

**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 291/2017, de 20 de octubre, de aprobación definitiva del expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" (parcela 1263, polígono 2 de la localidad de Llanteno), en el suelo no urbanizable del término municipal de Ayala****I. ANTECEDENTES**

Primero. Con fecha 11 de mayo de 2016 el Ayuntamiento de Ayala acordó aprobar inicialmente el expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" para la parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Ayala, así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 59, de 25 de mayo de 2016 y en el periódico El Correo.

Segundo. Durante el periodo de exposición pública fue presentada extemporáneamente una alegación, procediendo el Ayuntamiento, en sesión del día 20 de abril de 2017, a aprobar provisionalmente el expediente desestimando la alegación por haber sido presentada fuera de plazo.

Tercero. Por Orden Foral 247/2016 del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, publicada en el BOTHA número 118 de 24 de octubre de 2016, se formuló la Declaración Ambiental Estratégica, conforme a lo establecido en la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 4/2017, de 12 de julio, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, informó desfavorablemente el expediente de "Plan Especial Al Sitio de Tuba , parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno" , adjuntando el informe favorable emitido por la Agencia Vasca del Agua (URA).

Quinto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 28 de julio de 2017, el Ayuntamiento de Ayala remitió el expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" para la parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Ayala, para su aprobación definitiva.

Mediante escrito, de fecha 9 de agosto de 2017, desde el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, se comunica al Ayuntamiento de Ayala la existencia de ciertas deficiencias en el expediente.

Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 15 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento de Ayala remite la documentación solicitada, dando cumplimiento así al requerimiento anteriormente citado.

**II. FUNDAMENTOS**

Primero. El Plan Especial tiene por objeto la implantación de un alojamiento turístico rural en la parcela nº 1263, polígono 2, del suelo no urbanizable de Llanteno, habiéndose tramitado de conformidad con lo dispuesto en los puntos 2 y 3 del artículo 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Segundo. Los puntos 2 y 3 artículo 4 del Decreto 105/2008 establecen lo siguiente:

"Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien

por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c).7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Si la aprobación definitiva de dicho plan correspondiera a la diputación foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública."

Tercero. La parcela donde se pretende ubicar el alojamiento rural está clasificada como suelo no urbanizable y calificada parte como paisaje rural de transición y parte como zona de alto valor estratégico, en la que se permite, entre otros usos, el siguiente (art. 144.3.c de la normativa):

"Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

- Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del R. P. U.

- Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del órgano de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

- Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos."

Por su parte, el artículo 144.4 establece que están prohibidos todos los usos que no puedan ser incluidos en el punto anterior. Asimismo, se consideran compatibles, entre otros, los alojamientos turísticos agrícolas (Decreto 295/1988, del Departamento de Agricultura y Pesca, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola).

Cuarto. En la actualidad, es el Decreto 199/2013, de 13 de abril, el que regula los establecimientos de alojamientos turísticos en el medio rural. En concreto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, los servicios de alojamiento turístico pueden presentar las modalidades de agroturismo, casa rural, hotel rural, apartamento rural y albergue turístico rural.

La propuesta del promotor del expediente se encuadra dentro de la modalidad de apartamento rural, cuya definición viene recogida en el artículo 3.4 del citado decreto en los siguientes términos:

"Tienen la consideración de apartamentos rurales aquellos apartamentos turísticos situados en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional típica de la comarca o zona. Dichos establecimientos tendrán una capacidad máxima de 24 plazas y se regirán por lo que se establezca al efecto en el reglamento que regule los apartamentos turísticos."

Quinto. Apartamentos Turísticos Llanteno SC., solicitó, en fecha 5 de septiembre de 2017, al Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, al amparo de lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos, la indicación orientativa de la categoría, especialización o modalidad del establecimiento.

Con fecha 6 de septiembre de 2017, la coordinadora de turismo de la Oficina Territorial de Álava emite informe en el que señala que procedería la clasificación solicitada como Apartamentos Turísticos en: BLOQUE en la categoría segunda 2 llaves, con una capacidad máxima de 24 plazas, distribuidas en 4 apartamentos de 4-5 plazas y un apartamento de 2-4 plazas.

Por su parte, el Servicio de Secretaría Técnica del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava ha certificado, con fecha 29 de agosto de 2017, que Apartamentos Turísticos Llanteno SC., es titular de la explotación agraria número 010100090008.

Sexto. Admitido que un alojamiento turístico rural, por la naturaleza de la actividad, puede emplazarse en el medio rural, la única cuestión que resulta necesario dilucidar en el presente caso es la de si tal instalación tiene o no encaje dentro del concepto de interés público que el artículo 28.5 a) de la Ley de Suelo y Urbanismo establece como necesario para su autorización.

El citado artículo, al utilizar el término "interés público", no se está remitiendo a la discrecionalidad administrativa, sino empleando un concepto jurídico indeterminado para cuya aplicación no juega la voluntad del aplicador y sí el juicio de comprensión de unas circunstancias reales.

Por otra parte, el ejercicio de la potestad autorizatoria en modo alguno puede ser restrictiva, pese a la excepcionalidad de los supuestos de su ejercicio, sino acomodada a la comprensión del supuesto de hecho en la norma que lo ha hecho posible sólo en casos concretos.

No existe, ni en la legislación sectorial que regula los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, ni en el planeamiento territorial una consideración expresa de tal actividad como de interés público. No obstante, en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Llodio se establece:

"El turismo es una de las actividades económicas que se valoran en el proceso de participación como prioritarias para el desarrollo futuro del Área Funcional. Urduña-Orduña y los núcleos de Ayala y Orozko se consideran las zonas con mayor potencial para esta actividad y donde deben localizarse, preferentemente, las infraestructuras y equipamientos asociados al desarrollo de un turismo rural que aproveche los valores ambientales y patrimoniales que aparecen en el territorio. (5.2.1)"

También en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal se señala que:

"El uso de agroturismo, entendido como servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria, es admisible en el suelo de Alto Valor Estratégico como "Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de Actividades Complementarias de la explotación ganadera".

Por su parte, el Servicio de Agricultura de la Diputación Foral de Álava ha emitido dos informes favorables a la implantación de la actividad condicionada al mantenimiento de la vinculación con la explotación ganadera.

Por tanto, hemos de entender que al establecerse, en la normativa sectorial la posibilidad de que puedan instalarse apartamentos rurales vinculados a explotación agraria que tenga que emplazarse en el suelo no urbanizable y además se fomente su instalación, necesariamente ha de conceptuarse como actividad de interés público, puesto que sino carecería de sentido que se regulara expresamente su implantación y, sin embargo, no fuera posible su autorización por carecer de interés público.

Es evidente que toda normativa se aprueba con la finalidad de que puede llevarse a cabo la regulación contenida en la misma. Es por ello que la redacción del artículo 28.5.a) de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo no puede interpretarse en el sentido de que se imposibilite algo que la normativa sectorial propicia.

En este sentido, puede señalarse que la actividad propuesta cabe equipararla a la de camping, dado que en éstos también se ofrece la posibilidad de alojamiento en módulos denominados bungalow, que favorecen al turismo al aire libre y suponen una oferta más asequible para determinados sectores de la población.

Séptimo. Por lo que respecta al informe desfavorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, ha de señalarse que el citado informe no tiene, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera, 2.b), de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, carácter vinculante. Además de ello, no se comparten los motivos que se aducen como justificación del sentido del informe. En primer lugar porque la Orden Foral 39/2011, de 7 de julio, por la que se denegaba la declaración de interés público del proyecto de centro de turismo rural en Llanteno, se basó en un expediente que no estaba ligado a una explotación agraria. En segundo lugar porque el Decreto 199/2013, de 13 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, contempla además del agroturismo los apartamentos rurales, y es el propio Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco el que ha informado el proyecto encuadrándolo dentro de los apartamentos turísticos de segunda categoría 2 llaves. En tercer lugar porque el expediente ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, habiendo obtenido la declaración ambiental estratégica favorable.

Octavo. Los parámetros urbanísticos que regulan el uso de edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social son los indicados en el artículo 145.e) de dicha normativa urbanística para el “resto de edificaciones (equipamientos comunitarios, deportivos, socioculturales, sanitarios, servicios públicos, recreativos, usos terciarios de hostelería, alojamientos turísticos y albergues) comprendidos dentro de las “Edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural”.

Entre dichos parámetros se indica que sólo podrán implantar edificaciones de nueva planta en zona de “Alto Valor Estratégico” previo informe del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

En relación a esto cabe aclarar:

– Con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias se aprobó el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en que el uso de agroturismo, entendido como servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria, es admisible en el suelo de Alto Valor Estratégico como “Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de Actividades Complementarias de la explotación ganadera”.

– Además constan en el expediente sendos informes favorables del Servicio de Agricultura de la DFA de fechas 30 de marzo de 2016 y 14 de junio de 2017.

Noveno. Con fecha 1 de junio de 2017, el Museo de Arqueología de Álava, emite informe en relación al expediente, indicando que el proyecto no tiene afección arqueológica.

Décimo. Con fecha 13 de junio de 2017, la Dirección de Infraestructuras Viarias y Vialidad de la Diputación Foral de Álava remite informe en relación al expediente, indicando que el emplazamiento del Plan Especial no se ve afectado por la zona de protección de las carreteras del Territorio Histórico de Álava pero que, como medida de seguridad vial se mejore la intersección del camino de acceso.

Undécimo. Con fecha 15 de junio de 2017, la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava remite informe valorando la repercusión de la actuación sobre el suelo de alto valor estratégico al que afecta, considerándola compatible.

Duodécimo. Con fecha 22 de junio de 2017, la Dirección de Euskera, Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava remite informe favorable en relación al expediente, una vez se han asumido en el Plan Especial las indicaciones que se hicieron en un informe anterior en relación a la protección del puente de Zubiete.

Decimotercero: Una vez analizado el documento, así como lo establecido en el Planeamiento Urbanístico Municipal de Ayala, la ordenación territorial, y demás legislación aplicable, se constata que el mismo es correcto en líneas generales. Sin embargo, se aprecia la existencia de ciertos aspectos a subsanar. Son los siguientes:

### 1. En cuanto al “Documento I. Memoria”:

– Se han de indicar tanto el redactor del documento como el promotor del mismo, que necesariamente ha de ser el titular de la explotación agraria que constituye la actividad principal.

– En relación a las referencias que se hacen a la regulación de los usos y a la zonificación propuesta se estará a lo indicado al respecto para dichos conceptos en relación a las Ordenanzas Reguladoras.

### 2. En cuanto al “Documento II. Ordenanzas reguladoras”:

– La descripción del ámbito del plan del artículo 1º de las ordenanzas reguladoras es incompleta, no haciéndose referencia a la identificación inequívoca de la parcela ni a su superficie.

– En el artículo 9º, se confunde clasificación del suelo con calificación, lo que habrá de corregirse.

– La zonificación que se propone, y a la que en las ordenanzas se refiere como “calificación pormenorizada” en el artículo 11º, es confusa e incompleta tanto en su descripción como en su representación gráfica en plano. Se ha de sustituir por una zonificación urbanística, concreta, completa, regulada y cuantificada, tanto en planos como en todos los artículos en que aparezcan referencias a ella, de tal manera que no haya superposiciones y que obedezca a los distintos usos pormenorizados propuestos.

– Algunos de los parámetros edificatorios establecidos en el artículo 16º no son coherentes con el perfil longitudinal que aparece reflejado en el plano 3. Deberá corregirse esta cuestión.

– La regulación de los usos del artículo 18º no parece correcta la distinción entre “uso dominante” y “usos permitidos”. En su lugar habría de referirse a “uso principal” y “usos servidores”.

– Con el objetivo de preservar los valores propios y ambientales del Suelo No Urbanizable en que se localiza, se han de incluir expresamente en las ordenanzas:

– La prohibición de que en el ámbito del Plan Especial se lleve a cabo parcelación urbanística alguna o cualquier otro acto o uso que pudiera implicar la incorporación del suelo al proceso de transformación urbanística, conforme a lo indicado en el artículo 28.6 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

– La obligatoriedad de que el promotor de la actividad que se pretende implantar sea necesariamente titular o cotitular u ostentar participación en una explotación agraria inscrita en el Registro de explotaciones del Territorio Histórico conforme a lo indicado en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

– Condiciones específicas de la edificación para la preservación y mantenimiento del terreno y su entorno, que incluyan la obligatoriedad de utilizar técnicas constructivas reversibles en la medida de lo posible y que procuren una tipología que se adecúe a la arquitectura rural tradicional de la zona, al menos en lo relativo a materiales, composición de fachada y volumetría de las edificaciones.

– En el artículo 23º relativo al viario interior y accesos se incluirá lo indicado al respecto por el Servicio de Carreteras de la DFA: “Se ha de mejorar la intersección del camino de acceso a la Mota con la carretera A-3634, adoptando en sus bordes radios de giro mínimos de 15 m. y colocando la señalización adecuada”.

### 3. En cuanto al “Documento IV. “Viabilidad Económica y Financiera”:

– El estudio económico-financiero no contempla el coste todas las actuaciones necesarias, incluida la ejecución de las acometidas, la adecuación del acceso y el coste del proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística.

4. En cuanto al "Documento V. "Documentación Gráfica":

– Todos los planos se han dibujado sobre ortofotos, lo que puede mermar la correcta y exacta interpretación de los mismos, en especial de los planos de ordenación.

– Falta incorporar en la documentación gráfica el plano correspondiente a la ordenación de las NNSS vigentes para el ámbito del Plan Especial y su entorno.

– Se ha de corregir el Plano 3 "ordenación y alineaciones" en coherencia con la zonificación pormenorizada que se proponga conforme a lo indicado en relación a ello para las ordenanzas, indicando en su caso si alguna de las representaciones no tuviera carácter de ordenación sino informativo u orientativo.

5. No se han incorporado al Documento Urbanístico el Estudio Ambiental Estratégico y el "Proyecto de Restauración Ambiental e Integración Paisajística", conforme a lo indicado por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la DFA.

6. En cuanto al soporte informático del documento técnico, no se ha aportado el archivo \*.ctb de plumillas correspondientes.

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" para la parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Ayala, condicionado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Corregir los documentos "Documento I. Memoria", "Documento II. Ordenanzas reguladoras", al "Documento IV. "Viabilidad Económica y Financiera" y "Documento V. "Documentación Gráfica" de acuerdo con lo establecido en los apartados 1, 2, 3 y 4 del fundamento decimotercero respectivamente.

2. Incorporar al Documento Urbanístico el Estudio Ambiental Estratégico y el "Proyecto de Restauración Ambiental e Integración Paisajística", conforme a lo indicado por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la DFA.

3. En cuanto al soporte informático del documento técnico, aportar 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 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 20 de octubre de 2017

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