

**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 198/2016, de 3 de agosto, de aprobación definitiva con condiciones del expediente de tercera modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Kuartango, referente a la adecuación de usos del antiguo balneario de Zuhatzu-Kuartango****I. ANTECEDENTES**

Primero. En sesión plenaria de fecha 24 de marzo de 2015, el Ayuntamiento de Kuartango acordó aprobar inicialmente la tercera modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativa a la adecuación de usos del antiguo balneario de Zuhatzu-Kuartango, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los respectivos anuncios en el BOTHA 33, de 18 de marzo de 2015, en el periódico "El Diario de Noticias de Álava", de 24 de marzo de 2015 y notificación a las juntas administrativas del municipio.

Segundo. Dentro del plazo de exposición pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 19 de mayo de 2015, a la aprobación provisional del expediente.

Tercero. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 4/2015, de 14 de octubre, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, no puso objeción alguna al expediente, adjuntando el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose emitido el informe ambiental estratégico en fecha 8 de febrero de 2016.

Quinto. El Ayuntamiento de Kuartango remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro de esta Diputación de 18 de febrero de 2016.

Sexto. Con fecha de salida de 26 de febrero de 2016, se remite al ayuntamiento un escrito en el que se le indica que deberá aportar el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. En fecha 28 de julio de 2016 se recibe informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Séptimo. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados número 155/1999, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 2/2016, de 20 de abril.

**II. FUNDAMENTOS**

Primero. El objeto del presente expediente, promovido por el propio Ayuntamiento de Kuartango, es modificar las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en lo relativo al edificio del antiguo balneario también denominado colegio Intxaurreondo, en Zuhatzu-Kuartango, situado en parcela catastral 327 del polígono 4, cuya propiedad ostenta el propio ayuntamiento, para adecuar los usos previstos en la normativa urbanística a las posibilidades que ofrece la edificación existente y las oportunidades concretas que han surgido por su localización y características, facilitando disponer en él diversas dotaciones de interés general para el municipio.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes de Kuartango fueron aprobadas por Orden Foral 137/2003 y publicadas en el BOTHA el 31 de octubre de 2003. La calificación urbanística vigente del edificio del antiguo balneario es sistema general de equipamiento comunitario y, como tal, la ordenanza de aplicación es la denominada "Suelo Dotacional", recogida en la ficha así denominada del artículo 141 de las vigentes Normas Subsidiarias.

Segundo. La justificación de la modificación, tal y como se recoge en la memoria del documento, viene dada por la necesidad de optimizar la utilización de un edificio que en la actualidad no cumple ninguna función docente. Para ello se delimita, dentro del suelo urbano de Zuhatsu-Kuantango, una subzona pública denominada SUE que comprende la edificación del antiguo balneario, destinado en su mayor parte a sistema general de equipamiento comunitario, excepto la planta baja del cuerpo central que se destina a actividades económicas, y una superficie de 4.537 m<sup>2</sup> destinada a sistema general de espacios libres.

El documento técnico justifica la conveniencia de esta modificación en que, desde la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias, en el año 2003, las características constructivas y funcionales del edificio y el tipo de equipamiento previsto en el planeamiento han hecho que no se haya llegado a encontrar hasta la fecha un uso adecuado al edificio. Por ello, la oportunidad de realizar un proyecto constructivo concreto con diversos usos pormenorizados y compatibles supondría la rehabilitación del edificio existente, en aras de convertirlo en un nodo de actividad social, cultural, económica y recreativa de todo el valle, lo cual se considera positivo para todo el municipio de Kuartango.

La planta destinada a actividades económicas albergaría un centro de interpretación de la sidra, con una bodega artesanal, sidrería y una fábrica artesanal de conservas.

Tercero. Del examen de la documentación escrita del expediente técnico parece deducirse que lo que se pretende es desafectar del dominio público, conservando la titularidad pública, una superficie de 1.934 m<sup>2</sup>, que cambiaría de calificación, pasando de sistema general de equipamiento comunitario a uso de actividades económicas. En concreto se permiten los usos de industria de manufactura agraria y el terciario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales la alteración de la calificación jurídica de los bienes se produce automáticamente con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana. Ahora bien, del examen de la documentación gráfica del expediente se puede interpretar que la actividad económica prevista forma parte del sistema general de equipamiento comunitario, lo cual no es acorde con la regulación de la red dotacional de sistemas generales que se contiene en el artículo 54 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ni con la definición y clases de equipamiento que se regula en el artículo 78 de las vigentes Normas Subsidiarias.

La normativa urbanística queda modificada tras la inclusión de una nueva ficha en el artículo 141 denominada "Zona del antiguo balneario – SUE"; en la cual se refleja la edificabilidad máxima de 1.934m<sup>2</sup> destinada a actividades económicas. Sin embargo, el documento técnico deberá corregirse en lo que a la subzona privada de uso terciario e industrial agrario se refiere, concretando además si se permite o no el uso comercial. De conformidad con la legislación urbanística, en las zonas privadas deben indicarse las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2, párrafo "c" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo), con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

Por otra parte, también debe aclararse si el uso terciario queda como uso permitido únicamente en la planta baja del edificio y con la edificabilidad permitida máxima fijada (1.934m<sup>2</sup>), tal y como se refleja en la memoria, y además de reflejarse meridianamente claro en los planos y en la normativa urbanística. Es por ello que la modificación deberá limitarse a establecer el uso industrial-terciario de los 1.934 m<sup>2</sup> de la planta baja del edificio del balneario, con su correspondiente ordenanza, debiendo cumplimentarse los estándares del artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio.

Cuarto. La Confederación Hidrográfica del Ebro ha emitido en fecha 1 de julio de 2016 informe favorable.

Quinto. El Informe Ambiental Estratégico emitido, con fecha 8 de febrero de 2016, por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad, ha impuesto algunos condicionantes a incluir en el documento urbanístico, como medidas de protección y cautela ambiental. Por tanto, el documento técnico de la modificación deberá completarse con estas condiciones:

A) Cualquier posible aumento de la edificabilidad dentro del Área "Antiguo Balneario" se realizará sin que dicho aumento signifique una ocupación del Espacio Natural Protegido del ZEC río Baia ES2110006. Posibles aumentos de la edificabilidad que pudieran afectar a la Zona Periférica de Protección de dicha ZEC habrán de estar sometidos a un procedimiento de "Adecuada Evaluación", en el marco de lo establecido en el artículo 6 de la Directiva Europea "Habitats" 92/43/CEE, relativa a la Protección de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

B) Los efluentes líquidos de las actividades industriales agrarias que pudieran resultar admisibles en el ámbito del Antiguo Balneario deberán conectarse con el colector de aguas residuales municipal para su tratamiento en la Estación de Depuración de Aguas Residuales del municipio de Kuartango.

C) La ubicación de industrias agrarias en el ámbito estará condicionada a la exigencia de un adecuado manejo y tratamiento de la materia prima industrial biodegradable en las áreas de acopio y del correcto tratamiento y gestión de los vertidos sólidos propios de la actividad, de manera que se evite la contaminación de las capas del suelo y de las aguas subterráneas.

D) La disposición de nuevas plazas de aparcamiento se planteará fuera del ámbito del ZEC río Baia y preferentemente en las áreas de menor riesgo de inundabilidad.

E) Deberá ser objeto de protección específica la arboleda centenaria de *Platanus hybrida* o hispánica que se desarrolla en el ámbito del Antiguo Balneario.

F) Durante la ejecución de las actuaciones y obras que pudieran requerirse para la rehabilitación del Antiguo Balneario deberán habilitarse recipientes estancos, depósitos impermeabilizados u otros sistemas alternativos para almacenamiento de lubricantes o carburantes, quedando prohibido el vertido de los ya utilizados, los cuales se entregarán a gestor autorizado. Esta prohibición se hace extensiva a los restos de hormigón, materiales constructivos, tierras, etc., que se enviarán a escombrera o vertedero autorizados. Los residuos de construcción y demolición procedentes de la retirada de firmes deberán gestionarse conforme establece el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

G) Previamente a la autorización de la ejecución de obras de acondicionamiento en las techumbres del edificio habrá de comprobarse la posible existencia de poblaciones o colonias de especies de quirópteros incluidos en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas y establecerse, en su caso, las medidas de protección que correspondan previa consulta al Órgano Foral competente en materia de fauna silvestre.

Sexto. En el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA), de 5 de octubre de 2015, se establecen las siguientes condiciones de carácter vinculante, en materia de inundabilidad, que deberán incorporarse a la ordenanza que regule el nuevo ámbito:

1. En el edificio ubicado en la unidad E4 solo podrán ser admitidos nuevos usos residenciales que se dispongan sobre una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, salvo que exista imposibilidad debidamente justificada y se cumplan las determinaciones del epígrafe E.2.2 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

2. En las edificaciones ubicadas en las unidades E1, E2, E3, E5, el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles y/o infraestructuras esenciales, (centros escolares), con carácter excepcional, podrán permitirse solo cuando se sitúen por encima de la cota de la lámina de agua correspondiente a la avenida de 500 años, antes citada y siempre que se asegure su

accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones. El resto de aprovechamientos urbanísticos podrán requerir de la adopción de medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo de manera que se anule la vulnerabilidad pudiéndose plantear mejoras estructurales en las edificaciones y accesos.

3. En el caso de que se planteara el derribo y reconstrucción de la edificación ubicada en la E4, la nueva construcción deberá edificarse respetando la servidumbre de protección del dominio público hidráulico de 5 m.

Séptimo. El Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava remitió informe favorable el 7 de julio de 2015 con respecto a esta Modificación, recomendando que, dado que el edificio se encuentra en el listado provisional de edificios a inventariar del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, el uso a que se destine debe garantizar su conservación.

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

#### DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de tercera modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Kuartango, relativa al antiguo balneario de Zuhatsu-Kuartango, con las siguientes condiciones:

1. Delimitar un área de suelo urbano, de uso industrial-terciario, que deberá representarse gráficamente en los planos de calificación pormenorizada y de gestión del suelo urbano y urbanizable, y que además se acompañará del plano de la parte de la planta baja que se destine a usos lucrativos, con indicación de la superficie recalificada.

2. Modificar el artículo 141 de las vigentes Normas Subsidiarias, incluyendo un apartado que recoja, dentro del suelo urbano, la zona industrial-terciaria del antiguo balneario.

3. Establecer, dentro de las fichas de unidades de Kuartango del artículo 141, la correspondiente al suelo urbano industrial-terciario, fijando las determinaciones correspondientes y estableciendo, si así lo considera oportuno el ayuntamiento, la compatibilidad del uso de equipamiento comunitario. En dicha ficha se justificará el cumplimiento de los estándares del artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, derivadas de la recalificación de los 1.934 m<sup>2</sup>.

4. Se adaptará la memoria del documento de modificación a la calificación como uso industrial-terciario de parte de la planta baja del edificio del balneario, suprimiéndose del punto 5.3, el apartado 2.

5. Se incluirán, dentro de la ordenanza correspondiente, las condiciones de carácter ambiental que se señalan en el fundamento quinto de la presente resolución, así como las condiciones establecidas por la Agencia Vasca del Agua y que se recogen en el fundamento sexto.

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 3 de agosto de 2016

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