

**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 45/2018, de 12 de febrero, aprobación definitiva con condiciones del expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego****I. ANTECEDENTES**

Primero. En sesión plenaria de fecha 23 de mayo de 2014, se aprobó inicialmente el expediente de revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego (en adelante PERICH), así como someterlo a información pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 63, de 6 de junio de 2014 y en el periódico "El Correo", publicado el 10 de junio de 2014.

Segundo. Durante el periodo de exposición pública fueron presentadas cinco alegaciones, de las cuales 3 fueron informadas favorablemente y la otras dos en sentido contrario por el equipo redactor del presente PERICH; procediendo el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 20 de febrero de 2015, a ratificar el informe respecto a las alegaciones presentadas -estimando la informadas favorablemente y desestimando el resto- salvo una de ellas, informada desfavorablemente y que el ayuntamiento acepta parcialmente, y a aprobar provisionalmente la revisión del Plan Especial.

Fuera del periodo de exposición pública, fue presentada otra alegación, informada desfavorablemente por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 29 de enero de 2016, a acordar la desestimación de la misma.

Tercero. Remitido el expediente a la Diputación y no encontrándose completo en su contenido material, el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, en fecha 27 de abril de 2015, se dirigió al ayuntamiento solicitando la subsanación de las deficiencias detectadas en el expediente administrativo.

Por otra parte, en fecha 16 de septiembre de 2015, el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo, se dirigió al ayuntamiento solicitando la subsanación de deficiencias detectadas en el documento técnico e indicando que, en tanto que el Plan Especial de Rehabilitación Integrada se dicta tomando como documento de referencia el PGOU del municipio no aprobado definitivamente, el primero no puede ser aprobado definitivamente mientras no se apruebe definitivamente el segundo, comenzando entonces el cómputo del plazo del silencio administrativo.

En sesión plenaria del 27 de mayo de 2016, se aprobó provisionalmente el expediente de Revisión del PERICH de Elciego una vez realizadas en el mismo las subsanaciones relativas a aspectos documentales, procedimentales y formales requeridas por el Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava.

El Ayuntamiento de Elciego, remitió el nuevo documento técnico del PERICH y la documentación administrativa requeridos para la aprobación definitiva, con fechas 13 de diciembre de 2016 y 14 de febrero de 2016 respectivamente.

Cuarto. Por Orden Foral 96/2017, de 10 de abril, se aprobó definitivamente con condiciones y se suspendió parcialmente el PGOU de Elciego. Por Orden Foral 311/2017, se aprobó definitivamente y se aceptó el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 96/2017, el Texto Refundido del PGOU de Elciego, cuya entrada en vigor se produjo con la publicación del mismo en el BOTHA número 10 de 24 de enero de 2018.

Quinto. En cuanto a la evaluación ambiental estratégica, paralelamente a la revisión del PERICH y por el mismo equipo redactor, se redactó el PGOU del municipio de Elciego, en cuyo ámbito se encuentra lógicamente incluido el del PERICH, así como el correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en cumplimiento del Decreto 211/2012 y la Ley 21/2013, formulándose, mediante Orden Foral 85/2016 del Diputado de Medio Ambiente, de 31 de marzo, la Declaración Ambiental Estratégica con carácter favorable, sujeta a determinadas condiciones.

II. FUNDAMENTOS

Primero. La declaración del Casco Histórico del Elciego como Área de Rehabilitación Integrada se produjo por Orden de 17 de enero de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, y publicada en el BOPV 41 de 29 de febrero de 2000.

La figura de planeamiento a través de la cual se concretaron las actuaciones de rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integrada fue el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 407 de 15/06/1999, y cuya publicación y entrada en vigor aparece en el BOTHA 77 de 12/07/1999.

Desde su publicación hasta el día de hoy, dicho PERICH ha sufrido 4 modificaciones puntuales que se concretan a continuación:

– En 2007, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 09, de la manzana 16, que modifica la alineación interior y la intervención de rehabilitación.

– En 2007 se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 2A de la manzana 17, que define nuevos parámetros edificatorios para la parcela, pasando de una altura de planta baja a PB+2.

– En 2008, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 09, de la manzana 09 (en la Calle Hospital), que define nuevos parámetros edificatorios para la parcela.

– En 2009, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 13, de la manzana 14, que cambia la forma de intervención rehabilitadora de las edificaciones de "categoría A" a "categoría B".

Segundo. El presente documento, que constituye la revisión del mencionado Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego, promovido y tramitado por el propio Ayuntamiento, tiene los siguientes objetivos:

– Adaptar las determinaciones del vigente PERICH al nuevo contexto legal, integrándose y coordinándose con la nueva redacción del Plan General de Ordenación Urbana en fase de redacción.

– Revisar y subsanar aquellas lagunas o desajustes que se hayan podido detectar en el documento vigente y programar las actuaciones a realizar dentro del ámbito de estudio.

– Conseguir la restauración, la protección, la conservación y la mejora del tejido urbano existente, y proponer las actuaciones suficientes para lograr la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes, tanto dentro de sus viviendas, como en lo relativo a la cantidad y calidad de las dotaciones de espacios libres, trama urbana y equipamientos.

Tercero. El ámbito de referencia se adapta al delimitado por la Orden de 17 de enero de 2000 del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente sobre la declaración del casco histórico de Elciego como Área de Rehabilitación Integrada.

Cuarto. El Centro de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco, con fecha 18 de marzo de 2015, informó favorablemente la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego, incluyendo algunas recomendaciones sobre tipos de intervención en elementos protegidos a nivel local y ampliación del catálogo.

Quinto. La Dirección de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, con fecha 16 de enero de 2017 informó favorablemente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego en relación a su ámbito, si bien pone una objeción al expediente “por cuanto que el estudio de viabilidad económica presupone una implicación económica de esta administración pública más allá de las asumibles por este Departamento”.

Sexto. El documento presentado consta de memoria, estudio económico-financiero, normativa, catálogo, fichas urbanísticas de información, normas particulares de las unidades edificatorias y planos.

Una vez analizado el mismo, así como lo establecido en el Planeamiento Urbanístico Municipal de Elciego, en la legislación urbanística y en la relativa al Patrimonio Cultural Vasco, se constata que es correcto en líneas generales. Sin embargo, se aprecia la existencia de ciertos aspectos a subsanar. Son los siguientes:

1. La memoria carece del estudio socio-urbanístico exigido en el artículo 16 del Decreto 317/2002.

2. En cuanto a las determinaciones del Programa de actuación:

– El orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones se fija en tres cuatrienios, cuando debería ser en dos, según el artículo 15 del Decreto 317/2002.

– El plano que recoge estas determinaciones, “Plan de etapas de actuaciones públicas”, deberá modificarse conforme a lo indicado en el apartado precedente.

3. En cuanto al estudio de viabilidad económico-financiera presentado, deberá ser modificado conforme a la objeción hecha al respecto por el Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco en su informe de fecha 16 de enero de 2017, según el cual presupone una implicación económica de esa administración pública más allá de las asumibles.

Del mismo modo, en el estudio se indica que la totalidad de las obras de urbanización y de rehabilitación de los edificios de equipamiento, así como un 6,4 % de la rehabilitación de viviendas del Área de Rehabilitación Integrada sea asumida por la Diputación Foral de Álava, afirmación que no se corresponde con los compromisos ni deberes de esta administración, por lo que deberá corregirse el estudio de viabilidad económico-financiera en este sentido. En cualquier caso, el Ayuntamiento, si lo considera conveniente, podrá participar en convocatorias destinadas a la concesión de subvenciones que pueda promover la Diputación Foral de Álava y en cuyo objeto tengan cabida las obras referidas.

4. En cuanto a los documentos relativos a las previsiones y programaciones económicas y temporales, además de lo indicado en el punto 2 y 3 precedentes, se han de incluir todos los documentos completos, tanto en soporte papel como digital, esto es:

– Estudio Económico-Financiero conforme al artículo 14 del Decreto 317/2002. Y los artículos 68 y 69 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

– Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica conforme al artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 31 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.

– Programa de actuación conforme al artículo 15 del Decreto 317/2002.

5. En cuanto a la normativa urbanística, las fichas de las unidades edificatorias y los planos de ordenación:

a. El Plan Especial plantea la posibilidad de acogerse a lo referido en el artículo 18.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual:

“(…) con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.”

El concepto de área degradada viene definido en el Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio, como aquella en la que se dan unas condiciones concretas de degradación económico-social y urbanístico-arquitectónicas. Además, han de ser declaradas expresamente por el Gobierno Vasco.

Puesto que dichas circunstancias no se dan en el ámbito que nos ocupa, no procede acogerse a la misma, por lo que, deberá suprimirse dicha posibilidad.

b. En relación al Título V de la normativa, que regula las tres unidades de ejecución delimitadas en el ámbito objeto de ordenación, cabe indicar dos aspectos que deberán ser subsanados:

– Se ha detectado un error en el cálculo de la superficie de Sistema Local de Zonas Verdes, Espacios Libres y Viario de la U. E.2

– Las referencias relativas al “aprovechamiento” y a la “edificabilidad urbanística” no son conformes a la legislación urbanística en vigor.

c. Faltan las fichas individualizadas correspondientes a los elementos singulares identificados en el plano 1 como E1 - Iglesia de San Andrés y E2 - Ermita de Nuestra Señora de la Plaza, así como las correspondientes a las unidades edificatorias U11 de M23 y U27 de M24, lo cual deberá completarse.

d. Se observan incoherencias, que deberán ser subsanadas, entre lo referido en el apartado relativo a las intervenciones constructivas de las fichas de algunas unidades edificatorias y lo grafiado en el plano 6. “Formas de intervención constructiva”. Es el caso de las siguientes unidades edificatorias: U3 de M3; U2 y U7 de M4; U1 de M5; U7 y U8 de M6; U3, U7 y U11 de M7; U2 y U6 de M8; U1, U2, U3, U5 y U6-7 de M9; U2 de M11; U1 y U4 de M12; U2, U3, U4, U5, U6, U7, U10 y U13 de M14; U2 de M15; U8 de M16; U1, y U10 de M17; U9, U18, U19 de M18; U5 y U12 de M19; U1 de M20, U12 y U21 de M21, U7 de M22, U3 y U5, de M23, U16 de M24, U2, U3, U5 y U4 de M26; U1, U4, U5, U7, U8, U9, U13, U15 y U16 de M27; U14 de M28 y U1 de M30.

Por otra parte, en el referido plano 6 aparece como forma de intervención constructiva una denominada “Obra nueva”, no contemplada en la normativa, por lo que deberá suprimirse o aclararse. En relación a ese mismo plano, el grafismo utilizado no permite diferenciar los límites entre las distintas unidades de edificación o entre los cuerpos edificatorios de cada unidad en los que las intervenciones constructivas autorizadas son distintas.

e. La ficha de la unidad edificatoria U1 de la M30 no se corresponde con los planos de ordenación puesto que no refleja la nueva planta propuesta en la zona este de la misma por lo que deberá corregirse.

f. La delimitación de las unidades edificatorias UE18 y UE19 de la M18 reflejada en los planos no coincide con la que aparece en las fichas respectivas.

g. El documento deberá incorporar los planos de información urbanística indicados en el artículo 59 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RPU) que se ajusten al contenido de este Plan Especial.

h. El plano 5 “Alineaciones” únicamente se ha aportado en soporte digital.

i. Los sistemas generales reflejados en la documentación del PERICH no se corresponden exactamente con los del PGOU vigente, por lo que deberán ser corregidos.

j. La categorización del suelo reflejada en el plano 4 deberá especificar si el suelo que se grafía como “no consolidado” lo es por la insuficiencia de la urbanización o por incremento de la edificabilidad.

6. En cuanto al soporte informático del documento técnico, no se ha aportado la documentación en archivos editables.

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego con las siguientes condiciones:

1. Aportar el Estudio socio-urbanístico exigido en el artículo 16 del Decreto 317/2002, o justificación de su no aportación en su caso.

2. Fijar en dos cuatrienios el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones del Programa de actuación y modificar el plano 12 “Plan de etapas de actuaciones públicas” en coherencia con ello, conforme al artículo 15 del Decreto 317/2002.

3. Modificar el Estudio de viabilidad económico-financiera suprimiendo la implicación propuesta en relación al Gobierno Vasco y a la Diputación Foral de Álava por excederse de las asumibles por ambas administraciones.

4. Incorporar, tanto en soporte papel como digital, los documentos completos siguientes:

– Estudio Económico-Financiero conforme al artículo 14 del Decreto 317/2002. Artículos 68 y 69 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

– Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica conforme al artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 31 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.

– Programa de actuación conforme al artículo 15 del Decreto 317/2002.

5. Corregir la normativa urbanística, las fichas de las unidades edificatorias y los planos de ordenación, de conformidad con los apartados a, b, c, d, e, f, g, h, i, y j del punto 5 del fundamento sexto de la presente Orden Foral.

6. 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 subsanada 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 12 de febrero de 2018

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO