BOTHA BOLETÍN OFICIAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

viernes, 1 de agosto de 2025 • Núm. 86

I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden Foral 375/2025, de 1 de julio. Aprobación definitiva del expediente del plan especial de ordenación urbana del ámbito AI-R01, AI-R02, AI-R03, AI-R04, AI-R09, AI-R10 y AI-R11 de Villanañe del municipio de Valdegovía

Mediante acuerdo de Pleno de fecha 26 de mayo de 2023 se aprobó inicialmente el expediente relativo al plan especial de ordenación urbana para la modificación de la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente con las actuaciones integradas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) AI-R01, AI-R02, AI-R03, AI-R04, AI-R09, AI-R10 y AI-R11 del área AR-18(a), sitas en Villanañe del municipio de Valdegovía, y se sometió a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 69 de 14 de junio de 2023, en el periódico El Correo de 8 de junio de 2023 y en el tablón de anuncios del ayuntamiento.

Durante el periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones. El ayuntamiento, en sesión plenaria del día 30 de mayo de 2024, procedió a aprobar provisionalmente el expediente.

Paralelamente a la tramitación del procedimiento urbanístico del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), se tramitó el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, habiéndose emitido informe ambiental estratégico mediante Orden Foral 264/2023, de 20 de diciembre, del Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA número 149 de 27 de diciembre de 2023.

Mediante la plataforma de planeamiento urbanístico, tuvo entrada el día 20 de junio de 2024 en el registro de la DFA el expediente del PEOU remitido por el Ayuntamiento de Valdegovía para su aprobación definitiva.

A la vista de la documentación presentada, con fecha 8 de agosto de 2024, el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DFA realizó un requerimiento al Ayuntamiento de Valdegovía para la subsanación de las deficiencias detectadas.

Con fecha de entrada 14 de noviembre de 2024 en el registro de la DFA a través de la Plataforma de Planeamiento Urbanístico, el Ayuntamiento de Valdegovía cumplió parcialmente el requerimiento. Sin embargo, al seguir faltando el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, la DFA realizó un segundo requerimiento el 20 de noviembre de 2024.

El 22 de mayo de 2025, el Ayuntamiento de Valdegovía ha presentado el conjunto de la documentación relativa al presente expediente en el registro de la DFA, a través de la plataforma de planeamiento urbanístico.

A estos antecedentes, cabe aplicar los siguientes fundamentos:

Primero.- Objeto

El objeto del presente expediente, promovido por el Ayuntamiento de Valdegovía, es la modificación de diversas determinaciones de ordenación pormenorizada del PGOU de Valdegovía, del ámbito que conforman las Actuaciones Integradas (AI) AI-R01, AI-R02, AI-R03, AI-R04, AI-R09, AI-R10 y AI-R11, relativas a las parcelas 14-197, 14-198, 14-199, 14-452, 14-453, 14-454, 14-455, 14-456, 14-465, 14-466 y la subparcela 14-200-B y al sistema local (SL) viario proyectado

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

bajo el que discurre un arroyo. El ámbito está inserto en el área residencial AR18a de Villanañe y se encuentra en suelo urbano no consolidado por la urbanización. En lo que respecta a la calificación global, le corresponde la subzona B-residencial. En cuanto a la calificación pormenorizada, hay 3 subzonas: Vivienda unifamiliar adosada, SL viario y SL de espacios libres.

Segundo.- Planeamiento municipal

El Plan General de Ordenación Urbana de Valdegovía se aprobó definitivamente por la Orden Foral 195/2020, de 11 de agosto, y entró en vigor tras la publicación de su normativa en el BOTHA número 105 del 16 de septiembre de 2020.

Tercero.- Ordenación propuesta

El PEOU que se formula procede a modificar las siguientes determinaciones de carácter de ordenación pormenorizada:

— Eliminación del SL viario de nueva creación ordenado por el PGOU que, por error, se ubicaba sobre el dominio público hidráulico del arroyo que discurre por los terrenos objeto de ordenación. En su lugar, se crea un sistema local de espacios libres. Al tratarse de una zona verde continua junto al arroyo, mejora la ordenación de los espacios públicos.

— Delimitación de 2 actuaciones integradas (AI-R01 y AI-R02) que sustituyen a las existentes (AI-R01, AI-R02, AI-R03, AI-R04, AI-R09, AI-R10 y AI-R11) en el área residencial AR18a. Cada una de las actuaciones integradas nuevas está conformada por una unidad de ejecución (UE).

— Modificación de la calificación pormenorizada y de la tipología edificatoria, pasando de la vigente de "vivienda unifamiliar adosada" a la de "vivienda unifamiliar aislada".

— Exclusión de la delimitación de dichas actuaciones integradas la parcela 14-200. B.

Conforme a la Ley de Suelo y Urbanismo (LSU) 2/2006, las modificaciones propuestas son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, ya que las actuaciones corresponden a sistemas locales (artículo 56.1.a), a actuaciones integradas (artículo 56.1.b), a suelo urbano categorizado no consolidado (artículo 56.1.c), se establecen las edificabilidades físicas pormenorizadas para cada parcela (artículo 56.1.e), alineaciones (artículo 56.1.h) y se identifica una construcción fuera de ordenación (artículo 56.1.i). Por tratarse de determinaciones de ordenación pormenorizada del PGOU, se considera correcto su modificación a través de un PEOU (artículo 70).

Cada una de las dos UE nuevas está compuesta por dos parcelas con uso principal vivienda unifamiliar aislada de media densidad, con un total de 4 nuevas parcelas frente a las 7 parcelas propuestas en el PGOU. En tres de las parcelas se posibilitan 3 viviendas unifamiliares y en la cuarta 2, con un total de 11 viviendas. En cada parcela se debe constituir un complejo inmobiliario para definir los elementos comunes y privativos de las edificaciones. Las edificabilidades físicas son: en la AI-R01 (6 viviendas) de 1290m^{2}t sobre rasante y 600m^{2}t bajo rasante y en la AI-R02 (5 viviendas) de 900m^{2}t sobre rasante y 780m^{2}t bajo rasante. El documento justifica que la edificabilidad urbanística media de las nuevas UE no difiere más de un 5 por ciento del área AR-18(a) conforme al artículo 144.2 de la LSU 2/2006, ya que las diferencias son menores, de 0,83 por ciento en la UE-01 y 0,61 por ciento en la UE-02.

En la memoria se justifican correctamente el cumplimiento de estándares para suelo urbano no consolidado conforme al Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

Las alineaciones de las parcelas son de 3m respecto a sus linderos y de 12m respecto al cauce del arroyo.

Con todo ello, se considera que el PEOU propuesto es coherente con el PGOU y que cumple las determinaciones de la LSU 2/2006 y del Decreto 123/2012.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Cuarto.- Informe Ambiental Estratégico

En su apartado 5 relativo a las "conclusiones, condiciones ambientales", se señala que las medidas protectoras y correctoras del apartado 10 de "Propuesta de medidas preventivas, correctoras tomando la consideración el cambio climático" del documento ambiental estratégico deberán incorporarse en el PEOU. Asimismo, enumera una serie de medidas que deben recogerse.

Lo indicado se ha incorporado en el documento técnico.

Quinto.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE)

Firmado con fecha 9 de mayo de 2025, informa favorablemente el documento presentado para la aprobación inicial en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y al régimen de las corrientes. Asimismo, establece que no procede la emisión de informe en relación con las nuevas demandas hídricas porque éstas no se producen.

En consecuencia, el PEOU es conforme con el informe de la CHE.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen, en base a lo dispuesto en el Decreto Foral 152/2023, del Diputado General, de 30 de junio, por el que se determinan los departamentos de la Diputación Foral de Álava para la legislatura 2023-2027,

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el plan especial de ordenación urbana del ámbito AI-R01, AI-R02, AI-R03, AI-R04, AI-R09, AI-R10 y AI-R11 de Villanañe del municipio de Valdegovía.

Segundo. Depositar el plan en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

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, 1 de julio de 2025

La Diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio
LAURA PÉREZ BORINAGA

La aprobación definitiva del expediente del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito AI-R01, AI-R02, AI-R03, AI-R04, AI-R09, AI-R10 y AI-R11 de Villanañe del municipio de Valdegovía, ha sido inscrita en el registro administrativo del planeamiento urbanístico de Álava el 1 de julio de 2025 con número de registro 2025/22.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

18 VILLANAÑE NORTE | actuación integrada AI-R01 | *unidad de ejecución UE-01*

DETERMINACIONES GENERALES

determinaciones generales

clase de suelo ..... urbano
categoría de suelo ..... no consolidado
calificación global ..... residencial
Área de suelo urbano ..... AR-18(a)

edificabilidad urbanística

edificabilidad urbanística total ..... **1890** m^2t
edificabilidad urbanística sobre rasante ..... **1290** m^2t
edificabilidad urbanística bajo rasante ..... 600 m^2t

determinaciones sobre vivienda pública

viviendas de protección pública 0
viviendas de régimen general y especial (VPO) 0
viviendas de régimen tasado (VPT) 0

precisiones normativas

DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS GENERALES

espacios libres

dotación nueva			dotación existente	
código	**situación**	**superficie m2**	**código**	**superficie m2**

equipamiento comunitario

dotación nueva			dotación existente	
código	**situación**	**superficie m2**	**código**	**superficie m2**

condiciones particulares de los sistemas generales

DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

determinaciones para los sistemas locales

determinaciones para el viario y la urbanización

determinaciones derivadas de la EAE y estudio de ruido

Se atenderán las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental incluidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado en relación con el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para el PEOU, así como a las medidas de integración ambienta prescritas en el Informe ambiental Estratégico emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava, recogidas en el Apartado Normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana

determinaciones en materia de infraestructuras

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

DETERMINACIONES GENERALES

actuación integrada AI-R01
unidad de ejecución UE-01
superficie de la unidad de ejecución ..... 3991 m^2
superficie afecta a la edificabilidad ..... 3445 m^2
uso principal ..... Vivienda unifamiliar aislada – media densidad
uso característico (cp=1) ..... VP régimen Tasado en tipología colectiva
número total de viviendas 6
número de viviendas de régimen libre 6
número de viviendas de régimen público 0
edificabilidad física total 1890
edificabilidad ponderada total 2219
edificabilidad media ..... 0,6441 m^2t/m^2s

determinaciones sobre condiciones de la edificación

Con carácter general, las condiciones de parcelación, edificación, compatibilidad de usos, condiciones constructivas y estéticas y cualquier otra determinación no especificada en esta ficha, serán las establecidas en la normativa general de la calificación pormenorizada asignada: Vivienda unifamiliar aislada – media densidad del Plan General de Ordenación Urbana de Valdegovía/Gaubea.

DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

edificabilidad atribuida por la ordenación urbanística

			sobre rasante			bajo rasante			suelo			edif. pon. total
uso | tipología edificatoria	**régimen viviendas**	**número viviendas**	**edif. física m^2t**	**cp.**	**edif. ponde. m^2t/m^2s**	**edif. física m^2t**	**cp.**	**edif. ponde. m^2t/m^2s**	**superficie m^2s**	**cp.**	**edif. ponde. m^2t/m^2s**	m^2t/m^2s
Vivienda unifamiliar aislada – media densidad	libre	6	1290	1,250	1613	600	0,250	150	3040	0,150	456	2.219
Parcela A		3	645	1,250	806	300	0,250	75	1597	0,150	240	1.121
Parcela B		3	645	1,250	806	300	0,250	75	1443	0,150	216	1.097

edificabilidad previamente materializada

		sobre rasante			bajo rasante			edif. pon. total
uso | tipología edificatoria	**régimen viviendas**	**edif. física m^2t**	**cp.**	**edif. ponde. m^2t/m^2s**	**edif. física m^2t**	**cp.**	**edif. ponde. m^2t/m^2s**	m^2t/m^2s

precisiones sobre la edificabilidad

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

iniciativa ..... ejecución privada
competencia de ejecución ..... particulares
instrumento de ejecución ..... Programa de Actuación Urbanizadora
sistema de actuación ..... preferentemente será el sistema de concertación
prioridad ..... no se establece
plazos de inicio de actuaciones ..... 8 años
plazos de desarrollo ..... serán establecidos por el PAU
fases de ejecución ..... serán establecidas en su caso por el PAU
(PAU: Programa de Actuación Urbanizadora)

Edificios disconformes con el planeamiento urbanístico

Precisiones normativas sobre la ejecución

En cada parcela se deberá constituir el correspondiente Complejo Inmobiliario que defina los elementos comunes y privativos de las edificaciones.
Como alternativa podrá procederse a la división o segregación de tantas parcelas como edificios puedan edificarse para cada Unidad de Ejecución, definiéndose el régimen de urbanización privada para garantizar el acceso de las parcelas y edificaciones al viario público.

DETERMINACIONES SOBRE LOS SISTEMAS LOCALES

Referencia de dotaciones públicas y zonas verdes y espacios libres

tipo dotación	**identificación**	**obtención**	**superficie m^2s**
espacio libre	sin código	incluido	614
dotación pública en suelo	sin código	compensación	258
espacio libre. Parcela A			614
dotación pública. Parcela A			136
espacio libre. Parcela B			0
dotación pública. Parcela B			122

Resumen superficies mínimas a reservar de dotaciones públicas

	incluidas	**adscritas**	**traslado**	**compens**	**reserva total**
zonas verdes y espacios libres (m^2)	614				614
espacio para aparcamiento público (m^2)					
suelo para dotaciones públicas (m^2)				258	258
techo para dotaciones públicas (m^2t)					
aparcamiento en espacio privado		19			19
árboles a proveer o conservar		19			19

precisiones normativas sobre los sistemas locales

Aparcamiento Parcela A: 10
Árboles Parcela A: 10
Aparcamiento Parcela B: 9
Árboles Parcela B: 9

VIABILIDAD ECONÓMICA

Repercusión máxima de suelo y urbanización admitida:

edificabilidad sobre rasante m2c	superficie útil considerada m2u	coeficien. de ajuste	estimación valor de mercado (euros)	repercusión de suelo y urbanización máxima admitida	% repecusión máxima estimada para la actuación
1290	1057	1,00	1.548.000	278.640	18,00 %

Estimación de los costes de ejecución de la actuación:

	Superficie (m2)	Coste unitario (euros/m2)	Coste estimado (euros/m2)
Urbanización espacios libres	614	85	52.190
Urbanización viales y otros	338	210	70.980
Coste estimado de ejecución de la urbanización			123.170
Valor estimado del suelo (euros/m2)			137.800
Estimación de costes de desarrollo a la actuación (euros)			260.970
Porcentaje estimado de repercusión de suelo y urbanización			16,86 %

Observaciones:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES GENERALES

determinaciones generales

clase de suelo ..... urbano
categoría de suelo ..... no consolidado
calificación global ..... residencial
Área de suelo urbano ..... AR-18(a)

edificabilidad urbanística

edificabilidad urbanística total ..... 1680 m^2t
edificabilidad urbanística sobre rasante ..... 900 m^2t
edificabilidad urbanística bajo rasante ..... 780 m^2t

determinaciones sobre vivienda pública

vivendas de protección pública 0
viviendas de régimen general y especial (VPO) 0
viviendas de régimen tasado (VPT) 0

precisiones normativas

DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS GENERALES

espacios libres

dotación nueva			dotación existente	
código	**situación**	**superficie m2**	**código**	**superficie m2**

equipamiento comunitario

dotación nueva			dotación existente	
código	**situación**	**superficie m2**	**código**	**superficie m2**

condiciones particulares de los sistemas generales

DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

determinaciones para los sistemas locales

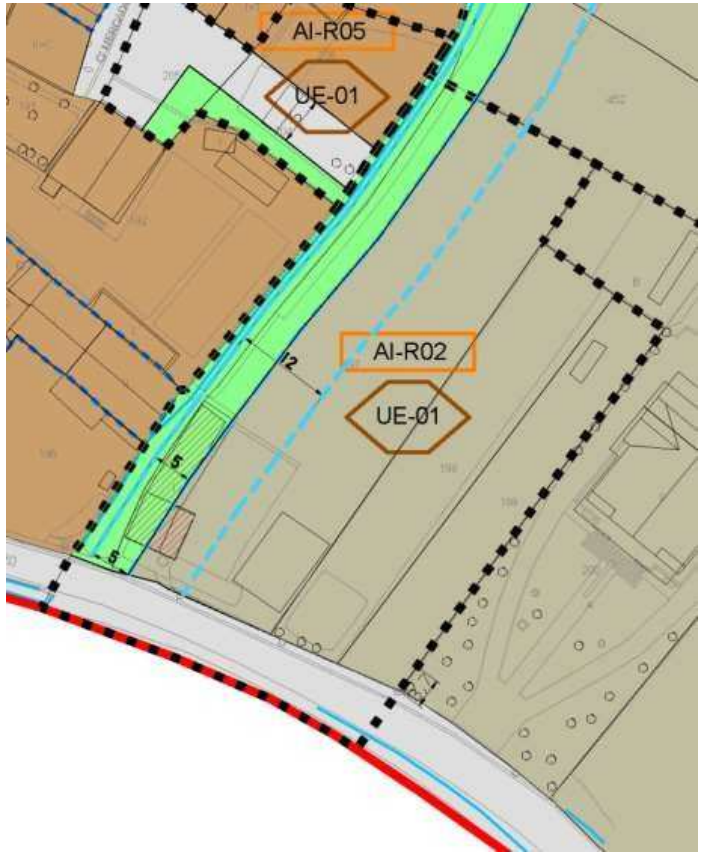
determinaciones para el viario y la urbanización

determinaciones derivadas de la EAE y estudio de ruido

Se atenderán las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental incluidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado en relación con el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para el PEOU, así como a las medidas de integración ambienta prescritas en el Informe ambiental Estratégico emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava, recogidas en el Apartado Normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana

determinaciones en materia de infraestructuras

18 VILLANAÑE NORTE | actuación integrada AI-R02 | *unidad de ejecución UE-01*



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

DETERMINACIONES GENERALES

actuación integrada AI-R01
unidad de ejecución UE-02
superficie de la unidad de ejecución ..... 3075 m^2
superficie afecta a la edificabilidad ..... 2540 m^2
uso principal ..... Vivienda unifamiliar aislada – media densidad
uso característico (cp=1) ..... VP régimen Tasado en tipología colectiva
número total de viviendas 5
número de viviendas de régimen libre 5
número de viviendas de régimen público 0
edificabilidad física total 1680
edificabilidad ponderada total 1660
edificabilidad media ..... 0,6535 m^2t/m^2s

determinaciones sobre condiciones de la edificación

Con carácter general, las condiciones de parcelación, edificación, compatibilidad de usos, condiciones constructivas y estéticas y cualquier otra determinación no especificada en esta ficha, serán las establecidas en la normativa general de la calificación pormenorizada asignada: Vivienda unifamiliar aislada – media densidad del Plan General de Ordenación Urbana de Valdegovía/Gaubea.

DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

edificabilidad atribuida por la ordenación urbanística

uso | tipología edificatoria	régimen viviendas	número viviendas	sobre rasante: edif. física m^2t	sobre rasante: cp.	sobre rasante: edif. ponde. m^2t/m^2s	bajo rasante: edif. física m^2t	bajo rasante: cp.	bajo rasante: edif. ponde. m^2t/m^2s	suelo: superficie m^2s	suelo: cp.	suelo: edif. ponde. m^2t/m^2s	edif. pon. total m^2t/m^2s
Vivienda unifamiliar aislada – media densidad	libre	5	900	1,250	1125	780	0,250	195	2265	0,150	340	1.660
Parcela A		3	480	1,250	600	600	0,250	150	1359	0,150	204	954
Parcela B		2	420	1,250	525	180	0,250	45	906	0,150	136	706

edificabilidad previamente materializada

uso | tipología edificatoria	régimen viviendas	sobre rasante: edif. física m^2t	sobre rasante: cp.	sobre rasante: edif. ponde. m^2t/m^2s	bajo rasante: edif. física m^2t	bajo rasante: cp.	bajo rasante: edif. ponde. m^2t/m^2s	edif. pon. total m^2t/m^2s

precisiones sobre la edificabilidad

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

iniciativa ..... ejecución privada
competencia de ejecución ..... particulares
instrumento de ejecución ..... Programa de Actuación Urbanizadora
sistema de actuación ..... preferentemente será el sistema de concertación
prioridad ..... no se establece
plazos de inicio de actuaciones ..... 4 años
plazos de desarrollo ..... serán establecidos por el PAU
fases de ejecución ..... serán establecidas en su caso por el PAU
(PAU: Programa de Actuación Urbanizadora)

Edificios disconformes con el planeamiento urbanístico

Queda fuera de ordenación el edificio señalado en los planos de ordenación con una superficie de 89 m2 de planta

Precisiones normativas sobre la ejecución

En cada parcela se deberá constituir el correspondiente Complejo Inmobiliario que defina los elementos comunes y privativos de las edificaciones.
Como alternativa podrá procederse a la división o segregación de tantas parcelas como edificios puedan edificarse para cada Unidad de Ejecución, definiéndose el régimen de urbanización privada para garantizar el acceso de las parcelas y edificaciones al viario público.

DETERMINACIONES SOBRE LOS SISTEMAS LOCALES

Referencia de dotaciones públicas y zonas verdes y espacios libres

tipo dotación	identificación	obtención	superficie m^2s
espacio libre	sin código	incluido	484
dotación pública en suelo	sin código	compensación	180
espacio libre. Parcela A			484
dotación pública. Parcela A			108
espacio libre. Parcela B			0
dotación pública. Parcela B			72

Resumen superficies mínimas a reservar de dotaciones públicas

	incluidas	adscritas	traslado	compens	reserva total
zonas verdes y espacios libres (m^2)	484				484
espacio para aparcamiento público (m^2)					
suelo para dotaciones públicas (m^2)				180	180
techo para dotaciones públicas (m^2t)					
aparcamiento en espacio privado		13			13
árboles a proveer o conservar		17			17

precisiones normativas sobre los sistemas locales

Aparcamiento Parcela A: 8 Aparcamiento Parcela B: 5
Árboles Parcela A: 10 Árboles Parcela B: 7

VIABILIDAD ECONÓMICA

Repercusión máxima de suelo y urbanización admitida:

edificabilidad sobre rasante m2c	superficie útil considerada m2u	coeficien. de ajuste	estimación valor de mercado (euros)	repercusión de suelo y urbanización máxima admitida	% repecusión máxima estimada para la actuación
900	738	1,00	1.080.000	194.400	18,00 %

Estimación de los costes de ejecución de la actuación:

	Superficie (m2)	Coste unitario (euros/m2)	Coste estimado (euros/m2)
Urbanización espacios libres	484	85	41.140
Urbanización viales y otros	0	0	0
Coste estimado de ejecución de la urbanización			41.140
Valor estimado del suelo (euros/m2)			101.600
Estimación de costes de desarrollo a la actuación (euros)			142.740
Porcentaje estimado de repercusión de suelo y urbanización			13,22 %

Observaciones:

Firmante: CN=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Algoritmo de firma: sha256RSAEncryption
Número de serie: 267116
Fecha de firma: 2025.08.01 05:03:00 Z