

**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 146/2021, de 31 de mayo. Aprobación definitiva con condiciones del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Yécora**

Mediante Orden Foral 184/2016, de 20 de julio, se acordó la suspensión de la aprobación definitiva del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Yécora.

En dicha resolución se establecía la obligación de someter a información pública diversas determinaciones, trámite que fue acordado por la corporación en sesión de 28 de marzo de 2019 y publicado en el BOTHA 42 de 5 de abril de 2019 y en el periódico El Correo de 6 de abril de 2019.

Durante el periodo de información pública fueron presentadas 42 alegaciones que fueron informadas por el equipo redactor, adoptando la corporación, en sesión de 20 de noviembre de 2020, el acuerdo de estimar y desestimar las alegaciones presentadas conforme al informe emitido por el equipo redactor, de notificar a los interesados una respuesta razonada de las mismas y elevar de nuevo el expediente a la Diputación Foral de Álava, con el fin de que se acuerde su aprobación definitiva, declare su ejecutoriedad y proceda a su diligencia y publicación.

Mediante escrito con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 11 de marzo de 2021, el Ayuntamiento de Yécora remitió el expediente de Plan General de Ordenación Urbana para su aprobación definitiva.

A estos antecedentes les son de aplicación los siguientes fundamentos:

Primero. En cuanto a la verificación del cumplimiento de los aspectos señalados en el dispongo primero de la Orden Foral 184/2016, de 20 de julio, cabe señalar que no se han solventado la totalidad de los mismos. Además y como consecuencia de las modificaciones realizadas en el PGOU para ajustarse a la citada resolución han surgido otros que deberán ser corregidos, siendo éstos los siguientes:

A. En el fundamento segundo. "Con respecto a la Comisión de Ordenación del Territorio"

En relación a lo dispuesto por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) en su sesión 1/2016, de 16 de marzo:

a. La condición señalada por la Agencia Vasca del Agua-URA en cuanto a que "la autorización de obras y/o licencias necesarias para la ejecución del ámbito quedará supeditada a la construcción y correcto funcionamiento de la nueva solución al saneamiento y depuración de aguas residuales que finalmente se defina, con la preceptiva autorización de vertido"; no se ha introducido en el AOP del YE.06.

b. Se modificará la categoría del suelo de "especial protección por su valor agroganadero" por la de "agroganadera y de campiña de alto valor estratégico" y se adoptará la delimitación y normativa asociadas a las zonas de "Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico"; al pasar más de 2 años desde la entrada en vigor del PTS Agroforestal (DT 2º del Decreto 177/2014) y no estar aprobado definitivamente este PGOU.

A este respecto cabe indicar que, en cuanto a la delimitación del suelo "de alto valor estratégico" en el PGOU (calificado como J.1.5. "zona de especial protección por su valor agroganadero"), ésta no se adecua a la definida en el PTS Agroforestal por exceso/defecto en algunos ámbitos. Debiéndose incluir con dicha calificación en el PGOU, al menos, la totalidad de suelos categorizados "de alto valor estratégico" por el PTS.

La consecuencia de mantener la definición de la categoría “de especial protección por su valor agroganadero” es que se impediría la implantación cualquier construcción agrícola en este tipo de suelo (entre las que se encuentran las bodegas) como resultado de la aplicación del apartado 2.2.a) del artículo 34 del PTP de Laguardia-Rioja Alavesa.

En el sentido indicado se corregirá en el punto 4.1.2.1.5. de la normativa (página 231) el que coexistan el suelo “agrícola de alto valor estratégico” y el de “especial protección por su valor agroganadero”.

c. Se reajustará en el plano P-2-a. 01/03 de “calificación del suelo no urbanizable” la delimitación de los sistemas generales de infraestructuras de servicios (H.2) a la grafiada en el plano que, con la misma denominación, forma parte del documento complementario al PGOU aprobado provisionalmente (fechado en abril de 2016) en el que se da respuesta a los condicionantes, correcciones y propuestas de la COTPV al PGOU como respuesta a lo solicitado por la COTPV.

B. En el fundamento tercero. “En lo relativo al suelo no urbanizable”

a. En el punto 4:

1. Se sustituirán las referencias hechas a la Orden de 18 de junio de 2013, por las correspondientes a la Orden de 31 de marzo de 2016, de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad, por la que se fijan los márgenes brutos de los diversos cultivos, los módulos objetivos para la determinación de las Unidades de Trabajo Agrario (UTA) y los coeficientes de gastos fijos en las explotaciones agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. El parámetro de ocupación máxima definido para determinados usos del suelo no urbanizable  $-0,5 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$ - no tiene sentido al ser superior a la edificabilidad que le corresponde  $-0,3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ -, puesto que nunca se llegará al valor de aquel parámetro. Por lo que se modificarán los artículos 1.7.2.4, 1.7.2.6 y 1.7.2.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

3. La acreditación de la vinculación urbanística, más que a la parcela receptora, se hará respecto a la superficie/UTAs vinculada/s o UTAs vinculadas (en el caso de la actividad ganadera). Por lo que se corregirán los artículos 1.7.2.4 (en edificaciones tanto agrícolas como ganaderas) y el 1.7.2.6.

4. Se justificará la vinculación urbanística de la parcela receptora a la hora de implantar invernaderos y viveros, y en las edificaciones del artículo 1.7.2.5.

5. En el artículo 1.7.2.4, en los invernaderos y viveros, se justificará tanto la modificación de la ocupación máxima de  $0,25$  a  $0,20 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$ .

b. Punto 6:

En cuanto a otras edificaciones vinculadas a la explotación de recursos primarios agrícolas (art. 1.7.2.4.2 de la normativa de este PGOU) y respecto a la ampliación de la superficie construida hasta un 25 por ciento de la actual en “edificaciones preexistentes”, este valor se limitará al fijado para las nuevas edificaciones con objeto de evitar desigualdades respecto a éstas.

c. Punto 7:

En el apartado h) del uso constructivo industrial agrario -artículo 1.7.2.7-, se introduce un nuevo punto “i” en el que se da a entender que la implantación de edificaciones destinadas al uso industrial agrario queda eximida de la redacción de un plan especial (al referirse directamente a la concesión de la licencia), cuando el artículo 34 bis del PTP de Laguardia es de aplicación para cualquier construcción de uso agrícola. Por tanto, se redactará nuevamente este párrafo para solventar lo anteriormente expuesto. De la misma forma ocurre con los invernaderos y viveros (artículo 1.7.2.4.4).

C. En el fundamento cuarto. "Respecto al suelo urbano y urbanizable"

a. Punto 6:

Se aplicarán las determinaciones del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica del País Vasco en los futuros desarrollos urbanísticos, las áreas acústicas en las que la revisión del planeamiento propone modificaciones de usos (de residencial a industrial), en las zonas de transición acústica, etc., completándose con la redacción de un estudio de impacto acústico.

b. Punto 12:

El suelo calificado como calle peatonal, lindando con la parcela 1-1241, no existe ni parece que se pueda urbanizar como tal por la orografía, por lo que se ajustará a la citada circunstancia.

c. Deberá formar parte de la actuación integrada AI.11 el espacio viario de acceso a la misma por el este al no encontrarse urbanizado actualmente.

d. En los suelos urbanizables cuya ordenación pormenorizada se remite a instrumentos de planeamiento de desarrollo no es necesario definir los sistemas locales (YE.07 y YE.08). En el caso de mantener la representación gráfica de los mismos, las dotaciones de espacios libres locales deberán ser espacios utilizables para ese fin.

e. Respecto a la ordenación pormenorizada de las nuevas actuaciones integradas correspondientes a SUNC por la urbanización no remitidas a planeamientos de desarrollo:

1. En las condiciones particulares de las actuaciones integradas existe una incoherencia que habrá de resolverse al limitarse, por un lado, los tipos edificatorios autorizados y, por otro, permitirse todos ellos al remitirse al artículo 1.6.2.2 de la ordenanza a.2.

2. En las condiciones particulares de las actuaciones integradas se indicará que la edificabilidad urbanística no podrá ser inferior a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y que la delimitación de las UEs serán tales que la edificabilidad urbanística media no podrá diferir en más de un 5 por ciento de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.

3. Se garantizará que todos los tipos edificatorios y número máximo de viviendas se pueden implantar a la vista de los parámetros urbanísticos y edificatorios recogidos en las fichas de los AOP.

4. Hay tipos edificatorios que requieren de una dimensión mínima de lindero frontal mayor que la que tiene la actuación integrada -AI- correspondiente (siempre hay reparcelación, no sólo con las divisiones de parcela sino con las cesiones). A este respecto:

— El frente a vía pública del ámbito de AI.08 -calificado pormenorizadamente como a.2- una vez producida las cesiones correspondientes de suelo público, no llegaría a los 22 metros, por lo que no se permitiría el tipo B y, consiguientemente, no se podrían construir el número máximo de viviendas (2), debiéndose solventar esta cuestión.

— De la misma manera se resolverá en la AI.11 donde, una vez producidas las cesiones, la dimensión del lindero frontal sería de 17 metros, por lo que no se podrían implantar 2 viviendas del tipo A.

5. AI.14. Se justificará de qué manera se puede llegar a las 4 viviendas a la vista de los tipos edificatorios posibles y las dimensiones mínimas de lindero frontal.

f. Otros temas modificados respecto al documento presentado a aprobación definitiva en abril de 2016.

1. Se justificará la modificación de la delimitación del sector YE.05 sin haber sido requerida en la Orden Foral 184/2016, al modificarse la clasificación del suelo, así como la inclusión de la plaza frente al Ayuntamiento como sistema general parque urbano (F1).

2. En la ficha del AOPYE.05, el uso característico será el de “industria común” para ser coherente con la sistematización de la calificación.

3. Se ha detectado un error en la delimitación del término municipal que deberá ser corregido y adaptado a las líneas límites oficiales disponibles en Geoaraba.

4. Los planos, elaborados utilizando el sistema de referencia de coordenadas ED50, deben adaptarse al sistema ETRS89, según lo establecido en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

5. La base cartográfica utilizada para el PGOU, por tanto, debe ser la cartografía oficial BTA y la urbana BTU de la Diputación Foral de Álava, disponible en Geoaraba.

6. El espacio al norte de la parcela 2-180, calificado como “subzona privada residencial de asentamientos antiguos urbanos”, no forma parte de parcela privada, por lo que carece de sentido marcarlo como tal.

7. En el plano P5, en el patio de la parcela 2-149 -que era sólo edificable en planta baja-, ahora se permite en plantas altas y bajocubierta, debiéndose retrotraer a lo previamente presentado a aprobación definitiva en abril de 2016.

8. Se justificará por qué se ha eliminado la posibilidad de construir bajo rasante en todas las edificaciones existentes (plano P5).

9. Se establecerá la forma de proceder para la obtención del espacio público de la parcela 1-1246A.

g. En el Estudio de viabilidad económico-financiera (EEF) y en la memoria de sostenibilidad económica (MSE).

1. En el cuadro de la página 14, se cambiará la ubicación de la AEDP.03 del YE.01 al YE.03. Por otra parte, si la calificación a indicar en este cuadro de los sistemas locales y generales es la pormenorizada, se ajustará a su nomenclatura (en el YE.04 se utilizará e.1.1 y e.2.2, en lugar de e.1 y e.2).

2. Se justificará haber dejado de considerar en el apartado “costes de gestión” (página 21) la partida “plan parcial o plan especial”.

3. En el apartado costes de indemnización (página 22) y dado que estos costes sólo aparecen cuando se expropia en suelos afectados por una AEDP, su cálculo se hará conforme al Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre). En el apartado de las AEDP (página 26), la situación básica de suelo no es en todos casos la de urbanizado (al aludir al art 37 de TRLSR) ya que hay suelos colindantes a la carretera junto a Als que se corresponden con suelos urbanos no consolidados por la urbanización -SUNCs-, donde la situación básica del suelo debiera ser valorada.

4. Se resolverá una discrepancia existente en la gráfica superior de la página 40. En ella se dibuja una línea que refleja los gastos corrientes (incluye capítulo 3), cuando en el texto que la describe se habla de gastos de funcionamiento (no incluye capítulo 3). La misma línea de gastos se traslada a la gráfica inferior, por lo que la solución dada a aquella gráfica se dará a ésta.

5. Si bien se evalúan los gastos e ingresos de la implantación de servicios y dotaciones, respecto al mantenimiento de los mismos sólo se evalúan los gastos (capítulo 2: 540 euro/habitante o 1euro/m<sup>2</sup>s), debiéndose incluir además los ingresos. Una vez incluidos, se hará el balance gastos/ingresos en cuanto al mantenimiento de los servicios.

D. En el fundamento sexto. “Respecto al informe emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental”.

No se ha dado cumplimiento a esta condición al no haberse aportado un "Proyecto Específico de Medidas Compensatorias de Mejora y Recuperación Ambiental" a ejecutar en un área degradada del municipio de Yécora en una superficie igual o superior a la que se afecta (3.900 m<sup>2</sup>).

Segundo. En cuanto a las alegaciones:

Estimar parcialmente las alegaciones presentadas en relación con la insuficiencia del informe o memoria de sostenibilidad económica. Este documento deberá completarse con el objeto de acreditar que los ingresos recurrentes derivados de las actuaciones integradas y de ejecución de dotaciones públicas a cargo del ayuntamiento son suficientes para cubrir sus gastos de mantenimiento, así como para acreditar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Igualmente, procede estimar parcialmente la alegación presentada en relación con la clasificación urbanística de la parcela 1-1385. Consecuentemente, deberá clasificarse como suelo urbano y calificarse como sujeto a actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales de espacios libres (e.2.2 calles peatonales con tolerancia). Los costes de obtención y urbanización de estos suelos pueden ser imputados al sector (AI.18) por resultar necesarios para acceder al mismo. La obtención y urbanización de estos suelos será previa o simultánea, respectivamente, a la aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización del sector.

Desestimar el resto de las alegaciones presentadas.

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

#### DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Yécora, con las condiciones señaladas en los fundamentos 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 31 de mayo de 2021

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