

**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 47/2015, de 20 de febrero, Denegación parcial y aprobación definitiva parcial del expediente de 4ª modificación de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Ayala****ANTECEDENTES**

Primero. El Ayuntamiento de Ayala, en sesión extraordinaria del Pleno del día 6 de marzo de 2013, acordó aprobar inicialmente el expediente de 4ª modificación de las normas subsidiarias de planeamiento, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 33, de 18 de marzo de 2013, en el periódico "El Correo", de 18 de marzo de 2013, y notificación a las juntas administrativas del municipio.

Segundo. Durante el periodo de información pública fueron presentadas 8 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 19 de septiembre de 2013, a aprobar provisionalmente el expediente con estimación de la alegación de la Junta Administrativa de Respaldiza y parcialmente la presentada por Xabier Arana Martin.

Tercero. En cumplimiento de la legislación aplicable, ha sido tramitado el correspondiente procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, habiéndose emitido el informe previo en fecha 30 de julio de 2012 y el informe definitivo el 11 de diciembre de 2013.

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 7/2013, de 18 de diciembre, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Alava, informó favorablemente el expediente, adjuntando el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA y por la Viceconsejería de Vivienda.

Quinto. El Ayuntamiento de Ayala remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro General de esta Diputación Foral de Álava el 7 de febrero de 2014, habiéndose solicitado documentación complementaria que fue aportada por el Ayuntamiento el 2 de julio de 2014.

Sexto. Mediante la Orden Foral 427/2014 de 1 de octubre, se suspendió el plazo para resolver el expediente de la 4ª Modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Ayala hasta la subsanación de las deficiencias detectadas en el documento, una vez corregidas, se recibió el documento el día 21 de noviembre de 2014.

Séptimo. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/1999, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 8/2014, de 18 de diciembre.

**FUNDAMENTOS**

Primero. La presente modificación de las normas subsidiarias de planeamiento de Ayala, da respuesta a varias solicitudes para revisar diversos aspectos del planeamiento urbanístico vigente en el municipio, tal y como se indica literalmente en la denominada memoria informativa y justificativa.

La modificación cuarta de las normas subsidiarias de planeamiento de Ayala es un conjunto de modificaciones puntuales que, a la vista de la legislación urbanística vigente no alcanzan la categoría de Revisión.

El expediente realiza una justificación global en relación con la superficies de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y el número de viviendas posibles que se modifican. Referente a la cuantificación del número de viviendas el Gobierno Vasco, lo informó favorablemente en su sesión 7/2013 de la sección de planeamiento urbanístico de Álava.

Segundo. A continuación se analiza una por una las diversas modificaciones que se contemplan en la presente modificación 4ª:

A. En el núcleo rural de suelo urbano de Izoria, se plantea la adición de la subparcela 192B del polígono 5 al suelo urbano, que actualmente se trata de suelo no urbanizable. La subparcela A, de suelo urbano posee una superficie de 4.697 m<sup>2</sup> y la B, 1.706 m<sup>2</sup>. Adolece, como se ha dicho, de escasa o incluso nula justificación, pues si en las normas subsidiarias, para la clasificación de suelo urbano se justificó en su día una banda de suelo con el fondo suficiente (40-45 metros) para ser considerada adecuada en base a la morfología e infraestructuras urbanas, en este momento no se aporta en el documento de modificación una respuesta espacial adecuada teniendo en cuenta el tamaño de la subparcela que se pretende anexas y las parcelas mínimas reguladas por la normativa de la zona (800 metros cuadrados para v. unifamiliar y 1.500 para v. bifamiliar).

B. En el núcleo de Luiaondo se plantean varias modificaciones:

1. La parcela 1650 del polígono 3 se halla actualmente clasificada como suelo urbano y calificada como residencial de baja densidad. En ella se encuentra un edificio residencial con protección municipal por su valor arquitectónico-cultural que se pretende rehabilitar. Para ello, dicha parcela pasaría a ser considerada un área de edificación consolidada R1, la AEC-9, las cuales se definen como áreas cuya edificación se considera dentro de ordenación, y que han agotado la superficie edificable sobre rasante. Se incluyen como condiciones la eliminación de todos sus añadidos considerados "degradantes" desde un punto de vista de imagen urbana. En este sentido se considera adecuado y correcto.

2. Se plantea la clasificación como urbana, desde el suelo no urbanizable, de la subparcela 1341-B del polígono 3. Se trata de una zona con un acceso viario deficiente, no resuelto, y por lo tanto no susceptible en la situación actual, de asumir más edificabilidad. Por otra parte se observa que, en las normas subsidiarias se grafía un posible futuro vial, al sur, por lo que deberá ser en el momento de revisión para la figura del plan general de ordenación urbana cuando se ordene convenientemente la zona.

3. Se propone el cambio de calificación de la parcela 1333 del polígono 3, en la cual se halla construida una edificación histórica, protegida desde el ámbito municipal, que pasaría de ser considerada en el planeamiento vigente como residencial de baja densidad a constituir un sistema general de equipamiento. Se establece la edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con el objeto de asumir una posible ampliación, pues la edificabilidad actual es de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se justifica esta pretensión en atención a las necesidades sociales del núcleo urbano de Luiaondo, entendiéndose correcto desde el marco urbanístico, considerando además que es de titularidad municipal.

4. Se propone clasificar como suelo urbano la parcela 1536 del polígono 3, actualmente perteneciente al suelo no urbanizable, en la que se encuentra una edificación residencial. El expediente aporta la justificación conveniente en base a la existencia de infraestructuras e inserción en la malla urbana, por lo que se considera aceptable y correcto. Se trata de un conjunto urbano apoyado en la carretera y que finaliza precisamente en la conexión con la variante actual.

5. Se plantea la clasificación como suelo urbano de la parcela anexa a la anterior, 1001 del polígono 3, con calificación de residencial baja densidad, en la que no existe actualmente edificio alguno. Se aporta igualmente la justificación conveniente en relación con la existencia de redes de infraestructuras e inserción en la trama urbana, indicando que se trata de suelo urbano no consolidado, actuación de dotación. Se considera posible su clasificación como suelo urbano no consolidado, pero teniendo en cuenta el informe del Servicio de Carreteras, que señala una distancia de la línea de edificación de 100 metros respecto a la variante de Luiaondo, esta parcela no tendría posibilidad edificatoria alguna, por lo que el expediente deberá solucionar la gestión del entorno, no resuelta, mediante la delimitación de la oportuna actuación integrada.

6. Se pretende agregar una parte de la subparcela 1126-B de suelo no urbanizable a la subparcela de suelo urbano. En concreto se pretenden reclasificar 269 m<sup>2</sup> de la subparcela B con el objeto de que se alcancen los 1500 m<sup>2</sup> de suelo necesario para una vivienda bifamiliar, considerándose posible a partir de un probable desajuste propiciado por la normativa actual. Se señala la parcela como suelo urbano no consolidado, actuación de dotación por cuanto supone un aumento de la edificabilidad ponderada.

C. Retes de Llanteno plantea la reclasificación, en el norte del núcleo de Retes de Llanteno de parte de las parcelas 734 y 828 del polígono 6. Pasarían del actual suelo no urbanizable a la clasificación de suelo urbano. Se indica que la superficie reclasificada sería de 3.761,16 m<sup>2</sup>, lo que daría pie a la construcción de 4 nuevas viviendas. Además se apunta que, tras el informe del procedimiento medioambiental, existen ejemplares arbóreos a conservar, y señalados en el plano 04.05'. Se justifica la modificación adecuadamente debido a la existencia de redes de infraestructuras y una cierta coherencia con la trama urbana existente, planteándose como suelo urbano no consolidado, en dos actuaciones de dotación, la AdRetes-1 y la AdRetes-2, ambas con la posibilidad de una vivienda bifamiliar.

D- En el núcleo rural de suelo no urbanizable de Agiñaga se plantea el cambio de zonificación para una parte, 3.203,60 m<sup>2</sup> de la parcela 31-A (17.128 m<sup>2</sup>), actualmente de suelo no urbanizable de núcleo rural, que pasaría a integrar la categoría de suelo no urbanizable-paisaje rural de transición. Se justifica en base a la realidad actual de dicha parcela, una explotación ganadera en funcionamiento, por lo que no existe inconveniente para su modificación.

E- En el núcleo de Jauregi se plantea la posibilidad de que 349,61 m<sup>2</sup> de la parcela 2215 del polígono 2 pasen del suelo no urbanizable de núcleo rural a suelo no urbanizable de paisaje rural de transición, justificándose por ajustes puntuales de edificabilidad necesarios y sin incidencia en la ordenación del núcleo, puesto que de ese modo la parcela 2161, colindante, podría tener la opción de ajustarse a la normativa vigente del núcleo rural, adquiriendo parte de la 2215.

F- En el núcleo rural de Maroño se plantea un leve aumento (213,40 m<sup>2</sup>) de la superficie de la parcela 996 del polígono 5 incluida en el suelo no urbanizable de núcleo rural, actualmente perteneciente al suelo no urbanizable "general". Se justifica por ciertos errores de adecuación de la realidad registral a la normativa de núcleo rural.

G- En el suelo urbano del núcleo rural de Murga se plantea el aumento de 728,17 m<sup>2</sup> de la superficie de una parcela situada en el extremo sur del núcleo, concretamente la 641 del polígono 4 con el fin de incluir en su totalidad un edificio ya existente. Se justifica aludiendo a un error en la adecuación a la realidad física del documento de normas subsidiarias actualmente vigente.

H- En el núcleo de Menagarai se plantea una modificación que afecta al plan parcial San Pedro, de tal modo que la zona destinada a equipamiento grafiada a efectos orientativos en el plano de las normas subsidiarias de planeamiento de Ayala "Clasificación y calificación pormenorizada de Menagarai-ordenación", pasaría del suelo urbanizable al suelo urbano. Esto conllevaría un ajuste de los parámetros edificatorios de dicho plan parcial, que reduciría su

superficie en 3.259,52 m<sup>2</sup>. La superficie teórica edificable pasaría de 12.150 m<sup>2</sup> a 11.365,47 m<sup>2</sup>. Asimismo, se plantea la eliminación del parámetro de número máximo de viviendas, salvo el de las unifamiliares, que seguiría siendo de doce. La ordenación de la parcela de titularidad pública, respetará el arbolado existente, se resolverá la accesibilidad rodada y peatonal del camino de San Pedro, etc... No existe inconveniente a esta modificación, dado que se encuentra justificado convenientemente, en cuanto a las infraestructuras existentes.

I. En el núcleo de Respaldiza se pretende la modificación de la UE5, modificándose los parámetros referidos a la superficie máxima edificable, de 900 a 975 m<sup>2</sup> construidos, la superficie máxima de ocupación, de 300 a 325 m<sup>2</sup>, la superficie de uso privado, de 1.787 a 1.762 m<sup>2</sup> y desaparece el parámetro referido al número máximo de viviendas, que en la regulación actual es 8. Además, se elimina la condición de que "todas las viviendas quedan sometidas al régimen de protección pública", pudiendo ser por tanto de promoción privada.

Se justifica tal pretensión debido a la coyuntura económica que produce como resultado que sea más viable en la zona el uso de vivienda libre, añadiendo, por otra parte que la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo no obliga a municipios como Ayala a calificar suelo para viviendas sujetas a protección pública, por lo que no existe inconveniente para su aprobación.

J. Se plantean otras referidas a la normativa y que se exponen a continuación:

1. Artículo 15, respecto de las condiciones mínimas de urbanización, se añade la siguiente frase: "Junto con el certificado de fin de obra, los constructores deberán entregar certificado de revisión de redes con cámara, realizado por laboratorio homologado".

2. Artículo 45, respecto a la instalación de invernaderos en suelo no urbanizable. Se añade la regulación en cuanto a la necesidad de proyecto técnico en función del tamaño de la edificación: cuando superen los 10 metros de diámetro o varios de menor diámetro será necesario proyecto, en otros casos será condición la presentación del certificado de la instalación.

3. Artículo 49, una serie de condiciones respecto al deber de conservación de los terrenos del suelo urbano y urbanizable, zonas verdes, mobiliario urbano, fosas sépticas etc...

4. Artículo 86, se pretende introducir la posibilidad de ubicar aparcamientos en superficie en los espacios ajardinados del sistema local de espacios libres, debido a la falta de aparcamientos en el núcleo de Luiaondo, principalmente.

En este apartado es necesario indicar que no es posible la reducción de la superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de carácter local en detrimento de plazas de aparcamiento, al no poder aplicarle la excepción indicada en el artículo 105.6 de la Ley de Suelo y Urbanismo puesto que, dada la naturaleza de esta dotación, su reducción es indisponible para la ordenación urbanística, no pudiendo, consecuentemente, justificarse su carácter no necesario.

5. Artículo 88, el uso de garaje se limitará exclusivamente a las plantas de sótano, semisótano y baja.

6. Artículo 95, se inserta la condición siguiente: "Las viviendas no podrán edificarse a una distancia superior a 20 metros respecto al frente de parcela (a vial público), con la salvedad de que desde el Servicio de carreteras de DFA o URA se impongan medidas superiores, o existan condiciones orográficas insalvables".

7. Artículo 97, referido a la superficie edificada total, se modifica del siguiente modo: introduce la condición de que cualquier planta que sobresalga 1,5 metros del terreno tendrá la consideración de planta elevada, a efectos del aprovechamiento computable., mientras que balcones y terrazas voladas sobre la alineación de fachada, y porches privados computarán al 50% de su superficie. Aunque no se especifica, se supone que se refiere a porches y balcones abiertos, lo cual debería indicarse claramente, completando el artículo.

Finaliza especificando que las piscinas y “campos de padel” no computan como superficie edificada.

8. Artículos 128 al 139, se inserta una condición para evitar que varias edificaciones contiguas tengan un diseño idéntico en “sectores” que resulten varias edificaciones. No está claro si esta denominación sectores, se refiere a áreas a desarrollar mediante planes parciales o a unidades de ejecución en suelo urbano incluso, deberá especificarse.

9. Se introduce la posibilidad de que las edificaciones auxiliares al uso residencial, con un máximo de 50 m<sup>2</sup>, en el caso de ser prefabricadas no necesiten proyecto técnico, siendo suficiente el marcado CE y la documentación técnica del producto.

En relación a este tema, una edificación de 50 m<sup>2</sup> no se puede considerar “construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público”, como se indica en el artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Una construcción de 50 metros cuadrados conlleva una complejidad técnica con cálculos estructurales necesarios para dotar de la seguridad necesaria a la edificación, toda vez que será utilizada como edificio con uso asociado al residencial. Por tanto, se considera necesario un proyecto firmado por técnico competente, que garantice las condiciones de estabilidad de la edificación. Se introducen asimismo condiciones estéticas referidas al ladrillo cara vista en las viviendas y al uso de plastificados opacos en la instalación de invernaderos.

10. Artículo 163, respecto a la urbanización del frente de parcela en suelo urbano de núcleo rural se indica que si alguna de las parcelas contiguas se halla urbanizada será necesario completar la urbanización, sino simplemente se deberá ceder el terreno ajardinado.

11. Artículo 157, se plantea la posibilidad de elevar hasta un metro la cubierta en las obras de rehabilitación, debiendo mantenerse los valores estéticos y ambientales.

12. Artículo 221, sobre intervenciones en bienes inmuebles de interés cultural, actualmente se halla regulada en la normativa la “posibilidad de que mediante informe de la Diputación Foral de Álava se pueda autorizar otro tipo de intervenciones de restauración” para edificios de Protección Municipal.

Para ello la normativa deberá regular las intervenciones constructivas a realizar en ese tipo de edificios claramente sin la posibilidad de variar las ordenanzas de las normas subsidiarias de Planeamiento con un simple informe de la oficina técnica, evitando así cierta posible arbitrariedad.

#### 13. Modificaciones en las siguientes unidades de ejecución:

– UE2 de Luiaondo, se elimina el parámetro del número máximo de viviendas y se establece la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano y dos plazas en el exterior, por vivienda. Se elimina la posibilidad de ubicar uso terciario y de equipamientos en P. B.

– UE3 de Luiaondo, se elimina el parámetro del número máximo de viviendas y se establece la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano y dos plazas en el exterior, por vivienda.

– UE4 de Luiaondo, se establece la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano y dos plazas en el exterior, por vivienda.

– UE6 de Luiaondo, se elimina el parámetro del número máximo de viviendas y se establece la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano y dos plazas en el exterior, por vivienda.

#### 14. Modificaciones en planes parciales:

– Plan parcial Luiaondo 1, se elimina el parámetro del número máximo de viviendas, se establece la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano y dos plazas en el exterior,

por vivienda y se define que el uso compatible de equipamiento y terciario en P. B. solo será posible en los edificios situados entre los dos viales longitudinales que atraviesan el núcleo. Conviene señalar que si bien se elimina como se ha dicho el parámetro del número máximo de viviendas, aparece en la nueva redacción del artículo el número de 88 viviendas totales, por lo que parece contradictorio, deberá aclararse este punto.

— Plan parcial Luiaondo 2, se establece la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano y dos plazas en el exterior, por vivienda.

Tercero. Con respecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, se respetará de conformidad con el informe del Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad la siguiente condición:

“Al objeto de favorecer la integración de las construcciones en el paisaje rural en el que se plantean y de proteger convenientemente los hábitats catalogados de interés comunitario del sector, el desarrollo urbanístico planteado habrá de preservar los ejemplares arbóreos existentes en el borde de los caminos de acceso, tratándose de quejigos, arces y avellanos, algunos de ellos de notable porte, especialmente tres grandes quejigos (*quercus faginea*) y un fresno que alcanza los 20 metros de altura, ejemplares que serán estrictamente protegidos.”

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, informó favorablemente el expediente en fecha 18 de diciembre de 2014, adjuntando el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua - URA, condicionado a que se dé cumplimiento a la siguiente determinación de carácter vinculante:

Todas las actuaciones, tanto en dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía o se ubiquen en zona inundable, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina de las Cuencas Cantábricas Occidentales de URA.

En relación con el riesgo potencial de inundación se ha de cumplir lo siguiente:

Luiaondo: en las UE2, UE3 y AEC9 los usos residenciales se deben situar por encima de la cota de inundación del período de retorno de 500 años y no podrán ser autorizados los garajes y sótanos, salvo que se impermeabilicen con cierres estancos, dispongan de respiraderos sobre la cota de inundación y sus accesos se encuentren elevados mediante rampas o escalones.

Retes de Llanteno: se deberá presentar una justificación de cómo las actuaciones quedan fuera de zona inundable o que al menos, los desarrollos son seguros.

Se deberá presentar informe de conformidad del ente gestor sobre la suficiencia de recurso para el abastecimiento de la población así como la posibilidad de depuración de los volúmenes de agua de saneamiento involucrados y modificar, en su caso, la pertinente autorización de vertido.

Quinto. En relación a la documentación presentada, se observa la carencia de todos los planos de estado actual relacionados con las submodificaciones.

Sexto. En referencia a las 8 alegaciones presentadas, procede la estimación o desestimación conforme al pronunciamiento efectuado al respecto por el Ayuntamiento.

Séptimo. El Servicio de Carreteras emite informe:

Referente a la carretera que une Menagarai con Beotegi, se trata de la carretera A-4620, perteneciente a la Red Vecinal, cuya trama es de color gris, y así debe quedar reflejado en todos los planos. La modificación presentada en el plano 0.2.10 es errónea.

En cuanto a la ampliación de suelo urbano de Luiaondo, reflejada en un único ámbito, corresponde a dos parcelas independientes. Éstas corresponden a la parcela 1536 del polígono 3 del municipio de Ayala-Aiara, parcela rústica en la que está edificado un bloque de viviendas y la 1001 del polígono 3 de Ayala-Aiara, que es otra finca rústica.



Como se refleja en las normas subsidiarias de planeamiento actualmente vigentes, en ambos casos la línea de edificación queda ubicada a 100 metros de la arista exterior de la calzada de la carretera A-625 (Variante de Luiaondo), lo que sitúa a las dos parcelas dentro de esta franja y por tanto sin posibilidad de realizar edificaciones.

Asimismo en las normas subsidiarias del planeamiento actualmente vigentes, se distingue otra distancia, esta de 50 metros, para la línea de edificación en el suelo urbano, distinción que se fijó para varias edificaciones existentes del núcleo de Luiaondo situadas en suelo urbano. Asimismo este mismo criterio podría aplicarse a la parcela 1536 del polígono 3, en la que se sitúa una edificación preexistente a la ejecución de la citada variante. Aplicándose esta distancia, la edificación preexistente situada en la parcela 1536 quedaría fuera de esta franja de 50 metros, quedando así con el mismo criterio que el resto de suelo urbano.

En consecuencia, se propone lo siguiente:

Relativo a la parcela 1536 del polígono 3 del Ayuntamiento de Ayala se considera admisible, ya que como se ha indicado anteriormente dispone de una edificación consolidada y situada fuera de la franja que delimita la línea de edificación situada a 50 metros de la arista exterior de la calzada de la A-625 (Variante de Luiaondo), conforme a la distancia indicada en las normas subsidiarias de planeamiento para núcleo urbano.

Relativo a la parcela 1001 del polígono 3 del Municipio de Ayala, se mantiene la distancia de 100 metros de la arista exterior de la calzada de la A-625 (Variante de Luiaondo), conforme a las normas subsidiarias de planeamiento, dado que no existe ninguna edificación preexistente que justifique la aplicación de otra línea de edificación.

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

Primero. Denegar la aprobación definitiva de la 4ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala, en las modificaciones siguientes de acuerdo con el fundamento segundo:

1. La denominada modificación "A", referida al núcleo rural de Izoria.
2. Modificación B.2 referente a la parcela 1341-B del polígono 3.
3. Modificación J.4, referida al art. 86.
4. Modificación J.9., referida a edificaciones auxiliares al uso residencial de un máximo de 50 m<sup>2</sup>.

Segundo. Aprobar definitivamente las demás modificaciones con las siguientes condiciones:

1. Delimitar una actuación integrada con el fin de dar solución a la gestión de la modificación B.5, referente a la parcela 1001 del polígono 3, teniendo en cuenta la distancia de edificación de 100 metros con respecto a la variante de Luiaondo.
2. Especificar claramente los ámbitos a los que afecta la condición de la modificación J.8.
3. Aclarar y completar lo estipulado en el artículo 97 referente a parcelas y balcones abiertos en la modificación J.7.
4. Aclarar y completar la modificación J.12, referente al art. 221, regulando claramente las intervenciones constructivas permitidas en los edificios de "Protección Municipal".
5. "Al objeto de favorecer la integración de las construcciones en el paisaje rural en el que se plantean y de proteger convenientemente los hábitats catalogados de interés comunitario del sector, el desarrollo urbanístico planteado habrá de preservar los ejemplares arbóreos existentes en el borde de los caminos de acceso, tratándose de quejigos, arces y avellanos,

algunos de ellos de notable porte, especialmente tres grandes quejigos (*quercus faginea*) y un fresno que alcanza los 20 metros de altura, ejemplares que serán estrictamente protegidos.”

6. En referencia a los aspectos vinculantes de la COTPV el documento deberá reflejar:

A) Todas las actuaciones, tanto en dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía o se ubiquen en zona inundable, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la oficina de las Cuencas Cantábricas Occidentales de URA.

B) En relación con el riesgo potencial de inundación se ha de cumplir lo siguiente:

– Luiaondo: en las UE2, UE3 y AEC9 los usos residenciales se deben situar por encima de la cota de inundación del período de retorno de 500 años y no podrán ser autorizados los garajes y sótanos, salvo que se impermeabilicen con cierres estancos, dispongan de respiraderos sobre la cota de inundación y sus accesos se encuentren elevados mediante rampas o escalones.

– Retes de Llanteno: se deberá presentar una justificación de cómo las actuaciones quedan fuera de zona inundable o que al menos, los desarrollos son seguros.

C) Se deberá presentar informe de conformidad del ente gestor sobre la suficiencia de recurso para el abastecimiento de la población así como la posibilidad de depuración de los volúmenes de agua de saneamiento involucrados y modificar, en su caso, la pertinente autorización de vertido.

Tercero. Las modificaciones 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.

Cuarto. Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Quinto. 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 20 de febrero de 2015

*La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**MARTA RUIZ CERRILLO**