

**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 290/2016, de 18 de noviembre, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 198/2016, de 3 de agosto, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de tercera modificación 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. Mediante Orden Foral 198/2016, de 3 de agosto, se aprobó definitivamente con condiciones el 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.

Segundo. La misma Orden Foral 198/2016, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública con el fin de aprobarlo definitivamente, declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 6 de noviembre de 2016, tuvo entrada en el Registro General de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**II. FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

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

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 198/2016, de 3 de agosto, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el 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.

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

Tercero. 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 18 de noviembre de 2016

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

**Nueva redacción del artículo 141 de las Normas Subsidiarias  
de Planeamiento del municipio de Kuartango****Artículo 141. Suelo urbano**

## a) Zonas residenciales.

– Zona SUR-1: ordenación del suelo urbano con edificación aislada y detallado en la documentación gráfica, en las poblaciones de Anda, Andagoia, Aprikano, Archua, Arriano, Etxabarri Kuartango, Gillarte, Jokano, Katadiano, Luna, Santa Eulalia, Sendadiano, Uribarri Kuartango, Urbina de Basabe, Urbina de Eza, Villamanca y Zuhatzu-Kuartango; exceptuando la zona de más densidad de la localidad de Zuhatzu-Kuartango.

– Zona SUR-2: ordenación del suelo urbano con edificación aislada de la localidad de Zuhatzu-Kuartango, detallado en la documentación gráfica.

– Zona SUR-3: ordenación del suelo urbano en la zona de más densidad de la localidad de Zuhatzu-Kuartango.

## b) Zona del antiguo balneario.

– Zona SUE: ordenación del antiguo balneario y el espacio libre situado en su entorno, incluya tres subzonas.

Subzona AE: incluye la planta baja del cuerpo de edificación que se identifica en los planos D.17 y F-17.

Subzona GE: incluye el resto de la edificación del antiguo balneario.

Subzona SLC+GLV queda formada por el espacio libre incluido en la zona SUE.

## c) Sistemas generales.

– De comunicaciones viarias. Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las carreteras y los caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava, clasificadas en:

Red de interés preferente.

Red básica.

Red comarcal.

Red local.

Red vecinal.

– De espacios libres, en cumplimiento de la normativa estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab.:

Parques urbanos públicos en Zuhatzu-Kuartango.

– De equipamientos comunitarios:

Administrativo: Ayuntamiento de Kuartango.

Comercial.

Cultural y docente.

Sanitario y asistencial.

Deportivo.

Espectáculos y recreativo.

Religioso.

Protección y seguridad.

Cementerios.

Hotelero.

– De infraestructuras básicas:

Abastecimiento de agua.

Saneamiento de vertidos líquidos.

Suministro de energía eléctrica.

Suministro de gas.

Oleoductos.

Comunicación social.

#### ZONA SUE

Incluye tres subzonas: AE, CO y SLC+GLV

Condiciones de forma.

Las condiciones de forma son comunes a todas las edificaciones existentes en la zona.

La edificación queda consolidada, no permitiéndose aumento de la edificabilidad urbanística existente.

En caso de que las obras de acondicionamiento para los usos previstos exijan la alteración de la fachada, deberá justificarse su necesidad y asegurar que esas modificaciones quedan armónicamente integradas en el conjunto de la edificación, en cuanto a composición y material de la fachada.

Del mismo modo el derribo y reconstrucción de alguna parte de la edificación existente deberá justificarse y asegurar la integración de la reconstrucción con el resto de la edificación. En caso de que este derribo y reconstrucción afectase al cuerpo de edificación E4, situado junto al río, la reconstrucción deberá separarse del cauce del río respetando la zona de servidumbre.

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 gestores autorizados. 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.

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.

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.

#### SUBZONA AE

Incluye la superficie de la planta baja de los cuerpos de edificación E1, E2 y E3 identificada en el plano D-17. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable.

Con una edificabilidad urbanística de 1.934 m<sup>2</sup>.

Condiciones de forma.

Las que se establecen con carácter general para toda la edificación existente en el área.

Condiciones de uso.

Uso característico: industria manufacturera agraria.

Uso autorizado: industria manufacturera agraria.

Usos compatibles.

Terciario incluido el comercial.

Equipamiento comunitario

La edificabilidad urbanística máxima del conjunto de usos compatibles que se implanten no podrá superar el 50 por ciento de la edificabilidad urbanística total de la zona. Manteniéndose dentro de ese límite del 50 por ciento, no se establece un máximo para ninguno de los dos usos compatibles.

Los efluentes líquidos de las actividades industriales agrarias previstas deberán conectarse con el colector de aguas residuales municipal para su tratamiento en la estación de depuración de aguas residuales del municipio de Kuartango.

La autorización de las industrias agrarias 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.

Condiciones de gestión.

La edificabilidad urbanística destinada a uso industrial-terciario tendrá el carácter de edificabilidad ponderada, por tanto la implantación de estos usos supone una actuación de dotación, tal como queda regulada en el artículo 137 y concordantes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

#### SUBZONA CO

Incluye toda la edificación existente situada en esta zona excepto la superficie de la planta baja de los cuerpos de edificación E1, E2 y E3, identificada en el plano D-17. Calificación por menorizada del suelo urbano y urbanizable.

Condiciones de forma.

Las que establecen con carácter general para toda la edificación existente en el área.

Condiciones de uso.

Uso característico y autorizado: equipamiento comunitario con el contenido establecido en el artículo 62 de la normativa, excepto el escolar, o cualquier otro que tenga el carácter de un servicio o equipamiento sensible.

#### SUBZONA SLC+GLV

Incluye los espacios identificados en los planos D-17 y E-17 como SLC: sistema local de comunicaciones y GLV: sistema general de espacios libres.

Los aparcamientos se situaran preferentemente en la posición indicada en los planos D-17 y E-17, y en todo caso fuera de la ZEC del río Bayas.

Hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En ambos planos se identifican la "arboleda centenaria de platanus hybrida" que deben ser objeto de especial protección.

## CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

Los estándares mínimos que ha de cumplir esta actuación quedan fijados en el artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. En concreto:

Aparcamientos (artículo 6.2.b): cuando el uso predominante sea terciario se reservarán como mínimo 0,35 plazas de aparcamiento cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada. En este caso el uso terciario no es el predominante. No obstante se prevé un número de aparcamientos que cumpla el estándar previsto aplicado a la superficie de techo que puede destinarse a uso terciario.

De acuerdo con las condiciones de compatibilidad de uso que se establecen para esta zona, la superficie máxima que puede destinarse a terciario es el 50 por ciento de 1.934 m<sup>2</sup> = 967 m<sup>2</sup>; la aplicación del estándar de 0,35 m<sup>2</sup> por cada 25 m<sup>2</sup> de uso terciario suponen 14 plazas de aparcamiento ( $0,35 \times 967 / 25 = 13,53$ ). Estas plazas se situarán junto a viario que da acceso a esta zona del antiguo balneario.

Zonas verdes y espacios libres (artículo 6.2.a): debe reservar suelo equivalente al 6 por ciento de la actuación de dotación; supone una superficie de 116,04 m<sup>2</sup>. El área que, de acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 141, queda vinculado a la subzona AE tiene una superficie total de 10.776 m<sup>2</sup>; la superficie destinada a espacios libres incluye 4.537 m<sup>2</sup> de zona verde; supera por tanto el estándar de 646,56 m<sup>2</sup> (6 por ciento de 10.776).

La superficie total del parque que constituye el sistema general de espacios libres de Kuartango tiene una superficie de 28.662 m<sup>2</sup>; de acuerdo con lo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, el estándar de sistema general de espacios libres supone una superficie de 7.725 m<sup>2</sup>, por tanto hay un amplio margen que da respuesta al sistema de espacios libres que exige esta modificación.

Arbolado (artículo 6.2.c): para vegetación, habrá que prever la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de construcción. En la actuación de dotación prevista no existe incremento de construcción, por lo que no es aplicable este estándar. No obstante en el área existen numerosos árboles, ninguno de ellos es afectado por la actuación de dotación prevista.