

**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 97/2017, de 10 de abril, de aprobación definitiva con condiciones del expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia, relativa al Sector 11 "Nuevo Sector Residencial"****ANTECEDENTES**

Primero. El Ayuntamiento de Laguardia, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2012, acordó aprobar inicialmente el expediente de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referente al sector 11 "Nuevo Sector Residencial", así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA 78, de 6 de julio de 2012 y en el periódico "El Correo", publicado el 29 de junio de 2012.

Segundo. Durante el periodo de información pública no fue presentada alegación alguna, por lo que el ayuntamiento procedió, en sesión ordinaria del día 20 de septiembre de 2012, a aprobar provisionalmente el expediente.

Tercero. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 4/2013, de 17 de abril, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Alava, adoptó un acuerdo en el que se informaba favorablemente el expediente en materia de cuantificación residencial estableciendo, por otra parte y con carácter no vinculante, otros aspectos a solventar en materia urbanística y de patrimonio cultural; así como remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua, por la Viceconsejería de Vivienda y por la Dirección de Patrimonio Cultural.

Cuarto. El Ayuntamiento de Laguardia remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro General de esta Diputación Foral el 26 de octubre de 2015.

Quinto. No obstante y dado que el expediente administrativo no estaba completo, mediante escrito con fecha de salida de esta Diputación Foral de 23 de noviembre de 2015 se requirió al ayuntamiento, entre otros, la aportación del informe correspondiente emitido por la administración hidráulica competente (en este caso, por la Confederación Hidrográfica del Ebro), la notificación del acuerdo de aprobación inicial y provisional a la Junta Administrativa de Párganos y la "memoria de sostenibilidad económica".

Sexto. Con fecha de entrada en Registro General de 23 de enero de 2017, se aporta la documentación solicitada en contestación al escrito indicado en el antecedente previo.

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 2/2017, de 29 de marzo.

FUNDAMENTOS

Primero. El expediente, de promoción privada y tramitado por el Ayuntamiento de Laguardia, pretende modificar -sin alterar la edificabilidad- algunos parámetros urbanísticos que para el sector 11 "Nuevo Sector Residencial" se establecen en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

Segundo. La modificación descrita en el documento técnico aportado tiene por objeto cambiar los siguientes aspectos de la ordenación pormenorizada en la "Ficha urbanística del Sector número 11: Nuevo Sector Residencial" de las Normas Subsidiarias:

- Adecuar la superficie del sector de acuerdo al levantamiento topográfico, donde la superficie real de éste asciende a 81.848,00 m², superando en 848 m² a la señalada en la ficha urbanística.
- Modificar la distribución superficial de la zonificación pormenorizada en el ámbito y las condiciones del uso de la edificación en las zonas residenciales ZR-3, ZR-4 y ZR-5, incluyendo como usos admisibles los estipulados en los artículos 39 y siguientes de la sección IV.2.4. "Ordenanzas para el suelo residencial" de la Normativa de las NNSS, y ampliando la casuística de los usos a establecer en las distintas plantas para dar cabida al residencial (en áreas ZR-3, ZR-4 y ZR-5) y al terciario (en áreas ZR-4 y ZR-5) en las plantas bajas (sólo en el caso de viviendas, ya que el uso terciario se posibilitaba anteriormente) sótano y semisótano y así mejorar la implantación de los edificios en las parcelas resultantes.
- Fijar unas nuevas condiciones para el cómputo de la edificabilidad urbanística del sector, concretar y modificar la edificabilidad pormenorizada de los usos permitidos en dicho ámbito y permitir la "transferencia" de edificabilidad entre dichos usos.
- Aumentar el número máximo de viviendas previsto en la ficha urbanística del ámbito contenida en las Normas Subsidiarias vigentes, de modo que se eleva este número de 245 a 325.
- Recoger en la nueva "Ficha urbanística del Sector número 11: Nuevo Sector Residencial" las secciones tipo de las edificaciones, modificando las establecidas en el plano 8: "alineaciones y rasantes" del Plan Parcial que desarrolla dicho sector (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 1068/2006, de 1 de diciembre y publicada su normativa en el BOTHA 30 de 12 de marzo de 2007) como consecuencia del cambio en las líneas máximas de edificación sobre rasante y bajo rasante.
- Actualizar el tipo de documento que requiere el proceso de gestión y determinar el proceso de ejecución de las obras de urbanización, estableciendo la ejecución de la urbanización por fases en lugar de una única fase que abarque todo el sector.

Tercero. El documento técnico justifica la conveniencia y oportunidad de los distintos aspectos de esta modificación:

- En lo relativo a implantar el uso residencial (en áreas ZR-3, ZR-4 y ZR-5) y el terciario (en áreas ZR-4 y ZR-5) en planta baja (sólo en el caso de viviendas, ya que el uso terciario se posibilitaba anteriormente), sótano y semisótano lo argumenta:
 - En el caso de la ubicación de viviendas en planta baja y semisótano sobre rasante, en base a las vistas excepcionales hacia el paisaje natural y a que, debido a la orografía del terreno, esta parte de la planta semisótano permite dotar a estas viviendas de jardín de uso privado y de acceso directo desde la vía pública.
 - En el caso del uso terciario en planta semisótano sobre rasante, dada la posibilidad de disponer de acceso desde el vial público.
 - En cuanto a las plantas sótano y semisótano tanto del uso residencial como terciario, como consecuencia de estar comunicadas directamente con las inmediatas superiores destinadas a los mismos usos de tal manera que forman una unidad funcional.
- En cuanto al incremento del número de viviendas lo justifica en la necesidad de, por un lado, reducir la repercusión de los costes de urbanización y, por otro, diversificar los tipos de vivienda colectiva para dar respuesta a la actual demanda del mercado inmobiliario como consecuencia del cambio del modelo de estructura familiar actual -que solicita viviendas de

tamaño variado-, tendiéndose a reducir tanto la superficie de aquéllas como el número de habitaciones.

• Por último, respecto a la ejecución de la urbanización por fases en lugar de en una única fase que abarque todo el sector, el documento técnico aduce que esta decisión está provocada por la actual situación de crisis económica del país, más acentuada en la construcción, que obliga a reconsiderar este criterio en función de la demanda del mercado inmobiliario en cada momento.

Cuarto. Una vez analizado el documento técnico, se han detectado algunos aspectos a corregir que se concretan en los siguientes apartados:

1. La modificación en la delimitación del sector implica cambios en los ámbitos colindantes (y no sólo a nivel de superficie de los mismos) que habrán de resolverse a nivel normativo.

2. Se respetará la disposición de los usos permitidos en la sección IV.2.4. "Ordenanzas para el suelo residencial" de la Normativa de las NNSS en cuanto a ubicación de los mismos en las diferentes plantas; a este respecto, no se admite como uso en planta semisótano el uso de vivienda indicado en la ficha modificada para las zonas ZR-4 y ZR-5 (arts. 40 y 41 de las NNSS). En cuanto a los restantes usos admisibles –salvo vivienda-, se podrán establecer en las plantas sótano y semisótano en las condiciones marcadas en el artículo 41 de las NNSS.

Además, en ningún caso sería posible extender los usos admisibles en este sector (salvo los aparcamientos) en sótanos y semisótanos más allá de la línea de edificación marcada en el planeamiento municipal.

3. En el criterio para establecer el cómputo de la edificabilidad urbanística, no es aceptable excluir de dicha medición la superficie construida de estancias situadas en plantas sobre rasante (en la que se incluirían los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a una distancia mayor o igual de un metro respecto de la rasante de la acera o terreno) y bajo rasante, con uso distinto al de aparcamiento vinculado a la vivienda; no pudiendo dejar la concreción de la rasante al proyecto de urbanización ya que se le daría a éste la posibilidad de alterar una determinación de ordenación estructural, como es la edificabilidad urbanística. Por lo que los criterios a la hora de computar la edificabilidad urbanística en la ficha objeto de modificación deberán ser revisados para cumplir con las condiciones expuestas en este párrafo. Esto daría lugar, si los metros de techo no se reducen, un aumento de edificabilidad por encima de los 40.000 m²t y un incremento de las cesiones previstas en el Plan Parcial que desarrolla este sector; debiéndose modificar, consecuentemente, el apartado "cesiones" de la redacción propuesta de la "Ficha urbanística del Sector nº11: Nuevo Sector Residencial".

4. Se resolverá la contradicción existente en el apartado "aprovechamiento edificatorio" de la "Ficha urbanística del Sector número 11: Nuevo Sector Residencial" al indicarse como techo edificable residencial 40.000 m²t -lo cual implica la eliminación de la edificabilidad definida para otros usos compatibles y de la posibilidad de que éstos se establezcan en el sector- para, a continuación, establecer un desglose en el que se reduce la edificabilidad residencial en detrimento de otros usos compatibles.

5. La "transferencia" de edificabilidad urbanística entre los usos permitidos en el sector 11 será posible siempre que no se superen las edificabilidades urbanísticas máximas propuestas para los usos compatibles en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias referidas al sector –determinación ésta de ordenación estructural, artículo 53.2.c de la LvSU-. Este porcentaje máximo de edificabilidad urbanística tendrá que ser definido en la presente modificación.

6. La "Ficha urbanística del Sector número 11: Nuevo Sector Residencial" vigente del presente documento será la de las NNSS y no la del Plan Parcial que desarrolla las determinaciones de aquél, y la modificada se ajustará a las determinaciones y contenido propios de la ordenación estructural.

7. No se han tenido en cuenta los aspectos propios de la ordenación pormenorizada pero que aparecen grafiados en la presente modificación de normas -como la cuantificación de estándares dotacionales y otros, los cuales serán analizados cuando se proceda a informar el Plan Parcial que desarrolla el ámbito correspondiente al Sector 11-.

8. En el apartado "urbanización" de la redacción propuesta de la "Ficha urbanística del Sector número 11: Nuevo Sector Residencial", las fases de urbanización deberán referirse necesariamente a obras completas, entendiéndose por tales las susceptibles de ser entregadas al uso general o servicio correspondiente y que puedan ser utilizadas de manera autónoma e independiente, para lo cual se deberán ceñir al ámbito de las Unidades de Ejecución (UEs) que se delimiten en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU); debiéndose corregir dicho apartado al no poder delimitar el Proyecto de Urbanización las UEs y, por lo tanto, las fases de urbanización.

9. Respecto a las alturas de la edificación, según lo dispuesto en el artículo 48 de la normativa urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias:

"La medición de la altura de cada fachada se hará verticalmente sobre su plano en el punto medio del frente de la misma y desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del techo de la última planta"

Este criterio coincide básicamente con las reglas establecidas tanto en el Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava como en el modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación elaborado por el Gobierno Vasco -GOVA- (en atención a lo dispuesto en la DF2 de la LvSU).

A este respecto, todas coinciden en que la cota inferior en la medición de la altura es la cota del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo (rasante de la acera o terreno exterior según GOVA).

De lo cual se deduce que, en el caso edificaciones con más de una fachada, la medición de alturas se tendrá que realizar en cada una de ellas y debiendo cumplir con lo dispuesto en la ficha urbanística objeto de modificación (14 metros).

10. La "memoria de sostenibilidad económica" adaptará su contenido a los aspectos a subsanar indicados en la presente Orden Foral para esta modificación."

11. En cuanto al soporte informático del documento técnico, se aportará nuevamente toda la documentación con las condiciones indicadas tanto en ficheros no editables (extensión *.pdf), como en archivos editables (concretamente, los planos en ficheros con extensión *.dwg -aportando el archivo *.ctb de plumillas correspondientes- o *.shape, y el texto en fichero con extensión *.doc).

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia, referente al sector 11 "Nuevo Sector Residencial", con las condiciones que se señalan en el fundamento cuarto de la presente resolución.

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 10 de abril de 2017

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO