

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Orden Foral 252/2023, de 21 de diciembre. Aprobación definitiva con condiciones del plan general de ordenación urbana del municipio de Alegría-Dulantzi y suspensión parcial**

Primero. El Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi acordó, en sesión del día 27 de diciembre de 2013, adjudicar a Ocus Arquitectos SCP el contrato de servicios consistente en la redacción del plan general de ordenación urbana (PGOU), a fin de revisar las vigentes normas subsidiarias (NNSS) que fueron aprobadas definitivamente el día 17 de mayo de 2007 y adaptar el planeamiento municipal a las prescripciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Segundo. En sesión del día 30 de enero de 2014, el Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi acordó iniciar la tramitación del plan general, solicitar a los órganos competentes del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Álava la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural a respetar por el plan general, así como aprobar el programa de participación ciudadana a seguir en el procedimiento de su elaboración, tramitación y aprobación. Asimismo, en escrito del día 31 de enero de 2014, solicitó a las juntas administrativas del municipio informe en relación con los criterios a tener en cuenta en la ordenación de los servicios y bienes de titularidad concejil y cualquier otro a considerar en la formulación del plan general.

Tercero. En sesión del día 18 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi acordó someter a exposición pública el documento de avance del plan general, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 11 del día 26 de enero de 2015 y en el Diario de Noticias de Álava del mismo día. Asimismo, el día 19 de diciembre de 2014, acordó remitir el avance del plan general a las juntas administrativas del municipio, así como a los ayuntamientos de los municipios limítrofes.

Durante el período de información pública fueron presentadas 3 sugerencias que fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 21 de mayo de 2015, a adoptar los criterios y objetivos que servirían de base para redactar el plan general, y en escrito del día 27 de mayo de 2015, a notificar a los interesados la respuesta a las sugerencias presentadas al avance del plan general.

Cuarto. En sesión del día 9 de junio de 2016, el Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi acordó aprobar inicialmente el documento de PGOU, así como someterlo a información pública, junto al estudio ambiental estratégico, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 71 del día 22 de junio de 2016 y en el diario El Correo del mismo día. Igualmente, acordó someter el expediente a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, así como notificar la aprobación inicial a las juntas administrativas del municipio y a las administraciones públicas con competencias sectoriales.

Quinto. Durante el periodo de información pública fueron presentadas 14 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesiones del día 20 de julio de 2017 y 24 de enero de 2019, a resolver las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Sexto. En sesión del día 4 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi acordó una nueva aprobación inicial del documento de PGOU, así como someterlo a información pública, junto al estudio ambiental estratégico, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 145 del día 18 de diciembre de 2019 y en el Diario de Noticias de Álava del día 21 de diciembre de 2019. Igualmente, acordó notificar la nueva aprobación inicial a las juntas administrativas del municipio.

Séptimo. Durante el nuevo periodo de información pública fueron presentadas 17 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 31 de julio de 2020, a resolver las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, acordando asimismo la aprobación provisional del expediente, así como su remisión a la comisión de ordenación del territorio del País Vasco. Igualmente, se notificó el acuerdo a las juntas administrativas del municipio.

Octavo. La comisión de ordenación del territorio del País Vasco informó el expediente en su sesión 2/2021, de 23 de marzo de 2021, estableciendo las condiciones que se recogen en la certificación emitida y señalando la no necesidad de que el expediente sea sometido nuevamente a informe de la comisión.

Noveno. Paralelamente a la tramitación del procedimiento urbanístico del plan general, también se ha tramitado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose formulado el documento de alcance del estudio ambiental estratégico el día 1 de julio de 2015 y la declaración ambiental estratégica por Orden Foral 43/2022, de 2 de marzo, del Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo (BOTHA número 33 del día 18 de marzo de 2022).

Décimo. Mediante escrito con entrada en el registro general de la Diputación Foral de Álava el día 19 de mayo de 2022 el Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi remitió el expediente de PGOU para su aprobación definitiva.

Undécimo. En escrito del día 15 de junio de 2022, la Diputación Foral de Álava requirió al Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi para que aportara documentación preceptiva para resolver. Parte de la documentación requerida fue aportada el día 4 de noviembre de 2022, y tras un nuevo requerimiento foral del día 21 de noviembre de 2022, se completó la documentación los días 20 y 21 de septiembre de 2023.

A estos antecedentes, cabe aplicar los siguientes fundamentos:

**Primero.** El documento de PGOU del municipio de Alegría-Dulantzi supone la revisión, en un documento único, de las vigentes NNSS de planeamiento municipal. Las vigentes NNSS fueron aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 423/2007, de 17 de mayo y su entrada en vigor se produjo con la publicación de su normativa en el BOTHA número 97, de 17 de agosto de 2007. Cabe mencionar que el PGOU mantiene la vigencia del plan especial de rehabilitación integrada del centro histórico publicado en el BOTHA número 78, de 9 de julio de 1999.

**Segundo.** Descripción e información general del municipio.

El municipio de Alegría-Dulantzi se sitúa al este del área funcional de Álava Central, en la Cuadrilla de La Llanada Alavesa. Tiene una superficie de 19,9 Km<sup>2</sup> y unos 3.140 habitantes. Limita con Iruraiz-Gauna al norte, al este y al sur, con San Millán al este, con Bernedo y Arraia-Maetzu al sur, con Elburgo al oeste y con Barrundia al norte.

El municipio se caracteriza por su fragmentación en dos territorios con características diferentes y separados físicamente entre sí. En cada uno de ellos se encuentra un núcleo de población. Por una parte, está Alegría-Dulantzi que es el territorio más grande con 15,6 km<sup>2</sup>, situado al noreste y en el que se encuentra el núcleo principal del municipio. Este núcleo de Alegría-Dulantzi cuenta con mayor peso demográfico, alberga el ayuntamiento y los servicios urbanos, posee una variada tipología residencial y zonas industriales. Este núcleo de población es atravesado por el río Alegría, su trama original lo constituye un casco histórico y se relaciona con Vitoria-Gasteiz por medio de la carretera A-3110.

Por otra parte, está Egileta que es el otro núcleo del municipio y un territorio más pequeño de 4,3 km<sup>2</sup> situado al suroeste del anterior. Egileta se sitúa a las faldas del puerto de Azaceta, con un claro carácter agrícola y próximo a zonas de montaña, relacionándose con Vitoria-Gasteiz por medio de la carretera A-132.

### **Tercero.** Modelo territorial y estructura general propuesta.

#### **1.** Modelo territorial.

La ordenación territorial propuesta desarrolla en general el modelo del planeamiento vigente, con importantes desclasificaciones en el suelo residencial, y un reordenamiento del suelo para actividades económicas hacia un reconocimiento de la actividad actual y la renovación. El plan disminuye de forma notoria el suelo residencial de ambos núcleos, Egileta y Alegría-Dulantzi, alcanzando el conjunto de la disminución entorno a las 37 Ha. En lo que respecta al suelo para actividades económicas, el expediente propone también desclasificaciones respecto de las normas vigentes, además de consolidar las actividades actuales.

#### **2.** Sistema general de comunicaciones viarias.

El plan general recoge dentro del sistema general de comunicaciones la carretera A-3112, que enlaza Egileta con la A-3110, a las puertas de Alegría-Dulantzi. También recoge la A-3140, y en las inmediaciones de Egileta la A-132, que desde Vitoria-Gasteiz va hacia la Montaña Alavesa. Por otra parte, el documento recoge la vía verde del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro o el Camino de Santiago e identifica diversos caminos rurales. El plan también recoge el sistema general de comunicaciones ferroviarias correspondiente a la línea de ADIF Madrid-Irun. Cabe destacar la intervención viaria propuesta, en la zona norte del núcleo de Alegría-Dulantzi, donde se determina un vial de borde urbano en los ámbitos AL 29 (rotonda oeste), AL 32-01 y AL 32-02 (ronda norte), dispuesto entre los suelos residenciales y dotacionales y los suelos de actividad económica.

#### **3.** Sistema general de espacios libres y zonas verdes.

El plan general califica diversos espacios como sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. En el núcleo de Alegría-Dulantzi se califican, entre otras, la Herriko Plaza y espacios centrales entorno al río Alegría como el parque Solandia. Cabe destacar por su superficie el sector AL.30 Parque del Río de 7.135 m<sup>2</sup> entre el límite sur del sector residencial AL.26 y el río Alegría y los sectores paseo norte este y oeste como eje lineal verde de anchura variable que asciende a un total de 9.399 m<sup>2</sup> dispuesto anexo al sistema viario. El plan reconsidera los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes previstas en el planeamiento vigente, hacia unas propuestas más realistas y ajustadas al concepto y uso real de los espacios libres y a la capacidad de adquisición de esos suelos por el ayuntamiento. La previsión que hace el plan de suelo calificado como sistema general de espacios libres y zonas verdes en el núcleo principal es de 26.787m<sup>2</sup> y en Egileta de 1.929m<sup>2</sup>.

#### **4.** Sistema general de equipamiento comunitario.

El documento aboga en el núcleo de Alegría-Dulantzi por mantener los equipamientos existentes, así como los que prevén las NNSS vigentes. Destacan los equipamientos situados en torno a la Herriko Plaza, como el ayuntamiento o la iglesia (privado), y el espacio escolar y deportivo al noroeste del suelo residencial. En Egileta se califica el edificio de la junta administrativa y la bolera, y en el suelo no urbanizable la depuradora de aguas residuales.

#### **5.** Áreas residenciales.

En lo que se refiere a áreas residenciales, el documento realiza un ajuste de la superficie residencial, reduciendo las propuestas de suelo urbanizable respecto de las planificadas en las NNSS vigentes, pasando a nivel global de 1.973.622 m<sup>2</sup> a 1.596.836m<sup>2</sup> de superficie de suelo urbano y urbanizable. Es decir, una disminución global de suelo residencial de 376.786 m<sup>2</sup> de superficie. Se estima que disminuye en 235.058 m<sup>2</sup> el suelo urbanizable sectorizado, en 136.197 m<sup>2</sup> el urbanizable no sectorizado y unos 5.531 m<sup>2</sup> el suelo urbano residencial no consolidado.

En Alegría-Dulantzi se desclasifica la práctica totalidad del suelo urbanizable situado al sur del río Alegría, y se mantiene únicamente como gran propuesta residencial el sector urbanizable AL.26 Loiza. Este sector AL.26 Loiza se sitúa al este del núcleo, cuenta con una superficie de 86.680m<sup>2</sup> y en él se prevén 438 viviendas. El plan general también propone un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, el AL-34 Loiza este. El ámbito AL-34 Loiza este cuenta con una superficie de 49.058 m<sup>2</sup>, se ubica anexo y en continuidad por el este al mencionado Sector AL.26. El ámbito AL-34 Loiza este se plantea para atender las posibles necesidades de crecimiento residencial y en el documento no se señala el número de viviendas a prever. El resto de las propuestas residenciales en el núcleo de Alegría-Dulantzi son básicamente actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuyos ámbitos urbanísticos son de superficie variable entre los 6.322 m<sup>2</sup> del ámbito AL-21 (que prevé 14 nuevas viviendas) a los 320 m<sup>2</sup> del ámbito AL.02.18 (que prevé 2). En total las propuestas residenciales en el núcleo de Alegría-Dulantzi suman 527 viviendas.

En Egileta también se realiza una importante labor de desclasificación de suelo urbanizable, básicamente en la franja perimetral norte de Egileta, al reducir la superficie del sector Birunbide a la parte más cercana al núcleo urbano, y suprimir el sector de Etxoste de las NNSS vigentes. El nuevo y reducido Sector Birunbide EG.06 es el único ámbito de suelo urbanizable, abarca 13.062 m<sup>2</sup> de superficie y contempla 17 nuevas viviendas. Por otra parte, el plan recoge dos ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización EG.04 Etxoste y EG.05 Alegría que prevén 12 y 6 nuevas viviendas respectivamente. Las tres propuestas residenciales del plan en Egileta suman 35 viviendas.

En resumen, la capacidad residencial que contempla el PGOU en actuaciones integradas es de 562 viviendas en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable. De ellas, 438 se proponen en el sector AL.26 Loiza, que junto con las 17 que se proponen en el sector Birunbide en Egileta, suman 455 viviendas en suelo urbanizable sectorizado. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se posibilitan 107 viviendas, 18 en Egileta y 89 en el núcleo de Alegría-Dulantzi.

#### 6. Áreas de suelo para actividades económicas.

El plan plantea una reordenación donde destaca la voluntad general de descalificar suelo respecto a las NNSS vigentes. En su conjunto la descalificación global de suelo para actividades económicas se estima en 61.845 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable y en 18.041 m<sup>2</sup> en suelo urbano.

Por una parte, se plantea la desclasificación de la mayor parte del suelo urbanizable no sectorizado al sur de las vías del ferrocarril. Cabe mencionar el ámbito "AL.34 San Pelayo" de 15,97 Has que ahora el plan general categoriza como Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico. Así mismo, se descalifica el suelo urbanizable del sector "AL.28" vigente de 4,73 Has de superficie, al oeste del núcleo de Alegría-Dulantzi.

Por otra parte, se proponen nuevas calificaciones. y se plantean sendos sectores al este y oeste del ámbito AL.16 Industrial Uriarte, ambos para ordenar actividades surgidas a partir del citado polígono industrial. Al oeste del polígono Uriarte se propone calificar como industrial el espacio que se sitúa entre este polígono y el límite municipal, resultando un nuevo suelo urbanizable sectorizado AL 28 de 129.331 m<sup>2</sup> de superficie.

Respecto a los ámbitos AL.16 y AL.18 (suelos urbanos a ambos lados de San Pelayo) la normativa particular señala como criterios y objetivos generales de la ordenación, el mantenimiento de la ordenación establecida por las NNSS vigentes, que establecen una doble alternativa de ordenación: bien mantener la actividad actual (en este caso el suelo se clasifica como urbano consolidado por la urbanización y la parcela será única e indivisible), o bien permitir la parcelación y/o la ubicación de nuevas empresas (en cuyo caso, el suelo tendrá, a partir de ese momento, la consideración de suelo urbano no consolidado por la urbanización y se remite su desarrollo a un plan especial).

Por último, se plantea un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado terciario AL.27 (Avenida de Gasteiz) de 18.083 m<sup>2</sup> de superficie en gran parte de lo que antes era la AL.27 Bitoriabide y también se propone un suelo urbanizable no sectorizado denominado AL.35 de 11.583 m<sup>2</sup> como suelo de reserva para posibilitar ampliaciones de los suelos colindantes terciario y equipamiento. Estos suelos se ubican al oeste del núcleo de población de Alegría, junto a la carretera de salida hacia Vitoria-Gasteiz.

**Cuarto.** Instrumentos de ordenación territorial.

1. La comisión de ordenación del territorio del País Vasco.

La comisión de ordenación del territorio del País Vasco (COTPV), en sesión 2/2021 de 23 de marzo, adoptó los siguientes acuerdos vinculantes que deben solventarse en el PGOU:

1. MEDIO FISICO.

1a. Adecuación a las directrices de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– Las categorías de ordenación se deben ajustar a las definidas en las directrices de ordenación territorial aprobadas en 2019 en su artículo 3.

– Los condicionantes superpuestos han de respetar la estructura definida en las directrices de ordenación territorial aprobadas en 2019 en su artículo 3.

– El artículo 1.6.1.2. apartado 1.3.b tendrá que actualizar la referencia a las directrices de ordenación territorial aprobadas en 2019.

1c. Adecuación al PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV.

– La normativa habrá de especificar los retiros concretos en suelo no urbanizable que afectan al municipio.

– Los retiros en los núcleos de Egileta y Alegría-Dulantzi habrán de tener reflejo en sus respectivas leyendas.

4. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

4a. Cuantificación y modelo territorial residencial.

– Se condiciona la capacidad del suelo residencial conjunto de los núcleos de Alegría-Dulantzi y Egileta a 643 viviendas, lo cual exige la reconsideración de los suelos urbanizables no sectorizados propuestos.

– Se considera conveniente que el sector AL.26 Loiza en Alegría-Dulantzi y el EG.06 Birunbide en Egileta se dividan en ámbitos menores, para poder desarrollarse de una forma proporcionada a los núcleos donde se proponen.

– El expediente ha de adecuar sus edificabilidades a los valores máximos y mínimos señalados en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

4b. Ordenación y cuantificación del suelo de actividades económicas.

– En relación con los ámbitos AL.16 y AL.18, se deberá considerar cada espacio como ámbito de ordenación directa, sobre la base de grandes parcelas con frente al viario existente, con la remisión a un plan especial en el supuesto de plantearse viarios interiores.

– Las fichas de los ámbitos para la actividad económica deberán señalar la ocupación mínima del 30 por ciento señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2. Informe sectorial de la Agencia Vasca del Agua (URA) que acompaña la certificación de la sesión 2/2021, de la COTPV. El saneamiento en Alegría-Dulantzi.

La certificación de la sesión 2/2021, de la COTPV se acompaña del informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua (y posteriormente recogido en la resolución de la presidenta de la Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 25 de marzo de 2022) que recogen las siguientes condiciones vinculantes:

- 1. En relación con el saneamiento de los nuevos desarrollos en la localidad de Alegría-Dulantzi, el plan general deberá recoger expresamente en la normativa urbanística la condición de conexión de los vertidos a la futura solución de saneamiento y depuración, estableciéndose que sea imprescindible para la concesión de licencias de cualquier uso (dentro de los ámbitos de nuevo desarrollo) la puesta en servicio de dicha solución. A priori, es parecer de esta Agencia que la solución adecuada y definitiva para las aguas residuales es la conexión de Alegría-Dulantzi con el sistema de saneamiento y depuración de Vitoria-Gasteiz.
- 2. En lo que afecta al saneamiento del núcleo de Egileta, la materialización de los nuevos desarrollos previstos, generadores de nuevos vertidos, estará supeditada a la puesta en marcha de la futura EDAR autónoma, cuyo dimensionamiento deberá ser suficiente para garantizar el tratamiento adecuado de la totalidad de las aguas residuales generadas en la localidad.
- 3. Respecto al riesgo de inundabilidad, la normativa urbanística deberá recoger en el apartado correspondiente la regulación establecida para la zona de flujo preferente y la zona inundable, en relación con las limitaciones a los usos en la normativa vigente citada en el apartado 4.2. (del informe emitido por URA). El desarrollo de las propuestas de crecimiento urbanístico en zona inundable en Alegría-Dulantzi y Egileta, estará condicionado al cumplimiento de la citada normativa.
- 4. El artículo 2.1.2.1. “Medidas generales para la ordenación y diseño de las zonas de nuevos desarrollos residenciales e industriales” deberá incluir la necesidad de llevar a cabo un análisis de los posibles riesgos de inundabilidad de los desarrollos previstos junto al arroyo Egileta.
- 5. Los planos 2.1 “Condicionantes superpuestos” deberán incorporar la información disponible en el visor de URA en relación con el riesgo de inundabilidad. En concreto, la delimitación de la zona de flujo preferente de los ríos Alegría y Arganzubi, y adecuar la delimitación de las zonas inundables para las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del río Alegría, aguas arriba a partir del polígono industrial Usategi.
- 6. En el desarrollo de los distintos ámbitos previstos en el PGOU se deberán incluir sistemas de drenaje sostenible que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado, correctamente desaguado o es irrelevante.
- 7. Finalmente, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de protección (zona de servidumbre y/o policía), requerirán la previa autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro, la cual deberá tramitarse en esta Agencia Vasca del Agua.

Respecto a la problemática del tratamiento de las aguas residuales, se considera necesario un criterio de proporcionalidad en cuanto a la consideración de los términos “cualquier uso” y “ámbitos de nuevo desarrollo”; es decir, no debiera tener la misma consideración un suelo urbano no consolidado por la urbanización de moderada capacidad residencial incardinado dentro de la trama urbana de Alegría- Dulantzi, que un suelo urbanizable con vocación de expansión territorial generador de elevados vertidos que supone el paso de unos ámbitos de suelo de la situación de rural a la de urbanizado.

Cabe recordar que la Diputación Foral de Álava mediante el plan director de abastecimiento y saneamiento de Álava 2016-2026 contempla dos alternativas de depuración para Alegría-Dulantzi: Una nueva EDAR comarcal que se ubicaría entorno a Oreitia (Vitoria-Gasteiz) y a la que se llegaría mediante un nuevo colector que se inicia cerca de la estación de tren de Alegría



(no en la actual EDAR) y va en paralelo a las vías ferroviarias y otra opción consistente en la unión a la red de saneamiento de Vitoria-Gasteiz mediante el mismo colector. En ambos casos se requiere el nuevo colector hasta Oreitia. Por otra parte, el plan territorial parcial de Álava Central aprobado inicialmente en septiembre de 2023 refleja la nueva EDAR mencionada y su conexión con Alegría-Dulantzi.

Por todo ello, la documentación del PGOU (memoria, normativa, planos y documentación económica) debe definir un sistema general de saneamiento para el uso y servicio del núcleo de Alegría-Dulantzi, estableciendo el régimen de su obtención, ejecución y asunción del coste, por lo que procede suspender la aprobación definitiva del PGOU de Alegría-Dulantzi en el ámbito de suelo urbanizable del núcleo de Alegría-Dulantzi. La suspensión se mantendrá hasta que la documentación del PGOU proponga una solución de saneamiento y de depuración para la localidad de Alegría-Dulantzi, definiendo un sistema general de saneamiento y estableciendo el régimen de su obtención, ejecución y asunción del coste. Esta solución deberá ser informada favorablemente por URA-Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Ebro. Por otro lado, las normas de los ámbitos urbanísticos de las áreas de suelo urbano no consolidado por la urbanización, deberán incluir la obligación de que para la concesión de licencias de cualquier uso se requerirá un informe del ente gestor del saneamiento de la localidad que garantice la suficiencia de las infraestructuras existentes.

En Egileta, con respecto al único suelo urbanizable cabe indicar que su desarrollo ya está supeditado a la puesta en marcha de la futura EDAR autónoma. El PGOU indicará que los nuevos desarrollos en el resto de los ámbitos garantizarán el tratamiento de las aguas residuales.

3. Informe sectorial de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco que acompañan la certificación de la sesión 2/2021, de la COTPV.

La Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco informó el 11 de marzo de 2021 desfavorablemente el PGOU por no cumplir los estándares mínimos de vivienda protegida, indicando que las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores tienen que recoger de manera expresa las transferencias previstas de edificabilidad urbanística residencial protegida y el modo y emplazamiento en que se cumplen. Al respecto cabe indicar que el déficit de vivienda protegida global en el PGOU aprobado provisionalmente es de 6.650 m<sup>2</sup>. Ese déficit se produce en gran medida como consecuencia de la edificabilidad propuesta en el núcleo de Egileta (8.892 m<sup>2</sup>, con 35 nuevas viviendas) que implica un estándar de 5.157 m<sup>2</sup> de vivienda protegida. Es decir, la necesidad de la mayor parte de la edificabilidad residencial protegida que falta por concretar se debe al desarrollo de un pequeño núcleo poblacional.

Con posterioridad, se ha remitido al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Diputación Foral, la orden de 12 de septiembre de 2023, del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, por la que se autoriza, el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas en el conjunto del PGOU de Alegría-Dulantzi. El anexo a la citada orden incluye una tabla con la edificabilidad residencial propuesta del PGOU donde en el ámbito AL.26 Loiza se ha modificado el reparto de edificabilidad respecto al documento aprobado provisionalmente, aumentando los m<sup>2</sup> de vivienda de protección pública en detrimento de la vivienda libre, con el resultado de un superávit de 1.730 m<sup>2</sup> de vivienda pública. Dado que la documentación aprobada provisionalmente del PGOU no ha sido modificada y mantiene el déficit de vivienda de protección pública, el PGOU deberá adecuarse al mencionado informe en relación con el cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública. La propia orden condiciona dicha autorización a la incorporación, en el texto del PGOU de Alegría-Dulantzi, de la justificación del cumplimiento del expediente conforme al artículo 80 de la Ley 2/2006 y al artículo 15 del Decreto 123/2012.

4. Otros Informes sectoriales que acompañan la certificación de la sesión 2/2021, de la COTPV.

– En relación con el informe vinculante emitido por el centro de Patrimonio Cultural Vasco de fecha 18 de marzo de 2021:

– “Introducir en las fichas de los puentes Puente de Ayala y Puente Solandia, ambos incluidos en el conjunto monumental de puentes de la cuenca del río Zadorra (BOPV 26 de septiembre de 2017), la protección específica establecida en el decreto del conjunto monumental.

– Introducir en la ficha del elemento convento de Santa Clara, en el apartado que precisa el régimen específico, la aclaración: “El entorno de protección delimitado con la declaración es parte integrante del bien declarado, conforme con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.”

– Las zonas arqueológicas declaradas y las zonas de presunción arqueológica declaradas deben cumplir, respectivamente, con lo establecido en los artículos 66 y 65 de la mencionada Ley 6/2019.”

– En relación con el informe realizado por la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco del 24 de febrero de 2021 cabe considerar que el PGOU limita en mayor medida los usos y actividades constructivas. El PGOU no posibilita las construcciones relacionadas con las explotaciones agrarias y ganaderas (distintas de los invernaderos) en suelos de alto valor estratégico (AVE), lo cual puede aceptarse considerándose una elección propia de la autonomía municipal. Así mismo el régimen que se introduce en cada categoría de suelo, exigiendo mayores requisitos que los del PTS Agroforestal, como la exigencia de estudio ambiental, regulación del uso forestal, o prohibición de invernaderos en áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, cabe enmarcarlo dentro de una autonomía municipal más restrictiva que el PTS. Por otra parte, el PGOU en los parámetros de uso constructivo de almacenes agrícolas y explotaciones forestales establece la superficie de parcela receptora libre, en línea con lo que dice el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava.

– En relación con el informe realizado por la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava del 16 de febrero de 2021, se consideran que son recomendaciones que la administración municipal valorará su consideración. En cualquier caso, cabe mencionar que los suelos no urbanizables que en el informe se mencionan que deberían incluirse como de alto valor estratégico y no como forestal se ajustan a los planos del PTS Agroforestal y que el municipio tiene autonomía para limitar de manera más restrictiva ciertos usos.

5. Otros Informes sectoriales posteriores.

La Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria emite informe el 2 de agosto de 2022 y exige con carácter previo a la aprobación definitiva del texto refundido la remisión de la documentación con las modificaciones expuestas en su informe debidamente incorporadas. El citado informe básicamente se centra en una mayor precisión respecto a las afecciones ferroviarias, corrección de errores y citar normativa vigente en vez de normativa derogada. El informe no cuestiona el planteamiento propuesto por el plan general y gran parte de sus apreciaciones son recomendaciones. En cualquier caso, el PGOU deberá recoger los aspectos que se consideran vinculantes con carácter previo a la aprobación definitiva del texto refundido. En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria de la AGE, se remitirá a dicha dirección general el texto refundido del PGOU con las modificaciones expuestas en dicho informe debidamente incorporadas. Asimismo, se deberá acreditar ante la Diputación Foral de Álava haber efectuado tal remisión.



**Quinto.** Zonificación y calificación global del suelo no urbanizable.

## 1. Calificación global. Categorización suelo no urbanizable.

El PGOU en el título tercero y referente a la sistematización de la calificación global en las zonas rurales, divide estas zonas en J1 Especial Protección, J2 Zonas Preservadas y J3. Núcleos rurales, que a su vez se subdividen en otras zonas. Estas zonas y subdivisiones no se corresponden con las denominaciones, epígrafes y precisiones establecidas en el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (Norplan) para el suelo no urbanizable.

El PGOU en su título sexto de ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable sintetiza en cuatro categorías el suelo no urbanizable: Especial protección por su valor natural, especial protección de aguas superficiales, suelos forestales, suelos agroganaderos y de campiña (estableciendo la subcategoría 1ª de alto valor estratégico y la subcategoría 2ª paisaje rural de transición). Tal como se informó en la COTPV la denominación de las categorías de los suelos no se adecúa exactamente a las denominaciones recogidas en las directrices de ordenación del territorio. Así mismo, la referencia a las DOT que se hace en el artículo "Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las categorías de suelo no urbanizable" no está actualizada. El PGOU debe hacer referencia a las directrices de ordenación del territorio aprobadas en 2019 y ajustar la nomenclatura y definición de las categorías de ordenación definidas en el artículo 3 y anexo II a las normas de aplicación de las directrices de ordenación territorial.

El título sexto, en el artículo referente a los usos y actividades autorizados por la calificación global, no menciona la necesidad de un plan especial con carácter previo para superficies de suelo superiores a 5.000 m<sup>2</sup>. También cabe indicar que las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B no puede ser un desarrollo de otro uso de la matriz de las DOT (edificios de utilidad pública e interés social, tal como se observa en el título sexto), puesto que ya es un uso específico propio en la matriz de las DOT.

Por otra parte, algunas de las referencias legislativas que se hacen para las distintas zonas rurales están derogadas, como la referencia a la ley 6/1998 o a la ley 5/1998, ambas derogada. Así mismo, también está derogada la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. El PGOU tiene que adaptar las referencias legislativas a la normativa actualmente vigente.

Respecto a la categoría de protección de aguas superficiales, en ella se tratan los retiros establecidos en el PTS de ríos y arroyos y se define en el artículo 1.3.2.5 remitiéndose a la normativa del mencionado PTS. No obstante, tal como se informó en la COTPV, la normativa debe recoger los retiros numéricos concretos que hay que respetar en función de la componente hidráulica; en concreto, para los cauces que discurren por el municipio, un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de 30 m para las márgenes en ámbito rural con cuenca afluyente entre 10 y 50 Km<sup>2</sup>, de 15 m en los de cuenca afluyente entre 1 y 10 Km<sup>2</sup> y para cauces con cuencas inferiores a 1 Km<sup>2</sup>, resultara de aplicación lo establecido en la ley de aguas. Los retiros se establecerán desde el borde de los cauces y no desde el eje de estos. Por otra parte, en la documentación gráfica (planos 5.1.1, 5.1.4, 5.1.5 y 5.2) se recogen los cauces que pasan por Alegría-Dulantzi y Egileta, pero no se encuentran reflejados en la leyenda, error gráfico que precisa subsanarse.

Respecto a la categoría 4. Agroganaderos y de campiña, el PGOU establece una división entre subcategoría 1ª y subcategoría 2ª que se identifica con alto valor estratégico y paisaje rural de transición respectivamente. Cabe destacar que en el suelo de alto valor estratégico se autoriza la actividad forestal (previa evaluación ambiental), sin embargo, las DOT prohíben el uso forestal y Norplan no permite prácticas forestales. También se autoriza la construcción de hípicas rurales de ocio mediante plan especial, pero debiera indicar que será necesaria la declaración de interés público.

Por último, la propuesta del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava para incluir como uso autorizado directamente las instalaciones destinadas a la elaboración de derivados lácteos procedentes de leche obtenida mayoritariamente en la propia explotación agraria, se remite su valoración a la corporación municipal.

## 2. Condicionantes superpuestos.

El PGOU establece 15 condicionantes superpuestos, de los cuales unos varían ligeramente en su denominación respecto a los establecidos en las DOT y otros son nuevos. Entre los nuevos condicionantes superpuestos están las áreas de presunción arqueológica, los paisajes singulares y sobresalientes, patrimonio cultural, áreas de suelos potencialmente contaminantes y montes de utilidad pública.

El artículo 1.6.1.4 del PGOU también establece los condicionantes superpuestos de áreas de protección de comunicaciones viarias, de protección ferroviarias y de protección de la vía verde-antiguo ferrocarril Vasco Navarro, GR-25 y Camino de Santiago, remitiéndose a los planos P1. Estos planos de calificación de suelo no urbanizable indican las citadas áreas de protección y también recogen estos sistemas generales de comunicaciones. En este sentido, se puede entender la aparente confusión entre la calificación de estos sistemas generales y la consideración de las citadas áreas de protección como condicionantes superpuestos del artículo. Por otra parte, en los planos 1 no se observa la franja de protección de 15 metros de anchura para los sistemas generales de comunicaciones peatonales y/o bicicletas que se indica en el artículo y en la leyenda figura un sistema general de espacios libres-áreas recreativas cuando no se localiza ningún área de este tipo en suelo no urbanizable. También, hay que mencionar que se observan algunas diferencias entre las denominaciones de la normativa y la leyenda de los planos.

Referente a las áreas inundables entre las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno se cita que los proyectos de obras incorporarán medidas correctoras, pero a diferencia de Norplan no especifica que sólo para usos edificatorios preexistentes y que los nuevos usos edificatorios se situarán por encima de la cota no inundable para avenidas de 500 años. El PGOU posibilita usos constructivos en las áreas de avenidas entre 10 y 100 años con restricciones, mientras Norplan prohíbe cualquier tipo de uso constructivo. En cualquier caso, el PGOU debe recoger las indicaciones respecto al riesgo de inundabilidad mencionadas en el apartado 4.2 del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua (URA) el 16 de marzo de 2021 para la COTPV.

Referente a los montes de utilidad pública debe añadir que los usos autorizables estarán sujetos además a lo establecido en la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo.

Por otra parte, cabe indicar que los parámetros específicos para los 5 usos constructivos posibles recogidos en el artículo 1.6.1.7 del PGOU (invernaderos, almacenes agrícolas y edificaciones vinculadas a explotaciones forestales, edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, industrias agrarias y edificaciones de utilidad pública/equipamiento comunitario) se diferencian en algunos aspectos de los parámetros de Norplan. Cabe indicar que para edificaciones de utilidad pública se exige una superficie vinculada de 5.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

Respecto a los condicionantes paisajísticos para las redes viarias e infraestructuras (artículo 1.6.1.8), faltaría incluir que garantizará a su costa la suficiencia de servicios, en particular el saneamiento e indicar que, en todo caso, las solicitudes de licencia de actividades generadoras de vertidos deberán obtener la correspondiente autorización previa para los mismos.

## Sexto. Clasificación del suelo.

### 1. Consideraciones generales.

La clasificación del suelo y los ámbitos urbanísticos se reflejan en los planos P-3 denominados ámbitos urbanísticos. El PGOU de Alegría-Dulantzi propone, con carácter general, una continuidad de la ordenación y de las clasificaciones de suelo del vigente planeamiento.

Respecto al suelo urbanizable, cabe destacar la significativa reducción de las superficies de suelo urbanizable residencial en el perímetro sur del núcleo de Alegría-Dulantzi y la supresión del suelo urbanizable industrial en el entorno del alto de San Pelayo. Así mismo, también en el núcleo de Egileta es significativa la reducción de suelo urbanizable residencial en su borde perimetral norte. La valoración general de la propuesta del PGOU es positiva.

## 2. Suelo urbano residencial.

Como criterio general se mantiene el suelo residencial preexistente tanto en Alegría-Dulantzi como en Egileta. No obstante, cabe hacer una mención a la propuesta del PGOU de incluir como nuevo suelo urbano no consolidado el ámbito denominado AL.21, situado en el borde sur del núcleo de Alegría-Dulantzi y actualmente suelo urbanizable. El ámbito AL.21. es el ámbito de suelo urbano residencial de mayor superficie en Alegría alcanzando los 6.322 m<sup>2</sup> y está dividido entre una superficie de 5.456 m<sup>2</sup> en la periferia de Alegría y un área de 866 m<sup>2</sup> en el centro urbano. El ámbito cuenta con una edificabilidad sobre rasante de 3.006 m<sup>2</sup>, posibilitándose 14 viviendas. Cabe indicar que el ámbito AL.21 incluye unos 1.040 m<sup>2</sup> de suelo clasificado en el vigente planeamiento como urbano, suelo perteneciente al antiguo ámbito anexo AL.10 y al que ahora se pretende dar un acceso diferente, y que también se incluye en este ámbito 866 m<sup>2</sup> de suelo clasificado por el planeamiento vigente como urbano al objeto de obtener un céntrico sistema local de espacios libres y parte del parque arqueológico de San Martín. En este sentido, se estima que la reclasificación a suelo urbano en el ámbito AL.21 afecta sólo a unos 4.416 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta, la entidad de la reclasificación y la disposición formal con respecto a la trama urbana próxima que incluye suelo actualmente clasificado como urbano y la positiva consecución del mencionado sistema local de espacios libres ubicado en suelo urbano, se puede estimar la reclasificación.

Con respecto a la inclusión como suelo urbano consolidado de la parcela 195 ubicada en el borde noreste del núcleo de Egileta, dentro del ámbito denominado EG.02, cabe mencionar que además de que su acceso se puede considerar inadecuado por resultar ajeno a la trama urbana de Egileta, la parcela está condicionada por la limitación de acceso a la misma según informa el servicio de carreteras de la DFA, a consecuencia de la modificación de la conexión viaria con la carretera A-132. En este sentido, el PGOU debe reconsiderar la situación de esta zona concreta del ámbito EG.02.

En lo que respecta al cumplimiento de edificabilidades en los distintos ámbitos, cabe decir que no todas se ajustan a los límites establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006. La edificabilidad mínima sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas en sectores con uso predominantemente residencial y en cada área de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. En este sentido, el PGOU establece tres ámbitos de suelo urbano no consolidado (AL.22 y EG.04 y EG.05) que no alcanzan esta edificabilidad mínima y que se deben corregir y justificar el cumplimiento de la edificabilidad mínima fijada por la Ley 2/2006.

## 3. Suelo urbanizable residencial.

Se produce una significativa reducción del suelo clasificado como urbanizable residencial preexistente tanto en Alegría-Dulantzi como en Egileta. Esta reducción ya ha sido descrita y se valora positivamente. En Alegría-Dulantzi esta reducción se concreta en todo su borde perimetral sur, conservando como suelo urbanizable el ámbito denominado AL.26 Loiza, de 86.680 m<sup>2</sup> de superficie. Este ámbito remite su desarrollo a un plan parcial que establecerá la gestión del sector mediante una o más actuaciones integradas. Cabe mencionar, el posible impacto en la percepción de Alegría-Dulantzi si el desarrollo de este gran ámbito se produce de manera excesivamente homogénea o uniforme. Al respecto, cabe indicar que este sector representaría cerca del 40 por ciento de las viviendas existentes en el municipio. En este sentido, el PGOU debe incluir medidas que controlen el diseño del desarrollo urbano del ámbito AL.26 Loiza.

Por otra parte, cabe mencionar la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado del ámbito AL.34 Loiza Este de 49.058 m<sup>2</sup> en el cual no se determinan los criterios mínimos para la delimitación de sectores, ni las conexiones con las infraestructuras y se justifica como una reserva de suelo que podrá atender las necesidades de crecimiento residencial. Al respecto, hay que mencionar que el PGOU no establece ninguna edificabilidad, ni ninguna estimación del número de viviendas para este ámbito y que el municipio tiene la limitación de la capacidad máxima residencial global establecida es de 643 viviendas (según informe de COTPV y ficha que se remitió al ayuntamiento). En este sentido, y teniendo en cuenta que el PGOU ya prevé 562 nuevas viviendas, no parece proporcionado la existencia de un ámbito de esta superficie para albergar un máximo teórico de 81 viviendas. Por otra parte, el artículo 14 de la Ley del Suelo y Urbanismo indica que el suelo urbanizable debe guardar proporción con las previsiones de crecimiento, por lo que se debe justificar esta proporcionalidad con respecto al suelo urbanizable no sectorizado propuesto o reconsiderar su clasificación.

Respecto al núcleo de Egileta el ámbito de suelo urbanizable EG.06 Birunbide debe subsanar y alcanzar la edificabilidad mínima fijada por el artículo 77 de la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo.

#### 4. Suelo urbano y urbanizable industrial.

El PGOU mantiene las propuestas existentes de suelo clasificado como urbano industrial al norte del núcleo de Alegría-Dulantzi, en el sur de la línea de ferrocarril, así como en la zona de la carretera de salida hacia Vitoria-Gasteiz, zona de Usategi, a ambos lados del cementerio. No hay cambios destacables respecto al suelo urbano. En Egileta no hay modificaciones y no se contempla ningún suelo urbano industrial.

Respecto al suelo urbanizable industrial el PGOU desclasifica casi la totalidad del suelo urbanizable de las NNSS vigentes al sur de las vías del ferrocarril en el entorno del alto de San Pelayo, así como de un sector al oeste de núcleo de Alegría-Dulantzi (próximo al cementerio). Cabe considerar que el alto de San Pelayo condiciona el desarrollo de su entorno inmediato generando un "vacío o discontinuidad" apreciable en el plano de clasificación y que se estima razonable a pesar de su ubicación entre ámbitos industriales. La desclasificación de este suelo industrial entre las escuelas y la estación, entorno del alto de San Pelayo, supone su clasificación como suelo no urbanizable categorizado como agroganadera y campiña – subcategoría 1 (alto valor estratégico). Si bien este suelo no se recoge con esta categoría en el PTS Agroforestal, no cabe poner objeción ya que el propio PTS en su artículo 10 permite su ampliación por el planeamiento municipal.

Por una parte, se clasifica como nuevo suelo urbanizable sectorizado el ámbito AL.28 de 129.331 m<sup>2</sup> de superficie en el límite oeste del término municipal y el AL.28 bis, justificado en su situación actual como zona de almacenamiento de productos y materiales de la empresa vecina, a lo cual no se pone objeción. En cualquier caso, hay que destacar que se produce una desclasificación de suelo urbanizable estimado en torno a 61.845 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, al oeste de Alegría-Dulantzi, entre el cementerio y el campo de fútbol, en la carretera de salida hacia Vitoria, un suelo actualmente urbanizable residencial se propone en el PGOU como suelo urbanizable sectorizado terciario (ámbito AL.27), lo cual se justifica en su proximidad a zonas de actividad industrial que hacen desaconsejable su mantenimiento como residencial. También se propone un suelo urbanizable no sectorizado anexo al anterior como reserva de suelo para las áreas vecinas de equipamiento y terciario.

Por último, cabe señalar que de acuerdo con el artículo 77.5 de la ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominantemente industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos el 30 por ciento de la superficie del área o sector. En este sentido, la normativa debe establecer ocupaciones mínimas de al menos el 30 por ciento para estos suelos urbanos no consolidados y urbanizables de uso industrial o terciario.

**Séptimo.** La zonificación global en suelo urbano y urbanizable.

La zonificación global resulta continuista con el planeamiento actualmente vigente en Alegría-Dulantzi, con una clara diferenciación de las zonas industriales (al norte y distantes del núcleo urbano hasta llegar a las vías del ferrocarril y en menor medida al oeste), los grandes equipamientos públicos (colegio y zonas deportivas al oeste) y las zonas residenciales con distintas tipologías variables a partir del núcleo original del casco histórico de Alegría-Dulantzi. Cabe destacar la propuesta de un nuevo sistema general de comunicaciones viarias de calle que uniría el extremo oeste del núcleo urbano mediante una nueva rotonda con el extremo este a una rotonda existente, recorriendo a modo de "variante urbana" el límite norte de las zonas de equipamientos públicos y las zonas residenciales. Así mismo y unido al citado recorrido del sistema general viario de calle se propone desarrollar una zona lineal de sistema general de espacios libres.

La calificación del suelo se regula en el título 3, capítulo 1.3.1 (usos del suelo). En su artículo 1.3.1.11, referente a la actividad de industria compatible con vivienda, en el apartado 6, falta indicar como se comprueba el nivel sonoro. También en el artículo 1.3.1.13 la definición de los usos terciarios es incompleta puesto que debe excluir expresamente a los equipamientos comunitarios. Es decir, se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios públicos excluidos los equipamientos comunitarios. Este artículo menciona entre los usos terciarios la clase denominada camping, pero no la define de ninguna manera. El PGOU debe definir el uso de camping y citar el Decreto 396/2013 que los regula. Sucede lo mismo con hoteles y otros alojamientos, se hace una definición genérica de hostelería, sin mencionar los decretos que los regulan. En consecuencia, se debe modificar la definición de uso terciario (excluyendo los equipamientos comunitarios) y definir con más detalle los usos de hostelería, incluido el uso camping y los decretos que los regulan. Por otra parte, cuando se dice que el parámetro de ocupación de suelo podrá ser alterado por el planeamiento de desarrollo cuando lo establezca la norma particular, se debe matizar que en el suelo industrial el parámetro de ocupación del suelo no puede ser inferior al 30 por ciento. El PGOU debe adaptar su normativa general a los aspectos mencionados en el presente párrafo, adoptando las normas generales del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (Norplan).

**Octavo.** Calificación y ordenación pormenorizada en suelo urbano y urbanizable.

Los ámbitos de ordenación pormenorizada, los usos pormenorizados y la tipología edificatoria se representan en los planos P-5 "Ordenación Pormenorizada". Así mismo, las normas de ámbitos y su ordenación pormenorizada se desarrollan en el libro 2 del PGOU. Se mencionan aquellos aspectos más destacados de algunos ámbitos.

Ámbito AL.01. Centro histórico. Respecto al casco histórico cabe recordar que, por Decreto 126/2002, el Gobierno Vasco aprobó individualizar la declaración como bien cultural calificado, con la categoría de conjunto monumental, a favor del casco histórico de Alegría-Dulantzi, y estableció su delimitación y su régimen de protección. Sin embargo, en este ámbito no sólo no se hace referencia al Decreto 126/2002 de protección del casco histórico, ni a la delimitación del conjunto monumental, sino que se remite al plan especial de rehabilitación integrada del centro histórico aprobado mediante Orden Foral 387/1999, publicado el 9 de julio de 1999 y sus modificaciones posteriores.

Por otra parte, en la documentación gráfica no se especifica o refleja que el límite del ámbito AL.01 se corresponda con el del límite del casco histórico protegido mediante el Decreto 126/2002. Tampoco se indica la superficie de esta área y se menciona erróneamente como un sistema general la zona residencial A1 (asentamientos antiguos) y una referencia a "estas NNSS", todo lo cual debe corregirse.



Ámbito AL.02-01. En el apartado de condiciones superpuestas dice “que los retiros podrán coincidir con la edificación existente siempre que se respete la servidumbre de paso” sin embargo esta condición se contradice con la casa a.1-03 del ámbito, la cual no está fuera de ordenación.

En los ámbitos AL.10, AL.11 y AL.12 se detectan contradicciones entre el texto y los planos en lo referente al número máximo de plantas permitidas. Así mismo, en los ámbitos AL.07, AL.08 y AL.09 se detecta una contradicción referida a la altura máxima de edificación indicándose por una parte 7 metros y por otra parte 6,50 metros. En el ámbito AL.20 se posibilitan 5 viviendas, pero en el plano P-6 se da a entender que son posibles 6 viviendas adosadas. Así mismo, en el ámbito AL.23 cementerio se establece una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo cual siendo un equipamiento público consolidado no parece justificado.

En general en algunos de los ámbitos residenciales de suelo urbano se detectan pequeños y variados errores como incluir la edificabilidad dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada, incluir en el texto zonas que no aparecen en el plano del ámbito, no indicar el grado de disconformidad, mencionar líneas de “edificación” obligatoria y líneas de edificación máxima cuando en el plano se habla de líneas de “fachada” y en algún caso incluir erróneamente un uso como predominante. También es recurrente indicar la posibilidad de una planta bajo rasante en el texto, pero no fijar esa limitación en los planos o referencias a las NNSS sin especificar que se refiere a las “antiguas”. También cabe indicar que con carácter general no se hace referencia a los estándares de arbolado y aparcamiento, los cuales deben ser recogidos en las normas de los respectivos ámbitos.

Las normas generales, respecto a la calificación pormenorizada y subzonas, en el artículo 1.3.3. presentan incoherencias entre las nomenclaturas del texto y la de los planos y entre el nombre de los planos y su contenido. A modo de ejemplo, se dice que la subzonificación queda plasmada en el plano P-4 “Zonificación pormenorizada”, cuando en realidad en el PGOU el plano P-4 se denomina “ordenación estructural” o en los planos donde figuran la subzona industrial “parque tecnológico” o la subzona de usos terciarios “parques empresariales” pero estas zonas no aparecen luego en el texto normativo. En el texto se detectan erratas y referencias a considerar este documento como NNSS, lo cual debe corregirse.

Por último, cabe mencionar que el estudio de impacto acústico del PGOU indica que los objetivos de calidad acústica se ven comprometidos en pequeños puntos o franjas lineales por la proximidad de las carreteras en unos pocos ámbitos residenciales. Analizada la ordenación pormenorizada de los nuevos edificios residenciales del PGOU no se observan incompatibilidades, no obstante, el PGOU indicará que se tendrá en consideración el estudio de impacto acústico en la implantación de nuevos edificios.

**Noveno.** Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las subzonas edificables.

Las ordenanzas reguladoras se desarrollan en el título quinto de las normas generales del PGOU. Al respecto se pueden hacer las siguientes apreciaciones respecto al capítulo 1.5.1, de definiciones básicas para la aplicación de la normativa:

– Se hace referencia al derogado artículo 17 de la ley 08/07, cuando debiera ser al artículo 26 del RD 7/2015.

– Son inadecuadas las 2 condiciones en la definición de edificio único (un determinado aislamiento acústico y resistencia al fuego mínima y un cuerpo independiente con acceso directo).

– No se debe dividir la edificabilidad física en bruta y urbanística, ya que la edificabilidad bruta y física son lo mismo (una no es una parte de la otra).

– Se debe incluir una referencia a como se considera la edificabilidad bajo rasante.

– Respecto a la forma de medir la edificabilidad se da a entender que bajo rasante no se mide la edificabilidad de instalaciones, aparcamientos y trasteros vinculados al uso principal.



- No se dice nada respecto a edificios exentos en parcela (pérgolas, casetas de aperos, etc...) y si cuenta como edificabilidad o no.
- No se señala la densidad residencial en el suelo urbano consolidado por la urbanización.
- Cuando se define el plano de fachada, se indica que el alero debe estar dentro de ese límite-plano mientras Norplan permite que sobresalga expresamente. Los aleros no deben formar parte del plano de fachada dada su propia función de proteger el plano de fachada.
- Respecto a las áreas de movimiento de la edificación, la referencia al plano 5 es incorrecta. Se cita erróneamente los planos P-5 como condiciones de la edificación, en realidad son los P-6.
- Respecto a la cota origen, sería más claro si se incluyese la representación gráfica de las alturas y la referencia a como se mide en los edificios en esquina considerando las 2 fachadas o en fachadas opuestas con diferentes fondos.
- Referente a los vallados se debiera especificar que los vallados lindantes con cauces de agua deberán dejar libre la zona de servidumbre de 5 metros.

En el capítulo 1.5.2. Ordenanzas generales de edificación y uso, las condiciones generales comunes referentes a la edificación son confusas en cuanto al tratamiento de las ventanas en bajocubierta y se detectan algunas imprecisiones.

Por otra parte, el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco en su artículo 6 "Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas" establece que las condiciones mínimas de habitabilidad son de cumplimiento obligatoria para los instrumentos de planeamiento y sus correspondientes ordenanzas municipales y que se incluirán en su memoria la justificación de que la ordenación pormenorizada en su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones del decreto en los desarrollos residenciales. En este sentido, si bien la disposición transitoria primera del decreto indica que es de aplicación al planeamiento que se apruebe inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor del decreto, se considera necesario que el PGOU indique que este decreto se tendrá en cuenta en los procedimientos de aprobación de los futuros instrumentos de planeamiento y en la planificación de los edificios. Así mismo y dado que este decreto establece que los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias a las previsiones de esta norma, conforme al artículo 6.5, se debe incluir que en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m<sup>2</sup> por vivienda o alojamiento.

Las menciones que se realizan en el PGOU a las condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación y en las viviendas y su referencia a las viviendas de protección oficial han quedado obsoletas por el nuevo marco normativo anteriormente citado. En lo que respecta a los edificios catalogados se estará a lo señalado en las normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico.

Respecto a las ordenanzas de las subzonas en vez de hacer referencia a las normas básicas de edificación debe hacer referencia al código técnico de la edificación. Las denominaciones en los usos autorizados difieren de los recogidos en Norplan y se genera cierta confusión de términos. También con carácter general se debe especificar la edificabilidad urbanística "máxima", no tan sólo la edificabilidad para dejar claro que es un parámetro de máximos.

En la ordenanza de subzona A.1. Asentamientos antiguos, en las cubiertas se permite la instalación generalizada de placas solares, pero ese aspecto debe quedar condicionado al cumplimiento del régimen de protección del conjunto monumental del casco histórico en el ámbito AL.01.

En la ordenanza subzona A.5.2. Edificación adosada, de baja densidad, la referencia a separación a linderos debe indicar que se trata de mínimos (salvo que se pretenda una distancia concreta). En varias ordenanzas de subzonas queda sin definir las alturas máximas de edificación y se indica sólo un perfil de la edificación.

En la ordenanza subzona b.1.1. Industrial intensiva y b.1.2. Industrial aislada se autoriza el uso de guarda de vehículos: automóviles, caravanas y autocaravanas y debiera ser objeto de un cierto control en cuanto a su superficie y ordenación de cierres por la afección que pudiese llegar a suponer grandes implantaciones. Por otra parte, en la zona industrial aislada entre los usos autorizados no figura el de oficinas ligadas al proceso productivo, lo cual puede resultar limitativo.

#### **Décimo.** Gestión urbanística.

La gestión urbanística se incluye en los planos P-4 "Ordenación estructural" y en el libro 2 se detallan las condiciones de gestión. Se han detectado las siguientes erratas o deficiencias que deben ser subsanadas.

– En muchos ámbitos se incluye en el apartado referente a la ejecución de la ordenación, en el punto c.2, una referencia entre paréntesis (a.2) que no parece tener sentido.

– En el ámbito AL.16, con 2 alternativas de ordenación, en la alternativa II, hay una errata al categorizar el suelo como "Urbano consolidado no consolidado".

– En el ámbito AL.18, con 2 alternativas de ordenación (I consolidada y II no consolidada). En la alternativa I consolidada se establece que la edificación en la parcela exigirá obras complementarias de urbanización de ampliación de los viales actuales conforme al plano P-5, pero en este plano no se distingue a que viales se refiere. En la alternativa II no consolidada se dice que la parcela actual es indivisible cuando esta alternativa lleva por título transformación parcelaria con creación de parcelas.

– En el Ámbito EG.02. de suelo urbano consolidado en Egileta, se establece que un edificio de este ámbito se declara fuera de ordenación y forma parte de las cargas de urbanización del ámbito vecino EG-04 (suelo urbano no consolidado). Fijar como carga de urbanización un edificio fuera de ordenación que no se encuentra en el propio ámbito objeto de urbanización resulta extraño, máxime cuando se encuentra prácticamente limítrofe con el ámbito a urbanizar. En este sentido, cabe indicar que si el inmueble se ubica en un suelo urbano consolidado se debe obtener mediante expropiación o en su defecto incluirlo en el ámbito vecino de suelo no consolidado. Por otra parte, en la norma referente al ámbito EG-04 no se hace referencia a esta carga de urbanización creando mayor inseguridad respecto a las obligaciones que se pretenden.

– En el Ámbito EG.04. de suelo urbano no consolidado discontinuo, en Egileta, se delimita la actuación integrada incluyendo un sistema local deportivo que en los planos figura dentro del ámbito EG.05. En el Ámbito EG.05. de suelo urbano no consolidado discontinuo, se delimita la actuación integrada incluyendo un sistema local de espacios libres del parque del molino que en los planos figura dentro del ámbito EG.04. Tanto en este ámbito como en el anteriormente citado se produce un error en el texto normativo al incluir los mismos sistemas locales tanto en un ámbito como en el otro.

– En el Ámbito EG.06. de suelo urbanizable, se adscribe a la ejecución del sector la consecución del suelo correspondiente al sistema general EG.07 Depuradora de aguas residuales de Egileta, sin embargo, en el ámbito EG.07 de la depuradora se dice que el sistema de actuación

es por expropiación. Por otra parte, la programación del ámbito es a muy largo plazo, (puede suponer más de 10 años) y según la normativa del ámbito EG.07 la depuradora se tiene que hacer simultáneamente al desarrollo del ámbito EG.06. Al respecto, hay que definir con claridad cual es el sistema de actuación para la obtención de la depuradora y el modo de obtención del suelo que le corresponde y el plazo.

– El ámbito EG.07. Depuradora se clasifica como suelo urbanizable sectorizado, pero se remite su desarrollo a un plan especial, con actuación de expropiación. Además de la contradicción con la normativa del ámbito EG.06 ya manifestada, no se entiende el plantear una isla de suelo urbanizable rodeada completamente de suelo no urbanizable. Por otra parte, no debe remitirse su desarrollo a un plan especial cuando se clasifica el suelo como urbanizable (tendría que ser a un plan parcial). En cualquier caso, cabe mencionar que es un suelo totalmente rodeado de suelo no urbanizable y parece más adecuado considerarlo como no urbanizable y remitir su desarrollo a un plan especial.

– En los ámbitos AL.32.01 y 0.2 Ronda norte, se detectan errores en el apartado 3.c, cuando se refieren a las características técnicas del “parque” o que incluirán el suelo y la ejecución del “paseo peatonal norte”, la puesta en servicio del depósito o la puesta en servicio del Paseo. Las referencias al paseo peatonal y parque se corresponden a otros ámbitos, concretamente al AL.31-01 y 02 Paseo norte, por lo que se debe corregir el texto.

– El ámbito AL.33. Depósito de agua Alegría, se clasifica como suelo urbanizable sectorizado, pero se remite su desarrollo a un plan especial, con actuación de expropiación, vinculándose al sector AL.26 solo en su programación. El desarrollo de un suelo urbanizable se debe remitir a un plan parcial, no a un plan especial. En cualquier caso, cabe mencionar que es un suelo totalmente rodeado de suelo no urbanizable y parece más adecuado considerarlo como no urbanizable y remitir su desarrollo a un plan especial.

Por último, el PGOU, en el título 4, en el capítulo referente a la asignación de edificabilidad ponderada falta la mención a no diferir en un 5 por ciento la edificabilidad media de cara área o sector. Así mismo, en el capítulo referente al desarrollo de planeamiento del suelo no urbanizable no se ha incluido la necesidad de un plan especial en las actividades del artículo 28.5 a) de la ley del suelo 2/2006 que precisen declaración individualizada de impacto ambiental, ni cuando afecte a una superficie de suelo superior a 5.000 m<sup>2</sup>. También, en el capítulo de ejecución del planeamiento, se dan citas erróneas a artículos derogados del Decreto 105/2008, se menciona la regularización de fincas sin mayor desarrollo normativo o no se incluye la referencia a la variación en un 5 por ciento de las delimitaciones-unidades de ejecución. Se aprecian variaciones respecto a Norplan en cuanto a las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización al no incluirse saneamiento separativo y refuerzo de conexiones exteriores.

#### **Undécimo.** Condiciones de edificación.

Respecto a los edificios fuera de ordenación y disconformes, el título 4 de la normativa, en su capítulo 1.4.7 Régimen de la edificación y de los usos preexistentes, tolera en suelo no urbanizable el aumento en un 25 por ciento de la edificabilidad existente en viviendas no vinculadas a agropecuario. El PGOU no puede tolerar el aumento en un 25 por ciento la edificabilidad existente en viviendas no vinculadas a agropecuario, en suelo no urbanizable en usos preexistentes tolerados, (usos disconformes), conforme al artículo 101.5 de la Ley 2/2006. Así mismo, en el ámbito AL.02-06 se menciona un edificio disconforme pero no se especifica en que grado y la referencia de su ubicación se tendría que remitir al plano P-6. También, en el ámbito AL.14-02 se menciona un edificio fuera de ordenación y en el ámbito EG.01 se menciona un edificio disconforme con el planeamiento, pero ninguno de ellos figura como tal en plano P-6. La mención a que los elementos disconformes se identifican en los planos P-5 es errónea.

Respecto al perfil de la edificación y las plantas bajo rasante, se ha detectado con carácter general contradicciones entre lo especificado por la normativa particular de cada ámbito y la nomenclatura al respecto recogida en los planos P-6. La forma de establecer los perfiles de la

edificación y la fijación de alturas debe ser coherente en todos los documentos que forman parte del PGOU. Así mismo y referente a las líneas de fachada o líneas de edificación se debe unificar las diferentes denominaciones que aparecen al respecto.

**Duodécimo.** Catálogo de protección de los elementos del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico.

En las consideraciones generales del catálogo se menciona el Decreto de 4 de junio de 2002 por el que ha sido declarado el casco histórico de Alegría-Dulantzi como conjunto monumental excluyendo la normativa de su ámbito de aplicación el área delimitada del citado decreto. El área mencionada queda sujeta a la protección del propio decreto y subsidiariamente al plan especial de rehabilitación integral del año 1999. Al respecto cabe mencionar que esto último no es coherente con lo expresado en la normativa del ámbito AL.01 y que el área y perímetro del casco histórico protegido por el decreto no figura en ningún documento del PGOU. Se excluye de la normativa del catálogo el ámbito del plan especial del casco histórico y se desconoce si el plan especial y el decreto establecen la misma delimitación. En este sentido, se debe evitar contradicciones, delimitar el área objeto de protección y especificar que en tanto no quede justificada la adaptación del PERI. al Decreto 126/2002 de protección mencionado y sea informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, todas las intervenciones edificatorias en el ámbito del PERI requerirán la autorización previa del Departamento de Patrimonio Histórico Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

Por otra parte, en el catálogo y en la normativa se detectan erratas como las menciones a la derogada Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural, en vez de a la vigente la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. También con carácter general es errónea la mención a la localización de elementos del patrimonio en determinados planos (en la mayoría de los casos se hace referencia erróneamente a los planos P-1 y los planos P-5 y en algún caso no figura la localización en ningún plano). Así mismo, se detectan errores en la numeración de algún elemento, especialmente y con carácter general en las zonas de presunción arqueológica. También hay, en algunos casos, varias contradicciones entre el grado de protección y las obras permitidas. En otros casos no coincide el grado de protección del encabezamiento con el que se establece en su apartado específico (ficha números 6, 10, 11). Así mismo, la ubicación de algunas zonas de protección arqueológica parece no coincidir entre los planos y las fichas (fichas número 20, 21, 23 y 25).

Por último, las normas particulares del ámbito EG.01 mencionan dos edificios protegidos que no están en ese ámbito y no mencionan la superficie de la zona de presunción arqueológica ZPA 23 recogida para este ámbito en el plano P-6. En el ámbito EG. 02 sucede lo mismo con respecto a la ZPA 23 que no se recoge en la norma particular y en el ámbito AL.28 Bis se menciona una superficie de zona de presunción arqueológica número 1 Ermita de San Pelayo que no está recogida en el plano P-6. Todo lo cual debe ser corregido.

**Decimotercero.** Infraestructuras viarias de la diputación foral.

En base al informe del Servicio de Carreteras del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Álava, del 3 de junio de 2021, se deben corregir o modificar las siguientes cuestiones:

– Incluir en la memoria del PGOU, en el apartado 5.3 la mención a la red viaria de carreteras recogida en el Catálogo de la red de carreteras de Álava del Plan Integral de Carreteras de Álava 2016-2027 (PICA), aprobado definitivamente mediante norma foral 6/2019 de 20 de marzo.

– Los planos de calificación del suelo no urbanizable, deben reflejar el trazado del “Proyecto de acondicionamiento y mejora de trazado de la carretera A-3112 entre el P. K 13,10 y el P.K. 13,47, en Egileta ”, así como, su zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección.

– Los ámbitos estructurales AE-01, AE-02, AE-04 y AE-05 (sistema general de comunicaciones viarias), indicados tanto en la normativa urbanística (artículos 1.2.1.2 y 2.1.4.1) como en los planos de “ámbitos urbanísticos” han de hacer correcciones puntuales en cuanto a su delimitación conforme a las cesiones como viales urbanos según “Convenio entre la Diputación Foral de Álava, el Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi y la Junta Administrativa de Alegría-Dulantzi para la transferencia de tramos de las carreteras A-3110 y A-3112 tras la puesta en servicio de la variante de Alegría”, aprobado por Acuerdo 363/2018, de 3 julio, del Consejo de Gobierno Foral.

– Con respecto a Alegría-Dulantzi:

– Deberá corregirse en la documentación gráfica la delimitación del ámbito AE.04 en la zona de la glorieta existente en la carretera A-3140, haciendo coincidir el límite del citado ámbito con la expropiación realizada.

– Deberá eliminarse el acceso directo al camino que discurre paralelo a la carretera A-3140, entre esta y el ámbito AL.17-01, al haberse desarrollado la vialidad interna del ámbito AL.17-01.

– Deberá definirse la conexión del sistema general ronda del borde norte del núcleo de Alegría, perteneciente al ámbito urbanístico AL.32-01 con la glorieta existente situada en la carretera A-3140. En el plano de ordenación pormenorizada, se ha representado la conexión del vial perteneciente al sistema general con la glorieta de la carretera A-3140 de forma que se superpone a la conexión ya existente de la calle Henaio (antigua carretera A-3112), lo que resulta inadmisibles en cumplimiento de la normativa vigente de trazado de carreteras, por lo que dicha conexión se debe separar de la existente, centrándola entre las conexiones actualmente existentes en la glorieta, la del polígono industrial y la de la calle Henaio.

– Con respecto a Egileta:

– Se ha de representar correctamente el sistema general de comunicaciones viarias correspondiente a la carretera A-3112, en la zona de influencia de intersección con la carretera A-132 y la calle Erentzun, priorizando la carretera A-3112.

– El sistema general de comunicaciones viarias: carreteras (E.11) representado en el plano de ordenación estructural de Egileta, correspondiente a la carretera A-3112, debe corregir los siguientes aspectos:

1. Se ha de eliminar del mismo el ramal de la antigua carretera A-3112 que quedó en desuso y la urbanización prevista en el margen de esta antigua carretera, en el frente de las parcelas 71 del polígono 7 y 195 del polígono 2.

2. Se ha de mantener la continuidad de la carretera A-3112 hacia la intersección, priorizando la carretera con respecto al ramal de la antigua carretera que quedó en desuso, tal como está en la actualidad.

3. Dentro del sistema general de comunicaciones viarias se ha incluido las aceras previstas en el plano de ordenación pormenorizada, paralelas a la carretera A-3112, las cuales deben eliminarse del mismo.

– El tramo urbano de la carretera A-3112 discurre entre los puntos kilométricos 12+972 y 13+153. El plano de ordenación pormenorizada ha de corregirse para recoger, tal y como se indica en la sección del PICA, 7 metros de anchura de calzada, 0,50 metros de arcén y 0,50 metros de rigola a cada lado de la calzada.

– El acceso a las parcelas 71 del polígono 2 y 195 del polígono 2 debe de resolverse desde la vialidad interna del núcleo urbano. Teniendo en cuenta que no se puede acceder desde el ramal de la antigua carretera que quedó en desuso, debido a la interferencia de este con la intersección de las carreteras A-132 y A-3112 y los problemas de seguridad vial que plantearía, derivados de la misma. Con respecto a esto, desde el servicio de ordenación del territorio y urbanismo se observa que son parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado por el

planeamiento vigente y que la parcela 71 ya cuenta con edificación y acceso directo desde la vialidad interna del núcleo urbano. Respecto a la parcela 195 (que alberga restos de una construcción) al objeto de solventar sus accesos sin usar el trazado de la antigua carretera, puede incluirse en el ámbito anexo EG.04 de suelo urbano no consolidado sin tener que renunciar a su desarrollo.

Por último, hay que indicar que los accesos a los distintos ámbitos colindantes con la carretera A-3140 (en Alegría Dulantzi) y la carretera A-3112 (en Egileta), deberán resolverse a partir de las conexiones con dicha carretera actualmente existentes o a través de la vialidad interior del núcleo urbano, sin que en ningún caso puedan existir nuevos accesos directos desde dicha carretera, salvo imposibilidad física de cumplimiento de lo anterior que deberá justificarse.

#### **Decimocuarto.** Documentación gráfica.

Las escalas de los planos que se indican en el artículo 1.1.1.5, documentación constitutiva del plan general, no se corresponden con la de algunos planos. La escala de los planos es adecuada y se debe modificar la mencionada en el artículo.

La interpretación de la documentación (artículo 1.1.1.6, punto 4 b) dice que en el caso de que no haya correspondencia entre planos de la misma escala se da prioridad a las determinaciones del plano de calificación pormenorizada. El PGOU debe dar prioridad, ante una misma escala, a los planos de ordenación estructural frente a los de ordenación pormenorizada.

En el PGOU se detectan errores o incoherencias entre lo expresado en la documentación escrita y la documentación gráfica. A modo de ejemplo, el plano P-3 no es de calificación global en suelo urbano y urbanizable, como dice el artículo 1.3.2.4 sino de ámbitos urbanísticos y se corresponde con la clasificación del suelo. Así mismo, la confusión entre la denominación de los planos P-5 y P-6 y su contenido con respecto al texto de las normas generales es constante en el documento.

Los planos P-1 “Calificación del suelo no urbanizable” debiera indicar con claridad en la leyenda los suelos de alto valor estratégico y no indicar solamente subcategoría 1.

Los planos P-5 denominados “Ordenación pormenorizada” no presentan leyenda indicativa de lo que representa cada color, epígrafe o numeración lo cual se debe corregir. La leyenda, actualmente inexistente, debe incluir todo aquello que se expresa en el plano. También, se detecta una errata en el color con el que se representa un bloque de viviendas en la calle Fortaleza del casco histórico (plano 5.1.5).

Los planos P-6 “Condiciones de edificación” indican en su leyenda servidumbres de uso público que no tiene correspondencia o reflejo en los planos. Estos planos no incluyen en su leyenda los iconos correspondientes a los inmuebles fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento. Debe haber una correspondencia entre lo dibujado en el plano y su leyenda-caratula de tal manera que se facilite su correcto y mejor entendimiento.

#### **DISPONGO**

Primero. Aprobar definitivamente el expediente del plan general de ordenación urbana del municipio Alegría-Dulantzi, con las condiciones señaladas en los fundamentos de la presente resolución, que se sintetizan a continuación:

– Cumplir las determinaciones vinculantes establecidas en la certificación de los acuerdos adoptados en la sesión 2/2021 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV), que deberán incorporarse al plan general de ordenación urbana de Alegría-Dulantzi.

– El PGOU recogerá las condiciones expresadas en el informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua para la sesión 2/2021 de la COTPV.



– El PGOU deberá recoger en su normativa la nueva distribución de edificabilidad residencial de vivienda de protección pública que ha sido objeto de autorización por orden de 12 de septiembre de 2023, del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte en relación con el cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública. El texto del plan general de ordenación urbana de Alegría-Dulantzi, debe incorporar la justificación del cumplimiento del expediente conforme al artículo 80 de la Ley 2/2006 y al artículo 15 del Decreto 123/2012.

– El PGOU, conforme al artículo 14 de la Ley 2/2006, debe justificar que el suelo urbanizable no sectorizado AL.34 Loiza Este guarda proporción con las previsiones de crecimiento y reconsiderarlo en función de su capacidad residencial.

– Respecto al suelo no urbanizable se debe atender las indicaciones realizadas en el fundamento quinto expuesto. Entre ellas, que la normativa general debe indicar que el desarrollo de planeamiento del suelo no urbanizable necesita de un plan especial en las circunstancias indicadas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006. Así mismo, la normativa general del PGOU no debe tolerar en suelo no urbanizable el aumento en un 25 por ciento de la edificabilidad existente en viviendas no vinculadas a uso agropecuario (usos disconformes tolerados) y en el suelo de alto valor estratégico no debe autorizar la actividad forestal.

– Respecto al patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico se cumplirá con los aspectos vinculantes informados por Centro de Patrimonio Cultural Vasco, en el informe de 18 de marzo de 2021 para la sesión 2/2021 de la COTPV y las observaciones recogidas en el fundamento duodécimo presente.

– El PGOU debe cumplir las correcciones y modificaciones establecidas en el informe del Servicio de Carreteras del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Álava, del 3 de junio de 2021, que se mencionan en el fundamento decimotercero.

– El PGOU deberá recoger los aspectos vinculantes establecidos en el informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del 2 de agosto de 2022 con carácter previo a la aprobación definitiva del texto refundido y remitir al citado órgano la documentación con las modificaciones expuestas en su informe debidamente incorporadas.

– El PGOU indicará que se tendrá en cuenta las condiciones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en la planificación de los edificios y en las ordenanzas edificatorias.

– Se atenderá a las observaciones realizadas en los fundamentos séptimo, octavo, noveno y undécimo de la presente resolución. Respecto a la gestión urbanística se debe atender las consideraciones realizadas en el fundamento décimo de la presente resolución. Si bien mayormente son corrección de imprecisiones, contradicciones y erratas cabe destacar que se debe reconsiderar el ámbito EG.02. (suelo urbano consolidado) de Egileta en relación con el edificio de este ámbito fuera de ordenación y que forma parte de las cargas de urbanización del ámbito vecino EG-04, (suelo urbano no consolidado).

– El PGOU debe adaptarse a las diferentes consideraciones realizadas en la presente resolución y por ello tomará la referencia de la normativa del “sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava - Norplan” para adaptar su normativa general.

– Se actualizarán/completarán las referencias normativas, contenidos o términos urbanísticos indicados en el articulado del PGOU conforme a la legislación vigente. Asimismo, se incluirán los que se precisen y se suprimirán las referencias a normativas derogadas.

— Se coordinará lo dispuesto en los artículos/planos de las normas urbanísticas para que no se produzcan las contradicciones detectadas en/entre ellos o con la realidad física. El PGOU debe ser coherente entre el texto escrito y los planos y corregir las imprecisiones y erratas detectadas en ambos.

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.

Segundo. Suspender parcialmente la aprobación definitiva del expediente del PGO del municipio *Alegría-Dulantzi* en los ámbitos de suelo urbanizable de *Alegría-Dulantzi*. La suspensión se mantendrá hasta que la documentación del PGOU recoja una solución de saneamiento y de depuración para la localidad de *Alegría-Dulantzi*, definiendo un sistema general de saneamiento y estableciendo el régimen de su obtención, ejecución y asunción del coste. Esta solución deberá ser informada favorablemente por la URA-Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que la solución de saneamiento y de depuración para la localidad de *Alegría-Dulantzi* signifique un cambio sustancial en la ordenación estructural, deberá someterse a información pública. Tras el resultado de la información pública, se elevará el expediente a la Diputación Foral de Álava para la verificación del cumplimiento de la presente orden foral, a 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 publicación de la misma, ante la sala de dicha jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, 21 de diciembre de 2023

*El Diputado de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio*  
**ANARTZ GORROTXATEGI ELORRIAGA**