Se grafiará en los planos que la recojan en su leyenda “la línea de edificación (Protección de vial). (artículo 108)” afectada por esta modificación.

– En el plano 0.50.2 M se incorporará el sistema general de espacios libres y parques urbanos (GLV) derivado del estándar correspondiente.

– En el plano 0.50.3 M de “áreas de planeamiento y gestión” se incorporará la UE a través de la cual se desarrolla el presente sector.

– En el plano 0.50.4 M de “alineaciones y rasantes” se definirá las alineaciones en este sector.

4. En el “estudio de viabilidad económico-financiera” se justificará el que sea factible la actuación prevista en este sector en su globalidad y no solo contemplando lo que ha supuesto el cambio de ordenación; debiéndose analizar de manera más detallada y justificada el importe correspondiente a ingresos y gastos del citado estudio.

5. Se incorporará al documento técnico de esta modificación lo requerido por la Secretaría de Estado para el Avance Digital, en el informe de 18 de diciembre de 2019, para adecuarla a la legislación vigente en materia de infraestructuras de telecomunicaciones. Concretamente, se hará referencia en el instrumento urbanístico a las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas como determinación estructurante y equipamiento de carácter básico, tanto en la memoria técnica (en el apartado donde se justifica la capacidad de las redes de servicios) como en el plano 05.05. M).

6. Se resolverán las siguientes cuestiones con respecto a las carreteras colindantes al ámbito:

– La intersección de las carreteras A-624 y A-3622 se grafiará tal y como se recoge en el “Proyecto de acondicionamiento de la travesía de Respaldiza en la carretera A-624.

– La delimitación de las zonas de influencia de la intersección, sistema general, líneas de edificación y cierre de parcela se han de corregir de acuerdo al proyecto y a las secciones del Plan Integral de Carreteras.

– El acceso al sector número 2 de suelo urbanizable no podrá ser directo desde la carretera A-3622, debiendo resolverse el mismo a partir del vial que conecta con dicha carretera con la intersección prevista.

– Se deberá acondicionar la intersección entre el vial municipal y la carretera de la Red Foral A-3622, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 3.1-IC “Trazado” y según la propuesta adjunta al informe del citado Servicio, con radios de giro de 15 metros y cuñas de entrada y salida de 20 y 25 metros, respectivamente.

7. Las correcciones a realizar indicadas en los apartados anteriores estarán reflejadas en soporte informático, debiéndose aportar nuevamente el contenido del documento técnico en archivos tanto editables como no editables.

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

#### DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de 6ª modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala, relativa a la reordenación del sector 2 en Respaldiza, con las condiciones indicadas en el fundamento tercero 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 de Álava, 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 23 de julio de 2020

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