

**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 327/2015, de 3 de septiembre, de aprobación definitiva con condiciones del Plan Especial de Ordenación "Monteiraque" que desarrolla la implantación de un almacén agrícola en el suelo no urbanizable del término municipal de Leza****I. ANTECEDENTES**

Primero. Con fecha 25 de noviembre de 2013 el Ayuntamiento de Leza acordó aprobar inicialmente el expediente de Plan Especial "Monteiraque" para la implantación de un almacén agrícola en la parcela número 501, polígono 6, del suelo no urbanizable de Leza, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 30, de 14 de marzo de 2014 y en el periódico Diario de Noticias de Álava.

Segundo. Durante el periodo de exposición pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el Ayuntamiento, en sesión del día 23 de febrero de 2015, a aprobar provisionalmente el expediente, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la memoria ambiental.

Tercero. De conformidad con lo establecido en el Decreto 211/2012, el expediente ha sido sometido al preceptivo procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose emitido la memoria ambiental en fecha 9 de febrero de 2015.

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 2/2015, de 17 de junio, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, informó favorablemente el expediente de "Plan Especial Monteiraque", del municipio de Leza.

Quinto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 20 de julio de 2015, el Ayuntamiento de Leza remitió el expediente de Plan Especial "Monteiraque" para la implantación de un almacén agrícola en la parcela número 501, polígono 6, del suelo no urbanizable de Leza, para su aprobación definitiva.

**II. FUNDAMENTOS**

Primero. El objeto del presente expediente, de promoción privada, es la tramitación de un Plan Especial de Ordenación para la implantación de un almacén agrícola en la parcela número 501 del polígono 6, situada en suelo no urbanizable no especialmente protegido.

Cabe señalar que, con carácter previo a este expediente, en el ámbito del Plan Especial se han tramitado:

- La agregación de las antiguas parcelas número 153 y número 156 del polígono 6, dando como resultado la parcela número 501 del mismo polígono, con una superficie total de 8.346 m<sup>2</sup>.
- La corrección del error detectado en las Normas Subsidiarias del municipio de Leza, que recogían la calificación de la subparcela número 501-b del polígono 6 (antigua parcela número 156 del polígono 6) como zona forestal, pasando a calificarse como zona agroganadera y campiña.

El ámbito definido en el Plan Especial para el desarrollo de la actuación cuenta con una superficie de 8.426 m<sup>2</sup>, en la que se incluye el área de la parcela número 501 del polígono 6 (8.346 m<sup>2</sup>) y la red viaria a la que da frente. (80 m<sup>2</sup>).

La totalidad de la citada parcela se encuentra ubicada en suelo no urbanizable "Zona D - Zona agroganadera y campiña" según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Leza. En esta categoría, las Normas Subsidiarias de Planeamiento posibilitan la construcción de almacenes agrícolas, siendo los parámetros urbanísticos que regulan dicha actividad los indicados en el artículo 167 de la normativa urbanística.

Segundo. El documento técnico da cumplimiento a las prescripciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia-Rioja Alavesa y de la 1ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia-Rioja Alavesa.

El Plan Especial justifica la disponibilidad de los servicios básicos que precisa la actividad, la no utilización de energías renovables en tanto que no se prevé consumo energético para el desarrollo de la actividad, la procedente localización con respecto al núcleo urbano más próximo, la adecuación al paisaje, la superficie mínima de la parcela receptora y la edificabilidad máxima autorizada, todos ellos preceptos establecidos en el PTP y en su 1ª modificación.

Asimismo, se prevé la dotación suficiente de aparcamientos y se describe el tratamiento arquitectónico y de la urbanización, planteando soluciones acordes con los principios de integración con el paisaje.

Tercero. Una vez analizado el documento, así como lo establecido en el Planeamiento Urbanístico Municipal de Leza, la ordenación territorial, y demás legislación aplicable, se constata la existencia de una serie de aspectos a subsanar. Son los siguientes:

1. En cuanto al "Documento II: Ordenanzas Reguladoras":

Tanto en el Artículo 11-A, como en el apartado "Ocupación máxima" del artículo 14, al establecer los criterios referentes a la ocupación máxima permitida, se indica "(...), con un límite de aprovechamiento fijado en 2.500 m<sup>2</sup>"; lo que hace referencia a la edificabilidad, concepto distinto a la ocupación, y cuyas determinaciones se establecen en el Artículo 11-B y en el apartado "Edificabilidad máxima" del artículo 14.

2. En cuanto al "Documento III: Directrices de organización y gestión":

En el apartado "A.1-Condiciones Generales de Gestión y Ejecución", se propone que la totalidad del ámbito del Plan Especial constituya una Actuación Integrada formada por una única Unidad de Ejecución, lo cual carece de sentido por tratarse de suelo no urbanizable.

3. En cuanto a los planos:

El "Área de movimiento de la edificación" reflejada en los planos 4, 5 y 6 es incongruente con las separaciones a linderos establecidas en las ordenanzas del propio Plan Especial, y no se corresponde con las Normas Subsidiarias Municipales y la normativa sectorial (Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del THA). Del mismo modo, tampoco es coherente con las determinaciones relativas a la ocupación máxima establecidas en las ordenanzas del Plan Especial.

En relación a lo anterior, el "Área de movimiento de la edificación" y la ocupación máxima permitida establecida en las ordenanzas resultan incompatibles con la "Zonificación pormenorizada" propuesta, puesto que aquella se superpone con zonas calificadas como "Sistema Zonas verdes y espacios libres" y "Sistema Viñado", lo que provoca que, de hecho, no sea posible edificar en todo el "Área de movimiento de la edificación" ni ocupar la superficie máxima permitida.

#### 4. En cuanto al "Documento I: Memorias"

Lo indicado en el párrafo anterior provoca que todas las referencias que en las memorias se hacen a la "Zonificación pormenorizada" propuesta y su cuantificación resulten así mismo incorrectas.

5. En cuanto al soporte informático del documento técnico, la documentación no se ha aportado en archivos editables; concretamente, los planos en ficheros con extensión \*.dwg -aportando el archivo \*.ctb de plumillas correspondientes- ó \*.shape y el texto, en fichero con extensión \*.doc. o \*.docx.

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

#### DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial "Monteiraque" para la implantación de un almacén agrícola en la parcela número 501, polígono 6, del suelo no urbanizable de Leza, condicionando dicha aprobación al cumplimiento de los siguientes aspectos:

1. Suprimir la indicación "(...), con un límite de aprovechamiento fijado en 2.500 m<sup>2</sup>;" que aparece tanto en Artículo 11-A como en el apartado "Ocupación máxima" del artículo 14 del "Documento II: Ordenanzas Reguladoras"; puesto que hace referencia a la edificabilidad, concepto distinto a la ocupación máxima.

2. Corregir el apartado "A.1-Condiciones Generales de Gestión y Ejecución" del "Documento III: Directrices de organización y gestión", en que se propone que la totalidad del ámbito del Plan Especial constituya una Actuación Integrada formada por una única Unidad de Ejecución.

3. Modificar el "Area de movimiento de la edificación" reflejada en los planos 4, 5 y 6 por ser incongruente con las separaciones a linderos establecidas tanto en las ordenanzas del propio Plan Especial, como en las Normas Subsidiarias Municipales y en la normativa sectorial (Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del THA), así como con las determinaciones relativas a la ocupación máxima establecidas en las ordenanzas del Plan Especial.

4. Corregir la incompatibilidad detectada entre el "Area de movimiento de la edificación", reflejada en los planos 4, 5 y 6, y la ocupación máxima permitida establecida en las ordenanzas y la "Zonificación pormenorizada" propuesta, puesto que aquélla se superpone con zonas calificadas como "Sistema Zonas verdes y espacios libres" y "Sistema Viñado"; lo que provoca que, de hecho, no sea posible edificar en todo el "Area de movimiento de la edificación" ni ocupar la superficie máxima permitida.

5. Modificar las referencias que se hacen a la "Zonificación pormenorizada" propuesta y su cuantificación en el "Documento I: Memorias"; de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior.

6. En cuanto al soporte informático del documento técnico, se aportará toda la documentación, corregida con las condiciones indicadas en el presente informe, en ficheros con extensión \*.pdf y en archivos editables; concretamente, los planos en ficheros con extensión \*.dwg -aportando el archivo \*.ctb de plumillas correspondientes- ó \*.shape y el texto, en fichero con extensión \*.doc. o \*.docx.

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 BOTA.

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 3 de septiembre de 2015

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