

CAPITULO 1

PROCESO DE FORMACIÓN, REDACCIÓN Y APROBACIÓN DEL P.G.O.U.



CAPITULO 1

PROCESO DE FORMACIÓN, REDACCIÓN Y APROBACIÓN DEL P.G.O.U.

1.1. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Labastida.

Los trabajos de revisión de las NN.SS. de Labastida se iniciaron el 15 de Septiembre de 2.004, fecha en la que se firmó el contrato de adjudicación de los trabajos

1.2. Información Urbanística.

El 9 de Mayo de 2.005 se entregó al Ayuntamiento el Documento correspondiente a la Información Urbanística.

1.3. Avance de Planeamiento.

El 8 de Marzo de 2.006 se entregó en el Ayuntamiento el Documento de Criterios Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento de la Revisión de las Normas Subsidiarias - Avance de Planeamiento.

Con fecha 16 de Marzo de 2006 la Corporación Municipal de Labastida acordó exponer al público el documento de Criterios y Soluciones Generales de Planeamiento Municipal por el plazo de un mes.

El referido acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de Marzo de 2.006.

Durante el periodo de Exposición Pública se recibieron 13 Escritos de Sugerencias. Además en este plazo se elabora un Documento de Sugerencias Municipales redactado por el Arquitecto Asesor Municipal.

Con fecha 23 de Junio de 2.006 el Equipo Redactor elaboró el Informe sobre de los Escritos de Sugerencias presentados así como sobre el Documento de Sugerencias Municipales.

Este Informe constituye el **Anexo 1** del presente Capítulo.



Con fecha 6 de Julio de 2.006 se recibe el Informe Preliminar de Impacto Ambiental, relativo al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Con fecha 7 de Julio el Arquitecto Asesor, emite un Informe Propuesta de Aprobación de las Sugerencias realizadas al Avance de Planeamiento, que se adjunta como **Anexo 2**.

El 30 de Junio de 2.006, la Asesoría Jurídica Administrativa del Ayuntamiento emite informe en relación con el Informe Preliminar, que se adjunta como **Anexo 3**.

El 26 de Julio de 2.006, EKOS como responsable del Equipo redactor del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, emite informe sobre el Informe Preliminar, que se adjunta al presente Capítulo como **Anexo 4**.

El 17 de Julio de 2.006 el Pleno del Ayuntamiento de Labastida acuerda aprobar el Avance de Planeamiento introduciendo una serie de modificaciones derivadas de la estimación de una parte de las sugerencias presentadas. Dicho acuerdo fue notificado al Equipo Redactor el 31 de Julio y su contenido se transcribe a continuación:

ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LABASTIDA DE 17 DE JULIO DE 2.006.

"2.- REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS: CONTESTACION A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE Y REMISIÓN AL EQUIPO REDACTOR PARA SU POSTERIOR ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.-"

Antecedentes:

Con fecha 16 de marzo de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Labastida adoptó, por unanimidad de sus miembros presentes acuerdo por el que se aprobó la exposición al público del Avance de las Normas Subsidiarias por plazo mínimo de treinta días mediante anuncio publicado en el BOTHA, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia a fin de que puedan presentarse por cualquier persona sugerencias y alternativas.

Finalizado el plazo de exposición pública del Avance de las Normas Subsidiarias, el equipo redactor de las mismas presenta, con fecha 27 de junio de 2006, número de entrada en el registro 1.234, informe sobre las sugerencias presentadas en el plazo de exposición pública la Avance de Revisión de las NN.SS. de Labastida.



Con fecha 7 de julio de 2006, el arquitecto asesor del Ayuntamiento de Labastida emite informe propuesta para la aprobación de sugerencias realizadas al documento de avance del Planeamiento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Labastida, siendo remitida copia del mismo a cada uno de los concejales con el Orden del día.

Tenidos en cuenta estos antecedentes, se propone la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- En relación con las alegaciones presentadas por particulares, y conforme el informe emitido por el arquitecto asesor del municipio, estimar en su integridad las siguientes sugerencias, elevando mandato al equipo redactor para su incorporación en el documento de aprobación inicial de la Revisión de las NN.SS. a saber:

- *Sugerencia Nº 1 presentada por don José Luis Barrón*
- *Sugerencia Nº 3 presentada por don Ponciano Quintana Quintana*
- *La alternativa 1 de la Sugerencia Nº 5, presentada por don Francisco Martínez Pérez*
- *Sugerencia Nº 6 presentada por don Fernando Uriarte Fernández de Pinedo.*
- *Sugerencia Nº 12 presentada por don Ricardo Quintana García*

Segundo.- En relación con las alegaciones presentadas por particulares, y conforme el informe emitido por el arquitecto asesor del municipio, estimar parcialmente las siguientes sugerencias, elevando mandato al equipo redactor para su incorporación en el documento de aprobación inicial de la revisión de las NN.SS: a Saber:

- *De la sugerencia nº 4, presentada por don Isidro González Olalde, se estima clasificar como suelo urbano la parcela 398, en su integridad, y la parcela 397, parcialmente según plano adjunto.*
- *De la sugerencia nº 9, presentada por don Antonio Farpón Fernández, se estima incluir en el sector 4 de actividades económicas únicamente a las parcelas catastrales nº 187 y 191 del polígono 9 de Labastida.*
- *De la sugerencia nº 11, presentada por la Unión de Cosecheros de Labastida Sdad. Coop., se estiman las sugerencias relativas a la supresión del vial parque hacia el Sur-este, la consideración unitaria y la de gestión urbanística independiente de los suelos en que se desarrolla la actividad.*



- *En relación con las sugerencias presentadas por el Ayuntamiento, y conforme el informe emitido por el arquitecto asesor del municipio, mantener en su integridad todas las sugerencias, elevando mandato al equipo redactor para su incorporación en el documento de aprobación inicial de la Revisión de las NN.SS.*

Tercero.- En relación con las sugerencias presentadas por el Ayuntamiento, y conforme el informe emitido por el arquitecto asesor del municipio, mantener en su integridad todas las sugerencias, elevando mandato al equipo redactor para su incorporación en el documento de aprobación inicial de la Revisión de las NN.SS: “

1.4. Modificación del Marco Legal.

Con fecha 20 de Julio de 2006, el Parlamento Vasco aprobó la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 20 de Septiembre de 2006.

Dicha Ley produce una importante modificación del Marco Legal en el que se inscriben los instrumentos de Planeamiento Municipal y especialmente sobre las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que desaparecen como instrumento de Planeamiento y son sustituidas por los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Con fecha 29 de Septiembre de 2006, el Equipo Redactor emite informe sobre la repercusión de la aprobación de la Ley de Suelo y Urbanismo que concluye con una propuesta de actuación ante la nueva situación legal.

El informe se adjunta al presente Capítulo como **Anexo 5**.

Ante la situación sobrevenida y no habiéndose formulado propuesta concreta por parte del Ayuntamiento, el Equipo Redactor presentó con fecha 8 de Noviembre Propuesta de Adaptación del Proceso de Revisión a la nueva Legislación vigente, en la actualidad en proceso de estudio por el Ayuntamiento.



1.5. Proceso de Redacción del Documento de Plan General de Ordenación Urbana - Documento para Aprobación Inicial.

En reunión celebrada el 27 de Septiembre de 2006, el Equipo Redactor explicó al Ayuntamiento, además de las nuevas circunstancias de la legalidad vigente, la necesidad de elaborar un documento de Avance corregido, con las modificaciones producidas por el acuerdo de aprobación de Avance.

Así mismo, en la reunión se manifestó que el Documento así modificado presentaría una serie de Problemas Técnicos y Jurídicos en relación con la ordenación del Área Urbana de Labastida que se consideraba conveniente corregir antes de su aprobación.

Por ello se propuso elaborar un segundo documento que reinterpretase el acuerdo y que manteniendo el criterio de las modificaciones introducidas en el acuerdo de Aprobación del Avance subsanase la problemática técnica y jurídica detectada.

Con fecha 25 de Octubre de 2006 se entrega la documentación referida, Memoria y Plano de Ordenación Estructural 1 (según acuerdo de Aprobación del Avance, y 2 según Acuerdo corregido). La documentación se adjunta al presente Capítulo como **Anexo 6**.

El día 2 de Noviembre de 2006, se celebró una reunión de todos los grupos políticos del Ayuntamiento de Labastida, que tras el análisis de la documentación presentada por el Equipo Redactor **adoptó el acuerdo que mas adelante se transcribe**.

El Acuerdo remitido al Equipo Redactor el 9 de Noviembre de 2006, aprueba varias de las correcciones propuestas por el Equipo: la ampliación parcial de la Conexión Norte-Sur interna del Sector 1, la eliminación de las 50 viviendas previstas en el extremo norte del Sector 1, la calificación como Sistema de Equipamiento Privado del Golf, la consideración de Sector Unitario del Sector 2, el Ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado y la consideración de Suelo No Urbanizable de las Áreas en las que se facilite la disposición de Bodegas.

No obstante, el Ayuntamiento desestimó entre otros aspectos, la propuesta relativa a la Red Viaria del Área Urbana de Labastida, de gran trascendencia para dotar de una correcta accesibilidad a los Sectores de Suelo Urbanizable y especialmente al Sector 1.

El acuerdo municipal supone conducir todo el tráfico con destino a los Sectores, tanto residenciales como de Actividades Económicas, así como al Golf, a través de la trama urbana del Casco Histórico y de los Ensanches, lo que se considera que, en el caso de que el desarrollo del Núcleo de Labastida se realice conforme a las previsiones del Plan, se produciría una



congestión de tráfico en el centro urbano de Labastida que generaría desajustes funcionales en el Casco.

ACUERDO MUNICIPAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2006

....., los concejales reunidos consensuaron las siguientes directrices y criterios a seguir por el equipo redactor:

1.- Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.1.- Sector Residencial Labastida Norte Golf.

Red Viaria de Acceso.- Desde el punto de vista municipal, se desestima la propuesta de establecer esta conexión desde la carretera A-124, por cuanto se estima que es de interés el acceso al campo de golf se realice por el núcleo de población, apoyado en el establecimiento de una conexión interior redimensionada a las nuevas necesidades de vialidad.

Ampliación de la Conexión Norte-Sur Interna del Sector.- Se estima esta propuesta si bien se considera necesario establecer una "rotula de conexión" al lado sur/este del vial.

Calificar la Zona Residencial Norte del Sector. – Se acepta esta propuesta de calificarlo como "Sistema local de "Mantenimiento del Medio Natural", eliminando las 50 viviendas previstas en el Avance, al objeto de cumplir el informe preliminar del ECIA.

Calificar la Zona del Campo y Club de Golf.- Se acepta esta propuesta de calificarlo como "Sistema General Equipamiento Deportivo Privado", vinculado al Sector Residencial Norte.

1.2.- Sector R2 Residencial Deportivo Sur.

Desde el punto de vista municipal no resulta necesario establecer la conexión viaria entre este sector y la Avenida de La Rioja, por cuando la propuesta de Avance se estima suficiente para realizar la conexión entre el sector y la Avenida de La Rioja.

En cuanto a las modificaciones de la calificación:

Se acepta la redelimitación de la zona de equipamiento deportivo para permitir el desarrollo de un campo de atletismo,
 No se acepta la redelimitación del Sistema General Espacio Libre, debiendo mantener la del Avance.



No se acepta el establecimiento del Sistema General viario sur.

Considerar todo el Ámbito como un único Sector. Se acepta.

1.3.- Sector 3 Residencial Este.

Se mantiene el criterio de mantener la superficie del sector, desestimando la propuesta de su reducción.

1.4.- Sector 5 y 6 de Actividades Económicas

Se desestima el enlace que se propone entre la Avenida de La Rioja y la Avenida de Diputación.

2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2.1.- Área Norte

Se acepta esta propuesta .

2.2.- Sistema General Viario parque Exteriores Sur-Oeste.

No se acepta esta propuesta.

2.3.- Sistema General Espacio Libre.

No se acepta esta propuesta.

3.- Bodega Chateau.

Se acepta su calificación como suelo no urbanizable zona agroganadera y campiña, en una subclases específica que facilite la localización de Bodegas, sin requerir una superficie vinculada a viñedo. Asimismo se propone ampliar esta calificación a todo el suelo comprendido entre la variante precita y el núcleo de población, desde la carretera A-3202 hasta la carretera A-124 así como el ámbito aledaño al Suelo Urbanizable Sectorizado 3, según plano adjunto.



1.6. Redacción del Documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Labastida.

En los meses de Noviembre y Diciembre de 2.006 se redacta el Documento del Plan General de Ordenación de Labastida, que se presenta al Ayuntamiento el día 26 de Diciembre.

En el **Anexo 7** se recogen los Planos de Ordenación del Territorio Municipal y de las Áreas Urbanas de Labastida y Salinillas de Buradón.

1.7. Aprobación Inicial.

Con fecha 28 de Diciembre de 2.006 la Corporación Municipal de Labastida acordó aprobar inicialmente el expediente de Revisión-Adaptación a Plan General de Ordenación Urbana de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y exponer al público el Expediente por el plazo de un mes, a partir de la fecha de publicación del acuerdo en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en el diario de mayor difusión del Territorio Histórico .

El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 2 de Diciembre de 2.006 y en la edición de Álava del diario El Correo Español el Pueblo Vasco.

Posteriormente el Ayuntamiento acordó prorrogar el plazo de Exposición Pública por un plazo adicional de quince días, finalizando definitivamente el plazo el día 17 de Febrero de 2.007.

1.8. Proceso de Exposición Pública y de recogida y análisis de los Escritos de Alegaciones.

Durante el periodo de Exposición Pública se recibieron 35 Escritos diferentes de Alegaciones.

Veintinueve de los escritos de Alegaciones, remitidos por el Ayuntamiento, fueron recibidos por el Equipo Redactor el día 19 de Febrero de 2.006, los

numerados consecutivamente del 1 al 29, al día 21 de Febrero, se recibieron tres escritos más, 30 a 32, los dos últimos se corresponden con Alegaciones Municipales, suscritos por el Arquitecto Municipal.



Con posterioridad, el 23 de febrero se entregó, al Equipo Redactor, un escrito y planos aclaratorios del apartado 2.4 del 2º Informe Municipal, en relación con la Ordenación de Salinillas de Buradón.

Así mismo, el 23 de Febrero se recibe vía Fax , del Ayuntamiento de Labastida, escrito de la Dirección de Energía y Minas del Gobierno Vasco, en relación con el PGOU.

Posteriormente, el 8 de Marzo de 2.007, se reciben del Ayuntamiento de Labastida Informes del Centro de Patrimonio Cultural Vasco y de la Dirección de Atención a Emergencias del Gobierno Vasco, que si bien no tienen carácter de Alegaciones, su contenido se deberá tener en consideración en el acuerdo de aprobación Provisional.

El 23 de marzo, el Equipo Redactor presentó el **Informe sobre los Escritos de Alegaciones** que se adjunta al presente Capítulo como **Anexo 8**.

Con fecha 26 de Marzo, el Equipo Redactor recibe **informe Municipal**, redactado por el Arquitecto Municipal, en el que se recogen las Conclusiones de la reuniones de la Corporación Municipal, celebradas el 16 y el 23 de Marzo, en relación con el Informe de Alegaciones, en el que se concretan las propuestas de resolución sobre la alegaciones presentadas por los particulares así como por las presentadas por el propio Ayuntamiento. El informe se adjunta como **Anexo 9**

En reunión, celebrada el 26 de marzo, con el Alcalde, el Equipo Redactor manifestó su opinión sobre el referido Informe Municipal, indicando que el PGOU modificado, conforme a las previsiones del informe citado presentaría una serie de problemas técnicos y jurídicos, en el Área Urbana de Labastida que se consideraba necesario subsanar, para su incorporación al acuerdo de Aprobación Provisional.

1.9. Aprobación Provisional.

El día 28 de marzo el Pleno de la Corporación Municipal adoptó el acuerdo de Aprobación Provisional del PGOU de Labastida.

El acuerdo recogió en parte las recomendaciones realizadas por el Equipo Redactor, en relación con las propuestas de resolución de las alegaciones contenidas en el informe municipal, pero desestimó varias de ellas, de relevancia para la ordenación del Área Urbana de Labastida.

En este sentido, tanto la eliminación de la rotonda del vial SG VP 04L, enlace con el Golf, como la reducción de la sección del tramo inicial de dicho



vial dificultarán la accesibilidad al nuevo Sector 1, Residencia-Deportivo Labastida Norte, y aumentará la congestión de tráfico en el centro urbano de Labastida que (conforme se informó con motivo de la supresión del Vial Exterior de enlace con San Gines en la fase de Aprobación del Avance) se producirá, en el caso de que el desarrollo del Núcleo de Labastida se realice conforme a las previsiones del Plan.

Las modificaciones de la ordenación del Sector 2 Labastida Sur, excluyendo del Ámbito el área situada al norte, junto a al Avenida de la Rioja, que se clasifica como suelo urbano, y ajustando el límite Oeste a la delimitación parcelaria y de las NNSS que se revisan, dificultarán la ordenación urbana de la zona y la adecuada resolución del enlace entre el suelo urbanizado y no urbanizable. Todo ello se señaló en el Informe del Equipo Redactor sobre las Alegaciones en el que así mismo se cuestionaba la conveniencia de la eliminación del Equipamiento Deportivo, adscrito al Sector, y la sustitución por un Equipamiento Asistencial.

Por otra parte, la modificación de delimitación del Sector 3, determinada por el Acuerdo de Aprobación Provisional y cuya conveniencia no ha sido explícitamente justificada, no fue analizada en el Informe sobre las Alegaciones del Equipo Redactor, debido a que el texto de las Alegaciones Municipales no hacía referencia a dicha modificación, (conforme se señala en el Anejo 10).

Con respecto a la no determinación del Parámetro de Edificabilidad, tanto en el Área de Actividades Económicas 10 como en el Sector 4 Actividades Económicas Labastida Norte, si bien se entiende el interés Municipal en flexibilizar las condiciones edificatorias en los referidos ámbitos, se considera que la posibilidad de edificar en dos plantas la superficie máxima ocupable ($2 \times 0.70 = 1.40 \text{ m}^2/\text{m}^2$) puede dar lugar a edificabilidades finales considerablemente elevadas (muy superiores a los estándares utilizados), y en todo caso esta indeterminación no responde a la forma habitual de establecer la ordenación de áreas de estos usos y en especial de las áreas de nueva creación.

1.10. Elaboración del Texto Refundido conforme al acuerdo de Aprobación Provisional de 28 de marzo.

Tras el examen del Acta del acuerdo de Aprobación Provisional se suscitaron una serie de dudas en la interpretación de algunos de los aspectos a modificar del PGOU, que se señalaron en el informe del Equipo Redactor de 18 de Abril. Tras su examen el Ayuntamiento procedió a realizar algunas correcciones en el Acta de aprobación Provisional, que fue analizada en la reunión celebrada el 4 de Mayo en el Ayuntamiento de



Labastida entre el Alcalde el Arquitecto Municipal y un representante del Equipo Redactor.

En dicha reunión se concretaron los siguientes aspectos en relación con la elaboración del texto refundido de P.G.O.U.:

1.- **Escritos de alegaciones nº 9 y 17**, si bien el informe que se recoge en el Acta no coincide con el análisis de realizado por el Equipo Redactor, se considera que la propuesta de resolución de éste, aunque formulada en distintos términos, recoge la técnicamente la solución propuesta por el Ayuntamiento. Será necesario comprobarlo.

2.- **Escrito de alegación nº 4**, se debe incluir parte del área PEOU 5 en el área 4L.

3.- **Escrito de alegación nº 5**, se consideran dentro de ordenación dos de la edificaciones existentes.

4.- **Escrito de alegación nº 11**. La aceptación de la Alegación conlleva la modificación del límite del suelo urbano.

5.- **Escrito de alegación nº 13**. Se concreta la corrección de la ordenación del ámbito objeto de la alegación.

6.- **Escrito de alegación nº 19**. Se crea una nueva Área de Suelo Urbano cuyas determinaciones es ajusten al criterio de aceptación de la alegación.

7.- **Escrito de alegación nº 25**. se autorizará el uso Comercial y de Oficinas en plantas de sótano cuando estén vinculados a los de la Planta Baja.

8.- **Alegaciones Municipales.**

1.- Se concretan las áreas en las que se deben mantener las alineaciones de la Calle Diputación Foral.

2.- El sector 4 deberá ceder el suelo correspondiente al SG VP 01 4L.

3.- En el Sector 2, el vial propuesto estructurará internamente el Sector pero no tendrá la calificación de Sistema General.

4.- Se elimina el Sistema General de Aparcamiento previsto en el Área PEOU 5.

5.- En el Área 3L se mantendrán la unidades de Ejecución UE 2CH y UE 3CH.



6.- La actuación Integrada 8BL se debe incluir en el Área 6, pasando a ser la actuación Integrada 6CL.

Con posterioridad, en el proceso de elaboración del Texto Refundido, se suscitaron tres nuevos aspectos con necesidad de aclaración, que fueron resueltos por el Ayuntamiento como se recoge en el **Anejo10** que se adjunta.

Dichos aspectos fueron los siguientes:

1.- La modificación de la **Delimitación del Sector 3 Labastida Este**, que por error no se incluyó en el Informe Municipal de Alegaciones, ni en el Acta de Aprobación Provisional.

2.- La inclusión de los terrenos en los que se sitúan **Depósitos de Gas en el Sector S2 Labastida Sur**.

3.- La corrección de trazados de la zona sur del **Área 10L de Actividades Económicas** para mantener los aprobados por la Modificación de las NNS de 25 de Enero, Orden Foral 29/2.007.

1.11. Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Con fecha 25 de Septiembre de 2.007 el Ayuntamiento de Labastida remitió al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio del País Vasco la documentación correspondiente al Texto Refundido conforme al Acuerdo de Aprobación Provisional, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.

En sesión celebrada el 17 de Diciembre de 2.007 la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco adoptó el acuerdo de Valoración del Modelo Territorial del P.G.O.U. del Municipio de Labastida, determinando que una vez introducidas las condiciones contenidas en el Informe el expediente debería ser sometido nuevamente a informe de la propia Comisión, con anterioridad a su aprobación Definitiva.

El Informe de la C.O.T.P.V. y los Anexos (I, II, III y IV) se recogen en el Anexo 12 de la presente Memoria.



1.12. Acuerdo del Ayuntamiento de Labastida de impulsar de oficio el expediente del Plan General y su adaptación al Informe de la C.O.T.P.V.

El Pleno de la Corporación Municipal de Labastida de 13 de Julio de 2.009 acordó impulsar el expediente del Plan General y su adaptación al Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El Pleno acordó aprobar la “Propuesta de nuevo Plan General”, presentada a la Corporación y someter a informe (y a informe complementario de sostenibilidad) del Equipo Redactor la referida “Propuesta de nuevo Plan General”.

El Equipo Redactor solicitó aclaración sobre el trabajo a desarrollar en relación con el acuerdo de Pleno de 13 de Julio de 2.007.

Con fecha 25 de Septiembre de 2.009, el Equipo Redactor presentó la propuesta de trabajo en la que se concretan las características del Nuevo Texto Refundido del P.G.O.U., que debe recoger las **condiciones contenidas en el Informe aprobado por la C.O.T.P.V. el 17 de Diciembre de 2.007, las determinaciones de la Propuesta del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana**, aprobada por el Ayuntamiento de Labastida el 13 de Julio de 2.009.

Por providencia de Alcaldía de 28 de Septiembre de 2.009 se solicitó al Equipo Redactor la elaboración del Texto Refundido del P.G.O.U. de Labastida, conforme a lo previsto en la propuesta presentada por el Equipo Redactor..

El acuerdo del pleno municipal de 13 de Julio de 2.009, la Providencia de Alcaldía de 28 de Septiembre de 2.009 así como la Propuesta de Trabajo del Equipo Redactor, aceptada el 1 de Octubre de 2.009, se recogen en el Anexo 13 del presente Capítulo.

1.13. Modificaciones Introducidas al P.G.O.U. para cumplimentar el Informe de la C.O.T.P.V., de 17 de Diciembre de 2.007 e incorporar las determinaciones del Acuerdo Municipal de 13 de Julio de 2.009.

A continuación se describen las modificaciones del Documento de Plan General aprobado Provisionalmente (el 28 de Marzo de 2.007), agrupadas en los apartados siguientes:

1. Modificaciones introducidas para cumplimentar los aspectos del Informe de la C.O.T.P.V., cuyo carácter es vinculante.



2. Modificaciones introducidas en relación con los aspectos del Informe de la C.O.T.P.V., cuyo carácter no es vinculante.
3. Modificaciones introducidas en relación con el contenido del Informe Definitivo de Impacto Ambiental de 12 de Julio de 2.007.
4. Modificaciones introducidas para cumplimentar el Acuerdo Municipal de 13 de Julio de 2.009.

1.13.1 Modificaciones Introducidas para Cumplimentar los aspectos del Informe de la C.O.T.P.V. cuyo carácter es vinculante.

A. Límite del Sistema General de Equipamiento Privado SG ECPV D.03L – Área del Golf de San Ginés con el Área de Especial Protección de la Sierra de Cantabria.

Se modifica la delimitación del Documento aprobado Provisionalmente adoptando la delimitación establecida en la delimitación del L.I.C. de la Sierra de Cantabria y recogida en el Plan Territorial Parcial de la Rioja Alavesa.

La nueva delimitación difiere parcialmente de la delimitación la Zona de Especial Conservación del L.I.C. aprobada provisionalmente el 3 de Diciembre de 2.007, que fue sometida a exposición pública y que en la actualidad está en proceso de Aprobación Definitiva.

La modificación ha supuesto cambios en los Planos: 1, 2, 2.5 y 3, en los artículos 149 y 170 y en el apartado 6.2.3 y 6.3.1.2.2. de la Memoria y en el Programa de las Actuaciones y Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

B. Subcategoría 2ª de Régimen Especial de la Categoría 6ª del Suelo No Urbanizable, Áreas Agrogranaderas y de Campiña.

Se suprime la Subcategoría de Régimen Especial y se establece un régimen único para la Categoría 6ª. Se modifican los artículos 177, 186 y 193.4 de la Normativa y el apartado 6.2.3-6 de de la Memoria, así como los Planos de Ordenación 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 y 2.11.



C. Área de Especial Protección de Aguas Superficiales.

Se modifica la anchura de la banda de Protección del Rio Ebro que pasa de 50 m a 100 m.

Se modifican los Planos de Ordenación 2, 2.1, 2.2, 2.4, 2.7, 2.9, el artículo 183 de la Normativa y el apartado 6.2.3.3 de la Memoria.

D. Prohibición de la Vivienda uni-bifamiliar aislada no vinculada a explotación agrícola.

Se modifica el artículo 180 de la Normativa incluyendo un párrafo en el que se prohíbe expresamente el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada no vinculada a explotación agropecuaria.

E. Adecuación a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2.006 en relación con la concesión de licencias de edificación de edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola ganadera.

Se modifica el artículo 42 de la Normativa incluyendo un nuevo epígrafe en el que se requiere que las licencias de edificación de obras de construcción de edificios de nueva planta destinados a vivienda vinculada a explotaciones hortícolas y ganaderas deberán cumplir lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo.

F. Autorización del uso extractivo en el Suelo No Urbanizable.

Se modifica el artículo 186, categoría 6ª Áreas Agroganaderas y de Campiña, autorizando el uso extractivo condicionado a lo previsto en el artículo 11 del Decreto 28/1.997 de las D.O.T.

G. Justificación de la Suficiencia de los recursos hídricos para dar servicio a las propuestas del P.G.O.U.

Se adjunta en el Anexo 14, Disponibilidad de recursos hídricos, la justificación de la suficiencia de los recursos disponibles, así como Informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de la



Confederación Hidrográfica del Ebro relativo a la concesión administrativa solicitada por el Ayuntamiento.

H. Aprovechamiento del Agua procedente de las escorrentías de la zona para el riego del Campo de Golf.

Se prohíbe la utilización del agua proveniente de las escorrentías de la zona para el riego del Campo de Golf.

Se modifica el artículo 149, eliminando el punto 2 del apartado 5.

I. Esquemas de los Servicios Urbanos.

Se grafían en planos los esquemas de los servicios urbanos existentes y previstos que integran la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano de ordenación directa.

Se incluye una nueva serie de planos , la serie 5, en la que se recogen los esquemas referidos.

J. Clasificación de Suelo del Sistema General de Equipamiento Colectivo Privado Área de Campo de Golf SG ECPV D.O3L.

El informe de la C.O.T.P.V., aunque manifiesta dudas, admite que el Área del Campo de Golf se clasifique como Suelo Urbanizable, por tanto se considera que no es preciso modificar la clasificación del Suelo prevista para dicha Área.

Por otra parte, conviene tener en consideración que el P.T.P. de la Rioja Alavesa contempla la posibilidad de clasificar las Áreas en las que se dispongan Campos de Golf como Suelo Urbanizable o alternativamente como Suelo No Urbanizable, trasladando al Planeamiento general esta determinación (Artículo 44.2 del P.T.P. de la Rioja Alavesa).

K. Sistema General de Espacios Libres.

Se modifica ligeramente la superficie calificada por el P.G.O.U. como Sistema General de Espacios Libres de Labastida, como consecuencia de las modificaciones realizadas en los límites de los Espacios Libres O6L San Ginés y O9L Nuevo Parque



vinculado al Sector Labastida Norte, pasando de 195.556 m² a 196.954 m².

L. Capacidad Residencial.

Las modificaciones del nuevo documento en relación con el aprobado provisionalmente, relativas al suelo residencial de Labastida se limitan a la ordenación pormenorizada del Área de la Piñuela P.E.O.U. – 7L y la definición de la Actuación Integrada AI 4IL, sobre suelo calificado como zona 3L que pasa a ser Zona 4L, en el núcleo urbano de Labastida y la modificación de la zona OD 4 SB, que parcialmente se califica como Equipamiento Comunitario Público Deportivo en el núcleo de Salinillas de Buradón.

En el Área de la Piñuela, ordenada pormenorizadamente en el documento modificado, se prevé la construcción de 54 nuevas viviendas, que coincide exactamente con lo previsto en el Documento aprobado provisionalmente (apartado 6.3.16).

En la nueva Actuación Integrada AI 4IL se prevé la edificación de 10 viviendas, lo que supone que la capacidad residencial de la zona se incrementa en ese número de viviendas, de 69 pasa a 79.

La modificación de la zona OD 4 SB, en el núcleo de Salinillas no supone cambio de la capacidad residencial.

De esta forma, la capacidad total de nuevas viviendas en el municipio se incrementa en 10 viviendas, pasa de 1.843 viviendas a 1.840 viviendas (1.690 en Labastida y 153 en Salinillas), inferior en todo caso a la máxima calculada en aplicación del P.T.P. de la Rioja Alavesa.

M. Sector 1 Residencial – Golf – Labastida Norte

Se modifica la delimitación del Sector excluyendo el Subsector Este, previsto en el P.G.O.U. aprobado provisionalmente, que pasa a formar parte del ámbito del Área de Campo de Golf.

De esta forma, el uso residencial se concentra en los dos subsectores más próximos a casco urbano de Labastida y se reduce la superficie calificada de este uso en 244.610 m² (de 419.874 m² pasa a 175.264 m²).



Se modifican otros aspectos puntuales de la ordenación del Sector 1, no con la finalidad de adaptar el documento al Informe de la C.O.T.P.V. , sino con la de cumplimentar el acuerdo del Ayuntamiento de 13 de Julio de 2.007 de aprobación de la Nueva Propuesta de Plan General. Estas modificaciones se describen en el apartado 1.13.4.

N. Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se desclasifica el Área de Suelo Urbanizable No Sectorizado, del P.G.O.U. aprobado provisionalmente y su ámbito se integra en la clasificación de Suelo No Urbanizable, con la calificación de la categoría 6ª Áreas Agroganaderas y de Campiña.

Se modifican los Planos de Ordenación 1, 2, 2.8, 32, 33, 42 y se suprimen el artículo 169 de la Normativa y el apartado 6.3.12.3 de la Memoria.

O. Calificación del Suelo de Actividades Económicas

El documento modificado mantiene las determinaciones relativas a la calificación de suelo de Actividades Económicas del P.G.O.U. aprobado provisionalmente, con la excepción de que, para cumplimentar el acuerdo municipal de 13 de Julio se define un nuevo Sector de Actividades Económicas (Sector 6), que se corresponde con los terrenos de una bodega existente en la actualidad, que tiene una extensión de 4.424 m².

Esta modificación supone un ligero aumento de la superficie de suelo calificado de Actividades Económicas que pasa de 17,34 Ha a 17,78 Ha y sigue siendo coherente con la categorización del municipio como de "Crecimiento Moderado" establecida por el P.T.S. de Ordenación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

Se modifican los Planos de Ordenación 3.1, .3.2, 3.3 y 4.2, se incluye un artículo nuevo en la Normativa (art. 174 bis) y se modifican los apartados 6.3.1.2.2.4 y 6.3.1.6 de la Memoria.



P. Sector 5. Actividades Económicas – Labastida Oeste

Se modifica la regulación de los usos del apartado 2.2 del artículo 174, introduciendo la condición establecida por el P.T.S. de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales siguiente:

“Se condiciona la implantación de un gran equipamiento comercial al cumplimiento de las condiciones establecidas en el P.T.S. de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, que establecen:

- Superficie neta máxima de explanada 15.000 m²
- Superficie neta máxima de techo edificado 5.000 m²”

La modificación afecta al texto del artículo 147 de la Normativa.

Q. Actuación Integrada AI-3A-SB de la zona OD 3 SB del Suelo Urbano de Salinillas de Buradón

Se considera que no procede establecer el retranqueo obligatorio de 15 m para la edificación y 5 m para la urbanización respecto a la línea de máxima avenida del cauce que atraviesa el ámbito de la Actuación.

El cauce no está grafiado en la serie de mapas de Ordenación de Nuevos Aspectos de Componente Hidráulico de P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Mediterránea), por lo que está considerado con tramificación inferior a 00, para los que no establece retiros especiales, por lo que se considera que es de aplicación el retiro mínimo de 5 m determinado por la Ley de Aguas.

La determinación del Informe proviene de un error existente en planimetría del P.G.O.U.. El cauce que se grafió en la Actuación Integrada AI 3SB no es el arroyo Calabroza sino una acequia de riego. El arroyo Calabroza, como señala el P.T.S. vierte en el arroyo Vagalonda al norte del ámbito de la Actuación Integrada A3A-SB.

Se corrigen los Planos de Ordenación 3.4 y 4.10.



R. Actuación Integrada AI-4B-SB de la Zona OD4SB del Suelo Urbano de Salinillas de Buradón

Se modifica el texto del apartado 4.2 del artículo 167, que regula la Actuación Integrada AI-4-SB, incluyendo el párrafo siguiente:

“Son de aplicación los retiros establecidos por el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea) respecto del arroyo Vagalonda:

- 15 m para la edificación y 5 m para la urbanización, en el tramo calificado como Márgenes en Suelo Rural y con potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos, y
- 10 m para la edificación en el tramo calificado como Ámbito Desarrollado.”

La modificación afecta al artículo 167 de la Normativa.

S. Sector 5. Actuación Económicas – Labastida Oeste

Se modifica el texto del apartado 5 del artículo 174 que regula la Ordenación Pormenorizada incluyendo los siguientes párrafos:

“Son de aplicación los retiros establecidos por el P.T.S. de ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea) respecto del Arroyo Matagallegos: 15 m para la edificación y 5 m para la urbanización.

Será obligatoria la eliminación de la cobertura existente en el arroyo Matagallegos conforme a lo establecido en el apartado E2 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea) relativo a actuaciones hidráulicas.

La modificación afecta al artículo 174 de la Normativa.

T. Informe de la Dirección de Aguas

La Dirección de Aguas informó favorablemente el Documento de Plan General Aprobado Provisionalmente, si bien de modo condicionado al cumplimiento de las indicaciones que se transcribieron en el cuerpo del Informe de la C.O.T.P.V.



El documento de P.G.O.U. modificado, ha cumplimentado la totalidad de las condiciones establecidas en el Informe de la C.O.T.P.V.

U. Informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental

La Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental informó favorablemente el Documento de Plan General Aprobado Provisionalmente, si bien de modo condicionado al cumplimiento de las indicaciones que se transcribieron en el cuerpo del Informe de la C.O.T.P.V.

El documento de P.G.O.U. modificado ha cumplimentado la totalidad de las condiciones establecidas en el Informe de la C.O.T.P.V.

1.13.2 Modificaciones Introducidas para cumplimentar aspectos del Informe de la C.O.T.P.V. cuyo carácter no es vinculante

Se han tomado en consideración los siguientes aspectos del Informe de la C.O.T.P.V. cuyo carácter no es vinculante.

A. Protección del ámbito residencial Loretoki

Se establece la obligatoriedad de disponer una banda de protección en el límite del Sector con el Ámbito de Loretoki, zona ODGL, en la que se situará una pantalla vegetal de protección y se localizarán usos que no resulten contradictorios con el uso residencial: Sistema Local de Espacios Libres, Sistema de Equipamiento Comunitario.

Se modifica el apartado 5 del artículo 174 que regula la ordenación Pormenorizada del Sector 5 – Actividades Económicas Labastida Oeste.



B. Humedales inventariados en el Municipio

Los Humedales Inventariados más importantes según el P.T.S. de Zonas Húmedas de la C.A.P.V. : BIOA3 Soto de Labastida DA2 Gravera del Rincón de Gimileo y B1A2_2 Los Frailes están incluidos en Suelo No Urbanizable Categoría 3ª Áreas de Especial Protección de Aguas Superficiales (L.I.C.-Rio Ebro) y en la Categoría 1ª Áreas de Especial Protección de Interés Natural (L.I.C. Sierra de Cantabria), por lo que se considera que están debidamente protegidos y correctamente regulados los usos de su entorno.

Con la finalidad de proteger el resto de Humedales incluidos en la categoría III por el P.T.S., valorados ambientalmente todos ellos en las categorías Media y Baja, se han grafiado sus ámbitos en la planimetría del P.G.O.U. y se ha definido un nuevo Condicionante Superpuesto: Humedales, que regula las actuaciones en estas Áreas, en las que en todo caso se requiere Informe previo del Órgano Foral Competente en materia Medio Ambiental.

Se modifican los Planos de Ordenación 2, 2.2, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 y 2.11, en el artículo 179 de la Normativa, se incluye un nuevo artículo, el 192 bis y se modifica el apartado 6.2.3.7 de la Memoria.

C. Régimen de Usos de las Áreas Agroganaderas y de Campiña (Categoría 6ª) del Suelo No Urbanizable

Se modifica el artículo 185 que regula los usos autorizados en las Áreas Agroganaderas y de Campiña haciendo mención expresa a la obligatoriedad de que las explotaciones ganaderas cumplan las Normas Técnico, Higiénico – Sanitarias y Ambientales del Decreto 141/2.004.

D. Pérdida de superficie de Viñedo

La Superficie de Viñedo afectada por la implantación del campo de Golf según datos catastrales es de 17 Hectáreas, por tanto no supera el límite establecido por el P.T.P. de la Rioja Alavesa.

En el Anexo 15 se adjunta plano señalando las parcelas catastrales con uso de viñedo, situadas en el ámbito del Área del Campo de Golf.



1.13.3 Modificaciones Introducidas para cumplimentar aspectos del Informe definitivo de Impacto Ambiental

El informe definitivo al Impacto Ambiental, elaborado por el Servicio de Biodiversidad con fecha 12 de Julio de 2.007, fue uno de los documentos de referencia examinados por la C.O.T.P.V. con la finalidad de emitir su informe, de valoración de modelo Territorial planteado por el P.G.O.U. de Labastida, de fecha 17 de Diciembre de 2.007.

Por tanto los aspectos del Informe Definitivo de Impacto de Impacto Ambiental de obligado cumplimiento por el P.G.O.U. fueron recogidos en el apartado aspectos del Informe de la C.O.T.P.V. cuyo carácter es vinculante y las modificaciones que conllevan han sido todas ellas introducidas en un nuevo documento del P.G.O.U., conforme se ha señalado detalladamente en el apartado 1.13.1.

No obstante, se ha considerado oportuno incluir, en el presente texto refundido, algunos de los aspectos señalados en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental no recogidos en el Informe de la C.O.T.P.V. de 13 de Diciembre de 2.007.

A continuación se exponen estos aspectos:

A. Régimen de usos de la Categoría 1ª Área de Especial Protección de Interés Natural

Se elimina la posibilidad de realizar actividades constructivas relativas a Instalaciones e Infraestructuras de utilidad pública e interés social.

Se modifica el artículo 181 de la Normativa.

B. Localización del Club Social y Servicios Deportivo Hoteleros del Área de Golf de San Gines SG ECPV D O3L



Se señala expresamente en el artículo 149 de la Normativa que la localización del Club Social y Servicios Deportivo Hoteleros será uno de los aspectos a considerar en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, al que se someta el Campo de Golf.

C. Sección Viaría del Vial Parque Norte, SG VP O4L3

Se ha introducido una modificación en el Art. 170.5 Ordenación Pormenorizada del Sector 1, indicando que el canal reservado para el Vial-Parque tiene una anchura máxima de 20 m y que el Plan Parcial definirá pormenorizadamente las características de trazado y dimensiones del vial, atendiendo a las condiciones finales de ordenación del Sector.

D. Trazado de la Nueva Variante de Labastida

Se modifica el artículo 145, indicando que el Proyecto de nueva variante de Labastida se someterá al Procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental.

E. Condicionantes Superpuestos: Corredores Ecológicos y Paisajes Singulares y Sobresalientes

Se introduce en el texto de los artículos que regulan las actuaciones en las áreas incluidas en Corredores Ecológicos y en Paisajes Singulares y Sobresalientes (artículos 190 y 191 de la Normativa) la frase: “y en general cualquier uso constructivo”.

F. Artículo 190

Se corrige la errata observada.

G. Evaluación de Impacto Ambiental



Se modifican los artículos 28 y 29 de la Normativa para incluir el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y el marco normativo vigente.

H. Plan de Protección y de Vigilancia Ambiental

Con la finalidad de que el Plan de Protección y de Vigilancia Ambiental se incorpore al Documento Urbanístico, se añade un nuevo capítulo (Capítulo 9) a la Memoria del P.G.O.U., que recoge el referido Plan de Protección y Vigilancia Ambiental.

1.13.4 Modificaciones introducidas para cumplimentar el Acuerdo Municipal de 13 de Julio de 2.009

La propuesta de nuevo Plan General aprobada el 13 de Julio de 2.009 por el Ayuntamiento de Labastida contiene una serie de modificaciones de la ordenación del P.G.O.U. aprobado provisionalmente que no tienen relación con el cumplimiento del acuerdo de la C.O.T.P.V. de 17 de Diciembre de 2.007, sino que, con carácter general, se realizan para resolver problemáticas de gestión urbanística, que se producen en el período de más de dos años transcurrido entre la fecha de Aprobación Provisional (Mayo de 2.007) y la fecha del acuerdo de impulsar de nuevo el expediente del Plan General (Agosto de 2.009).

A continuación se relacionan dichas modificaciones.

L. Modificaciones en la ordenación del Suelo Urbano del núcleo de Labastida

L.1 Área de Barrios de Bodegas PEOU-3L

Con la finalidad de flexibilizar las actuaciones edificatorias, en tanto se apruebe el Plan Especial que ordene pormenorizadamente el Área, se autoriza que en las edificaciones que cuentan con una única planta sobre rasante (PB) se pueda construir una segunda planta (PB+1). Se modifica el artículo 155 de la Normativa.



L.2 Área de Ensanche I-OD4L

Se incorpora una nueva Sub-área, anteriormente incluida en el Área de Barrios de Bodegas PEOU-3L, con la finalidad de resolver la problemática de gestión generada en este ámbito.

Esta Sub-área constituye la nueva Actuación Integrada AI 4IL. Se modifica el artículo 156.4.8 de la Normativa, los Planos de Ordenación 3.2, 4,5 y 4,6.

L.3 Área de la Piñuela OD-7L

Con la finalidad de agilizar la gestión urbanística del Ámbito se incorpora al Plan General la ordenación pormenorizada, de forma que se hace innecesaria la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el P.G.O.U. aprobado provisionalmente. Se modifica el ámbito inicial, excluyendo las áreas edificadas que se incorporan a la zona OD-4L.

Se modifican los Planos de Ordenación 3.1, 3.2, 4.2 y 4.5, el artículo 159 de la Normativa y los apartados 6.3.1.2.1 y 6.3.1.6 de la Memoria.

L.4 El Sector 1-Residencial Golf Labastida Norte y Sistemas Generales Adscritos: SG EI O9L, Nuevo Parque Periurbano, y SG ECPV DO3L Club de Golf y SG VP 4C Vía-Parque

La ordenación del conjunto del Sector y de los Sistemas Generales adscritos ha sido modificada considerablemente con la finalidad de cumplimentar el acuerdo de la C.O.T.P.V., estos cambios han sido descritos en el apartado 1.13.1. Además con motivo de cumplimentar el acuerdo municipal de 13 de Julio de 2.009 se han realizado las modificaciones que se señalan a continuación:

L.4.1 Ámbito del Sector 1

Con la finalidad de independizar las actuaciones de mantenimiento y desarrollo de las Bodega Mitarte,



actualmente situada en las parcelas 4 y 5 del Polígono 12, se ha optado por excluir dichas parcelas del ámbito del Sector y definir un nuevo Sector de Actividades Económicas SG que las incluya.

Se modifican los planos 3.1, 3.2, 3.3, 4.1 y 4.2, el artículo 170 de la Normativa, se añade un nuevo artículo , el 174 bis, y se modifican los apartados 6.3.1.2.24 y 6.3.16 de la Normativa.

L.4.2 Límite Sur-este del Sector 1

Se modifica ligeramente el límite Sur-este del Sector 1, para ajustarlo al límite parcelario actual.

Se modifican los planos 3.2 y 4.2.

L.4.3 Sistema General de Espacios Libres SG EL O9L, Nuevo Parque Periurbano ampliación de San Ginés

Se excluyen la parcela nº170 y parte de la 176 del Polígono 12 actualmente destinadas a viñedo.

L.4.4 Ámbito del Sistema General de Equipamiento Colectivo Privado Deportivo DO3L Área del Campo de Golf

Como consecuencia de la exclusión del ámbito de las áreas incluidas en el L.I.C. de Sierra de Cantabria, con la finalidad de cumplimentar el acuerdo de la C.O.T.P.V., se ha modificado la configuración del Campo de Golf desplazando su localización hacia el Sur, ocupando el ámbito del Sub-sector Este del Sector S1 del P.G.O.U. aprobado provisionalmente.

Debido a este nuevo emplazamiento del Área del Golf se ha considerado conveniente excluir del Ámbito las parcelas 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 478, y 263 (en parte del Polígono 12 situadas al Noreste, en una localización extremadamente alejada y de difícil accesibilidad).



Con el mismo objetivo de permitir una ordenación adecuada del Campo de Golf se han incluido en el Ámbito del Sector las Parcelas 287, 288, 289, 290, 293, 313 (en parte) y 451 (en parte) del Polígono 16 situadas al Sur y las parcelas 144, 148, 150, 151, 152, 147 (en parte) y 149 (en parte) del Polígono 14 situadas al Noreste.

Se modifican los Planos de Ordenación 3.2 y 3.3.

L.4.5 Sistema General Viario Público 4L

La “nueva propuesta del Plan General” modifica ligeramente el trazado del Sistema General Viario Público SG VP O4L, eliminando el tramo situado al oeste del Espacio Libre de San Ginés y prolongándolo por el este hasta alcanzar el extremo noreste del Área del Campo de Golf, conforme se preveía en el Plan General aprobado inicialmente.

Así mismo, en la “nueva Propuesta de Plan General” se reduce considerablemente la anchura del vial, que pasa de 20 m en el Plan Aprobado Provisionalmente a 10 m y en el tramo final a 8m.

En el presente Documento se ha modificado el trazado del Sistema General SG VP O4 previsto en el P.G.O.U aprobado provisionalmente prolongándolo hasta el extremo noreste del Área del campo de Golf, pero se ha mantenido el canal de localización del vial, con 20 m de anchura, remitiendo al Plan Parcial de ordenación del Conjunto del Sector S1 y los Sistemas Generales adjuntos (Sg ECPV DO3L, SG EL O9L y SG VP O4L) la definición final del trazado y la sección del vial.

Se modifican los Planos de Ordenación 3.1, 3.2, y 3.3.

L.5 Nuevo Sector 6 Actividades Económicas Labastida Norte-2

Conforme a lo señalado en el apartado A.4.1, con la finalidad de conservar y favorecer el desarrollo de la Bodega Mitarte actualmente situada en las parcelas 4 y 5



del Polígono 12, se ha considerado conveniente que mantenga la posibilidad de gestión independizada del conjunto de suelos que constituyen el Sector 1 y en consecuencia se ha optado por excluir estas parcelas del ámbito de dicho sector y definir un nuevo Sector (Sector 6) que permita que tanto su ordenación pormenorizada como su ejecución se puedan realizar de forma autónoma.

La ordenación del nuevo Sector, el régimen de los usos y los parámetros urbanísticos, son similares (algo más reducidos) a los establecidos para el Sector 4 Actividades Económicas de Labastida 1, en la que se sitúa la ampliación de la Bodega Cooperativa Solagüen (ocupación 50%, edificabilidad 0,50 m²/m²).

Se modifican los Planos de Ordenación 3.1, 3.2, 3.3 y 4.2, se define un nuevo artículo de la Normativa (174 bis) y se modifican el artículo 168 y los apartados 6.3.1.2.2.4 y 6.3.1.6 de la Memoria.

S.B. Modificaciones en la ordenación del Suelo Urbano del Núcleo de Salinillas de Buradón

La “nueva propuesta de Plan General”, modifica la ordenación del Suelo Urbano de Salinillas de Buradón, para aumentar la extensión del Equipamiento Colectivo Público Deportivo DO1SB.

Así mismo, la nueva propuesta plantea un aumento de la edificabilidad del Equipamiento (de 0,35 m²/m² a 0,6 m²/m²) y la ocupación (de 30% a 60%).

El documento refundido recoge la modificación definiendo el Sistema General SG ECP-DO1 con dos sub-áreas. La sub-área D.O1.1, prevista en el plan aprobado provisionalmente y la sub-área D.O1.2 correspondiente a la ampliación de la “nueva propuesta de Plan General”.

Se modifican además los parámetros urbanísticos adaptándolos a la nueva propuesta de Plan General aprobada.

Se modifica el artículo 148 y el artículo 167 de la Normativa, los Planos de Ordenación 3 y 4.10 y el apartado 6.3.2.6 de la Memoria.



ANEXOS AL CAPÍTULO 1

ANEXO 1

Informe sobre los Escritos de Sugerencias presentadas al Avance. Equipo redactor.



-
- ANEXO 2** Informe Propuesta de Aprobación de Sugerencias realizadas al Documento de Avance de Planeamiento de la Revisión de las NN.SS. de Labastida. Arquitecto Municipal
- ANEXO 3** Informe Municipal sobre el Informe Preliminar de Impacto Ambiental. Asesoría Jurídica Administrativa Municipal.
- ANEXO 4** Informe sobre los Aspectos Ambientales del “Informe Preliminar de Impacto Ambiental” del Avance de la Revisión de las NN.SS: de Labastida. Equipo Redactor.
- ANEXO 5** Informe sobre la repercusión de la Aprobación de la Ley de Suelo y Urbanismo de la CAPV en el proceso de Revisión de las NN.SS. y Propuesta de Actuaciones a desarrollar para la consecución de un Nuevo Planeamiento General para el Municipio. Equipo Redactor
- ANEXO 6** Ordenación Estructural de Núcleo de Labastida tras la Aprobación del Avance de Planeamiento. Equipo Redactor
- ANEXO 7** Planos de Ordenación del Territorio y de las Áreas Urbanas del Documento de P.G.O.U. aprobado Inicialmente.
- ANEXO 8** Informe sobre los Escritos de Alegaciones presentados al acuerdo de aprobación Inicial del P.G.O.U. Equipo Redactor.
- ANEXO 9** Informe-Propuesta de Resolución de las Alegaciones presentados, conclusiones de las reuniones de la Corporación Municipal. Arquitecto Municipal.
- ANEXO 10** Aclaraciones sobre la delimitación del Sector 3, la zona de Depósitos de Gas y el Área 10L. Arquitecto Municipal.
- ANEXO 11** Planos de Ordenación del Territorio y de las Áreas Urbanas del Documento de P.G.O.U. aprobado Provisionalmente
- ANEXO 12** Informe de la C.O.T.P.V. y Anexos I, II, III y IV.
- ANEXO 13** Acuerdo del Pleno Municipal de 13 de Julio de 2.009, Providencia de Alcaldía de 28 de Septiembre de 2.009



y Propuesta del Equipo Redactor de 25 de Septiembre de 2.009.

ANEXO 14

Disponibilidad de Recursos Hídricos e Informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

ANEXO 15

Parcelas de Viñedo Afectadas por el Área del Campo de Golf.



ANEXO 1 Informe sobre las Sugerencias Presentadas al Avance.

Con fecha 16 de Marzo de 2006 la Corporación Municipal de Labastida acordó exponer al público el documento de Criterios Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por el plazo de un mes.

El referido acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 24 de Marzo de 2.006.



Durante el periodo de Exposición Pública se han recibido 13 Escritos de Sugerencias. Además en este plazo se ha elaborado un Documento de Sugerencias Municipales redactado por el Arquitecto Asesor Municipal.

Los Escritos de Sugerencias y el Documento de Sugerencias Municipales fueron recibidos por el Equipo Redactor el día 25 de Mayo de 2.006.

A continuación se informa pormenorizadamente cada uno de los Escritos de Sugerencias así como el Documento de Sugerencias Municipales.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 1/644/06

D. José Luis BARRON DIAZ



CONTENIDO

Solicita que no se califique como Sistema General Equipamiento Comunitario Deportivo la Parcela nº 1 de la Plaza de Ocio de Salinillas de Buradón, y se mantenga su actual calificación como Suelo Urbano Ensanche I.

Se manifiesta que en Marzo de 2.003, la Junta Administrativa realizó un Estudio del Equipamiento Comunitario Deportivo de Salinillas en el que no se consideraba necesario ampliar la superficie de suelo destinado a este uso.

ANALISIS

En la fase de realización del Avance se desconocía la existencia del Estudio del Equipamiento que se cita en el Escrito.

Por otra parte el miembro de la Corporación Municipal D. Fernando Uriarte Fernández de Pinedo, en su Escrito de Sugerencias formulado en representación de la junta Administrativa de Salinillas coincide en solicitar que no se califique como Equipamiento

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar la Sugerencia, en base a los argumentos manifestados en el Escrito y lo propuesto por el representante de la Corporación Municipal.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 2/662/06

D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS

Presidente de la Plataforma Torrolate

CONTENIDO



Solicita que se suspenda el procedimiento de Revisión de las Normas Subsidiarias en tanto se mantengan las actuaciones que supuestamente está realizando el Ayuntamiento referentes a:

- Impulsar la adquisición de fincas que forman parte del Sector Residencial 1 - Golf.
- Ceder Terrenos Municipales situados en el referido futuro Sector.
- Solicitar Concesión de Agua del río Ebro a la Confederación Hidrográfica para regar el futuro Golf.

por considerar que la realización de estas actuaciones supone que el Ayuntamiento de hecho ha optado, con anterioridad a realizar el análisis de posibles alternativas de ordenación que conlleva la aprobación del Avance de Planeamiento, por una de las alternativas, lo que se considera que condiciona el desarrollo del debate y así mismo impide que el procedimiento de Revisión de las NN.SS. cumpla los fines de acierto, transparencia y participación que tienen asignados por el Ordenamiento Jurídico Vigente”

ANALISIS

No se trata de un Escrito de Sugerencias al documento del Avance de Planeamiento sino una crítica a determinadas actuaciones de la Corporación Municipal, que se considera que no se deben simultanear con el proceso de Revisión de las NN.SS.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Remitir el Escrito a la Corporación y Municipal a los efectos de que examine su contenido y actúe en consecuencia.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 3/702/06

D. Ponciano QUINTANA QUINTANA

CONTENIDO



Solicita que en la Parcela de su propiedad situada en la Calle La Horca nº 3, se autorice edificar al menos dos plantas, con una altura de 6,50 m.

ANALISIS

El Avance propone que se autorice edificar en la Zona Planta Baja + 2 Plantas elevadas, superando por tanto la altura solicitada.

PROPUESTA DE RESOLUCION

No supone una alternativa al Avance, puesto que lo propuesto en el Escrito se autoriza en el Avance.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 4/745/06

D. Isidro GONZALEZ OLALDE

CONTENIDO



Solicita que las Parcelas 397 y 398 del Polígono nº 9, de su propiedad, se clasifiquen como Suelo Urbano.

ANALISIS

Ambas Parcelas no cumplen las condiciones establecidas por la Legislación Urbanística para ser clasificadas como Suelo Urbano.

Por otra parte no se considera conveniente plantear un crecimiento urbano al Oeste del Núcleo de Lore-Toki muy alejado del Centro Urbano de Labastida y en discontinuidad con él.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Sugerencia.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 5/746/06

D. Francisco MARTINEZ PEREZ

CONTENIDO



Manifiesta que el Avance de Planeamiento prevé que la Parcela nº 93, de su propiedad, se clasifique parte como Suelo Apto para Urbanizar y el resto como Suelo No Urbanizable, y solicita que toda la finca tenga una única clasificación.

ANALISIS

La Alternativa 1 de Ordenación del Núcleo de Labastida clasifica la totalidad de la Parcela como Suelo Apto para Urbanizar Sectorizado, con dos calificaciones, "Sector 2 Residencial-Deportivo, Labastida Sur" y Sistema General vinculado al referido Sector 2". Por tanto en el caso de aprobarse la Alternativa 1 de Ordenación, la Sugerencia carecería de sentido.

La Alternativa 2 de Ordenación del Núcleo de Labastida prevé, sin embargo, que parte de la Parcela se clasifique como Suelo Apto para Urbanizar Sectorizado, y el resto como Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias Vigentes, así mismo clasifican la Parcela en parte como Suelo Apto para Urbanizar y en parte como Suelo No Urbanizable.

Por otra parte, se debe tener en consideración que la Ordenación Urbanística de los Planes y Normas responde a criterios de carácter urbanístico que habitualmente no coinciden con los criterios o los condicionantes que han dado lugar a la determinación de los límites de la propiedad de las parcelas.

PROPUESTA DE RESOLUCION

No tener en consideración la Sugerencia, pero manifestando que la adopción de la Alternativa 1 de Ordenación del Núcleo de Labastida, conllevaría la clasificación de la totalidad de la parcela como Suelo Apto para Urbanizar.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 6/796/06

D. Fernando URIARTE FERNANDEZ DE PINEDO

Concejal del Ayuntamiento de Labastida
Salinillas de Buradón

CONTENIDO



En el Escrito presentado por el Concejal en representación de la Junta Administrativa de Salinillas se plantean las siguiente sugerencias:

1. A la vista de las determinaciones del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos, no entubar ni cubrir el Arroyo del Pilagar.
2. Modificar las condiciones de Parcela mínima la Zona 4 - Ensanche II:
 - 1.000 m² para Vivienda Unifamiliar.
 - 1.500 m² para Vivienda Bifamiliar.
3. Modificar la Ordenación del Ámbito situado al Sur del Arco de Abajo y el jardín conforme a lo previsto en el Anteproyecto de D. Fernando Magán.
4. Reducir la ampliación del Suelo Urbano propuesta por el Avance en el extremo Sur del Casco Urbano y la calificar como Zona 3 la ampliación situada al Norte de la A-4106 y como Zona 4 la situada al Sur de dicha vía.
5. Reducir el Ámbito de Sistema General Deportivo y calificar la Zona que se propone excluir y la colindante hacia el Norte como Suelo Urbano Zona 4.
6. Modificar la situación de la Estación Depuradora y trasladarla a la situación prevista en el Anteproyecto de la Agencia Foral del Agua.

En relación con las referidas sugerencias se exponen las siguiente consideraciones:

1. El Avance de Planeamiento, propone conforme a lo previsto por el P.T.S. de ríos, no cubrir el referido arroyo.
2. La modificación de la parcela mínima de la Zona 4 - Ensanche II que se solicita se considera aceptable, si bien supone un incremento de la capacidad residencial del núcleo de Salinillas que puede variar entre 14 y 28 viviendas, lo que supone que la oferta residencial del ámbito se sitúe en el límite máximo autorizado por el P.T.S. de la Rioja Alavesa. No obstante es posible que se reduzca en el caso de que se acepten alguna de las sugerencias propuestas.



3. No existe inconveniente en incorporar al Avance de Planeamiento la propuesta de ordenación planteada para la Zona 3 - Ensanche I por D. Fernando Magán, en el Plan Especial Rehabilitación del Casco Histórico.

La Propuesta de Ordenación del Avance preveía dejar sin edificaciones la franja de 50 m situada al exterior de la Muralla. Por ello se ampliaba la superficie de la Zona de forma que los aprovechamientos se situaban en las zonas exteriores a dicha franja.

La adopción de la solución propuesta en el Escrito de sugerencias requiere la consecución de un Informe Favorable Previo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, conforme a lo previsto en el artículo 14 del Régimen de Protección de la Calificación de Bien Cultural de la Villa de Salinillas de Buradón.

4. No existe inconveniente en reducir la ampliación de Suelo Urbano al Sur del Núcleo propuesta en el Avance, teniendo en cuenta que conforme se señala en el apartado anterior la disposición de nuevas edificaciones a menos de 50 m de la Muralla requiere el Informe Previo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
5. Conforme a lo ya señalado en el Informe al Escrito de Sugerencias nº 1, no existe inconveniente en reducir la Zona de Equipamiento Deportivo prevista en el Avance.

El área que se solicita descalificar así como la colindante hacia el Norte se clasificarían como Suelo Urbano con la calificación de Zona 4 - Ensanche III.

6. Tanto el Servicio de Aguas de la Diputación como Álava Agencia del Agua desconocen la existencia de un Anteproyecto de Estación Depuradora, por lo que no ha sido posible conocer cual era la situación prevista para dicha Estación en el referido Proyecto.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Se propone estimar las Sugerencias correspondientes a los apartados 1º (prevista en la propuesta del Avance) 2º, condicionada a que no se supere la oferta residencial máxima, 4º y 5º.



En relación con la propuesta de recoger la de ordenación del P.E.R.I. Para la Zona 3 - Ensanche I, se propone solicitar previamente el informe preceptivo al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

En relación con la Estación Depuradora se propone mantener el emplazamiento propuesto en el Avance, en tanto no se plantee una alternativa concreta, en cuyo caso se valoraría el interés de la nueva situación.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 7/804/06

D. Francisco SAIZAR REMACHA



CONTENIDO

Solicita que se clasifiquen como Suelo Apto para Urbanizar las Parcelas 143 y 146 del Polígono 13, de su propiedad, por considerar que los Terrenos tienen una buena aptitud para ser edificados y se sitúan en proximidad del vial de acceso al Campo de Golf.

ANALISIS

Los Terrenos objeto de la Sugerencia contiguos a la Zona de Casco Histórico del Suelo Urbano de Labastida, se encuentran considerablemente alejados del actual Camino-Avenida de San Ginés (\approx 400 m), sobre la que se proyecta el nuevo desarrollo urbanístico del Residencial-Golf.

Las parcelas no tienen acceso desde el referido vial, discurriendo en los terrenos situados entre ellas y el vial el Arroyo Piñuela.

Por otra parte, el Plan Parcial Territorial de La Rioja Alavesa califica los Terrenos como Área de Mejora Ambiental, por lo que en el Avance se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Sugerencia.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 8/805/06

D. Jaime RODRIGUEZ SALIS

CONTENIDO



Solicita que se modifique el trazado de la vía de acceso al futuro Club de Golf, de forma que en su tramo final (≈ 300 m) no sea coincidente con un antiguo camino denominado de los Arrieros, con la finalidad de que dicho camino no sea alterado y se siga utilizando como camino peatonal y agrícola.

Para resolver el acceso al Club se proponen dos alternativas, trazar una nueva vía de dirección Oeste-Este desde el actual aparcamiento de San Ginés o bien enlazar el vial proyectado desde el extremo Sur-Oeste del Parque de San Ginés con la Zona del Club mediante un nuevo vial de direccionalidad Nor-Oeste.

ANALISIS

Es habitual en el proceso histórico de urbanización del territorio que los nuevos viarios se dispongan sobre antiguas vías históricas, calzadas romanas, Camino de Santiago etc., lo que no constituye un problema si el vial renovado permite desarrollar adecuadamente los tráfico existentes y los nuevos previstos..

El nuevo vial está previsto que disponga dos carriles rodados, una banda de aparcamiento, un bidegorri una acera y un paseo peatonal arbolado de 7 m.

Esta configuración permite desarrollar correctamente el nuevo tráfico previsto así como el tráfico peatonal y agrícola propio del antiguo camino.

Por otra parte, las alternativas de trazado viario propuestas no resultan adecuadas. La primera obliga a urbanizar un vial de considerable extensión en el interior del Parque Urbano Natural de San Ginés, y además ambas obligan a efectuar importantes movimientos de tierra para salvar la fuerte pendiente de la ladera, situada entre el Parque y la Zona del Club, (próxima al 25 %).

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Sugerencia.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 9/806/06

D. Antonio FARPON FERNANDEZ

CONTENIDO



Manifiesta que es propietario de las Parcelas 187, 191, 199 y 200 del Polígono 9 que constituye una explotación agraria que el Avance del Planeamiento califica en parte como Suelo Apto para Urbanizar Sector 4 Actividades Económicas Labastida Oeste.

Además expone que la delimitación del Sector incluye únicamente una de las parcelas de la explotación (la 187), y que la Reserva Pública de Suelo de Actividades Económicas, realizada por el Ayuntamiento de Labastida en 1.998, incluía además la parcela 191.

En relación con el Avance de Planeamiento propone dos modificaciones;

1. La modificación del Ámbito del Sector 4 de Actividades Económicas, de forma que incluya la totalidad de las parcelas que constituyen la explotación agraria.
2. La autorización de los usos docentes, hostelería y hotelero en el Sector 1 de Actividades Económicas de forma que pueda poner en funcionamiento un Centro de Formación de Hostelería y Turismo.

ANALISIS

El criterio del Avance de Planeamiento para la delimitación del Sector 4 era recoger en su totalidad el Suelo correspondiente a la Reserva Pública de Suelo de Actividades Económicas aprobada. No obstante por error se excluyó la parcela 191.

Sin embargo, no se considera conveniente calificar como Suelo Apto para Urbanizar de Actividades Económicas las parcelas 199 y 200, que no forman parte de la Reserva Pública de Suelo, puesto que su inclusión en el Sector significaría una ampliación excesiva de su extensión.

El Avance establece para el Sector los usos Industrial, Bodegas, Almacén Agrícola y Terciario. Los usos Hostelero y Hotelero están incluidos en el uso genérico Terciario, por lo que resultan autorizados.

No existe inconveniente en autorizar como uso compatible el uso docente, con condiciones de localización que garanticen su correcto desarrollo.

Las Normas Subsidiarias y en su desarrollo el Plan Parcial del Sector, deberán determinar la intensidad de lo diferentes usos autorizados así como el régimen de compatibilidades.



PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte el Escrito de Sugerencias en el sentido de incluir en el Sector 4 la parcela 191 del Polígono 9 y de autorizar, en las condiciones que posteriormente se precisen, el uso docente.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 10/817/06

D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS
Presidente de la Plataforma Torrolate

CONTENIDO



El Escrito se articula en tres apartados:

1. Necesidad de Revisión de las Normas Subsidiarias.

En el Escrito se manifiesta que en el Documento de Avance no se justifica la necesidad de revisar las Normas Subsidiarias (y en base a esta supuesta carencia se deduce que la verdadera causa de la revisión es conseguir el lucro particular de inversores privados, lo que vulneraría el artículo 103.3 de la Constitución Española).

2. Objetivo y Ordenación del Avance de Planeamiento.

Objetivo de la Revisión.

En el Escrito se manifiesta que el Ayuntamiento con la finalidad de ocultar el supuesto objetivo real de la revisión realiza un falso planteamiento que el Documento del Avance asume acríticamente.

Dicho Planteamiento consistiría, según el escrito, en inventar un **problema**: el decaimiento del Municipio (completamente artificial y que carecería de rigor técnico y sociológico) para así **diseñar una solución** a dicho supuesto problema, que resultaría ser la Creación de un Campo de Golf (acuerdo de 22 de Diciembre de 2.003), que por tanto tendría la consideración de Proyecto de Interés General, para cuya **consecución sería necesario**, con carácter previo, la revisión de las NN.SS.

De esta forma se habría conseguido que el Proyecto de Nuevo Golf tuviera la consideración de Proyecto de Interés General, sin para ello haber contado con la opinión de la población afectada (vecinos y cuantas personas así de consideren)

En el Escrito se manifiesta que dado que el problema no existe, no es precisa la solución y por tanto no es necesario revisar el Planeamiento.

La Ordenación Propuesta.

El Modelo Territorial.

En el Escrito se manifiesta que la Ordenación propuesta en el Avance no es “conforme a desecho”



por entender que supone un consumo de Suelo excesivo (incompatible con un desarrollo sostenible), por considerar que conllevaría el sacrificio del derecho de propiedad de los Agricultores incluidos en el sector, /que supuestamente tendrían que costear el Golf), y por considerar que fomenta la especulación y que la participación de la Comunidad en las plusvalías será irrisoria.

La Localización.

En el Escrito se manifiesta que el Documento del Avance de Planeamiento asume la localización del Golf al pie de la Sierra de Cantabria, propuesta por los Documentos Técnicos Previos, que considera no han contrastado la idoneidad del emplazamiento ni han comprobado que cuente con una aptitud básica inicial, que posibilite la funcionalidad del equipamiento.

3. Propuesta Alternativa.

En el Escrito se manifiesta que se deberían revisar las políticas sociales y económicas del Ayuntamiento antes de revisar las NN.SS. y que en el ámbito Urbanístico los problemas se situarían más en el Ámbito de la Gestión que en el del Planeamiento Urbanístico, por lo que se considera conveniente declarar terminado el proceso de Revisión.

Así mismo en el Escrito se propone que se retrase la revisión de las NN.SS. hasta sea aprobada y publicada la Ley Vasca del Suelo (en tramite parlamentario), se analice el alcance que requeriría la adaptación de las Normas Subsidiarias Vigentes a dicha Ley y al Plan Territorial de la Rioja Alavesa (que recuerda otorga un plazo de 2 años, Marzo de 2.007 para la adaptación del Planeamiento Municipal) y se opte por la Adaptación o por la Revisión en su caso.

Finalmente en el Escrito se manifiesta la obligatoriedad de que conforme establece el artículo 28.2. del Plan Territorial Parcial de la Rioja Alavesa se inicie el procedimiento para la elaboración del Plan Especial del Área de Equipamiento de San Ginés.

ANALISIS



El contenido del Escrito de Sugerencias es básicamente de carácter político. Parte del hecho previo de considerar (sin demostración) que no resulta adecuado para el futuro de Labastida la creación del Golf.

Partiendo de esta posición claramente política se utilizan argumentos que aluden lateralmente a aspectos técnicos. Dichos aspectos son:

1. No es necesaria ni conveniente la Revisión del Planeamiento Vigente.
2. Es excesivo el consumo de Suelo de la Ordenación propuesto por el Avance de Planeamiento.
3. La localización del nuevo Golf propuesta por el Avance de las NN.SS., no cuenta con la aptitud necesaria para desarrollar el Equipamiento.

Además en el Escrito se hace mención a posibles impactos ambientales de la localización propuesta para el Golf, pero se remite la entrada en este tipo de argumentaciones al preceptivo proceso de Evaluación de Impacto Ambiental de la revisión de las NN.SS.

No procede en el presente informe entrar en consideraciones de carácter político, que en todo caso son competencia de los órganos democráticamente elegidos a estos efectos. Por tanto en este Informe, únicamente se analizan los aspectos técnicos señalados.

En este sentido, en los capítulos de Conclusiones de la Información Urbanística y Previsión de Desarrollo se recogen de forma pormenorizada las determinaciones de las Normas Subsidiarias Vigentes que no resultan adecuadas para resolver la problemática urbanística actual de Labastida y que por tanto es preciso revisar.

Sin intentar ser exhaustivo se **relacionan a continuación cuatro grandes problemáticas** que aconsejan abordar la revisión:

1. La Ordenación del Medio Natural - Suelo No Urbanizable.

La calificación del Suelo No urbanizable de las Normas Subsidiarias Vigentes, con una división en áreas de dimensiones exageradamente reducidas produce una fragmentación del Suelo que resulta incompatible con una política de ordenación coherente, que hace necesaria la reconsideración de la ordenación en todo el Ámbito del Suelo No Urbanizable y la nueva delimitación de Zonas de diferente Uso y grado de Protección

2. La Modificación de las Previsiones de Crecimiento Poblacional, de las Necesidades de la Oferta Residencial y de Suelo de



Actividades Económicas, en el Núcleo de Labastida, con relación a las previsiones de las Normas Subsidiarias Vigentes, conforme se recoge en el Capítulo Previsiones de Desarrollo del Avance de Planeamiento, aconsejan asimismo acometer el proceso de Revisión del Planeamiento.

3. **La Situación Contradictoria de la Ordenación Urbanística del Núcleo de Salinillas** derivada de la aprobación de la declaración de Bien Cultural de la Muralla, que deja sin operatividad la Ordenación de la totalidad de la Zona de Ensanche I.
4. **La Aprobación del Plan Territorial de la Rioja Alavesa** que establece nuevas determinaciones de planeamiento, previsión de Infraestructuras, Equipamientos y Crecimientos Residenciales y de Actividades Económicas, que no se contemplan en las Normas Subsidiarias Vigentes.

Por otra parte, en relación con el **Consumo de Suelo** previsto por la Ordenación Urbanística propuesta en el Avance se considera que si se parte de la condición previa del interés de dotar al Municipio de Labastida de un Club de Golf (decisión de estricto carácter político) la superficie de suelo calificada no resulta excesiva.

De la Superficie total del Sector Labastida Norte Residencial-Golf, cuya extensión se cuestiona ($\approx 1.000.000$ m²) aproximadamente el 50 %, se corresponde con el Campo de Golf (Campo y Club) que responde a las necesidades de este tipo de instalaciones (campo de 18 hoyos), el 10 % se corresponde con la Zona de Ampliación del Área de Esparcimiento de San Ginés y el resto aproximadamente 400.000 m² acogerán los 850 viviendas vinculadas a la actuación, lo que supone una densidad media de 22 viviendas/hectárea, que en la zona próxima al Centro Urbano de Labastida alcanza una densidad de 40 viviendas/hectárea, que se considera muy razonable.

En relación con la **Localización del Campo de Golf**, el Avance de Planeamiento asume las propuestas planteadas por los documentos técnicos previos, realizados con el fin específico de estudiar los posibles emplazamientos, en los que queda justificada la aptitud básica de los terrenos, requerida por el P.T.P. y se limita a plantear soluciones para resolver adecuadamente la accesibilidad al Sector y a la necesaria interrelación con el núcleo Urbano de Labastida.

Por último, el **Estudio de Impacto Ambiental** realizado conjuntamente con el Avance de Planeamiento garantiza que el Impacto Medioambiental de las Propuestas resulta aceptable, si bien se deberán disponer las medidas correctoras, que se prevén así como las que se puedan concretar en el proceso de Evaluación Conjunta, que se desarrolla conforme lo establecido por la Legislación correspondiente.



PROPUESTA DE RESOLUCION

Sin entrar en los aspectos de carácter político del Escrito de Sugerencias, que constituye la mayor parte de su contenido, y sobre los que no corresponde al Equipo Redactor realizar valoraciones, se propone desestimar el Escrito en lo relativo a los aspectos técnicos que en él se mencionan y en concreto los relativos a:

1. La necesidad de Realizar la Revisión de las Normas Subsidiarias.
2. El excesivo consumo de Suelo de la Propuesta de Ordenación.
3. La aptitud básica de la Localización del Golf.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 11/820/06

D. José LINAZA JAUREGI

CONTENIDO

En el Escrito se manifiesta que la Unión de Cosecheros de Labastida está realizando la construcción de la primera fase de sus Nuevas Instalaciones y que ha sorprendido “muy ingratamente” el trazado de la nueva Vía Parque Norte de acceso



al Golf, propuesta en el Avance de Planeamiento, por considera que si se mantiene su trazado no sería posible acometer las siguientes fases de la Instalación.

Así mismo se manifiesta que el trazado viario propuesto tiene poca relación con el Modelo Urbano de las Normas Subsidiarias Vigentes.

En el Escrito se proponen las siguientes actuaciones:

1. Redefinieron el trazado de la Vía Parque desplazando el cruce entre ella y la actual Vía A-120 200 m hacia el Sur-Este.
2. Gestión Urbanística independiente de la Actuación de la Cooperativa.
3. Consideración Unitaria de los Suelos en los que se desarrolla la Actividad de la Cooperativa.
4. Calificación pormenorizada de usos de las Normas Subsidiarias atendiendo a las nuevas estrategias de la Cooperativa.
5. Consideración de la Cooperativa como parte interesada en el proceso de revisión de las NN.SS.
6. Negociación y Firma de un Convenio Urbanístico que contemple los puntos anteriores.

ANALISIS

La disposición de una Vía (Vía Parque Exterior) que enlace la Avenida de la Rioja y la Avenida de la Diputación de Álava con el Sector Residencial-Golf es absolutamente necesaria, para dotar de una accesibilidad adecuada al Campo de Golf de San Ginés.

El trazado previsto en el Avance de Planeamiento cumple adecuadamente el objetivo anterior, sin afectar a ninguna edificación existente ni en proceso de construcción, y mediante la disposición de un viaducto salvo el río Matagallegos y enlaza con el Camino-Avenida de San Ginés.



El trazado resulta plenamente coherente con el Modelo Urbano propuesto por el Avance de Planeamiento (modelo al que en todo caso debe responder).

El trazado alternativo propuesto en el Escrito de Sugerencias además de plantear el enlace con la A-120, en un punto excesivamente al interior de la trama urbana afectaría necesariamente a edificaciones existentes y a un tramo próximo a 200 m de la ribera del río Matagallegos.

Por otra parte, el trazado previsto en el Avance afectaría exclusivamente, según el plano que se adjunta, a un 20 % de la instalación en su situación final, en una zona de ampliación que en la actualidad carece de licencia y cuyo plazo de ejecución desconoce.

Además, no parece excesivamente complejo reducir la afección a la futura instalación, desplazando ligeramente la situación del enlace, y así como disponer la zona que puede resultar afectada en otro lugar la parcela de la Cooperativa, o incluso en una parcela colindante que pudiera quedar incluida a la actuación.

En relación con los puntos 2º y 3º de la Solicitud, se considera que no existe inconveniente en que la gestión urbanística de la Cooperativa siga siendo independiente, siempre que no impida la consecución de objetivos urbanísticos aprobados, y que debería explicarse de forma más concreta en qué consiste “la consideración unitaria de la totalidad de los suelos en los que se desenvuelve la actividad de la Cooperativa”.

En relación con el punto 4º, se desconocen las nuevas estrategias de la Cooperativa y por tanto no es posible que la Calificación Pormenorizada atienda dichas estrategias.

Por último, se estima correcto que la Cooperativa sea considerada parte interesada de la Revisión y que se suscriba un Convenio Urbanístico si fuera necesario para la ejecución de las actuaciones urbanísticas que se prevean.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la Sugerencia en el Sentido de modificar la situación del enlace viario entre la Nueva Vía Parque Norte y la carretera A-120, para evitar en lo posible la afección a la ampliación prevista y a la vez reconsiderar la delimitación del Sector SR-3, incluyendo la parte de la parcela de la Cooperativa situada al Oeste y en su caso nuevos suelos que puedan ser necesarios para relocalizar la parte de la ampliación que pueda resultar afectada.

El resto de los puntos de la Solicitud no tienen estrictamente el carácter de Sugerencia o Alternativa a la Ordenación propuesta en le Avance, si bien se estima



adecuado que se tengan en consideración en el desarrollo de los trabajos de Revisión de las Normas, en los términos expuestos en el apartado anterior.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 12/823/06

D. Ricardo QUINTANA GARCIA

CONTENIDO

Solicita que se clarifique como Suelo Urbano la parcela nº 115 del Polígono 13, de su propiedad, en la que está edificado un pabellón.



ANALISIS

A la vista de que la parcela está edificada y es colindante con el Suelo Urbano, procede estimar la Sugerencia.

La cartografía utilizada para la revisión de de las NN.SS. no recogía la edificación referida.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar el contenido del Escrito de Sugerencia.

ESCRITO DE SUGERENCIAS nº 13/859/06

D. Javier MEDEL GORDO

Coordinador de Ezker Batua Berdeak de Labastida

CONTENIDO

En el Escrito se articula entorno a tres puntos:

- 1. Interés Público.**



Tras dudar de que la implantación del Golf tenga algún interés para comunidad de Labastida, en el Escrito se manifiesta la obligatoriedad de que el 10 % del Suelo Urbanizado se destine a cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento y el interés de que la cesión se materialice en parcela urbanizada para la edificación de vivienda protegida, que pueda edificar el Ayuntamiento, en su caso con la colaboración del Gobierno Vasco.

2. Cargas de Urbanización.

En el Escrito se manifiesta que consideran conveniente que la compra del Suelo, la ejecución del Equipamiento Deportivo (Golf), así como los posibles déficits de la explotación del Golf, en los años futuros, no deben ser incluidos como costes de la operación de reclasificación urbanística del Sector Residencial-Golf.

3. Plusvalías.

Se manifiesta que si no se controla desde la Administración Municipal la plusvalía, que se puede llegar a generar por la reclasificación de los terrenos será embolsada por los Propietarios del Suelo, por los promotores de la Operación Urbanística, o por ambos, y tras una serie de razonamientos que no se llega a comprender se valora el posible beneficio extraordinario de la operación en 20 millones de Euros.

En base a lo anteriormente expuesto en los apartados anteriores, se propone que no se apruebe el Avance de Planeamiento y que se modifique, de forma que se introduzca la obligación de que un porcentaje suficiente de viviendas sean protegidas, tanto de promoción pública (sobre las parcelas correspondientes al 10 % de cesión de aprovechamiento) como de Promoción Privada, y no se otorguen plusvalías extraordinarias a los Promotores del Proyecto.

ANALISIS

El contenido del Escrito de Sugerencias es básicamente político y en él se cuestiona si la operación urbanística de cesión de un Campo de Golf vinculada a una actuación residencial tiene o no interés para el conjunto de la Comunidad de Labastida.

No es objeto del presente informe entrar en valorar aspectos de carácter político que serán en todo caso objeto de decisión por parte de la Corporación Municipal,



sin embargo procede aclarar algunos aspectos de carácter técnico que se mencionan en el Escrito:

1. **Cesión del 10 % del aprovechamiento Urbanístico.**

Si bien en el documento de Avance no se expone de forma expresa esta obligación, es claro que el 10 % del aprovechamiento del Sector correspondiese al Ayuntamiento, que podrá bien materializarlo directamente o bien monetizarlo.

2. **Viviendas de Protección.**

El Plan Territorial Parcial del la Rioja Alavesa establece que para el año horizonte (2.011) el Planeamiento Municipal prevea, en el caso de Labastida, un mínimo del 30 % del total establecido para la comarca (175 a 285), lo que supone entre 53 y 86 viviendas.

Este número de viviendas de protección es el mínimo, por tanto el Ayuntamiento puede aumentarlo, si lo estima conveniente.

3. **Control de las Plusvalías generadas en la Operación Urbanística del Sector Residencial-Golf.**

A la vista de las consideraciones contenidas en el Escrito de Sugerencias, puede resultar convenientemente que se realice un estudio económico más detallado de la operación urbanística del Sector Residencial-Golf, valorando los costes de consecución del bien mobiliario: viviendas (unifamiliares, colectivas y de protección) urbanización, golf, etc. y los precios de venta de dichos bienes.

Una vez obtenido el beneficio de la operación, la Corporación podría realizar sus valoraciones y confirmar o corregir, en su caso, los aprovechamientos previstos para el Sector.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Sin entrar en los aspectos de carácter político del Escrito, que no corresponde al Equipo Redactor valorar, se propone desestimar el Escrito en lo relativo a los aspectos técnicos, si bien proponiendo que se realice un estudio económico más pormenorizado de la Implantación del Golf, que permita a la Corporación Municipal ratificar o en su caso modificar los aprovechamientos previstos.



SUGERENCIAS MUNICIPALES AL AVANCE DE PLANEAMIENTO

CONTENIDO

El Escrito contiene una serie de propuestas en relación con la ordenación del núcleo de Labastida, que a continuación se exponen:

1. Zona 2 - Casco Histórico / Área Excluida del P.E.R.I.

Se propone que se clasifique como Suelo Urbano, conforme a lo previsto en las NN.SS. Vigentes.



2. Zona 3 - Barrios de Bodegas / Camino del Vircio Calle Vitoria y Calle Santimia:

Debido a la diferente casuística de los edificios que componen estas Áreas, se propone que se ordenen pormenorizadamente mediante un Plan Especial para cada una de ellas.

3. Zona 6 - Ensanche III. Subárea 6.

En correspondencia con la propuesta de modificación de la delimitación del Sector Residencial Deportivo Labastida Sur (apartado 5), se propone mantener la delimitación del Suelo Urbano de las NN.SS. Vigentes en éste área.

4. Sector Residencial - Golf. Labastida Norte.

Se propone que se elimine el tramo de la Vía Parque Exterior Norte, que enlaza la Avenida de la Diputación de Álava con la Avenida de San Ginés, por dificultar la posible expansión de la Bodega de la Unión de Cosecheros y por considerar dificultoso y costoso su trazado, entendiéndose que el acceso hacia Sector del Golf, se podría realizar a través de las calles Matadero, la Piñuela y Camino Puellas hasta alcanzar la Avenida de San Ginés.

5. Sector Residencial-Deportivo. Labastida Sur.

Se proponen diversas modificaciones:

5.1. Optar por la Alternativa 2, por consumir menos suelo residencial.

5.2. Reducir ligeramente la extensión del Sector por el Oeste, siguiendo la delimitación del Suelo Apto para Urbanizar de las NN.SS. Vigentes.

5.3. Eliminar el tramo de la Vía Parque Exterior Sur correspondiente al Sector.

5.4. Mantener la división en Sectores de las de las NN.SS. Vigentes.



6. Sectores de Actividades Económicas.

Se proponen las siguientes modificaciones:

- 6.1. **Calificar como Sector de Actividades Económicas, Industrial, Almacenamiento Agrícola y Terciario** la franja Norte de la Avenida de la Rioja entre Lore-Toki y el límite de suelo urbano (Zona de, Industrial de Suelo).
- 6.2. **Calificar tres Sectores de Uso de Bodegas “Chateau”** situados el primero de ellos al Nor-Oeste, entre el Sector de Actividades Económicas y el Sector en el que se construye la Bodega de Unión de Cosecheros, el segundo al Sur-Oeste entre la Avenida de la Rioja, el Camino de Ajuste y la nueva vía de circunvalación, y el tercero al Sur-Este entre la antigua Bodega de Yago (Servicio de Viña) y la futura Vía Parque Exterior.

En ellos se autorizaría el uso de elaboración y almacenamiento de vino, así como espacios de representación, convenciones, hostelería y alojamiento.

7. Nuevo Sector Apto para Urbanizar Sectorizado Residencial.

Se propone la creación de un nuevo Sector Residencial al Este del núcleo, al Norte de la Calle de la Cadena.. No se indica el número de viviendas ni el tipo de Ensanche que se proyectaría.

8. Suelo Apto para Urbanizar No Sectorizado.

En relación con las Áreas de Suelo Apto para Urbanizar No Sectorizado se proponen las siguientes modificaciones:

- 8.1. No calificar las Áreas Sur (junto al río) y Sur-Oeste, por considerar que se sitúan sobre una zona de suelo agrícola que conviene mantener.
- 8.2. Calificar en esta clase de suelo y con vocación residencial la zona situada al Norte del Casco Histórico de Labastida entre éste y la Avenida de San Ginés.

ANALISIS



1. Zona 2. Casco Histórico / Área Excluida del P.E.R.I.

Se considera más adecuado urbanísticamente desclasificar la Zona excluida del P.E.R.I., no obstante, en el caso de que ello pueda suponer dificultades graves de gestión, se podría reconsiderar y mantener la clasificación de las NN.SS. Vigentes

2. Zona 3. Barrios de Bodegas / Camino del Vircio, Calle Vitoria y Calle Santimia.

Se considera adecuado remitir la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos a Planes Especiales de Reforma Interior de cada uno de los Barrios, teniendo en cuenta sus singulares características de uso (bodegas) y de edificación.

3. Zona 6. Ensanche III - Subárea 6.

Si bien se considera más conveniente la modificación de la clasificación del Suelo propuesta en el Avance, se puede mantener la delimitación del Suelo Urbano de las NN.SS. Vigentes, al objeto de evitar posibles reclamaciones..

No obstante se considera que en todo caso se debería disponer una conexión viaria entre la Vía Parque Exterior que constituye el límite Oeste del sector Residencial Deportivo Labastida Sur y la Avenida de la Rioja, que debería quedar vinculada a la gestión del Sector.

4. Sector Residencial Golf. Labastida Norte.

Conforme se ha expuesto en el Informe a la Sugerencia 11/820/06, la disposición de una vía (Vía Parque Exterior) que enlace la Avenida de la Rioja y la Avenida de la Diputación Foral de Álava con el Sector Residencial Norte, imprescindible para dotar de una accesibilidad adecuada al Campo de Golf, considerándose por otra parte que el acceso a estos ámbitos exclusivamente a través de las calles Matadero , La Piñuela y Camino de Puellas resultaría absolutamente insuficiente.

El trazado previsto en el Avance cumple adecuadamente el objeto anterior, sin afectar a edificaciones existentes, si bien la Unión de Cosecheros manifiesta que afectaría a una posible ampliación de las instalaciones que en la actualidad construye.

No obstante, parece relativamente sencillo reducir al máximo la posible futura afección, desplazando ligeramente el trazado de la vía hacia el Este,



así como en su caso ampliar el ámbito del Sector en el que se prevé la disposición de la Bodega de forma que pueda realizarse en su totalidad la ampliación que se pretende realizar.

5. Sector Residencial-Deportivo. Labastida Sur.

No se considera adecuado para el correcto desarrollo del área Oeste del Sector la supresión de la Vía Parque de borde ni la modificación de la delimitación, para mantener la prevista en alas NN.SS. Vigentes para los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

La delimitación de los Sectores de las NN.SS. coincide con la delimitación parcelaria agrícola que, como se ha expuesto en reiteradas ocasiones en este Informe, no responde a una lógica urbanística, y como en la mayoría de las ocasiones no permite desarrollar una ordenación urbana coherente y adecuada. Por ello, en este sentido se considera que se podría reducir algo la extensión del Sector, alrededor de 1,5 hectáreas, pero con el inconveniente de que el cruce entre la vía de borde y la Avenida de la Rioja, se desplazaría hacia el Este y no coincidiría con la vía verde situada entre el Suelo Urbano Industrial y el Suelo Apto para Urbanizar de Actividades Económicas.

Por otra parte se considera que no resulta conveniente mantener la sectorización prevista en las Normas Subsidiarias, por resultar excesivamente reducida, lo que obliga a que en cada uno de los Sectores se disponga las reservas mínimas de Equipamiento y Zonas Verdes, que determinan una dispersión de estos espacios, que no presentan una ordenación coherente consideración de las Dotaciones.

Por ello se considera más conveniente mantener la Sectorización prevista, un Solo Sector Labastida-Sur y establecer la obligación de que el Plan Parcial del Sector delimite obligatoriamente, y desde sus propias determinaciones un número determinado de Unidades de Ejecución, cuya Gestión (una vez aprobado el Plan Parcial) resulte independiente.

6. Sectores de Actividades Económicas / Sectores de Bodegas “Chateau”

Se propone la calificación de tres grandes áreas situadas entorno al núcleo de Labastida en las que se posibilite la implantación del uso de Bodegas (Producción y Almacenamiento de Vino) de forma dispersa en el Territorio y respondiendo a la imagen conocida de “Chateau”.

Se pretende no tanto que se implanten en estas Áreas un conjunto ordenado y sistematizado de Bodegas, sino más bien que se disponga de



suelo en el que si se produjera la demanda de este tipo de uso se pudiera localizar de forma individualizada..

Por tanto, no se requiere la ordenación previa de las Áreas ni su urbanización.

En base a lo expuesto se considera más adecuado clasificar estas Áreas con Suelo No Urbanizable, en el que se autorice la implantación del uso de Bodegas.

Para ello, en estas Áreas se requería la tramitación de un Plan Especial y el resto de condiciones establecidas el P.T.P. de la Rioja Alavesa para este uso, con excepción de la acreditación de disponer de una extensión de viñedo de 10 Hectáreas, que no se considera necesaria por las especiales condiciones de localización.

7. Sector de Actividades Económicas.

Se considera adecuado calificar para este uso la franja situada al Norte de la Avenida de la Rioja, pero se estima que puede resultar reducida su extensión por lo que se considera más conveniente extender esta calificación a la franja Nor-Oeste de Suelo comprendida entre la vía de enlace de la Avenida de la Rioja y con la Avenida de la Diputación y la Zona Verde del antiguo cauce del río Matagallegos.

Esta delimitación además de permitir una correcta ordenación interna del ámbito, conlleva la consecución del tramo correspondiente de la Vía Parque Exterior, que resulta necesario para el correcto enlace entre la Zona Sur-Oeste y Nor-Este del entorno del núcleo de Labastida.

8. Nuevo Sector Apto para Urbanizar Sectorizado Residencial al Sur-Este del núcleo de Labastida.

En el Escrito de Sugerencias únicamente se expone la intención de calificar este Sector sin aportar ninguna justificación salvo la expresión “*dando respuesta*” a la modificación de las NN.SS. en Vigor.

Se desconoce la existencia y las circunstancias de la referida modificación, por lo que no se puede valorar la propuesta planteada en esta sugerencia.

9. Suelo Apto para Urbanizar No Sectorizado.

9.1. Área Sur junto al Río.



No se observan inconvenientes a la propuesta de clasificar el Área como Suelo No Urbanizable e Interés Agrícola.

9.2. Área situada al Norte del Casco Histórico de Labastida entre éste y la Avenida de San Ginés.

Se considera correcta la propuesta con carácter general, sin embargo, la Zona situada más al Sur, junto al Casco Histórico está calificada por el P.T.P. de la Rioja Alavesa como Zona de Especial Protección Área de Mejora Ambiental, por lo que no podrá ser incluida en el Suelo Apto para Urbanizar No Sectorizado.

PROPUESTA DE RESOLUCION

En relación con las Sugerencias Municipales se propone lo siguiente:

1. **Mantener la desclasificación del Área Excluida del P.E.R.I.**, salvo que se compruebe la existencia de graves dificultades de gestión por haber iniciado los trámites de su puesta en servicio.
2. Establecer la Ordenación pormenorizada de los Barrios de Bodegas / Camino del Vircio, Calle Vitoria, Santilla mediante **Planes Especiales de Reforma Interior**.
3. **Mantener la calificación como Suelo Urbano de la Subárea 6 de la Zona 6 Ensanche III**, con excepción de la Zona de enlace de la Vía Parque Interior y la Avenida de la Rioja.
4. **Mantener la Vía Parque Exterior Norte** desplazando su trazado hacia este para reducir la posible afección de la Bodega Unión de Cosecheros, y ampliar en su caso la delimitación del Sector en el que se sitúa la bodega, al objeto de posibilitar la correcta ampliación de dicha instalación.
5. **Reducir ligeramente la extensión del Sector Labastida Sur**, por su límite Oeste, pero manteniendo la disposición de la Vía Parque Exterior ligeramente desplazada. Establecer la condición de que el Plan Parcial de ordenación del Sector contenga la delimitación de Unidad de Ejecución (al menos 3) cuya gestión resulte independiente.



-
6. **Clasificar como Suelo No Urbanizable Agrícola Apto para la Implantación de Bodegas “Chateau”** las tres grandes áreas propuestas, estableciendo las condiciones edificatorias previstas en el P.T.P. de la Rioja Alavesa, con excepción de la acreditación de la superficie de viñedo vinculada.

 7. **Modificar la delimitación del Sector 4 de Actividades Económicas** conforme se describe en el Análisis del apartado anterior.

 8. **No proponer resolución en relación con la propuesta de calificar un nuevo Sector Apto para Urbanizar Sectorizado Residencial del Sur-Este**, en tanto no se conozca la argumentación en base a la que se realiza la sugerencia.

 9. **No calificar como Área de Suelo apto para Urbanizar No Sectorizado la Zona situada el Sur Oeste** del núcleo de Labastida junto al río.

 10. **Calificar como Área de Suelo Apto para Urbanizar No Sectorizado Residencial** la zona propuesta al Norte del núcleo Urbano de Labastida, excluyendo el Área de Especial Protección – Mejora Ambiental definida en el P.T.P. de la Rioja Alavesa.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



ANEXO 2 Informe Propuesta de Aprobación de Sugerencias realizadas al Documento de Avance de Planeamiento de la Revisión de las NN.SS. de Labastida

José María Abada Gorostiaga, arquitecto asesor del Ayuntamiento de Labastida.

ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE SUGERENCIAS REALIZADAS AL DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE LABASTIDA.

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. Con fecha 9 de mayo de 2005, número 839 de Registro de entrada los arquitectos Fernando Ruiz de Ocenda e Iñaki Usandizaga hacen entrega del documento de **Información Urbanística**, donde se estudia el momento actual de la Sociedad de Labastida (1), del Medio Físico (2), del Medio Edificado (3) y del Planeamiento y Afecciones en vigor (4).



- 1.2. Con fecha 8 de marzo de 2006, número 424 de Registro de entrada, los arquitectos Fernando Ruiz de Ocenda e Iñaki Usandizaga hacen entrega de 2 copias del documento de **Avance de Planeamiento** de la revisión de las Normas Subsidiarias de Orden municipal.
- 1.3. Con fecha 16 de marzo de 2006, número 505 de Registro de entrada, los arquitectos Fernando Ruiz de Ocenda e Iñaki Usandizaga hacen entrega de 3 copias del documento de **Avance de Planeamiento** de la revisión de las Normas Subsidiarias de Ordena municipal y CD.
- 1.4. Con fecha 27 de junio de 2006, número 1.234 de Registro de entrada, los arquitectos Fernando Ruiz de Ocenda e Iñaki Usandizaga hacen entrega del **Informe sobre las Sugerencias** presentadas en el plazo de exposición pública al Avance de la Revisión de las NN.SS. de Labastida.

2. RESUMEN DE LAS SUGERENCIAS REALIZADAS Y CONTESTACION DEL EQUIPO REDACTOR.

Nº 1 José Luis Barrón. SALINILLAS
Parcela nº 1 de S.G. de Equipamiento Deportivo a SU_EI

SE ACEPTA

Nº 2 Patxi Joseba Santamaría. Presidente plataforma Torrolate.
Suspender el procedimiento de Revisión mientras se mantengan las actuaciones que, supuestamente, está realizando el Ayuntamiento.

REMITIR AL AYUNTAMIENTO

Nº 3 Ponciano Quintana. LABASTIDA
Parcela c/ La Horca, 3 se permitan 2 plantas (6,50 m)



YA CONTEMPLADA EN EL AVANCE

Nº 4 Isidro González Olalde. LABASTIDA
 Parcelas 397-398 del Polígono 9 que sean Suelo Urbano.

DESESTIMADA

Nº 5 Francisco Martínez Pérez. LABASTIDA
 La parcela catastral 3-93 que sea toda la parcela SAPU

**EN ALTERNATIVA 1, SI
 EN ALTERNATIVA 2, NO**

Nº 6 Fernando Uriarte Fernández de Pinedo. SALINILLAS

1. No entubar ni cubrir el arroyo Pilagar.

SE ACEPTA

2. Zona 4. EII Unifamiliar_1.000 m²_Bifamiliar_1.500 m²_

SE ACEPTA

(Si no supera la oferta residencial máxima)

3. Modificar la Ordenación al Sur del Arco según anteproyecto de F. Magán.

SE ACEPTA

(Condicionado a informe favorable del Dpto. de Cultura del G. Vasco)

4. Reducir la ampliación del SU en el extremo del Casco y calificar como Zona 3 la ampliación al Norte de la A-4106 y como Zona 4 al Sur.

SE ACEPTA

(Condicionado a informe favorable del Dpto. de Cultura del G. Vasco)

5. Reducir ámbito del S.G. Deportivo y calificar la zona norte a excluir, como SU. Zona 4.

SE ACEPTA

6. Modificar la situación de la EDAR y trasladarla a la ubicación propuesta por la Agencia Foral del Agua.

DESESTIMADA

Nº 7 Francisco Sainzar Remacha



Que las Parcelas 143-146 del Polígono 13 sean edificables.

DESESTIMADA

Nº 8 Jaime Rodríguez Salis
 Modificación del trazado de acceso al golf de manera que no coincida en su tramo final con el antiguo camino de los Arrieros.

DESESTIMADA

Nº 9 Antonio Farpón Fernández
 Que las parcelas 187-191-199-200 del Polígono 9 constituyen una explotación agropecuaria y que el Sector 4 de actividades Económicas, Labastida Oeste incluya la totalidad de las parcelas.

ESTIMADA PARCIALMENTE
(Al incluir en el Sector la parcela 191, además de la 187)

Nº 10 Patxi Joseba Santamaría. Presidente plataforma Torrolate.

1. Justificar la necesidad de Revisión de las NN.SS.
2. Justificar el objetivo real de la revisión.
3. La ordenación propuesta consume suelo en exceso, fomenta la especulación y no consigue la participación de la Comunidad en las plusvalías.
4. Propone revisar las políticas sociales y económicas del Ayuntamiento y que para el ámbito urbanístico se centrarían en la gestión.
5. Propone se retrase la Revisión de las NN.SS. hasta la aprobación de la Ley del Suelo Vasca y se analice la necesidad de adaptación a la Ley o la revisión.
6. Pone de manifiesto la obligatoriedad de inicio de elaboración del plan Especial del área de Equipamiento de San Ginés.

Justifica la necesidad de revisión de las NN.SS.
Plantea que no excesivo el consumo de suelo.
La localización del campo asume los documentos técnicos previos.
El Estudio de Impacto Ambiental realizado garantiza que el impacto medioambiental es aceptable.

Nº 11 José Linaza Jáuregui

1. Redefinición del trazado de la Vía Parque hacia el Sur-Este.

ESTIMADA PERO CON MODIFICACIÓN PEQUEÑA

2. Gestión Urbanística independiente de la Cooperativa.



SE ACEPTA

(Siempre que no afecte a la consecución de los objetivos urbanísticos aprobados)

3. Consideración unitaria de los suelos en los que se desarrolla la Actividad de la Cooperativa.

SE ACEPTA

(Siempre que no afecte a la consecución de los objetivos urbanísticos aprobados)

4. Calificación pormenorizada de usos de las NN.SS. atendiendo a las nuevas estrategias de la Cooperativa.

SE DESONOCEN NUEVAS ESTRATEGIAS

5. Consideración de la Cooperativa como parte interesada en el proceso de Revisión de las NN.SS:

SE ESTIMA CORRECTO

6. Negociación y firma de Convenio Urbanístico que contemple los puntos anteriores.

SE ESTIMA CORRECTO

Nº 12 Ricardo Quintana García
Que las parcelas 13-115 sea Suelo urbano.

SE ACEPTA

Nº 13 Javier Medel Gordo. Coordinador de Ezker Batua Berdeak.
1. Obligatoriedad de que el 10% del suelo urbanizado se destine a cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento en parcela urbanizada par edificar vivienda protegida.

ES YA OBLIGATORIO

2. Que la compra de suelo, la ejecución del Equipamiento Deportivo (Golf), así como los posibles déficits de la explotación en futuros años no sean incluidos como costes de la operación Sector Residencial Golf.

RECOGE LA ESTIMACION DE VIVIENDA PROTEGIDAS DEL PTP

3. Control municipal de las plusvalías.



**PARECE CONVENIENTE REALIZAR UN ESTUDIO ECONÓMICO
DETALLADO DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA**

SUGERENCIAS MUNICIPALES AL AVANCE

1. Zona 2 – Casco histórico. Área excluida del PERHI, mantenerla como Suelo Urbano.

DESESTIMADA

2. Zona 3 – Barrios de Bodegas. Remitir a ordenación pormenorizada.

SE ACEPTA

3. Zona 6 – Ensanche III. Subárea 6. Mantener la ordenación de las vigentes NN.SS.

SE ACEPTA

(Con la excepción de la zona de enlace del Vial parque y la Avda. de la Rioja)

4. Sector Residencial Golf. Labastida Norte. Eliminar el tramo del vial que pasa por los terrenos de la Cooperativa.

DESESTIMADA

5. Sector Residencial deportivo. Labastida Sur:

5.1. Alternativa 2

SE ACEPTA

5.2. Reducir el Sector por el Oeste.

DESESTIMADA

5.3. Eliminar el tramo del Vial Parque del Sector.

DESESTIMADA

5.4. Mantener la división en Sectores de las NN.SS. vigentes.

DESESTIMADA

6. Sectores de actividades económicas. Bodegas tipo Chateau.

DESESTIMADA

(Clasificar estas zonas como Suelo No Urbanizable con las condiciones del PRP excluyendo la acreditación de viñedo vinculado)



7. Sector de actividades económicas.

SE ACEPTA
(Pero manteniendo la franja Nor-Oeste de actividades económicas prevista en el avance entre la Avda. de la Rioja Alavesa y la Avda. Diputación.)

8. SAPU Sectorizado Residencial al Sur-Este del núcleo.

DESESTIMADA
(Hasta no conocer la argumentación de la sugerencia)

9. SAPU No Sectorizado

9.1. Área Sur-Oeste

SE ACEPTA

9.2. Área Norte

SE ACEPTA
(Eliminando la zona de Especial Protección recogida en el PTP)

3. CONSIDERACIONES

3.1. SOBRE LAS SUGERENCIAS ESTIMADAS POR EL EQUIPO REDACTOR.

Parece claro estimar las sugerencias que el equipo redactor a estimado, así en concreto:

Nº 1

Nº 3 (por estar ya en el Avance)

Nº 5 (en alternativa 1)

Nº 6 en los apartados 1; 2 (condicionada); 3 (condicionada); 4 (condicionada) y 5

Nº 9 (estimada parcialmente)

Nº 11 en los apartados 2 (condicionada); 3 (condicionada)

Nº 12

Sugerencias municipales nº 2 (Ordenación pormenorizada en Barrios de Bodegas); nº 5.1. (Alternativa 2); nº 9.1. (SAPU No sectorizado Sur-Oeste) y nº 9.2 (SAPU No sectorizado norte con la excepción del PTP)



3.2. SOBRE LAS SUGERENCIAS DESESTIMADAS POR EL EQUIPO REDACTOR.

Desde esta oficina técnica se entienden razonables y, por lo tanto se propone su aprobación las siguientes sugerencias:

Nº 4 (Estimación parcial al incluir la parcela 398 y parte de la 397, según croquis adjunto).

Nº 6 Estimar la necesidad de modificar la ubicación de la EDAR de Salinillas hasta la ubicación establecida en el proyecto de la Agencia del agua de la Diputación Foral.

Nº 11 en el apartado 1 (Estimada al propone la supresión del vial)
MUNICIPALES El resto de apartados desestimados, estimarlo.

4. CONCLUSIONES.

A tenor de lo dispuesto, el técnico que suscribe propone la aprobación de las sugerencias descritas en el apartado 3.2. del presente Informe.

Todo lo anterior, se redacta e informa según mi leal saber y entender, para que así conste a los efectos oportunos. No obstante la Corporación, con superior criterio, decidirá.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

17-12-2.007
13-07-2.009

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 3

Informe Municipal sobre el Informe Preliminar de Impacto Ambiental

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



ANEXO 4 Informe sobre los Aspectos Ambientales del “Informe Preliminar de Impacto Ambiental” del Avance de la Revisión de las NN.SS: de Labastida.

SOBRE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL “INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL” del Avance de la Revisión de NN.SS. de Labastida (Álava)

Con fecha de seis de julio de 2006, se recibe por parte del Estudio de Arquitectura USANDIZAGA-OCENDA el “Informe Preliminar de Impacto Ambiental” relativo al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión de Normas Subsidiarias de Labastida y elaborado por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la Diputación Foral de Álava.

Analizado el documento y desde la óptica ambiental, se tiene a bien hacer las siguientes consideraciones, remitiéndose a diferentes apartados del informe:

Apartado 3-Pág.3:

Aquí se hace referencia a las zonas de mayor calidad naturalística y paisajística del municipio de Labastida que cuentan con algún tipo de protección. Todas ellas han sido tenidas en cuenta y altamente valoradas en el Análisis del Medio Físico que acompaña al Estudio de Impacto Ambiental.



Tres de ellas tienen la misma delimitación y se corresponden con el **Paisaje Sobresaliente nº 53 Sierra de Toloño, LIC Sierra de Cantabria y la ZEPA de las Sierra Meridionales de Álava** (que abarca también la Sierra de Codes y de Loquiz).

Las Sierras de Cantabria, Codes y Loquiz, fueron declaradas ZEPA por su alto interés para las aves. Dentro de estas sierras, destaca especialmente el águila perdicera catalogada en peligro de extinción en el País Vasco y que cuenta con el correspondiente Plan de Gestión aprobado. Este Plan delimita seis zonas como Áreas de Interés Especial para el águila perdicera; la Zona 2 abarca terrenos de Salinillas de Buradón que corresponden al entorno de las Conchas de Haro, aunque queda bastante alejada del Sector Residencial Campo de Golf propuesto en el Avance de la Revisión de las NN.SS.

Actualmente se está revisando la delimitación del LIC Sierra de Cantabria, por lo que en caso de hubiera algún cambio afectaría, en principio, a la delimitación de las tres figuras de protección que convergen sobre el mismo espacio.

Dado que el ámbito del campo de Golf, definido en el Avance de la Revisión de NN.SS, ocupa 11,3 hectáreas de la delimitación actual del LIC, se considera especialmente relevante, en aras a clarificar la situación, conocer lo mas pronto posible cual va a ser su delimitación definitiva.

Apartado 5

Referente a la categorización y zonificación del suelo no urbanizable

En aras a una mayor simplificación de la leyenda del suelo no urbanizable, el equipo redactor unificó la categoría del suelo de especial protección y el forestal, ya que los usos eran similares para ambas categorías. Esta unificación no se ajusta de nombre a las denominaciones que proponen las DOTs y posteriormente el PTP de Rioja Alavesa, aunque sí al espíritu de protección en el que están inspiradas.

No supone ninguna dificultad en el futuro documento de aprobación inicial, separar estas dos categorías y/o incluso introducir subcategorías en la categoría de Monte, tal y como se reflejan en las DOTs y así se desea en el documento analizado.

Zonificación con errores y carencias importantes y necesidad de mantener la zonificación de las NN.SS.

Una de las razones que justificaban la revisión de las NN.SS era el hecho de que las múltiples categorías que se establecen en el suelo no urbanizable en las NN.SS. vigentes eran difícilmente gestionables dada la fragmentación del territorio



que plantean. Esto hacia necesario una zonificación más sencilla y ágil, pero no por ello tenía que implicar una menor protección del medio natural, agrario y forestal.

Por otra parte, era necesario adecuar las categorías de Ordenación del Suelo No Urbanizable de las actuales Normas (coincidentes con la denominación que emplea las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Territorio Histórico de Álava), a las denominaciones previstas en las DOT. Aspecto éste que en el Avance se contempla, excepto en lo referentes a la unificación de las categorías de Especial Protección y Forestal y que es factible separar, si así se considera.

No se está de acuerdo con la opinión emitida en el informe de que la zonificación del Suelo No Urbanizable adoptada en el documento de Avance, suponga una regresión muy sustancial en cuanto a la protección del Medio Ambiente respecto a las Normas Subsidiarias vigentes, mas bien al contrario:

Exceptuando algunas áreas propuestas en el Avance como Suelo Apto para Urbanizar, y las áreas agrupadas en la categoría “Zona de Protección de Interés Natural y Forestal” que son las de mayor interés naturalístico y forestal del municipio, el resto de los cerros y laderas del municipio, actualmente con vegetación natural (pastos xerófilos, romerales con enebro, tomillares, coscojales, etc.), han sido incluidos en la categoría de Mejora Ambiental, quedando así garantizada la vocación forestal.

La superficie de territorio protegida, amplia considerablemente la propuesta como de Mejora Ambiental en el PTP de Rioja Alavesa y la de las categorías de las diferentes zonas forestales de las actuales Normas vigentes. Con ello, éstas áreas quedan suficientemente protegidas ya que en ellas no se permite el uso agrario y se prima la regeneración forestal y la mejora hacia ecosistemas más maduros.

La zonificación del Suelo No Urbanizable se ha basado en la siguiente información:

- Propuesta de zonificación del PTS Agroforestal (aprobación inicial)
- Zonificación del Suelo No Urbanizable del PTP de Rioja Alavesa, asumiendo sus condicionantes superpuestos y ampliando tanto la zona de interés natural (Especial Protección del PTP) como las zonas de Mejora Ambiental.
- El nuevo Mapa de Vegetación y de Habitats (todavía sin publicar) y que recoge la vegetación actual existente en el territorio. Teniendo como base esta información y como ya se ha comentado, todas las zonas cartografiadas con vegetación natural se les ha adjudicado la categoría de Mejora Ambiental.
- El resto del territorio se le ha adjudicado la categoría agroganadera



Respecto a la existencia de posible errores en la zonificación, pueden haberse producido tanto en el inventario de la vegetación o en el procesamiento de los datos cartográficos. Por ello, se considera necesario solicitar la información gráfica correspondiente que nos pueda ayudar a identificar esos posibles errores o carencias, con objeto de poder subsanarlos, si fuera el caso, en la fase de Aprobación Inicial.

Del mismo modo y si hay que cartografiar como zonas forestales y/o mejora ambiental, los cerros y laderas “roturados ilegalmente” en los últimos diez años para ampliar terrenos de viñedos y con objeto de no dar “carta de naturaleza” a estas actuaciones, habría que solicitar la información correspondiente de donde se puedan recoger estos datos, ya que esto no es posible constatarlo analizando la vegetación actual.

Respecto al Suelo Apto para Urbanizar Residencial Golf (Pág. 8 y 9)

Como ya se comenta en el primer apartado, estos nuevos desarrollos ocupan 11,3 hectáreas del LIC Sierra de Cantabria y, por ende, de la ZEPA de las Sierras Meridionales de Álava y del Paisaje Sobresaliente nº 53 “Sierra de Toloño”, puesto que la delimitación es coincidente.

El PTP de Rioja Alavesa, asumiendo la delimitación actual, califica la superficie que ocupa en Labastida el LIC Sierra de Cantabria, como de Especial Protección. Establece, asimismo, que los Campos de Golf no podrán establecerse sobre estas Áreas de Especial Protección. El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto no entra a valorar este aspecto, pero si se tienen en cuenta las determinaciones del PTP, es cierto que el campo de golf no podría ocupar la superficie ahora incluida dentro del LIC. Por todo ello se considera que, antes de entrar en valoraciones ambientales de cualquier otro tipo, sería conveniente saber cual va a ser la delimitación definitiva del LIC Sierra de Cantabria.

Respecto a las áreas erosionables que establece el PTP Rioja Alavesa, están recogidas como condicionante superpuesto en la Ordenación del Suelo No Urbanizable. Así mismo, el área de presunción arqueológica de La Estacada que se localiza dentro del perímetro del Campo de Golf, está tenida en cuenta en el documento de ECIA.

Respecto a la afección a los Espacios de la Red Ecológica Europea “Natura 2000” y Paisajes catalogados como Sobresalientes

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, realiza una valoración sobre la afección en el medio natural de todas las propuestas de nuevos desarrollos, independientemente si éstas ocupan áreas de especial protección o no, cuyos resultados y valoraciones aparecen en memoria y en las correspondientes matrices.



En esta valoración se especifica las superficies afectadas de cada tipo de vegetación, se valora su importancia y se relaciona con la superficie que ocupan estos habitats en el conjunto del territorio de Labastida.

Respecto a las unidades de vegetación afectadas por los aproximadamente 112.000 m² de la superficie del Campo de Golf que entran dentro de la actual delimitación del LIC Sierra de Cantabria, el estudio de impacto ambiental aporta datos que difieren de los contenidos en el informe (Pág.. 184-185 del doc. ECIA): 70 % de la superficie está ocupada por pastos xerófilos y romerales bien conservados; un 5 % corresponde a una interesante mancha de carrascal y el 25 % restante a plantaciones forestales y cultivos, algunos abandonados.

Los pastos xerófilos y los carrascales son Habitats Naturales de Interés Comunitario. Cuando en las unidades de pastos xerófilos aparecen orquídeas notables, estos Habitats pasan a ser de interés prioritario. En el estudio de vegetación realizado no se han detectado orquídeas, aunque esto sea probablemente debido a que la época durante la cual se realizaron los muestreos no es propicia para detectar la presencia de orquídeas.

En su conjunto, la afección del campo de golf sobre la vegetación, el documento de ECIA la resumen de la siguiente manera:

“Puede concluirse que las áreas de mayor valor naturalístico son las correspondientes a romerales y pastos xerófilos en etapas maduras, localizadas al Norte y al Nordeste de San Ginés, porque representan las fases de la serie potencial de la comarca. Hay que tener en cuenta, no obstante, que estos tipos de vegetación (romerales y pastos xerófilos), que necesariamente desaparecerán con la construcción del campo de golf, están ampliamente representados por todo el municipio.”

Respecto a la ubicación del Club Social (Pág.. 11)

Tal y como se incluye en el informe, el impacto visual del Club Social será muy relevante si se mantiene en la ubicación propuesta. Se considera que el estudio de Fragilidad Paisajística solicitado, deberá incluirse dentro del proyecto del campo de golf y formar parte del Estudio de Impacto Ambiental al que deberá de someterse el proyecto.

Por otra parte, aunque la zona a ocupar por el Club Social no está incluida dentro de los límites del LIC de la Sierra de Cantabria, desde un punto de vista naturalístico y paisajístico, tiene mayor valor que algunas otras zonas que están incluidas dentro de las ya comentadas 11,3 hectáreas del proyectado Campo de Golf que afectan a la delimitación actual del LIC Sierra de Cantabria. Aquí se extiende un romeral maduro, que incluso en algunas áreas presenta carrasacas de un porte significativo. Este denso romeral, tiene un importante valor ambiental como



ecosistema, ya que presenta una amplia diversidad de estratos, que van desde el herbáceo hasta el arbolado, originando innumerables nichos ecológicos.

En relacion a los Corredores Ecológicos y a los Paisajes Singulares (Pág.. 14)

El ECIA contempla y valora la afección sobre los corredores ecológicos y los paisajes singulares. La información que se ha utilizado en ambos casos es la realizada por el Gobierno Vasco. Dado que solicitan que se introduzcan como Condicionantes Superpuestos, tanto en los documentos urbanísticos como en el ECIA, la información que sobre estos aspectos ha realizado la Diputación Foral de Álava, se incluirán en el Documento complementario al ECIA que se realice para la Aprobación Inicial.

En relación al Camino de Santiago y los itinerarios de interés ecorrecreativo y montañoero (Pág..14-15)

Al igual que en el apartado anterior, se incluirán estos aspectos en el Documento Complementario que se redacte.

El documento de ECIA ya valora los posibles impactos en estos recorridos de las actuaciones contempladas en la Revisión de NN.SS.

Apartado 6

El informe analizado solicita completar y presentar un concreto y exhaustivo Programa de Protección y Vigilancia Ambiental, tal y como viene en el Anexo del Decreto 183/2003, ya que las medidas genéricas propuestas a un documento de Avance, necesariamente también genérico, no son consideradas suficientes.

Al igual que en los apartados anteriores, se aportará en el Documento Complementario la información requerida.

Es todo lo que se tiene a bien comentar al respecto

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



ANEXO 5 Informe sobre la repercusión de la Aprobación de la Ley de Suelo y Urbanismo de la CAPV en el proceso de Revisión de las NN.SS. y Propuesta de Actuaciones a desarrollar para la consecución de un Nuevo Planeamiento General para el Municipio.

INFORME SOBRE LA REPERCUSION DE LA APROBACION DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO EN EL PROCESO DE REVISION DE LAS NN.SS. DE LABASTIDA Y PROPUESTA DE ACTUACIONES A DESARROLLAR PARA LA CONSECUION DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL MUNICIPIO.

1. ANTECEDENTES.

1. Cronología del Proceso de Revisión de las Normas Subsidiarias:

- Firma del contrato de la Revisión de las Normas Subsidiarias.
15 de Septiembre de 2.004
- Presentación de la Información Urbanística.
9 de Mayo de 2.005
- Presentación del Avance de Planeamiento.
16 de Marzo de 2.006
- Exposición Pública del Avance.
24 de Marzo de 2.006



- Proceso de Estudio del Avance:
 - Recepción de Sugerencias e Informe Municipal.
25 de Mayo de 2.006
 - Informe sobre las Sugerencias.
23 de Junio de 2.006
 - Recepción del Informe Preliminar de E.C.I.A.
6 de Julio de 2.006
 - Informe Municipal sobre el Informe de Impacto Ambiental de E.C.I.A.
6 de Julio de 2.006
 - Informe Municipal sobre las Sugerencias.
10 de Julio de 2.006
 - Informe de EKOS sobre el Informe de Impacto Ambiental de E.C.I.A.
26 de Julio de 2.006
 - Acuerdo de Aprobación del Avance.
17 de Julio de 2.006
 - Recepción de la Notificación del Acuerdo de Aprobación del Avance
31 de Julio de 2.006

2. Nueva Ley.

Con fecha 20 de Julio de 2.006 se aprueba la **Ley de Suelo y Urbanismo** que ha entrado en vigor el 20 de Septiembre de 2.006, que supone una serie de modificaciones sobre la situación legal previa, que al menos afecta a los siguientes aspectos:

2.1. Inexistencia del Instrumento de Planeamiento de las NN.SS.

2.2. Nuevas determinaciones en relación al contenido del Instrumento de Planeamiento General:

- **Clasificación del Suelo.**
 - Urbano
 - Urbanizable Sectorizado
 - Urbanizable No Sectorizado
 - No Urbanizable

- **Categorización del Suelo Urbano.**



-
- Urbano Consolidado
 - Urbano No Consolidado

 - Memoria que justifique la ordenación desde el principio de **Desarrollo Sostenible.**

 - Cumplimiento de las **Edificabilidades Máximas y Mínimas**
 - Urbano N.C. → 2,30 m²/m² → 0,25 m²/m²
 - Urbanizable → 1,10 m²/m² → 0,25 m²/m²

 - Cumplimiento de la **Ocupación Mínima / Terciario e Industrial**

 - Cumplimiento de **Estándares de Equipamiento.**

 - Determinación de **Nuevos Sistemas de Actuación.**

 - Nuevo **Programa de Actuación Urbanizadora.**
- 2.3. Modificación del Proceso de tramitación del Planeamiento General.**

Formulación.

- Solicitud al Gobierno Vasco y Diputación Foral de Álava de información sobre condicionantes a tener en cuenta (plazo de 2 meses).
- Solicitud a la Junta Administrativa de de los Criterios de Ordenación (plazo de 2 meses).
- Programa de Participación Ciudadana.

Avance. Exposición por un plazo de 2 meses y remisión a los Ayuntamientos colindantes y a la Junta Administrativa.



Aprobación Inicial. Exposición por el plazo de 1 mes, notificación a las Administraciones con competencias Sectoriales y a la Junta Administrativa.

Aprobación Provisional. Notificación a las Juntas Administrativas, remisión a la COPU, que informará en el plazo máximo de 3 meses.

Aprobación Definitiva. Tras la incorporación de las modificaciones que puedan ser oportunas, remisión a la Diputación Foral de Álava para su aprobación en un plazo de 3 meses.

2. SITUACION ACTUAL DEL PROCESO DE REVISION DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

- 2.1. No ha habido tiempo material para aprobar inicialmente la Revisión de las NN.SS. antes de la entrada en vigor de la nueva Ley, por lo que no procede continuar con la tramitación.
- 2.2. Parece conveniente continuar el proceso de Revisión del Planeamiento General reconvirtiendo el proceso de Revisión de las NN.SS. en el de redacción del Plan General, evitando, en la medida que sea posible, la repetición de las fases ya realizadas (Elaboración de la información urbanística y Adopción de los Criterios, Objetivos y Soluciones de Planeamiento -Avance-).
- 2.3. Para ello se considera conveniente consultar a la Diputación Foral de Álava, Administración que aprueba definitivamente el Plan General, sobre la corrección legal de la convalidación del proceso de las Normas Subsidiarias hasta la adopción de los Criterios, Objetivos y Soluciones



Generales por el requerido por la Nueva Ley para la elaboración de los Planes Generales hasta la adopción de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales, y en caso de que no lo considere correcta, solicitar que indique la solución que estime oportuna.

- 2.4.** Por otra parte, la Modificación del Marco Legal que se ha producido conlleva a la necesidad de adaptar el Contrato de Revisión de las NN.SS., suscrito entre el Ayuntamiento y el Equipo Redactor, a la nueva situación, de forma que se sustituya el objeto del mismo, la revisión de las NN.SS. por la redacción del P.G.O.U..

En este sentido, será necesario que el Ayuntamiento y en su caso la Diputación Foral de Álava, como la Administración que subvenciona el trabajo, revise lo Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas, teniendo en consideración las repercusiones de la modificación del marco legal y en su caso propongan las adaptaciones necesarias.

Así mismo y conforme consta en la Propuesta de Trabajo de la Revisión de las NN.SS. del Equipo Redactor, será necesario concertar los trabajos adicionales que se sea necesario realizar para la redacción del Plan General, sobre los inicialmente previstos, así como el incremento de honorarios que conlleve.

3. PROPUESTAS DE ACTUACION.

- 3.1.** Consultar a la Diputación Foral de Álava sobre la posible convalidación del Avance, o en su caso sobre la necesidad de realizar otras actuaciones.
- 3.2.** Revisar (Ayuntamiento y Diputación Foral) los Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas del Contrato de redacción de la Revisión de las NN.SS y adaptarlos a los nuevos requerimientos legales.
- 3.3.** Concertar entre el Ayuntamiento y el Equipo Redactor el alcance de los trabajos adicionales a realizar en relación con las previstas para la Revisión de las NN.SS. así como del coste económico de estos trabajos.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



ANEXO 6 Ordenación Estructural de Núcleo de Labastida tras la Aprobación del Avance de Planeamiento.

ORDENACION ESTRUCTURAL DEL NUCLEO DE LABASTIDA TRAS LA APROBACION DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO.

Analizado el Acuerdo Municipal de Aprobación del Avance las Normas se ha elaborado un Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Labastida, ajustado a la literalidad de dicho acuerdo (plano Ordenación Estructural 1).

La Ordenación del referido Plano presenta una serie de **Incorrecciones Técnicas e Incumplimientos Legales** que hacen que resulte inviable su aprobación, por lo que se ha elaborado un segundo Plano, Ordenación Estructural 2 en que se ha pretendido corregir los defectos técnicos y solucionar los incumplimientos legales pero manteniendo al máximo posible los criterios de ordenación que subyacen en el Acuerdo Municipal.

La variación entre la Ordenación prevista en ambos Planos tiene referencia exclusivamente con la Ordenación del Suelo Urbanizable (apto para Urbanizar) y en concreto con los siguientes aspectos:



1. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector R1 Residencial Labastida Norte Golf.

- **Red Viaria de Acceso.** Desde un punto de vista técnico, es totalmente insuficiente el acceso previsto en el acuerdo municipal al Sector, con 800 viviendas además del Golf.

Resulta absolutamente imprescindible disponer un nuevo vial de acceso que garantice una correcta conexión con la Carretera A-124 / calle Diputación. Los accesos a través del Casco Histórico podrán ser en todo caso accesos complementarios.

En este Sentido se ha propuesto un nuevo trazado del Vial de Acceso que reduce al máximo la afección a la parcela de la Cooperativa Solaguen.

- **Ampliación de la Conexión Norte-Sur Interna del Sector.** Al objeto de evitar que se pueda considerar un Sector discontinuo (nueva Ley del Suelo), se considera necesario ampliar la conexión entre los ámbitos Norte y sur del Sector unidos en el Avance exclusivamente en un punto por el Sistema General de comunicación Viaria.
- **Calificar la Zona Residencial norte del Sector,** como Sistema Local de "Mantenimiento del Medio Natural", eliminando las 50 viviendas previstas en el Avance, al Objeto de cumplir el Informe Preliminar del ECIA.
- **Calificar la Zona del Campo y Club de Golf** como Sistema General Equipamiento Deportivo Privado, vinculado al Sector Residencial Norte.

Sector R2 Residencial Deportivo Sur.

- Se considera absolutamente necesario disponer una conexión Viaria entre el Sector y la Avenida de la Rioja, que permita una accesibilidad suficientemente flexible, enlazada con el resto de la red viaria municipal. Ello conlleva una ligera modificación de la delimitación del Suelo Urbano (que no afecta a edificaciones) y una del límite el Sector para ajustarlo a un trazado que resulte coherente para el nuevo vial, sin suponer apenas incremento de superficie.



- Se plantean una serie de pequeñas **modificaciones de la calificación** de la propuesta Municipal para ajustarse a una mayor corrección legal y urbanística.
 - Redelimitación de la Zona de Equipamiento Deportivo (para permitir el desarrollo de un Campo de Atletismo).
 - Redelimitación del Sistema General Espacio Libre, excluyendo la zona correspondiente al Suelo Urbanizable de las NN.SS.
 - Calificación del Vial Sur como Sistema General

- **Considerar todo el Ámbito como un único Sector**, para conseguir una ordenación coherente de todo el Conjunto y permitir una correcta equidistribución de la repercusión de los Sistemas Generales previstos: Espacio libre, Zona deportiva y Red Viaria.

Por otra parte en la aplicación de la Nueva Ley el Ayuntamiento deberá redactar el Plan Parcial, que podrá definir en su caso 3 ó más Unidades de Ejecución Independientes para facilitar la gestión urbanística.

Sector 3 Residencial Este.

- Se considera necesario reducir la extensión del Sector para evitar un incremento de número de viviendas que supere el autorizado por el P.T.P.

Sector 5 y 6 de Actividades Económicas.

- Resulta técnicamente imprescindible prever una vía de enlace entre la Avenida de la Rioja y la calle Diputación / Carretera A-124 por lo que se considera necesario mantener el Sector Noroeste de uso de Actividades Económicas y vincular el tramo del Sistema General Viario a dicho Sector.

2. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Área Norte.



Es necesario reducir la delimitación del Área Norte, excluyendo la Zona de Suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental.

Sistema General Viario Vía Parque Exterior Sur-Oeste.

Se considera necesario mantener una previsión de enlace viario urbano que permita la conexión interna de la calle La Cadena / A-124 en la salida a Laguardia con la Avenida de la Rioja.

Sistema General Espacio Libre.

Se considera necesario enlazar la zona del espacio Libre de Santa Lucía con el suelo clasificado como urbano y urbanizable para mantener la coherencia de la Ordenación urbanística.

3. Bodega Chateau.

Es técnicamente incorrecto clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado de Actividades Económicas las zonas en las que lo que se pretende es que en el caso de que hubiera una oportunidad, se permitiera la disposición de una Bodega Chateau.

Esta clasificación, que requiere la tramitación previa de un Plan Parcial y un proyecto de Urbanización, resulta en este caso inadecuada. Por ello se propone calificar estas áreas como Suelo No Urbanizable Zona Agroganadera y Campiña, en una subclase específica que facilite la localización de Bodegas, sin requerir una superficie vinculada de Viñedo.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



ANEXO 7 Planos de Ordenación del Territorio Municipal y de las Áreas Urbanas de Labastida y Salinillas de Buradón del Documento Aprobado Inicialmente.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA



ANEXO 8 Informe sobre los Escritos de Alegaciones presentados en el Plazo Exposición Pública, tras la Aprobación Inicial del P.G.O.U..

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 1/129/07

D. José Ramón ALVAREZ IRCIO

CONTENIDO

Solicita que se clasifique como Suelo Urbano de Salinillas de Buradon la parcela de su propiedad nº 186 del Polígono 17, por considerar que cumple los requisitos necesarios.

ANALISIS

La parcela se sitúa en el borde norte del camino de San José.

La parcela se sitúa en una de las ampliaciones del Suelo Urbano solicitadas por el Ayuntamiento.



Se puede considerar que cumple las condiciones establecidas artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo para su clasificación como Suelo Urbano.

No obstante se deberá verificar que la aplicación de la ordenanza de edificación prevista, OD 4 SB, no da lugar a una previsión de viviendas superior a la autorizada por el PTP de la Rioja Alavesa.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar la Alegación, y comprobar si la inclusión en suelo urbano y la aplicación de la ordenanza prevista por el Plan General no da lugar a una previsión de viviendas superior a la máxima autorizada..

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 2/205/07

D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS

Presidente de la Plataforma Torrolate

CONTENIDO

Solicita que se declare la terminación del procedimiento de Revisión de Las Normas Subsidiarias y Adaptación a Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Labastida por considerar que existe la imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas, y en este sentido considera que el acuerdo de convalidación de la fase de Avance de Planeamiento de la revisión las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico es nulo por incurrir en vicio de nulidad absoluta por los siguientes motivos:

- A. Que la aprobación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conlleva ,en su opinión, muchas e importantes innovaciones especialmente en la forma de participación ciudadana.
- B. Que así mismo, en su opinión la aprobación de las Leyes Estatales: 9/2006, sobre la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y 27/2006, que regula los derechos de acceso a la información, participación pública y de acceso a la justicia en materia de Medio Ambiente supone una incidencia sobrevenida en el Expediente, por



entender que la primera de ellas podría conllevar la modificación del Procedimiento de Evaluación conjunta de Impacto Ambiental, regulado por el Decreto 183/2003, y que la segunda podría afectar al derecho de participación de los ciudadanos en la toma de decisiones que puedan afectar al Medio Ambiente.

- C. Que , en su opinión, existen numerosas e importantes diferencias entre las actuaciones realizadas previamente a la aprobación inicial de la revisión del Planeamiento y las que se deberían haberse realizado de conformidad con lo establecido por la Ley 2/ 2006:

Posibilidad de Realizar Estudios Previos.

Determinación de un Programa de Participación ciudadana.

Realización de Consultas Previas a las Administraciones afectadas, al Público Interesado e incluso a Personas Físicas y Jurídicas , no necesariamente incluidas en el concepto legal del público interesado.

Obligación de solicitar del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral información sobre los riesgos existentes y los condicionantes Medio-Ambientales, de Protección del Patrimonio Cultura y medio natural que deban respetados.

Solicitar informe de la Junta Administrativa de salinillas de Buradon.

Obligación de exponer al público el Avance de Planeamiento por un plazo de dos meses.

Remisión del avance a los ayuntamientos colindantes.

- D. Que , en su opinión, las actuaciones no se han ajustado a lo previsto en el Art. 10 de la Ley Estatal 9/2006, por una parte por haber omitido en el anuncio de exposición del Avance la existencia del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y por otra porque el plazo mínimo de exposición al público debería haber sido de 45 días, ni a lo dispuesto en el Art.12, que supuestamente obliga a que el Informe Preliminar de Impacto Ambiental, emitido por la Diputación Foral, evalúe el resultado de la fase de consultas y realice una memoria de ambiental.

- E. Que , en su opinión, el acuerdo de aprobación de los Criterios y Objetivos de la Ordenación (Avance de Planeamiento) no cumplió con los requisitos establecidos por la Ley 2/ 2006, por no haberse motivado suficientemente.

- F. Que considera que el acuerdo de convalidación es nulo de pleno derecho por haber prescindido, en su opinión, del procedimiento legalmente establecido al efecto.

ANALISIS

No se trata de un Escrito de Alegaciones al documento de Plan General de Ordenación Urbana de Labastida sino una crítica al procedimiento administrativo de Aprobación de la Revisión de las NNSS de Planeamiento Municipal y Adaptación a Plan General.



El Equipo Redactor considera que no se producen las vulneraciones referidas por inaplicación de las leyes, decretos y procedimientos que se citan por el Alegante, bien por estar amparada la actuación administrativa en distintos preceptos legales, como por ejemplo la disposición transitoria 1ª, en relación con la disposición final 1ª de la ley 9/2.006 de 28 de Abril, en relación con el artículo 7 de la misma, bien por aplicación de la ley 2/2.006 de 30 de Junio de Suelo y urbanismo de Euskadi, bien por la aplicación del Decreto Autonómico 183/2.002 de 28 de Julio.

En todo caso la aplicación que realiza el Ayuntamiento del artículo 66 de la ley 30/1.992 de 26 de Noviembre para la convalidación de los actos existentes y las exigencias jurisprudenciales para declarar la nulidad de un procedimiento o apreciar indefensión como causa constitutiva de aquella, llevan a considerar que no concurren en el acto de Revisión – Adaptación del planeamiento, por lo que procede la desestimación de las alegaciones.

En este sentido el Equipo Redactor expuso a la Corporación la necesidad efectuar consultas a la Diputación Foral de Álava, como Administración competente tanto en materia Urbanística como Medio-Ambiental sobre la corrección del proceso administrativo desarrollado y sobre la posibilidad de convalidación de la fase de Avance de las NNSS por la de avance del PGOU.

Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento solicitó informe de la Diputación Foral que fue emitido por el Jefe de Gestión y Disciplina Urbanística y resultó favorable a la convalidación del Procedimiento.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar las alegaciones.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 3/216/07

D. Fermín SANCHEZ AREVALO

CONTENIDO

Solicita que en la Actuación Integrada AI 4FL se autorice la construcción de viviendas unifamiliares adosadas (7) y presenta una propuesta que modifica ligeramente la ordenación de PGOU, alargando el Bloque norte 6m. y reduciendo ligeramente el espacio libre público. por otra parte solicita que se elimine la calle posterior, por considerar que sería muy costosa su ejecución.

ANALISIS

El PGOU autoriza la construcción de viviendas unifamiliares en la Actuación objeto de la alegación, podrían realizarse sin ninguna modificación al menos seis viviendas en el bloque norte disponiendo el resto (10) en el bloque sur.

No obstante sería posible alargar el bloque norte hasta una longitud próxima a 48m., reduciendo algo en su caso el bloque sur, de forma que se puedan disponer 8 viviendas



adosadas. alargar el bloque el bloque norte en una longitud máxima de 6 m. sin producir graves inconvenientes en la ordenación del ámbito.

No se entiende lo que se propone en relación con la calle. El PGOU en la zona posterior propone exclusivamente una vía peatonal, cuya ejecución no resultara costosa.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Se considera adecuada la ordenación prevista en el Plan General, no obstante la si la Corporación estima conveniente posibilitar la edificación de viviendas adosadas se podría estimar en parte la Alegación ,reajustando la ordenación para alargar el bloque norte.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 4/219/07

D. Faustino RUBIO ALMARZA

CONTENIDO

Solicita que se excluya la parcela nº 52 del expediente de Revisión-Adaptación del planeamiento Municipal y que no se apruebe el expediente en lo relativo a al área de las antiguas escuelas PEOU 5L, todo ello en base a las siguientes consideraciones:

1. Que las parcelas de su propiedad nº 51 y 52 están incluidas en tres áreas de ordenación distintas del Plan General.
2. Que la inclusión de las parcelas 111 y 55 en el área OD 4L supone en su opinión una reserva de dispensación.
3. Que el edificio situado en la parcela 51 es un edificio de valor, catalogado en la categoría de protección Media del PERI del casco Histórico de Labastida.



4. Que en su opinión el municipio de Labastida no necesita una calle que discurra por la parcela 52 ,que causaría un perjuicio irreparable que no daría solución a ninguna causa.
5. Que la referida futura calle produciría ,en su opinión, un perjuicio en el uso diario del inmueble que la administración debe justificar razonadamente.
6. Que considera mejor la alternativa de acceder al espacio interior a través de las parcelas nº 61 y 62.
7. Que considera que la disposición de la calle a través de la parcela 52 se plantea, en el PGOU, con la exclusiva finalidad de permitir que el propietario de la parcela 51, debe querer decir 55 puesto que el es el propietario de la 51, consiga abrir puertas y ventanas en la edificación que está realizando.
8. Que no alcanza a comprender el interés público de abrir la referida calle.
9. Que estima que el Plan General conculca las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad.
10. Que considera que el Plan General no cumple los artículos 5,14 y 28 de la Ley 6/98, porque en su opinión en el documento urbanístico no se ha definido la edificabilidad media de las actuaciones Integradas, ni de las áreas de Planeamiento Diferido ni se justifica el calculo de los coeficientes de homogeneización.
11. Que entiende que el Estudio Económico del PGOU no contempla la previsión de gasto para la obtención de los Sistemas Generales.
12. Que considera en su opinión que no existe ninguna justificación para que el Plan General califique una finca en tres Áreas de Ordenación diferentes, y que considera que la ordenación del Área PEOU 5L penalizará singularmente a los propietarios de los terrenos incluidos en ella.

ANALISIS

En relación con las alegaciones presentadas se exponen la siguientes consideraciones:

- 1.- El Plan incluye las parcelas 51 y 52 en dos de las Áreas del suelo urbano del núcleo de Labastida: MOA 1L y PEOU 5L. No califica ninguna parte de las referidas parcelas como Área OD 4L.

Puede ser que exista un error, bien en la cartografía catastral aportada al equipo Redactor o en la interpretación que hace el alegante de los límites de sus propiedades.

- 2.- La inclusión de las parcelas 111 y 55 en el Área OD 4L se debe a que recientemente el Ayuntamiento ha concedido una licencia para edificar en dichas



parcelas y a que se considera conveniente y adecuado mantener, en este caso, la ordenación establecida por las NNSS vigentes.

- 3.- En relación con las alegaciones señaladas en los apartados 3, 4, 5 y 8, se considera necesario disponer sobre parte de la parcela 51 un espacio libre público que facilite el enlace entre el espacio libre del oeste y el resto de la red de espacios libres públicos del núcleo de Labastida, y que dicho espacio, convenientemente ordenado y tratado, no afectará negativamente al valor histórico arquitectónico del edificio de objeto de Protección Media, situado en la parcela 51 ni producirá un perjuicio en el uso diario de dicha edificación. En este sentido se considera que el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 5L adoptará las medidas que resulten necesarias para garantizar una correcta ordenación urbanística del ámbito sin afectar negativamente a la edificación, ni en su valor ni en su funcionalidad.
- 4.- Se ha considerado adecuada la alternativa de comunicar, además, el espacio interior a través del espacio libre situado al oeste (Casa de los Pobes) y en este sentido se ha propuesto aceptar la Alegación Municipal que lo solicita. Esta solución mejora la propuesta del Plan y permite ordenar la zona sin establecer fondos de saco, lo que se considera muy adecuado.
- 5.- La disposición del espacio libre sobre la parcela 52 se realiza con la exclusiva finalidad de ordenar correctamente el Área.
6. El plan no conculca el derecho de propiedad, sino que se ajusta estrictamente al contenido de la legalidad vigente.
- 7.- El Plan no solo establece la edificabilidad media de las Actuaciones Integradas, definiendo los Parámetros urbanísticos de cada una de las Áreas, sino que precisa con mayor concreción la edificabilidad en m² construidos por m² de suelo, de cada Actuación Integrada, conforme se recoge en la Normativa urbanística de las Áreas de Suelo Urbano.
En el apartado tercero del Capítulo 8º Programación de las Actuaciones y Estudio de la viabilidad Económico-Financiera del Plan, de la Memoria del Plan General, se describe y justifica el cálculo de los Coeficientes de Ponderación entre los Usos.
- 8.- No se ha debido leer la memoria del Plan general, o al menos el Capítulo relativo a Programación de las Actuaciones y Estudio de la viabilidad Económico-Financiera, puesto que en él se contemplan explícitamente los costes de cada uno de los Sistemas Generales previstos.
- 9.- El Plan no penaliza en absoluto a los propietarios de los terrenos del Área PEOU 5L y en este sentido conviene tener en consideración que el aprovechamiento establecido por el Plan para dicha Área es 0.65 m²/m² y 50 viv/Hct, igual que para el Área 4L y superior a los de las Áreas 2L,6L,7L,8L,9L y 10IL del suelo Urbano de Labastida.



PROPUESTA DE RESOLUCION

A la vista de las consideraciones expuestas en el Análisis, se propone desestimar la alegación.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 5/220/07

D. Alejandro FERNANDEZ GARCIA

CONTENIDO

Solicita que se consolide la edificación de su propiedad nº 35 de la calle Diputación Foral de Álava o bien, alternativamente, que la totalidad de la edificación se incluya en la Actuación Integrada AI 4GL.

ANALISIS



La edificación que se pretende mantener carece de valor histórico-arquitectónico y produce un estrechamiento inadecuado de la Avenida de la Diputación Foral de Álava. Dicha edificación está declarada fuera de ordenación por las NNSS vigentes

Sin embargo no existe inconveniente en incluir la totalidad de la edificación en el ámbito de la Actuación Integrada AI 4GL, como se solicita.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la alegación, en el sentido de ampliar el ámbito de la actuación Integrada AI 4GL, para incluir dentro de él la totalidad de la edificación nº 35 de la Avda. de la Diputación Foral de Álava.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 6/221/07

D. José Luís CASTRESANA URIARTE

CONTENIDO

Solicita que se clasifique como Suelo Urbano la parcela de su propiedad nº 237 del Polígono 17, en toda su extensión, por considerar que cumple los requisitos necesarios.

Así mismo solicita que la superficie de mínima de parcela para la edificación de una vivienda unifamiliar sea 1.000m² y que se modifique la delimitación de la Actuación Integrada en la que se sitúa su parcela, de forma que no incluya a las parcelas situadas más al norte, con acceso desde el camino de la Sal.

ANALISIS.

La parcela se sitúa en al borde de la carretera de acceso a Salinillas, frente al área OD 3SB.

Se podría considerar que cumple las condiciones establecidas artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo para su clasificación como Suelo Urbano.



No obstante se deberá verificar que la aplicación de la ordenanza de edificación prevista, OD 4 SB, no da lugar a una previsión de viviendas superior a la autorizada por el PTP de la Rioja Alavesa.

La parcela se sitúa en una de las ampliaciones del Suelo Urbano solicitadas por el Ayuntamiento.

No obstante, se considera que en todo caso, la ampliación de la delimitación de suelo urbano debería tener el fondo constante, paralelo a la carretera (40 m).

La superficie de parcela para la edificación de una vivienda unifamiliar es de 1.000 m²., por lo que no tiene sentido lo expuesto en relación con este extremo en el escrito de alegaciones.

Parece adecuado modificar la delimitación de Actuación Integrada, en la que se sitúa la parcela, teniendo en cuenta, además, la propuesta del Informe Municipal, en relación con este aspecto, para la totalidad del Área OD 3SB.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la Alegación, en lo relativo a la ampliación de suelo urbano solicitada , pero manteniendo un fondo de clasificación constante de 40m, y comprobar si la ampliación del suelo urbano y la aplicación de la ordenanza prevista por el Plan General da lugar a una previsión de viviendas superior a la máxima autorizada..

Estimar la Sugerencia en lo relativo a la modificación de la delimitación de la Actuación Integrada conforme a lo propuesto para la alegación Municipal.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 7/223/07

D. Rafael BARBARA GUTIERREZ

CONTENIDO

Solicita que la parcela 504 del Polígono 4, incluida en la Actuación integrada AI 4FL, sea considerada Suelo Urbano Consolidado, o alternativamente en el caso de que se mantenga como suelo Urbano No Consolidado, se reduzcan las cesiones de suelo para viales de la referida Actuación, todo ello en base a las siguientes consideraciones:

- 1.- En su opinión, la parcela cumple con los requisitos establecidos en el artículo 11.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo para el Suelo Urbano Consolidado.



- 2.- Estima que el objeto de la definición de la Actuación Integrada ha sido la obtención de forma gratuita del suelo necesario para ampliar las calles perimetrales situadas al este y noroeste, que el considera sistemas generales.
- 3.- Considera que la edificabilidad que el Plan General determina para la parcela no es superior a la prevista en la NNSS, objeto de revisión, y por tanto no es ésta la razón de su calificación como Suelo Urbano No Consolidado, y en el caso de la edificabilidad fuera mayor , estima que se debería indicar expresamente, para que la cesión obligatoria se realice exclusivamente sobre el incremento del aprovechamiento.
- 4.- En el caso de que se mantenga la Actuación Integrada, entiende que es posible reducir la anchura prevista para los viales situados al este y noroeste, disminuyendo la cesión de suelo prevista.

ANALISIS

En relación con la alegaciones manifestadas se exponen la siguientes consideraciones:

- 1.- La parcela debe ser adscrita al Suelo urbano No Consolidado por concurrir las circunstancias señaladas en los apartados a y b del artículo 11.3. de la Ley de Suelo y Urbanismo.
- 2.- La reordenación urbanística que supone la ordenación del Plan para el ámbito de la Actuación Integrada, conlleva la necesidad de su reurbanización, ampliando las calles perimetrales, que en ningún modo se pueden considerar que sean Sistemas Generales (lo que por otra parte carece de trascendencia a los efectos de la consideración de Suelo urbano Consolidado o no consolidado).
- 3.- Como consecuencia de la resolución de otra Alegación particular y de una de las Alegaciones Municipales , se ha considerado conveniente proponer una ligera modificación de la ordenación inicialmente prevista para la Actuación Integrada.

En el sentido, se propone alargar el bloque norte para posibilitar un aumento del número de viviendas adosadas, lo que conllevará una reducción de la superficie de vía pública en el ámbito de la Actuación Integrada, lo que se supone estimar en parte esta Alegación.

PROPUESTA DE RESOLUCION



Estimar en parte la alegación, en lo relativo a reducir parcialmente la superficie de vía pública de la Actuación Integrada.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 8/228/07

D. Ignacio ÁLVAREZ IRCIO

CONTENIDO

Solicita que se clasifique como Suelo Urbano de Salinillas de Buradon la parcela de su propiedad nº 526, por considerar que cumple los requisitos necesarios.

ANALISIS



La parcela se sitúa en al borde de la carretera de Ocio entre una parcela urbana edificada y el casco Histórico.

La parcela se sitúa en una de las ampliaciones del Suelo Urbano solicitadas por el Ayuntamiento.

Se puede considerar que cumple las condiciones establecidas artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo para su clasificación como Suelo Urbano.

No obstante se deberá verificar que la aplicación de la ordenanza de edificación prevista, OD 4 SB, no da lugar a una previsión de viviendas superior a la autorizada por el PTP de la Rioja Alavesa.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar la Alegación, y comprobar si la inclusión en suelo urbano y la aplicación de la ordenanza prevista por el Plan General no da lugar a una previsión de viviendas superior a la máxima autorizada.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 9/234/07

D. Jaime RODRÍGUEZ SALIS

CONTENIDO

En el escrito se realizan las siguientes manifestaciones:

- 1.- Protesta por la desestimación de la sugerencia presentada por el mismo, en el plazo de exposición pública del Avance, y reitera las mismas argumentaciones en relación con su solicitud de que el tramo final del acceso al Golf no sea coincidente con el Camino de los Arrieros, con la finalidad de que no se altere el camino, considerando que la ampliación del camino y su conversión en vial de acceso al campo de golf, así como la disposición de un aparcamiento, supone una alteración grave del paisaje natural que en su opinión resulta extemporánea.



- 2.- Considera erróneo ocupar una parte de la zona rural con la Expansión Residencial del Municipio, estimando inadecuado construir en un entorno atractivo del pueblo.

Además, solicita que se corrija el plano nº 1 Clasificación del Suelo, en el sentido de que las parcelas nº: 115,144,147,148 y 149 del Polígono 14 se incluyan en la categoría de Áreas Agroganaderas y de Campiña de régimen común del suelo No Urbanizable.

ANALISIS

En relación con la protesta por la desestimación de la sugerencia , se reiteran las argumentaciones realizadas en el Informe sobre las Sugerencias presentadas al Avance.

En este sentido se reitera que “es habitual, en el proceso histórico de urbanización del territorio, que los nuevos viarios se dispongan sobre antiguas vías históricas, calzadas romanas, Camino de Santiago etc., lo que no constituye un problema, si el vial renovado permite desarrollar adecuadamente los tráfico existentes y los nuevos previstos..

Por otra parte, las alternativas de trazado viario propuestas, en el escrito de Sugerencias, no resultan adecuadas, obligaban en un caso a urbanizar un vial de considerable extensión en el interior del Parque Urbano Natural de San Ginés, y a efectuar importantes movimientos de tierra para salvar la fuerte pendiente de la ladera, situada entre el Parque y la Zona del club, (próxima al 25 %).

Además la localización exacta del área de club Social y del aparcamiento la determinará el Plan Parcial del Sector, que analizará con mayor precisión la repercusión de las diferentes posibles localizaciones en el paisaje .

En base a ello, se puede considerar que el tramo final del Sistema General Viario, SG VP 04L (de enlace entre el Área central del suelo urbano, el Sector 1 con los Sistemas Generales SG EL 6L, SG EL 9L y SG ECPV D1L) al norte del Parque de San Ginés -SG EL 6L-, carecería de la consideración de Sistema General y sería por tanto un Vial del Sistema Local , cuya ordenación pormenorizada correspondería al Plan Parcial del Sector.

En relación con la calificación de las fincas referidas, se ha comprobado la existencia de un error en el Plano nº 1, que se deberá subsanar.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar la Alegación en lo relativo a la corrección del error detectado en el plano nº 1 ,en el que las parcelas 115,144,147,148 y 149 aparecen incluidas en el Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo haberse grafiado como Suelo No Urbanizable de la Categoría de Áreas Agroganaderas y Campiña de régimen común.

Así mismo, estimar en parte la Alegación en lo relativo a no calificar como Sistema General Viario el tramo más seteptrional del SG VP 4L, a partir del Parque de San Ginés.



Desestimar el resto de la Alegación.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 10/244/07

D. José Miguel SANZA AMURRIO

CONTENIDO

Solicita que la parte de la parcela 654 del polígono 4, de su propiedad, clasificada por el Plan General como suelo No Urbanizable en la categoría de Áreas de Mejora Ambiental, se incluya en la categoría de Áreas Agroganaderas y de Campiña de régimen especial, con la finalidad de que pueda construir una Bodega.

En el escrito se manifiesta que se debe partir de la situación fáctica y atender a la voluntad firme del solicitante, de edificar una bodega, previa la obtención de los permisos necesarios.

Se adjunta al escrito un informe técnico en el que tras enumerar de las actuaciones realizadas por el solicitante, con la finalidad de conseguir la autorización para edificar una



bodega en la parcela objeto de la alegación, se manifiesta que en la actualidad las características de la parcela (zona eminentemente agrícola cultivada, viñedo) se ajustan específicamente a las correspondientes a la categoría de Suelo No Urbanizable de Áreas Agrogranaderas y de Campiña.

ANALISIS

Según se desprende del análisis de la información aportada en la alegación ya existe un informe preliminar de impacto ambiental (21 de julio de 2005), emitido por el Órgano Ambiental de la Diputación Foral de Álava, que informa desfavorablemente sobre una Modificación puntual de NNSS para recalificar estos mismos terrenos ("Zona Forestal y a restaurar" y Zona Forestal de Protección Absoluta") como suelo agrario, a pesar de que estos cerros ya no existan al haber desaparecido tras importantes movimientos de tierra.

Esta decisión está motivada "porque significaría un precedente muy peligroso que podría provocar que se generalizasen este tipo de actuaciones tendentes a degradar el medio físico para conseguir reclasificaciones y recalificaciones de manera interesada".

Independientemente de estos informes previos a la propuesta de ordenación del Suelo No Urbanizable, durante la Fase de Información de la revisión del planeamiento, en la que se realizó el análisis del medio físico y el mapa de vegetación y usos del suelo se constató que esas zonas forestales habían desaparecido. En su lugar se creó una amplia franja de viñedo colindante con el arroyo y un gran hueco con fuertes desmontes que originan un elevado impacto ambiental.

La propuesta de calificar estos antiguos cerros como de Mejora Ambiental esta basada, por un lado en las determinaciones del PTP de Rioja Alavesa que califica las áreas colindantes al arroyo como de Mejora Ambiental. Por otro, **por la exigencia expresada en el Informe Preliminar de Impacto Ambiental** emitido el 8 de junio de 2006 de "proteger los numerosos cerros y laderas del municipio que se encuentran actualmente degradados (y otros roturados ilegalmente en los últimos años)"...**"no dar "carta de naturaleza" a roturaciones y nivelaciones muy agresivas llevadas a cabo durante la última década para ampliar terrenos de viñedos, en ocasiones a costa de superficie de monte público"**.

Para la detección de los cerros y zonas forestales desaparecidas ha sido preciso trabajar con fotografías aéreas de finales de los años 90, el mapa de vegetación y los planos del Suelo no Urbanizable de las NNSS vigentes. Una de las zonas detectadas se corresponde con el área objeto de alegación, con lo cual se ha ampliado la mancha de Mejora Ambiental propuesta por el PTP.

Dados los antecedentes existentes, no se considera demasiado factible que el Órgano Ambiental informe favorablemente la modificación solicitada.

Por otra parte, al analizar los planos se ha detectado que el Área de Mejora Ambiental en la zona objeto de la Alegación no está correctamente grafiada e incluye parte de las edificaciones, que no deberían estar incluidas, por lo que será necesario realizar la corrección oportuna.



PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la alegación presentada, en lo relativo a modificar la delimitación de Área de Suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental las zonas ocupadas por la urbanización y las edificaciones existentes, subsanando el error advertido en los planos.

En relación con el objeto central de la alegación se trasladan a la Corporación Municipal las consideraciones expuestas en el apartado de Análisis, al objeto de que adopte la decisión que estime más oportuna.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 11/248/07

D. Rodrigo FERNANDEZ GOMEZ

CONTENIDO

Solicita que se clasifique como Suelo Urbanos la totalidad de la parcela 272, se modifique la delimitación de la actuación Integrada AI 2AL, excluyendo el camino de Puellas, se reduzca la anchura de la calle a 4m., se autorice el Uso residencial plurifamiliar en hilera y se autorice las cubiertas inclinadas a una única agua.

ANALISIS

El Plan General ha mantenido la delimitación del Suelo Urbano recogida en la NNSS, conforme estableció el acuerdo Municipal de aprobación del Avance. Por otra parte no se comparte el criterio de trasladar automáticamente los límites de propiedades parcelarias de carácter agrícola a las delimitaciones de las clase urbanísticas del suelo.

No se considera conveniente la exclusión de la calle norte (Camino de Puellas) puesto que es uno de los accesos a las parcela edificables.

Por otra parte, la calle sur se incluye en su totalidad en el ámbito de la Actuación Integrada, hasta el límite del suelo Urbano, considerándose conveniente, conforme se señala en el escrito que tenga la anchura completa hasta su finalización.

Se considera insuficiente la anchura del vial que se propone en el escrito (4 m), estimando que la anchura prevista 6 m. es la mínima admisible.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la alegación en el sentido de mantener la calle Sur, en toda su extensión, con un anchura mínima de 6 m. y desestimar el resto.

⋮



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 12/262/07

D. José LINAZA JÁUREGUI, en representación de la Unión de Cosecheros de Labastida, S.Coop.

CONTENIDO

Solicita que se modifique la ordenación del Plan General en lo relativo a los aspectos que se exponen a continuación

En relación con la ordenación del Sector S4 Labastida Norte:

- 1.- Modificar la delimitación del sector, con el objeto de que incluya la totalidad de las parcelas de su propiedad nº 113 y 778.
- 2.- Incluir entre los usos autorizados el uso de Almacenes y Comercio Mayorista y el uso Terciario.
- 3.- Aumentar los parámetros urbanísticos básicos pasando la edificabilidad máxima de 0,65 m²c/ m² a 0,70 m²c/m² y la Ocupación del 60% al 65%.
4. No establecer en el Plan General las tipologías edificatorias obligatorias, permitiendo que el Plan Parcial las determine.
5. No adscribir la ejecución del Sistema general SG VP 01 L1 al sector, exigiendo exclusivamente la cesión del suelo.
6. Ampliar el plazo de formulación del Plan Parcial de 1 a 3 años

En relación con la parcela en la que se sitúa actualmente la Bodega :

- 1.- Aumentar los parámetros urbanísticos básicos autorizando una edificabilidad de 9.000m²c y una ocupación del 70%
- 2.- Incluir entre los usos autorizados las actividades relacionadas con el Enoturismo.

En relación con la Actuación Integrada AI 10 CL que se omite la que dicha actuación constituye la ampliación previsible de la Bodegas Solagüen.

ANALISIS

En relación con las alegaciones relativas a la ordenación del **Sector S4** Labastida Norte se exponen las siguientes consideraciones:

- 1.- Se considera que no es necesariamente lo mas adecuado urbanisticamente trasladar automáticamente los limites de propiedades parcelarias, de carácter agrícola, a las delimitaciones de las clases urbanísticas del suelo.



En este caso se considera mas adecuado mantener la delimitación del Sector prevista en el Plan, que sigue el limite del Camino interno de la parcela, de esta forma se mantiene una distancia suficiente respecto de la edificación situada en la parcela 115.

No obstante se podría considerar la posibilidad de ampliar ligeramente la extensión del Sector incorporando una pequeña área situada noreste, al norte del final del camino referido.

- 2.- La definición del Sector S4 Labastida Norte viene condicionada por la decisión previa de Bodegas Solagüen de ampliar su Bodega en esta localización. En base a ello se delimita el sector y se establecen los usos autorizados. Ante esta situación, no se considera lógico determinar otros usos alternativos, al menos en tanto no existan circunstancias que aconsejen la modificación de los usos propuestos.
- 3.- Se considera que la edificabilidad y la ocupación previstas por el Plan General para el Sector resultan suficientes para implantar los usos bodegueros previstos, por otra parte dichos parámetros son los previstos, asimismo, para el sector 5 Actividades Económicas Labastida Este y son habituales e incluso superiores a los planeamientos municipales vigentes en el Territorio Histórico.
- 4.- Las tipologías edificatorias tienen correlación directa con los usos edificatorios, por tanto definidos los usos autorizados quedan determinadas las tipologías edificatorias.
- 5.- Se considera adecuado urbanísticamente y viable económicamente, conforme se señala en el Estudio de viabilidad Económico-Financiera del Plan, la adscripción de la ejecución del Sistema General Viario SG VP 01 L1.

No obstante a la vista de la dificultad de gestión que conlleva el hecho de que parte del suelo, requerido para completación del vial, sea de otra propiedad privada, se considera que puede resultar adecuado eximir al Sector de la obligación de incorporar dicho el suelo.

En este caso las cargas del sector se reducirían a la cesión de los terrenos del vial de propiedad de Solagüen y la urbanización de dichos terrenos y la reurbanización de los ocupados actualmente por el vial.

- 6.- No se comprende que se esté en la actualidad edificando y se solicite retrasar la formulación del Plan Parcial que ordenará el ámbito en el que se sitúa la edificación en construcción.

Por otra parte en la relectura de la normativa aplicable al Sector S4, se ha detectado un error en el epígrafe 2.3 del art.173.En dicho epígrafe se señalan dos coeficientes de ponderación entre los usos de dos usos no autorizados, Establecimiento Público y Hospedaje, que no tiene aplicación, que por tanto será necesario eliminar.



En relación con la **parcela** en la que se sitúa actualmente **la Bodega** :

- 1.- Se considera que puede resultar conveniente modificar los parámetros urbanísticos de la Zona 10L, lo que por otra parte también ha sido solicitado en el escrito municipal de Alegaciones.

En este sentido se podría aumentar el rendimiento edificatorio del Área, modificando los parámetros y estableciendo una ocupación máxima del 60% y una edificabilidad de 0,65 m²c/m², coeficientes aplicados a los sectores S4 y S5.

Conforme a lo regulado en el apartado 8 del artículo 162 para el Área, en las edificaciones, que no ocupen suelo calificado como sistema local de espacios libres, cuya superficie edificada exceda de la máxima autorizada, se autorizan las obras de Conservación y Consolidación, que no supongan ampliación. En el caso de sustitución serán de aplicación los parámetros urbanísticos básicos.

- 2.- Se considera que el uso Enoturístico es el relacionado con la industria de elaboración de vino y con los usos terciarios de Establecimientos Públicos y de Hospedaje, usos que se relacionan entre los característicos y compatibles en la regulación del Área OD-10L.

En relación con la **Actuación Integrada AI 10 CL**, no existe inconveniente en omitir, en el apartado de la delimitación, la referencia a que dicha actuación constituya la ampliación previsible de la Bodegas Solagüen.

PROPUESTA DE RESOLUCION

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone estimar en parte la Alegación, en lo relativo a los siguientes extremos:

En relación con el **Sector S4**, reajustar la delimitación del, incorporando una pequeña zona situada al norte del camino interior de la Parcela y reducir la carga de adscripción del Sistema general SG VP 01L1 a la cesión de los terrenos del vial de propiedad de Solagüen y la urbanización de dichos terrenos y de los ocupados actualmente por el vial.

En relación con la **parcela urbana**, modificar los parámetros del Área fijando una ocupación del 60% y una edificabilidad de 0,65 m²c/m².

En relación con la **Actuación Integrada AI 10 CL**, omitir la referencia a que constituya la ampliación previsible de la Bodegas Solagüen.



Desestimar el resto de la alegación y corregir el error detectado en el epígrafe 2.3 del art.173.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 13/263/07

D. Sebastián BERASTEGUI ITURZAETA

CONTENIDO

Solicita que se revise la superficie de los viales previstos en la Actuación Integrada AI 8DL, por considerar que su extensión es excesiva y que compromete la viabilidad económica de la Actuación.

ANALISIS

En el escrito se realiza una mera manifestación sin expresar ningún tipo de argumentación, por lo que se considera que no tiene ninguna justificación que avale su tesis.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 14/282/07

D. José Luis ANTÓN-PACHECO MAQUEDA.

CONTENIDO

Solicita que se modifique la ordenación de una zona periférica del Área MOA 1L y se defina una vía de 8m. que permita enlazar la travesía de la Calle Varajuela con la Avenida Diputación Foral de Álava.

Solicita así mismo que la ordenación del ámbito a modificar se realice mediante un Estudio de Detalle y que no se defina ninguna Unidad de Ejecución, por considerar que se trata de Suelo Urbano Consolidado.

ANALISIS

Se considera conveniente efectuar la reordenación del área a la que se refiere la alegación, en el sentido de definir una vía pública paralela a la calle Varajuela, que enlace la Avda. Diputación Foral con el espacio interior del Área 5L.

Se considera conveniente, que la reordenación de la zona se realice de forma conjunta con el resto de espacios del área 5L.

El Plan general establece que la Ordenación Pormenorizada del Área 5L, por lo que se considera conveniente que dicho Plan ordene la totalidad del Ámbito en su conjunto, incluyendo la referida ampliación.

Por otra parte, se considera que en todo caso el suelo objeto de la alegación constituye parte del Suelo Urbano No consolidado del núcleo de Labastida de conformidad a lo establecido en el art. 11.3 de la ley de Suelo y Urbanismo y por tanto para su desarrollo será necesario la tramitación de un Programa de actuación Urbanizadora, que definirá una o más Unidades de Ejecución para su gestión.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la alegación, en el sentido de ampliar el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana PEOU 5L para incluir el área objeto de la alegación y de prever un vial público en la zona cuya definición y ordenación pormenorizada será objeto de dicho Plan.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

Desestimar

el

resto



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 15/286/07

D. José Emiliano PARA GARCIA.

CONTENIDO

Solicita que se modifique la delimitación de la Actuación Integrada AI 4FSB con el objeto de que se sitúen en la misma Actuación las parcela nº 255 y 888.

ANALISIS

La alegación Municipal propone la modificación de la delimitación de la Actuaciones Integradas definidas para el desarrollo del Área OD 4 SB y propone la definición de tres Actuaciones, cuya delimitación se valora favorablemente. Dicha delimitación elimina la problemática referida en la presente alegación.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar la Alegación, redelimitando las Actuaciones Integradas del área OD 4SB conforme a lo solicitado en la alegación Municipal.

**ESCRITO DE ALEGACIONES nº 16/287/07****D. Ricardo QUINTANA GARCÍA.****CONTENIDO**

Solicita información sobre la corrección de la interpretación que realiza de la normativa urbanística del Área OD 4L y en caso de que no resulte ser la interpretación correcta se modifique para que lo sea.

ANALISIS

En el escrito se considera que el suelo calificado como OD 4L incluido en Actuaciones Integradas tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado y que a este tipo de suelo se deben aplicar los Parámetros Urbanísticos y posteriormente los Parámetros Edificatorios de la Normativa del Área .

Así mismo en el escrito se considera que el suelo calificado como OD 4L no incluido en Actuaciones Integradas tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado y que a este tipo de suelo no se deben aplicar los Parámetros Urbanísticos, aplicándose en este caso los Parámetros Edificatorios (6.1 a 6.6) y entendiendo que dentro de las alineaciones definidas en los planos la ocupación será el 100%.

Se considera correcta la interpretación que realiza el alegante.

A la vista del contenido escrito y de las dudas que se manifiestan, así como de la posibilidad de efectuar otro tipo de interpretaciones, se considera conveniente que, en este caso y debido a las características específicas del área OD 4L, con zonas edificadas a alineaciones a vial público y otras con edificaciones internas a las parcelas privadas, puede resultar conveniente modificar el apartado 9 de la Ordenanza reguladora, régimen de las edificaciones existentes, suprimiendo el epígrafe de Edificaciones Disconformes con la Edificación.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Considerar correcta la interpretación que realiza el alegante y efectuar la corrección de la Ordenanza del Área OD 4L que se expone en el Análisis.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 17/293/07

D. Diego GARTEIZ-GOXOEASCOA MINA.

CONTENIDO

En el escrito se exponen las siguientes consideraciones:

- 1.- Que esta en contra de la afección que supone, en su opinión, la construcción del nuevo Campo de Golf a la finca Nuestra Señora de Remelluri, de su propiedad, si bien no explicita en que modo afecta directamente a su parcela.
- 2.- Que considera que el emplazamiento previsto para la Casa club y el Aparcamiento supone un claro impacto paisajístico.
- 3.- Que estima que el Informe Preliminar de Impacto ambiental considera improcedente la localización de la Casa club, si bien reconoce que el Informe propone que la decisión de la localización de dicha casa club se adopte con posterioridad a la aprobación del PGOU, en el marco de del planeamiento de desarrollo, que permitirá estudiar con mas detalle las características de la afección.
- 4.- Que considera que en la Memoria del Plan General se manifiesta que los terrenos en los que se prevé la localización de la Casa club, tienen mayor valor que los incluidos en la zona LIC de la Serra de Cantabria, si bien de la lectura del texto referido ni se deduce que la frase citada tenga relación directa con la localización exacta de la Casas club, ni que por tanto ello conlleve que dichos terrenos deban clasificarse como suelo no urbanizable.
- 5.- Que considera improcedente que, conforme prevé el PGOU, la localización de la Casa Club se determine por el Plan Parcial del Sector teniendo en consideración, en su momento, el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Campo de Golf, por considerar que "las determinaciones de Ordenación pormenorizada del Plan General" deben prohibir el emplazamiento del Club de Golf y del Aparcamiento.
- 6.- Que, así mismo, considera improcedente el posible emplazamiento de la Casa Club y del Aparcamiento, en localización referida, por tener los terrenos en la actualidad la consideración de Monte Publico (si bien no están declarados de utilidad pública), y por considerar que los valores paisajísticos con los que cuentan, en su opinión, recomiendan que sea declarados de Utilidad Publica.
- 7.- Que considera que los referidos terrenos se deberían clasificar como suelo No Urbanizable o alternativamente como Sistema General Espacios Libres y en todo caso se debería eliminar la previsión del Sistema General Viario.



ANALISIS

Conforme establece el artículo 56 de la ley de suelo y Urbanismo 2/2.006 de 30 de Junio, tanto la determinación del emplazamiento concreto del edificio de Club Social como del Aparcamiento corresponden a la Ordenación Pormenorizada, esto es al Plan Parcial.

Por ello este instrumento de Planeamiento será el que incorpore todas la sensibilidades medioambientales, tanto las del alegante como expresadas por la Diputación Foral de Álava en el informe Preliminar del ECIA.

En base a las consideraciones realizadas, se podría estimar que el tramo final del Sistema General Viario, SG VP 04L (de enlace entre el Área central del suelo urbano, el Sector 1 con los Sistemas Generales SG EL 6L, SG EL 9L y SG ECPV D1L), al norte del Parque de San Ginés -SG EL 6L-, carecería de la consideración de Sistema General y sería, por tanto, un Vial del Sistema Local , cuya ordenación pormenorizada correspondería al Plan Parcial del Sector.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la Alegación en lo relativo a no calificar como Sistema General Viario el tramo más seteptrional del SG VP 4L, a partir del Parque de San Ginés.

Desestimar el resto de la Alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 18/325/07

D. Eladio MATO LADOMEGA.

CONTENIDO

Solicita que se clasifique como Suelo Urbanizable la parcela 92 A y B de su propiedad.

ANALISIS

Se considera que la referida parcela no cumple con las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo para su clasificación como Suelo Urbano.

En la Alternativa 1 de la Ordenación del núcleo de Labastida de la fase de Avance Planeamiento se planteo la posibilidad de clasificar la Parcela como Suelo urbanizable, no obstante el Ayuntamiento optó por la aprobación de la Alternativa 2, que la clasificaba como suelo No Urbanizable, conforme se clasifica en el PGOU

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la alegación



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 19/338/07

D. Manuel ZABALA GONZALEZ. En representación de Construcciones y Promociones Manuel Zabala S.L.U.

CONTENIDO

Solicita que se incluya en el Plan General la edificación autorizada por la NNSS vigentes, en la parcela 680 del Polígono 11, y que se califique la parcela como Casco Medieval, sin fijar el número de viviendas máximo.

ANALISIS

La parcela objeto de la alegación esta incluida en la Zona de Casco Histórico de las NNSS, que según su propia definición comprende el Casco Histórico y “coincide con el Área de Rehabilitación del Plan Especial de Rehabilitación” del Núcleo Histórico de Labastida.

Sin embargo, se ha comprobado que tanto la delimitación del Área de Rehabilitación Integrada como la del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Labastida no incluyen en su ámbito la referida Parcela.

El PGOU, incluyó la parcela en el Área MOA 1L, conforme a lo regulado en las NNSS, pero el Plan Especial, al que remite la normativa del Área, no ordena pormenorizadamente la zona de la parcela, por no estar incluida en su Ámbito.

Ante esta circunstancia, resulta conveniente modificar la calificación de la parcela excluyéndola del Área MOA 1L. y definir la ordenación de la totalidad de la zona no incluida en el PERI.

Se considera que la zona, excluida del Área 1L, se debería calificar como Área OD 4L, Área colindante con ella, cuyos parámetros urbanísticos básicos son densidad 50viv/h y edificabilidad 0.65 m²/m², y que conforme a lo previsto para el resto de zonas no edificadas del Área, se debería definir su ordenación pormenorizada y prever su ejecución mediante una Actuación Integrada.

Adjunto se presenta croquis de la ordenación propuesta cuyas características serían las siguientes.

Superficie del Ámbito	1.600 m ²
Sistema local de Vía Pública	384 m ²
Ocupación	352 m ²
Espacio libre privado	864 m ²
Número de viviendas:	8
Numero de plantas sobre rasante	PB +2+E ó A

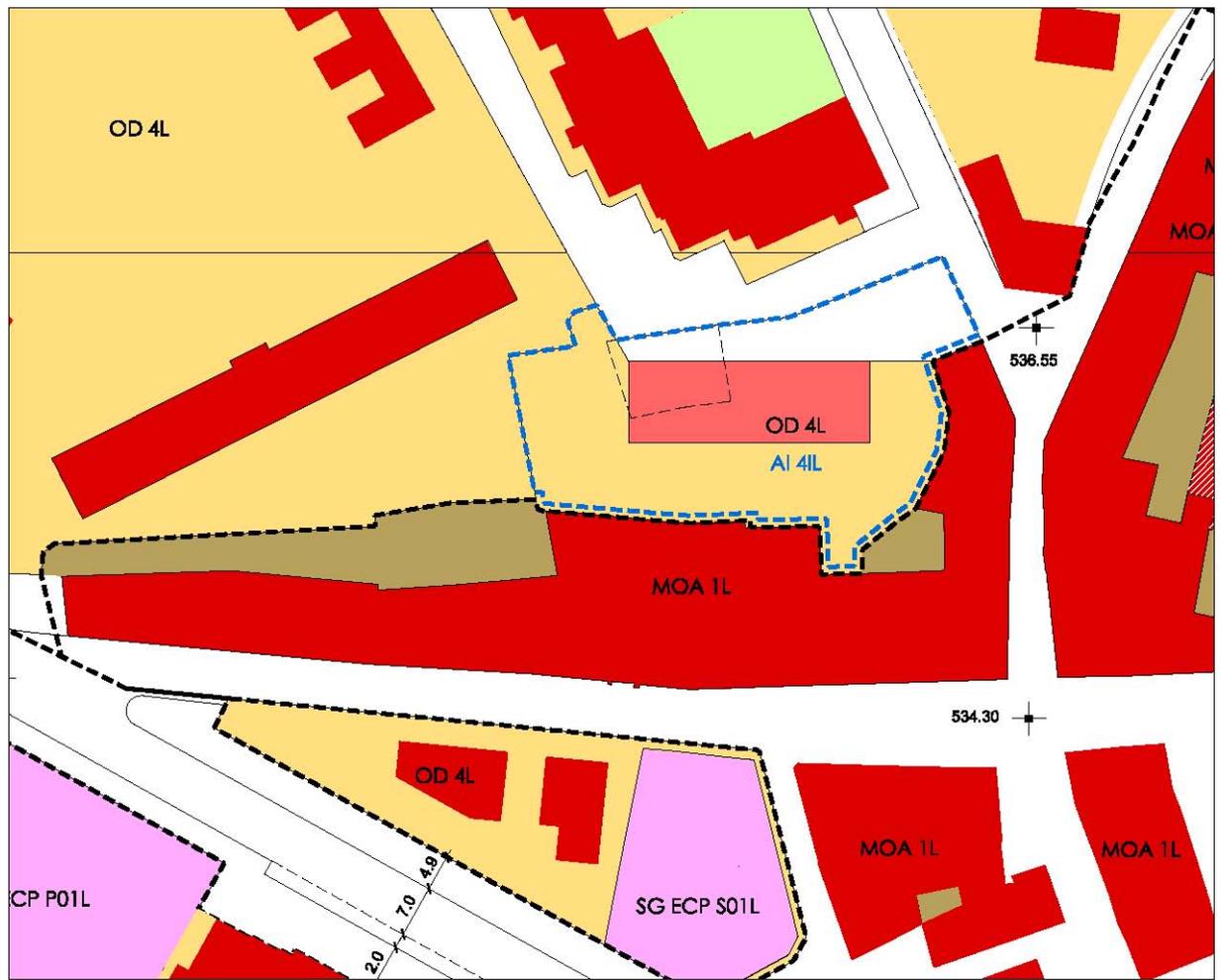


Instrumento de Ejecución:
 4IL

Programa de Actuación Urbanizadora: AI

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la Alegación en el sentido de ordenar pormenorizadamente la zona objeto de la alegación, cuya ordenación remitida por las NNSS al PERI, no está contenida en este, que no la incluye dentro de su ámbito de ordenación, calificándola como Área OD 4L y definiendo una nueva Actuación Integrada para su ejecución.





ESCRITO DE ALEGACIONES nº 20/338/07

D. Fermín SÁNCHEZ ARÉVALO.

CONTENIDO

Solicita que autorice por el Plan General la construcción de viviendas Unifamiliares Adosadas (no solo colectivas) en la Actuación Integrada AI 4FL y que se suprima cualquier calle que atraviese la Actuación.

ANALISIS

El PGOU autoriza la construcción de viviendas unifamiliares en la Actuación objeto de la alegación, podrían realizarse sin ninguna modificación al menos seis viviendas en el bloque norte disponiendo el resto (10) en el bloque sur.

No obstante sería posible alargar el bloque norte hasta una longitud próxima a 48m., reduciendo algo en su caso el bloque sur, de forma que se puedan disponer 8 viviendas adosadas.

No se entiende lo que se propone en relación con la calle. El PGOU en la zona posterior propone exclusivamente una vía peatonal, cuya ejecución no resultara costosa.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Se considera adecuada la ordenación prevista en el Plan General, no obstante la si la Corporación estima conveniente posibilitar la edificación de viviendas adosadas se podría estimar en parte la Alegación reajustando la ordenación para alargar el bloque norte.



ESCRITOS DE ALEGACIONES nº 21 -/364/07, 21-/365/07, /366/07,406/07y 68 más con número de registro consecutivo.**Escritos idénticos suscritos respectivamente por****D. Roberto PEREZ GIL, Dña. Carmen GIL ROJAS , D. Javier PEREZ GIL, D. Patxi SANTAMARIA ARINAS Y 68 PERSONAS MÁS.****CONTENIDO**

En los escritos se solicita que se modifique el Plan General de Ordenación Urbana de Labastida, en el sentido de que se compatibilicen los usos existentes con los futuros y que se tenga en cuenta que no se pueden promover actuaciones urbanísticas que supongan perjuicios para los intereses de los vecinos.

En el escrito se exponen las siguientes consideraciones:

7. Se considera que no existe demanda justificada, ni previsiones de que pueda existir a medio plazo, para las determinaciones del Plan General de instalar un Campo de Golf y propiciar una gran actividad urbanizadora
8. Se considera que el Plan General vulnera diferentes normativas y es contrario a la orientación que debe tener el urbanismo según la Ley del Suelo del País Vasco.
9. Se manifiesta que en su opinión el Plan General resulta contrario al principio de que las intervenciones en el territorio deben preservar las actividades agrícolas y culturales, con la intención de impedir la quiebra del patrimonio natural y cultural, sin mayor argumentación.
10. Se consideran incompatibles las actuaciones previstas en el Plan General con el modelo de gestión del Plan territorial Parcial de la Rioja Alavesa, por entender que defiende intereses particulares y especulativos.
11. Se considera que el Plan General Clasifica como suelo urbanizable suelos que en su opinión deberían ser no urbanizables en aplicación de las normativas sectoriales y territoriales.
12. Se considera que la aprobación del Plan General sin realizar modificaciones podría constituir , en su opinión, un acto de arbitrariedad y desviación de poder que daría lugar a la nulidad e las actuaciones.



ANALISIS

El Equipo Redactor, si bien expresa su acuerdo con buena parte de lo, tan genéricamente, manifestado en la Alegación, en relación con la protección del medio natural, del entorno social, el análisis de de las repercusiones ambientales, la regulación armónica de las actividades a desarrollar sobre el medio físico municipal, o la vinculación del Plan General con el PTP de la Rioja Alavesa, se debe manifestar radicalmente en contra del contenido de la Alegación, en el sentido de que dichos criterios han sido respetados escrupulosamente en la redacción del Plan.

Por otra parte conviene manifestar además que los suelos que cuentan con algún tipo de protección, en aplicación de la Normativa Sectorial (Aguas, Patrimonio Cultural, Carreteras, Red Natura, etc.), no dejan de hacerlo porque se incluyan en distintos ámbitos de de Suelo Clasificados.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 22/390/07

Dña. Asun ARRIETA BARINAGARREMENTERIA

CONTENIDO

En el escrito se solicita que se modifique el "Avance" Plan General de Ordenación Urbana de Labastida, en el sentido de que determine la ordenación pormenorizada del ámbito del Área La piñuela PEOU 7L proponiendo nuevos aprovechamientos para las parcelas no edificadas : 51 viviendas y 6.802 m²c residenciales ponderados.

ANALISIS

Conviene aclarar, en primer lugar que el documento expuesto al Público y objeto de la Alegación no es un Avance de Planeamiento sino el Plan General de Ordenación Urbana de Labastida.

Se considera más conveniente, para la correcta ordenación del Ámbito, que la Ordenación Pormenorizada se determine por medio de un plan Especial de Ordenación Urbana, que podrá resolver de forma más específica la problemática derivada de la complicada tramitación y gestión de los Planes Parciales aprobados para el antiguo Sector y que tendrá que tener en consideración aprovechamientos ya realizados (edificaciones construidas) y ordenar los nuevos aprovechamientos.

La propuesta de ordenación que se plantea en la alegación no recoge la totalidad del Ámbito del Sector R9 de las NNSS y propone aprovechamientos superiores a los previstos en dichas normas.

La ordenación del Ámbito ha sido igualmente objeto de alegación por parte del Ayuntamiento , que propone, por una parte, incluir como carga urbanística la urbanización de una parte de la Calle Sopalacio y por otra aumentar el numero viviendas.

El ámbito objeto de la alegación está situado en la zona central del núcleo de Labastida entre tres Áreas :MOA 1L y OD 4L casco Histórico y Ensanche I , y OD 6L, Ensanche II. Las dos primera áreas son las de mayor intensidad edificatoria de núcleo (OD 4L -50viv/h y MOA 1L , con densidad aún mayor) y el Área OD 6L responde a un modelo de ensanche de ciudad de vacaciones de baja densidad (20 viv/h).

En esta situación parece lógico pensar que el área objeto de alegación debería responder a un modelo de tejido urbano de transición entre los de las áreas entre las que se sitúa, ciudad compacta (casco Histórico) y el ensanche disperso (OD 6L).

En consecuencia, se considera conveniente modificar los parámetros urbanísticos establecidos para el Área y aplicar los previsto para el Área 9L (35 viv./h. y 0.50m²/m²) intermedios entre los de las Áreas colindantes OD 4L(50viv/h.)y OD 6L (20 Viv./h.) de forma que el número total de viviendas sería 58 (16.522x35viv/h) que descontadas la construidas



actualmente en el ámbito coincidiría prácticamente con el numero propuesto en las alegaciones tanto municipal como particular.

Por otra parte, en el extremo norte del ámbito se ha resuelto el cruce entre las calles Sopalacio y la Piñuela disponiendo una gran isleta, incluida en gran parte en el Sector 1.

No obstante, dado que la ordenación de la isleta deberá ser definida pormenorizadamente Plan Parcial del Sector 1, en tanto no se apruebe definitivamente dicho Plan puede resultar conveniente, resolver el cruce mediante una rotonda de menor tamaño incluida en su totalidad en el Área urbana 7L.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar en parte la Alegación, en el sentido de modificar los aprovechamientos adoptando los correspondientes al área OD 9L, 35 viv./h. y 0.50m²/m², y modificar el cruce entre la calles Sopalacio y La Piñuela, para resolverlo internamente en el ámbito del área 7L.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 23/395/07

D. Ricardo QUINTANA GARCÍA

CONTENIDO

En el escrito se solicita que se modifique la normativa urbanística del Área OD 4L en el sentido de que se autorice la disposición del uso de vivienda independiente en la planta de entrecubierta, sin tener que estar vinculada, conforme autoriza la ordenanza, a la vivienda de la planta inferior.

ANALISIS

No se considera conveniente autorizar el uso de vivienda independiente en la planta de entrecubierta, entre otras razones porque exige a la disposición de casetones de ascensores, de grandes dimensiones, sobre la cubierta, que resultan inadecuados y de difícil integración en el entorno urbano de Labastida

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 24/396/07

D. F. Javier BRUNET ICART, en representación de Bodegas Señorío de Ulía, S.A.

CONTENIDO

En el escrito se solicita que se modifique la normativa urbanística del Área OD 10L en los siguientes aspectos:

Edificabilidad	PGOU 0,50 m ² c/m ²	propuesta 0,75m ² c/m ²
Ocupación	PGOU 50 %	propuesta 75 %
Altura Máxima:	PGOU 12 m.	propuesta 15 m.
Separación a Linderos	PGOU 5 m.	propuesta 3 m.
Plazas de Aparcamiento por m ² c	PGOU 1/100m ² c	propuesta 1/300m ² c

ANALISIS

En el escrito se solicita la modificación de los Parámetros básicos establecidos por el Plan General para el Área OD 10L sin exponer ningún tipo de argumentación, que justifique la solicitud.

No obstante, se han presentado solicitudes en el mismo sentido en otra Alegación particular y en la correspondiente al Ayuntamiento, que tras su análisis se ha considerado conveniente estimar en parte, por lo que se ha propuesto modificar los parámetros de la siguiente forma: ocupación máxima 60% edificabilidad 0.65 m²c/m².

No se considera conveniente modificar el resto de las condiciones de edificación.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la alegación, si bien se propone modificar los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad conforme se señala en el Análisis.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 25/397/07

D. Félix José MANZANOS RUBIO, en representación de Hermar,S.L.

CONTENIDO

En el escrito se solicita que se amplíen los usos autorizados en las plantas bajo rasante del Área OD 4L, proponiendo como otros usos posibles el uso comercial y el de oficinas.

ANALISIS

No se considera adecuado autorizar el uso Comercial ni el de Oficinas en plantas bajo rasante, por la dificultad y peligrosidad añadida para el desarrollo de estas actividades implica esta localización.

No se estima conveniente, además, autorizar estos usos bajo rasante en un núcleo urbano de pequeño tamaño, como Labastida, que cuenta con numerosas lonjas en las que se pueden desarrollar estas actividades con menos inconvenientes.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 26/398/07**D. Ignacio EGÜEN BILBAO****CONTENIDO**

En el escrito se manifiesta que la parcela de su propiedad situada en la zona del Barrio de Bodegas de Santimia está clasificada como suelo urbano con dos calificaciones: en parte PEOU 3L y en parte OD 8L y solicita que se califique toda la parcela como suelo urbano PEOU 3L.

ANALISIS

No es infrecuente que el planeamiento urbanístico califique una parcela en dos Áreas de Ordenación diferente. En determinadas condiciones de localización, como las que concurren en este caso, en zonas de borde entre tejidos edificatorios diferenciados (Casco histórico- Ensanches históricos, nuevos crecimientos..) en muchos casos se produce esta situación de doble calificación. Sin embargo esta circunstancia no tiene consecuencias problemáticas de consideración.

La delimitación del PGOU se ajusta a la de las NNSS vigentes y tiene la lógica de recoger como Área PEOU 3L barrios de Bodegas, la zona edificada de la parcela, al menos la edificada sobre rasante y como Área OD 8L Ensanche III, la zona sin edificar.

Se considera conveniente mantener el criterio de calificación de Plan y en consecuencia mantener la delimitación de áreas grafiada, si bien en el caso de que se acredite que la bodega subterránea ocupa espacio no edificado en planta baja se reconsideraría la delimitación incluyendo la zona ocupada en sótano en el Área PEOU 3L.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la alegación, salvo que se acredite que la bodega ocupa en sótano alguna zona de espacio libre, en cuyo caso la zona ocupada se calificaría como área PEOU 3L.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 27/399/07

D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS
Presidente de la Plataforma Torrolate

CONTENIDO

El escrito contiene seis Alegaciones en las que se exponen la siguientes consideraciones.

Alegación 1.

Denominada una especie de "Enmienda a la totalidad", en ella se manifiesta que el Ayuntamiento ha impedido que se realice un debate en relación con la conveniencia de y oportunidad de la creación del Campo de Golf, y se exponen los argumentos en contra de dicha iniciativa, que se agrupan en cinco apartado:

Argumentos Sociológicos
Argumentos Académicos
Argumentos de Derecho Autonómico
Argumentos Económicos
Argumentos Ambientales

Alegación 2.

En relación el PTP de la Rioja Alavesa y la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo, se solicita que se suspenda la tramitación del Plan General hasta que se disponga de los estudios necesarios sobre la compatibilidad entre los artículo 30 y 32 del PTP y la nueva Ley .

Alegación 3.

En este alegación se manifiesta que consideran que el objetivo de la revisión de las NNSS es la realización de un Convenio Urbanístico encubierto entre el Ayuntamiento, representado por la sociedad Labastida Gestión Municipal ,S.L. y San Ginés de Labastida, S.A., que en su opinión resultaría ilegal por no cumplir los requisitos establecidos al efecto por la Ley de suelo y Urbanismo

Alegación 4.

Se manifiesta que el Sector S1 Residencial/Golf Labastida Norte incluye suelo que no puede ser clasificado como suelo urbanizable porque necesariamente deben clasificarse como Suelo No Urbanizable y en este sentido se expone que los siguientes suelos no pueden se urbanizables:

Los espacios incluidos en la Red Natura 2.000 .:
- Paisaje Sobresaliente nº 53- sierra de Toloño.
- Área de distribución potencial del Águila Perdicera

Los espacios adyacentes a la Red Natura 2.000 .

Los espacios denominados otros habitas de interés comunitario
Los espacios que tengan la consideración de monte.

Las Áreas de Presunción Arqueológica de La Estacada y de San Gines.



Ningún elemento integrante de dominio público hidráulico:

Arroyos Matagallegos –Catarrillo
Acuíferos de la Sierra de Cantabria
El Juncal del Catarrillo

Ningún elemento integrante de dominio público viario: los caminos existentes y sus zonas de protección.

Los Viñedos considerados Áreas agrarias de valor por el PTP Agroforestal.

Alegación 5.

Se mantiene la tesis, en su opinión compartida por el profesor Lasagabaster y por el letrado Tomás Ramón Fernández, de que un campo de Golf no es un Sistema General, ni se pueden obtener los terrenos para su construcción por medio una operación urbanística, ni se puede considerar la financiación de la ejecución del Campo construcción como un costo de urbanización, ni las futuras pérdidas de la explotación o el coste de construcción del club social.

Alegación 6.

Se manifiesta en este apartado la supuesta nulidad de una serie de determinaciones del Plan General:

El artículo 146.2.2.2, por remitir la ordenación del Nuevo Parque Municipal de San Gines al Plan Parcial del Sector 1, que en su en su opinión debe ser ordenado por un Plan Especial .

El artículo 170 por incluir en la delimitación del sector 1 el subsector este porque en su opinión se pretende eludir el cumplimiento del artículo 67.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

El artículo 170.5, porque no asegura que la ejecución del Campo de Golf sea previa a la construcción de las viviendas.

El artículo 170.6, por establecer que el acuerdo de formulación del Plan Parcial sea previo o simultáneamente con la aprobación Provisional del Plan General.



ANALISIS

En relación con las diferentes alegaciones si exponen a continuación la siguientes consideraciones:

Alegación 1.

La diversidad de argumentaciones empleadas, pese a su extensión y en muchos casos con erróneo contenido, no alcanza la relevancia suficiente para poner en entre dicho la Aprobación Inicial adoptada por unanimidad por la corporación Municipal.

Aunque formalmente no aparezcan exhaustivamente en el texto de la aprobación Inicial, los criterios Sociológicos, Económicos, Ambientales y Urbanísticos, estos han sido objeto de análisis, debate y consideración en el conjunto del desarrollo de los trabajos de Revisión – Adaptación y elaboración del documento que se presentó a la Corporación para su aprobación.

En cuanto a los argumentos académicos y de derecho autonómicos, si bien resultando interesantes, se estima que no aportan elementos suficientes para desvirtuar lo aprobado.

Alegación 2

En relación con el Expediente de Revisión-Adaptación del Planeamiento Municipal, al día de la fecha resulta de aplicación el artículo 53 de la Ley 2/2.006 de 30 de Junio, en cuanto a la superioridad de la Ordenación del Territorio "PTP" hoy vigente respecto del Planeamiento Municipal.

Por otra parte una eventual nulidad del PTP no conllevaría la correlativa y automática del Planeamiento Municipal aprobado en el área Funcional correspondiente.

Alegación 3

El Equipo Redactor manifiesta su discrepancia en relación con que el aludido Pacto de Accionistas suscrito el 14 de Febrero de 2.005, entre el presidente de la Sociedad Mercantil Municipal y una Sociedad Mercantil Privada, pueda constituir un Convenio Urbanístico, de los recogidos en la disposición adicional 7ª de la Ley 2 / 2.006 de 30 de Junio, porque, además de su contenido, no está suscrito ni aprobado por un órgano de gobierno de la administración Municipal, aunque la identidad del Presidente de la Sociedad coincida con la del Alcalde del Ayuntamiento.

Por otra parte aunque dicho Pacto de Accionistas fuera considerado como Convenio Urbanístico, en el momento de la suscripción faltaba más de año y medio para que entrara en vigor la Ley 2/2.006 de 30 de Junio, por lo que ésta no resultaría aplicable.

Alegación 4

En primer lugar, ninguno de los espacios referidos se encuentra incluido en el ámbito del Sistema General del Campo de Golf, ni la Red Natura, ni Paisajes sobresalientes, ni menos aún el área de distribución potencial del Águila Perdicera.



En segundo lugar, conviene precisar que para que un espacio cuente con un protección específica de la legislación sectorial, debe existir una resolución específica o un Plan definitivamente aprobado que así lo determine, como no es el caso del PTP Agroforestal.

En tercer lugar, resulta absolutamente incorrecto considerar que ningún Monte, ningún Área de Presunción Arqueológica, ningún elemento integrante del Dominio Público Hidráulico o ningún Camino Público puedan estar incluidos en ámbitos urbanos o urbanizables.

Alegación 5

En relación con las consideraciones de esta alegación 5ª, el Equipo Redactor suscribe en su integridad el dictamen elaborado por Tomas Ramón Fernández, de cuya lectura extraen conclusiones diametralmente opuestas a las contenidas en la alegación .

Alegación 6

En relación con el Nuevo Parque Ampliación del de San Ginés, se considera que como sistema general vinculado y en colindancia con el Sector, su desarrollo pormenorizado se debe realizar a través de un único Plan Parcial.

El Subsector Este no se constituye como un espacio artificial, cuya inclusión en el sector se justifique únicamente como elemento de conexión entre el ámbito residencial y el Campo de Golf, sino que conforme se señala en el artículo 170.5 se propone que albergue los elementos dotacionales.

El desarrollo temporal de la ejecución del Sector es así mismo una determinación de la Ordenación Pormenorizada. Por otra parte no se llega a comprender la pretendida ilicitud de que la ejecución del Campo de Golf sea anterior o posterior a la de las viviendas.

Por último, la tramitación simultánea de documentos de planeamiento dependientes unos de otros, está plenamente aceptada tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, siempre que no se vulnere el Principio de Jerarquía, por la aprobación definitiva de un Instrumento de desarrollo sin la previa o simultánea aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento superior que le da cobertura.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Alegación



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 28/400/07

D. Orlando ARREITUNANDIA ARINAS

CONTENIDO

En el escrito se manifiesta la opinión contraria a la realización del campo de golf por los siguientes motivos:

No se deben ocupar con el Campo de Golf 1, 5 hectáreas de Zona LIC.

No es posible el abastecimiento de agua a 800 viviendas más en Labastida.

No será suficiente el agua depurada del Edar para el riego del Campo de Golf.

Clasificar como suelo Urbanizable el Sector1 dará lugar a un aumento del riesgo de inundaciones en la zona de la Piñuela.

Considera innecesaria la calificación de más suelo residencial y negativa la reducción del suelo agrícola.

ANALISIS

Conforme se señala en la normativa del PGOU, el campo de Golf no ocupara ninguna extensión del LIC.

El abastecimiento de agua para consumo residencial para Labastida esta garantizado en base a los recursos actualmente disponibles.

Por una parte con los manantiales situados al norte y noreste del núcleo: casa del Moro, Las Majadas, El silo, El Tamboril, Torrolate, fuente Nueva ,el Toro, Rumias y Osuna.

Además Labastida cuenta con una concesión del río Inglares de 40 l/s, suficiente ella exclusivamente para abastecer sobradamente a la Población Máxima estimada para el año Horizonte.

El riego del campo de Golf, conforme se establece en la normativa urbanística, artículo 149.5, se realizará mediante el efluente del sistema depurador Municipal, con aguas provenientes de la propia escorrentía del área y en caso necesario con las provenientes de una concesión del Río Ebro, en la actualidad en proceso de tramitación.



El informe sobre riesgos en el Municipio de Labastida emitido por la Dirección de Atención de Emergencias de la Viceconsejería de Interior del Gobierno Vasco, redactado a los efectos de lo establecido por La Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo y emitido con fecha 20 de febrero de 2.007, en relación con los riesgos de inundación remite a lo establecido en el PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos.

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no establece ninguna restricción especial para el ámbito objeto del escrito de alegación, ni grafía posibles zona de inundación en sus proximidades.

En el referido informe se indica que, "según el Mapa Directriz de Riesgo de febrero de 1.996, las isomáximas de precipitación en el Municipio de Labastida están comprendidas entre los 125 y 150 mm/hora para un periodo de retorno de 500 años, lo que implica que para el diseño de todas las obras de drenaje se tendrán en cuenta estas precipitaciones correlacionadas a los oportunos caudales de retorno.

De lo expuesto se deduce que si las obras que se realicen en desarrollo de las previsiones del Plan General cumplen las condiciones establecidas en el informe citado, no deberían existir riesgos de inundación.

El equipo Redactor manifiesta por último, que la clasificación y calificación del suelo del Plan General Aprobado Inicialmente ha sido aprobada por unanimidad por la Corporación Municipal y además que se ajusta estrictamente a los Criterios y Objetivos de Planeamiento contenidos en el Avance de Planeamiento aprobados por la Corporación Municipal por idéntica mayoría.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 29/403/07

D. Javier ASPURU ORIVE

CONTENIDO

En el escrito, en relación con la afecciones que produciría la Construcción del Campo de Golf, se manifiesta la opinión de que se deben respetar los caminos existentes manteniendo sus trazados actuales, por considerar que tanto la posible la reposición o restitución de dichos caminos como su desaparición supondría un impacto ambiental crítico, no aceptable.

Por otra parte. en el escrito se argumenta que el Ayuntamiento no ha acreditado la oportunidad y conveniencia de la desafectación de los Caminos, que en su opinión están además sometidos a un régimen de protección tanto por la ley Estatal del Suelo como por la Ley 2/2006, que obliga a que sean clasificados como suelos no urbanizables

ANALISIS

El ECIA valora la afección a los caminos como un impacto moderado, cuando puedan restituirse sin necesidad de una gran intervención en el territorio y sin originar impactos añadidos de relevancia. Evidentemente siempre que los caminos restituidos sigan siendo de tierra, su trazado se adapte a las formas geomorfológicas del terreno y se respete la vegetación de interés que aparezca en el trazado.

El coste de la reposición de estos caminos no está incluido en el capítulo 8.2.1.1 Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas del Sistema General de Vías Públicas, debido a que su ejecución está directamente asociada a la ejecución del Campo de Golf, de cuyos costes total forman parte (SG ECPV 03D), resultando incluido en los costes analizados en el apartado 8.2.2., Estudio de Viabilidad económica-financiera del Sector1.

El equipo Redactor coincide con el Alegante en que, conforme ha señalado el Tribunal Supremo en algunas de sus resoluciones, la desafectación automática derivada del planeamiento debe ir acompañada posteriormente, y entendemos que en la fase de gestión, por el correspondiente Expediente de Desafectación del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En cuanto al régimen urbanístico de los caminos, se considera que debe ser el propio del ámbito en que se encuentran incluidos o en su caso vinculados o adscritos a Sistemas Generales.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Alegación.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 30/487/07

D. Javier MEDEL GORDO, Coordinador de Ezker Batua Berdeak de Labastida

CONTENIDO

En el escrito se hace referencia expresa al escrito de sugerencias presentado en el plazo de exposición pública del avance de planeamiento.

En este sentido, se considera que no se contestó de forma correcta a la primera sugerencia presentada, puesto que se citaba la posibilidad de monetarizar las cesiones de aprovechamiento, lo que se considera expresamente prohibido por la ley 2/2.006.

Se manifiesta también que el número de viviendas de Protección Oficial que determina el PTP es absolutamente insuficiente para asegurar el acceso a una vivienda digna a franjas de la sociedad cada vez mayores.

Se propone que se realice un Estudio Económico en el que se ajusten las cargas urbanísticas a los ingresos, sin computar los costes de obtención del suelo, ni la ejecución del equipamiento deportivo privado, ni los déficits de explotación del golf.

Así mismo se manifiesta que la ordenación del Plan General, que supone triplicar la superficie de suelo urbanizado de 83 ha. a 253 ha. y duplicar la el número de viviendas de 1.744 a 3.691, es una aberración desarrollista y carece de sensibilidad medio ambiental

Finalmente, en el escrito se solicita que se paralice el Proyecto del nuevo Golf, que considera motor principal de la Revisión del Planeamiento Municipal, en tanto no se responda acertadamente a las cuestiones que plantean.

ANALISIS

El informe al escrito de sugerencias se redactó con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley 2/ 2.0066, de Suelo y Urbanismo. En todo caso la posible monetarización de los aprovechamientos se realizará de conformidad con lo establecido en la referida Ley.

El Equipo Redactor respeta el criterio manifestado por el alegante en relación con la dotación de Viviendas de Protección Oficial del Plan General. No obstante la previsión establecida se ajusta estrictamente a lo determinado por el PTP de la Rioja Alavesa así como al Criterio de Planeamiento fijado por la Corporación Municipal de Labastida en el Avance de Planeamiento, aprobado por unanimidad.

El Estudio de Viabilidad Económica-Financiera es un documento que se debe realizar tanto en el Planeamiento General, como en el Planeamiento de Desarrollo y en el Programa de Actuación Urbanizadora, en cada uno de ellos el grado de concreción se corresponde con el detalle de las determinaciones y ordenaciones propuestas, por ello se debe remitir al alegante a los documentos de mayor precisión que se realicen en desarrollo del Plan General.



La ordenación urbanística del Plan General, tanto en lo relativo a la extensión de los suelos urbanos y urbanizables como a la capacidad de viviendas prevista, se ajusta estrictamente a las determinaciones del Plan Territorial Parcial de la Rioja Alavesa y a lo establecido por la nueva Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, cumpliendo de forma escrupulosa lo regulado por dicha ley en todo lo relacionado con las cuantías y estándares que garantizan la sostenibilidad de las actuaciones (artículo 77).

PROPUESTA DE RESOLUCION

Desestimar la Alegación.



ALEGACIONES MUNICIPALES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

ESCRITOS DE ALEGACIONES nº 31, 32 y 33

CONTENIDO

El Escrito contiene una serie de propuestas de modificación de la ordenación del Plan General, presentadas en la reunión de la Corporación de 19 de enero de 2.007.

1. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES:

1.1 SGVP 01L. Avenida Diputación Foral de Álava.

- Mantener Las acera existentes.
- Dibujar la rotonda de Solagüen.
- Reducir la rotonda del cruce con la Avda, de la Rioja, para disminuir las afecciones.
- Mantener la edificaciones de la Actuación Integrada AI-4GL.No vincular el tramo L1 al Sector 4.

1.2 SGV0 04L. Enlace con el Golf.

- Reducir la anchura de la vía hasta la C. la Piñuela de 13 m. a 10 m.
- El resto del vial adaptarlo a lo que establezca Diputación.
- Mejorar el cruce entre la C. Sopalacio y la C. La Piñuela, realizando una rotonda.

1.3 Camino de San Gines.

Se propone que el tramo más próximo al núcleo del Camino de San Gines sea también Sistema General Vía Pública.

1.4 Vial Interno al Sector Labastida Sur.

Se propone la calificación como Sistema General de un vial al interior del sector Labastida Sur.

1.5 Zona Verde de las Piscina. SGEL 3L.

Se propone mantener la Ordenación de las Normas Subsidiarias, manteniendo sin cubrir parte del arroyo.

1.6 Sistema General de Equipamiento Colectivo Público.



No calificar como Sistema General de Equipamiento Colectivo:

- G01L. Equipamiento Genérico, Plaza de la Paz nº 5.6 y 7.
- G02L. Equipamiento Genérico, Plaza de la Paz nº 8.
- D03L. Nuevo Complejo Deportivo Labastida Sur.

Calificar un nuevo Sistema General de Equipamiento Colectivo Asistencial, Residencia de Ancianos, ocupando en parte al área calificada como Sistema General Deportivo D03L.

- 1.7 Sistema General de infraestructuras Básicas.**
 Calificar como Sistema General de Infraestructuras Básicas, la parcela en la que se sitúa los depósitos de gas de Repsol.
- 1.8 Sistema General de Vía Pública Aparcamiento Público.**
 No calificar el Sistema General de Vía Publica Aparcamiento Público SGVP AP1L.

2..SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE LABASTIDA.

A.- SUELO URBANO

- 2.1 Cubiertas.**
 Se propone que, cuando se autoricen cubiertas inclinadas, se incluyan las correspondientes a una única agua.

Se relacionan a continuación el resto de las propuestas de modificación por Áreas.

- 2.2 Área OD-2L.**
 Se propone que se mantenga la ordenación correspondiente a la Modificación Puntual de la NNSS que dio lugar a las Unidades de Ejecución residenciales UE2-CH y UE3-CH.
- 2.3 Área OD-3L.**
 Se propone ampliar la delimitación de la Subárea de la calle Vitoria-calle La Horca incluyendo la franja comprendida entre la calle el Otero y la calle Diputación Foral de Álava.



2.4 Área OD-4L.

Aparcamientos.

Se propone que se indique la localización de la reserva obligatoria de aparcamientos.

Actuación Integrada AI-4CL

Se propone excluir esta Actuación debido a que se han finalizado las obras de edificación.

Actuación Integrada AI-4FL

Se propone que se autorice la posibilidad de realizar viviendas unifamiliares (pareadas o en hilera).

2.5 Área OD-5L.

Se propone ampliar la delimitación del Área de forma que se incluya la calle que enlaza con la Calle Diputación junto al jardín de los Pobes.

2.6 Área OD-7L.

Se propone aumentar el número de viviendas hasta 50, incluyendo como carga de urbanización la urbanización de la calle Sopalacio y la entubación del arroyo, para evitar la inundación de la zona baja de dicha calle.

2.4 Área OD-8L.

Actuación Integrada AI-8BL

Se propone mantener los Paseos peatonales de la Modificación aprobada de las NN SS y los parámetros básicos: 25 Viv. /Ha. y 0.35 m²c/m². así mismo se propone huir en lo posible de la tipología de Viviendas adosadas.

Actuación Integrada AI-8CL

El número de viviendas autorizadas por la licencia de edificación es 13 sino 14.

Actuación Integrada AI-8EL

El número de viviendas autorizadas por la licencia de edificación es 11 sino 12.

2.4 Área OD-9L.

Actuación Integrada AI-9BL

Se propone mantener la ordenación de la modificación de NNSS aprobada.

2.4 Área OD-10L. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Se propone establecer únicamente las limitaciones de ocupación máxima (70%) y altura máxima.

Subárea de la antigua Bodega Yago.

Se propone excluir del suelo calificado una pequeña área situada al sureste.



B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2.5 Sector S1 Residencial/Golf Labastida Norte.

Se propone que la normativa indique de forma clara la imposibilidad de edificar uso de Viviendas en el subsector norte, junto al propio campo) como proponía el ECI y las demás consideraciones que realizan en la Memoria del Plan.

2.6 Sector S2 Residencial/Deportivo Labastida Sur.

Se proponen las siguientes modificaciones:

- **Clasificar como suelo urbano las parcelas 99,100,666A y 667 del polígono 4**, incluyéndolas en la zona OD 8L y constituyendo una nueva Actuación Integrada.
- **Excluir del sector una franja de suelo situada al oeste del ámbito**, manteniendo en esta zona la delimitación de l Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS.
- **Calificar como Sistema Local Espacio Libre Zona Verde una pequeña área situada en la confluencia de la calles de la Salud y Rincón de Soto**. Con la finalidad de que la calle Aratica resulta en fondo de saco.

3. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE SALINILLAS DE BURADON.

A continuación se recogen las alegaciones contenidas en el Informe Municipal y su Plano adjunto con las aclaraciones realizadas por el concejal D. Fernando Uriarte.

3.1 Ampliación del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes SG EL 03 SB, incluyendo en él la zona de Suelo No urbanizable correspondiente a la franja de 50 m. de de Protección de la Muralla , establecida por la declaración de Bien Cultural del Casco Histórico de Salinillas de Buradon.

3.2 Calificación de un nuevo elemento del Sistema General Espacios Libres y Zonas Verdes, correspondiente con una zona del al área OD 4 SB, situada al sur del núcleo, que constituye un promontorio con fuerte pendiente junto a la carretera, de propiedad de la Junta Administrativa.



3.3 Ampliación de la delimitación del suelo urbano.

Se proponen tres ampliaciones significativas de la delimitación del suelo urbano:

Nueva Área de Pabellones Agrícolas- OD 5SB.

Se propone clasificar una nueva Área de Suelo urbano, al sur de la calle San Cristóbal, con una profundidad de 25 m y un frente a la vía de aproximadamente 125 m. Se pretende que en esta Área se autorice la construcción de Pabellones agrícolas sobre parcelas de alrededor de 400m², con una ocupación de próxima a 200m². Se prevé al disposición de una zona verde separación con el área residencial colindante

Ampliación del Área OD- 4SB, Área de Ensanche II al norte del Sistema General de Equipamiento Colectivo Público Deportivo SG ECP D01 SB.

Se propone la Ampliación del Área , prolongando el vial de ampliación del camino y disponiendo un nuevo Aparcamiento vinculado a su ejecución.

Ampliación del Área OD- 4SB, Área de Ensanche II al sur del Casco Histórico, hasta la parcela edificada 591

3.4 Definición de una nueva Vía Publica de enlace entre la calle La Sal y la calle San Cristóbal.

3.5 Peatonalizar el acceso desde la Carretera al Arco Norte, convirtiendo el vial SG VP 02 SB en parte del SG EL 04 SB. Enlazar la vía en fondo de saco de acceso a las edificaciones del Área OD 3SB

3.6 Corrección del cauce del arroyo Pilagar.

3.7 Mantener constante la anchura de la calle San Martín, declarando fuera de ordenación la edificación de la parcela 844.

3.8 Modificación de la delimitación de Actuaciones Integradas, proponiendo las siguientes:

Área de Ensanche I- OD 3SB, se propone subdividir la actuación Integrada I3ASB, en dos : una que se correspondería con la zona situada al norte de la calle de la Sal y la otra con la zona sur.

Área de Ensanche I-OD 4SB, se propone definir únicamente tres Actuaciones Integradas, que incluirían tanto las parcelas no edificadas como las edificadas:

Actuación Integrada Norte. Se correspondería con las subareas de la carretera de Ocio y de trasera del área Deportiva.

Actuación Integrada Este. Se correspondería con la subareas centrales del área OD 4SB.

Actuación Integrada Sur. Se correspondería con la subareas situadas al sur del la nueva zona verde que se propone.



- 3.9 Establecer la parcelación definitiva de las zonas no edificadas del Área OD 4SB.** Determinando para cada una de ellas la posibilidad de realizar una vivienda unifamiliar o bien una bifamiliar.
- 3.10 Redimensionar la anchura de nuevos viales:** Serían de un único sentido co 3 m. de calzada y dos aceras de 1.50 m.
- 3.11 Denominar las calles:**
- Carretera de Ocio, calle Ocio.
Camino de Carreras, calle San José
Camino arroyo Pilagar, calle Pilagar
Camino San Martín, calle San Martín
Camino Dehesa, calle de la Dehesa
Camino Rebollique, calle de Rebollique
Calle Extrarradio, calle de la Sal

4. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- 4.1 Eliminación del Área de suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental de situada al este del Sector 3 Residencial-Labastida.** Comprobando su reflejo en el PTP.
- 4.2 Corregir el Plano 1 , en el sentido de mantener la delimitación del Sector S1 Residencial–Golf,** grafiada en los Planos de Calificación del Suelo No Urbanizable y de Ordenación Estructural.



ANALISIS

1. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES:

SGVP 01L. Avenida Diputación Foral de Álava.

A. Mantenimiento de las aceras existentes.

En el documento de Plan General se delimita el Sistema general Viario correspondiente a la Avda. Diputación Foral y se propone una definición del vial, aceras, aparcamientos, carril de tráfico unitario para toda la vía, que se considera funcionalmente correcta y adecuada, que tiene carácter indicativo y orientativo para el o los proyectos de Urbanización que se realicen en el futuro. Por tanto se considera conveniente mantener los trazados grafiados en los Planos.

B. Rotonda de Solagüen.

En la cartografía aportada por el Ayuntamiento para la realización del PGOU no está grafiada la referida rotonda, no hay inconveniente en representarla si se aportan sus características por parte del Ayuntamiento o del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral.

C. Reducción la rotonda del cruce con la Avda. de la Rioja.

Se considera necesario mantener las dimensiones previstas de la Rotonda proyectada, dimensiones por otra parte considerablemente ajustadas (diámetro total 42m, diámetro central 26 m) si se tiene en consideración que en este punto se concentrarán la totalidad de los tráficos internos propios del núcleo de Labastida.

En este sentido se debe tener en cuenta que se han suprimido todos los viales perimetrales alternativos propuestos, por el Equipo Redactor, lo que conlleva que los tráficos de enlace entre las diferentes áreas urbanas de Labastida tengan necesariamente que concurrir en este cruce, que aún manteniendo la dimensiones previstas para la Rotonda, dará lugar a una alta congestión de tráfico.

Por otra parte la rotonda únicamente afecta a una única edificación, el Petralanda) cuya demolición queda adscrita a la ejecución del sector 1.

Afecta, así mismo a la Promotora de la AI 4 GL, pero se considera posible llegar a un acuerdo, garantizando en todo caso la disponibilidad de la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos otorgado por la NNSS vigentes. En este sentido, se constata que la Empresa Promotora no ha presentado alegaciones al PGOU.

D. Mantenimiento de las edificaciones de la Actuación Integrada AI-4GL.

Las edificaciones que se pretende mantener carecen de valor histórico-arquitectónico y producen un estrechamiento inadecuado de la Avenida de Diputación Foral. Dichas edificaciones están declaradas fuera de ordenación por las NNSS vigentes.

Por otra parte conviene tener en consideración que únicamente uno de los propietarios de dichas edificaciones ha presentado alegación al PGOU, que si bien solicita en primer lugar el mantenimiento de la edificación da la alternativa de que se derribe solicitando, en este caso, que se incluya la totalidad de su parcela en la Actuación Integrada.



E. No vincular el tramo L1 al Sector 4.

La inclusión del tramo 1 al sector 2, no supone una carga de urbanización desproporcionada para el desarrollo del Sector, como se puede comprobar en el Estudio Económico del Plan.

El hecho de que se este ejecutando las obras de edificación correspondientes a la primera fase no exime del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y por otra parte el mantenimiento de la adscripción del tramo al sector garantiza la cesión gratuita del suelo y pago del coste de su ejecución.

1.2 SGV0 04L. Enlace con el Golf.

A. Reducción de la anchura de Calle la Piñuela de 13 m. a 10 m.

Se considera necesario mantener la dimensión de anchura prevista de la calle, que por otra parte se considera mínima, téngase en cuenta que únicamente permite disponer de dos carriles de tráfico rodado y dos aceras de anchura mínima reglamentaria y que por esta calle circulara la totalidad del tráfico de acceso y salida al nuevo sector 1 Residencial-Golf (750 viviendas).

Se reiteran los argumentos expuestos en relación con la resolución de la problemática del tráfico en el núcleo de Labastida, en el apartado anterior y en el resto de documentos redactados en el proceso de realización del PGOU.

B. Adaptación del resto del vial a lo que establezca Diputación.

El Equipo Redactor propone un definición del vial que será examinada por el departamento correspondiente de la Diputación Foral, que por otra parte, como Administración Competente, establecerá el criterio que considere más conveniente, en la Aprobación Definitiva del Plan.

C. Rotonda en el cruce entre la C. Sopalacio y la C. La Piñuela.

El Plan General prevé la configuración del cruce mediante la disposición de una amplia isleta-zona verde, que afecta parcialmente al Área 7L y al Sector1, que se considera resuelve adecuadamente tanto el tránsito peatonal como el tráfico rodado.

No obstante la ordenación de la isleta deberá ser definida pormenorizadamente Plan Parcial del Sector 1. En tanto no se apruebe definitivamente dicho Plan puede resultar conveniente resolver el cruce mediante una rotonda de menor tamaño, interna al Área 7L, conforme se señala en la Alegación.

1.3 Camino de San Gines.

La calificación como Sistema General Vía Pública del tramo más próximo al núcleo del Camino de San Gines no resulta coherente con el Modelo Viario previsto, ni con la categorización de los Sistemas empleada en el Documento de PGOU,



La modificación que se propone no conlleva ninguna ventaja ni para el desarrollo de la vialidad en el núcleo de Labastida ni para al gestión urbanística.

1.4 Vial Interno al Sector Labastida Sur.

La calificación como Sistema General Vía Pública del referido vial interno al Sector resulta, como en el caso anterior, incoherente con el Modelo Viario del Plan y con la categorización de los sistemas utilizada, y por otra parte no presenta ventajas.

1.5 Zona Verde de las Piscina. SGEL 3L.

Se considera que la ordenación de la zona verde de las NNSS no presenta ninguna ventaja sobre la prevista en el Plan, sino más bien presenta varios inconvenientes:

- Dispone una Rotonda de notables dimensiones (42 m. de diámetro máximo) en un cruce de baja intensidad de tráfico, perfectamente resoluble mediante un cruce normal.
- Dispersa en seis pequeñas áreas el conjunto de las zonas verdes.

Aumenta la superficie de vial sin mejorar la accesibilidad rodada.

Por otra parte, la ordenación prevista en las NNS, según los datos con los que cuenta el Equipo, no prevé el mantenimiento del cauce del Río actualmente sin entubar.

En este sentido, se podría modificar ligeramente la ordenación prevista en El PGOU, para conseguir que el cauce descubierto, actualmente, se mantenga en este estado en su mayor parte, reduciendo ligeramente la zona de aparcamientos (8 plazas).

1.6 Sistema General de Equipamiento Colectivo Público.

A. Desclasificar los Sistemas Generales de Equipamiento Colectivo G01L y G02L.

Los edificios situados en la Plaza de la Paz nº 5.6 y 7 y en la Plaza de la Paz nº 8 se corresponden con los Equipamientos Colectivos Públicos G01L y G02L de las Normas Subsidiarias vigentes, y a la vista que el Ayuntamiento no había manifestado su interés en desclasificarlos, el Plan ha mantenido dichos Equipamientos.

No obstante si el Ayuntamiento considera que no precisa de los referidos Equipamientos y estima conveniente su desclasificación, no se observan inconvenientes para proceder a realizar la modificaciones correspondientes.



B. No Clasificar el Sistemas General de Equipamiento Colectivo Deportivo D03L.

La consecución de un Nuevo Equipamiento Deportivo en el Área sur del núcleo de Labastida es uno de los objetivos de la revisión del Planeamiento Municipal (Objetivo 7 del Área Edificada de Labastida) establecido formalmente y aprobado con el Avance.

La finalidad de la clasificación era mejorar la dotación de este equipamiento en el núcleo de Labastida, permitiendo entre otros aspectos disponer un Campo de Deportes de Grandes dimensiones, para Atletismo, fútbol, etc.. que sustituyera al recientemente desaparecido, situado en la actual localización del el nuevo Equipamiento Escolar.

No se considera justificada la propuesta.

C. Nuevo Sistemas General de Equipamiento Colectivo Asistencial, Residencia de Ancianos.

Se considera adecuado prever un Equipamiento Colectivo para Residencia de Ancianos, en especial si como se plantea en el escrito municipal de alegaciones se desclasifican los equipamientos genéricos 01Ly 02L.

No obstante se considera que la superficie que se propone calificar para este uso puede resultar excesiva (<14.000 m²)

1.7 Sistema General de infraestructuras Básicas.

Se propone calificar como Sistema General de Equipamiento la parcela en la que se sitúan los Depósitos de Gas de Repsol. No se considera adecuada la situación actual de los Depósitos , debido a la proximidad con el futuro desarrollo residencial Sur de Labastida. En todo caso la calificación correcta sería la de Sistema General de Infraestructuras Básicas.

1.8 Sistema General de Vía Pública Aparcamiento Público.

Se propone no realizar el Aparcamiento Público SGVP AP1L, previsto por el Plan general en la zona central del núcleo, debido a las características del subsuelo, rocoso, y a la proximidad de edificios viviendas.

Se considera que ni las características del subsuelo ni la proximidad de las viviendas son causas dificultan de forma grave la realización del Aparcamiento cuya necesidad es evidente, sobre todo en los meses de verano, y su localización es ,así mismo, muy adecuada.

2. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE LABASTIDA.

A.- SUELO URBANO

2.1 Cubiertas.

Se considera correcto autorizar la cubiertas a Un Agua en los casos en los que la Ordenanza de Edificación permita Cubiertas Inclinadas.



2.2 Área OD-3L.

Se desconocía la existencia de la Modificación puntual que se expone en el escrito municipal.

No obstante el ámbito en el que se sitúan las Unidades de Ejecución está incluido en el Área POUE 3L.

No existe inconveniente en mantener la orden Modificación Puntual de la NNSS que dio lugar a las Unidades de Ejecución residenciales UE2-CH y UE3-CH.

2.3 Área OD-3L.

A la vista de la similitud del tejido urbano y de tipologías y usos edificados existentes en la franja comprendida entre la calle el Otero y la calle Diputación Foral de Álava con los existentes en el zona de bodegas del la calle el Otero, se considera que puede resultar conveniente modificar la delimitación de la Subárea de la calle Vitoria-calle La Horca incluyendo la franja comprendida entre la calle el Otero y la calle Diputación Foral de Álava.

2.4 Área OD-4L.

A. Aparcamientos.

Se considera conveniente indicar que la reserva obligatoria de aparcamientos se deberá disponer en el interior de las edificaciones.

B. Actuación Integrada AI-4CL

Se considera correcto excluir esta Actuación debido a que se han finalizado las obras de edificación.

C. Actuación Integrada AI-4FL

El Plan no prohíbe la disposición de viviendas unifamiliares en la Actuación Integrada, no obstante con el fin de aumentar el numero de este tipo de viviendas, se podría modificar ligeramente la ordenación del edificio situado al norte conforme solicita uno de los propietarios de los terrenos.

2.5 Área OD-5L.

Se considera adecuada la propuesta de aumentar el ámbito del Área 5L incluyendo la calle que enlaza con la Calle Diputación junto al jardín de los Pobes, lo que es igualmente solicitado en una Alegación de carácter privado.

El ámbito de Plan Especial de Ordenación Urbana del Área, recogería la mayor parte de la extensión de la zona central del núcleo, que precisa una profunda reordenación tanto de la edificación como de los espacios urbanos.

2.6 Área OD-7L.

No parece excesivo, ni significativa, la ampliación del numero de viviendas que se propone (de 42 a 50) teniendo en cuenta que ,así mismo, se



propone la inclusión como carga urbanística del Ámbito la urbanización de una parte de la Calle Sopalacio.

Por tanto, se considera correcto modificar los parámetros urbanísticos establecidos por el Área y aplicar los previsto para el Área 9L (35 viv./h. y 0.50m²/m²) intermedios entre los de las Áreas colindantes OD 4L(50viv/h.)y OD 6L (20 Viv./h.) de forma que el número total de viviendas sería 58 (16.522x35viv/h) que descontadas la construidas en el ámbito coincidiría prácticamente con el propuesto.

2.7 Área OD-8L.

A. Actuación Integrada AI-8BL

Se trata de parte del suelo correspondiente a la Unidad de Ejecución UE 5 de las NNSS vigentes, pero el ámbito de la actuación recoge terrenos situados al sur de la Unidad de Ejecución, para configurar un correcto remate entre el suelo urbano y el suelo no Urbanizable.

No ha sido aprobada ninguna Modificación de las NNSS de la UE 5, al menos al Equipo Redactor solo le consta la aprobación de la modificación del ámbito de la UE 4.

Son incorrectos los datos que se citan en la alegación municipal.

La superficie de la AI-8BL es 18.458 m² y en aplicación de los parámetros urbanísticos del Área le corresponden 46 viviendas.

La ordenación del Plan mantiene los paseos norte-sur, de la ordenación que a modo de ejemplo se grafía para la UE5, en el expediente de la modificación puntual correspondiente a la UE 4.

No se mantiene el paseo dispuesto en dirección este-oeste, por no tener especial interés, finalizar en fondo de saco y por imposibilitar la materialización del aprovechamiento urbanístico previsto para el Área 8L.

En el Plano de ordenación pormenorizada del ámbito se han grafiado siete agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas en grupos de 5, 6 y 7 viviendas. En este caso, la alegación municipal considera negativamente la tipología de viviendas en hilera, si bien para la Actuación Integrada AI 4FL se solicita que se pueda disponer esta tipología, lo que resulta al menos aparentemente contradictorio.

Pero además, en el ordenación que se cita como adecuada, la edificación se ordena en tres grupos de viviendas adosadas en grupos de 4 y 5 viviendas.

Por otra parte el Plan prevé la posibilidad de disponer libremente tres tipologías edificatorias: vivienda unifamiliar aislada, unifamiliar pareada y unifamiliar en hilera, pudiendo el promotor optar libremente por cualquiera de ellas.

No obstante si la Corporación lo considera conveniente se podría incluir en la Ordenanza del Área 8L la posibilidad de disponer un tipo edificatorio nuevo a base de pequeños bloque de vivienda colectiva con un máximo de



8 viviendas por bloque, que daría lugar a un resultado edificatorio con mayor variación.

B. Actuación Integrada AI-8CL

Se modificará el número de viviendas de 13 a 14, no obstante la aplicación del parámetro básico a la superficie del ámbito, según los datos con los que cuenta el Equipo Redactor, da como resultado 13 viviendas

C. Actuación Integrada AI-8EL

Se modificará el número de viviendas de 11 a 12, no obstante la aplicación del parámetro básico a la superficie del ámbito, según los datos con los que cuenta el Equipo Redactor, da como resultado 12 viviendas

2.10 Área OD-9L. Actuación Integrada AI-9BL

Se mantiene estrictamente ordenación de la modificación aprobada de las NNSS, con la excepción de haber suprimido la Rotonda situada al norte, que como se ha expuesto en el apartado 1.5 Zona Verde de las Piscinas, se considera innecesaria y carente de interés para resolverán cruce de baja intensidad de tráfico.

Por error se ha grafiado como parcela privada un pequeño espacio de juegos de 399 m², que se deberá corregir.

2.11 Área OD-10L. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A. Normativa Urbanística.

Parece ser que se propone que no se establezca limitación de edificabilidad máxima para el Área, si es así, se considera totalmente incorrecto.

La aplicación exclusiva los parámetros de ocupación y de altura, regulada ésta para el uso característico, el industrial (12m), podría dar lugar a la consecución de edificabilidades exageradamente elevadas de hasta 2 m²c/m², (partiendo de una ocupación del 50%).

Se podría, no obstante, aumentar el rendimiento edificatorio del Área, pero no se considera conveniente superar una ocupación del 60% ni una edificabilidad de 0,65 m²c/m², coeficientes aplicados a los sectores S4 y S5.

B. Subárea de la antigua Bodega Yago.



La delimitación prevista resulta apropiada y coherente para el desarrollo urbanístico del ámbito.

En el escrito municipal no se exponen las razones que aconsejan la modificación de la delimitación.

B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

1.1 Sector S1 Residencial/Golf Labastida Norte.

El Plan no prevé que se edifiquen viviendas junto a al Campo de Golf puesto que entre el Campo y el Sector Residencial se sitúan bien el actual Parque de San Gines o su Ampliación.

El Plan ,conforme se señala en el Capitulo 7º de la Memoria (Justificación del cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental), opta por la alternativa de calificar de forma conjunta la totalidad del Sector, sin determinar la Ordenación Pormenorizada, que será objeto del Plan Parcial, estableciendo únicamente una recomendación en el sentido de que en el Subsector Este se concentren las zonas correspondientes a los Sistemas Locales de Zonas Espacios Libres y Zonas Verdes y de Equipamiento.

Por tanto, el Plan propone remitir la decisión sobre la localización de viviendas en Subsector Este al Plan Parcial, que con una análisis mas pormenorizado, tanto de las características naturales de los terrenos como de la adecuación de las tipologías edificatorias a implementar, adopte la solución mas conveniente para la ordenación del Sector.

Se considera mas conveniente esta alternativa , no obstante la Corporación en todo caso optará por lo que estime más oportuno.

Por otra parte, se ha constatado que no existen diferencias entre la descripción de la ordenación urbanística del Sector , recogida en la Memoria del Plan, y la regulación establecida en la Normativa Urbanística.

1.2 Sector S2 Residencial/Deportivo Labastida Sur.

A.- Clasificación las parcelas 99,100,666A y 667 como suelo urbano.

Las referidas parcelas están clasificadas como suelo Apto para Urbanizar de la NNSS incluidas en el Sector SR1.

Se considera que en la actualidad se mantienen las características de localización, urbanización o edificación que las cualifican como Suelo Urbanizable.

Por otra parte, el mantenimiento de las parcelas en el Sector S2 Residencial-Deportivo Labastida Sur, permitirá ordenar esta zona



simultáneamente con el conjunto del Sector lo que facilitará la consecución de una adecuada Ordenación Urbanística.

B.- Mantenimiento de la delimitación del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS

Se considera más conveniente modificar la delimitación de los Sectores de suelo Apto para Urbanizar de la NNSS vigentes, que se ajustan estrictamente a los límites de las parcelas agrícolas, sin otra cualificación que constituir límites de propiedad.

La delimitación de Plan , que amplía ligeramente hacia el Oeste la extensión del Suelo Urbanizable, presenta la ventaja de permitir la localización de un vial de borde, en esta situación, con trazado coherente , que garantiza una correcta resolución del encuentro entre el Suelo Urbanizable y No Urbanizable

C.- Calificar como Sistema Local Espacio Libre Zona Verde una pequeña área situada en la confluencia de la calles de la salud y Rincón de Soto. No se considera conveniente desde el punto de vista de la ordenación urbanística la creación de calles con situaciones en fondo de saco, como la que se pretende con la alegación para la calle Aratica.

No obstante, la zona objeto de alegación está clasificada como suelo Urbanizable, por lo que no corresponde al Plan General determinar su ordenación pormenorizada, que será definida por el Plan Parcial del Sector.

3. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE SALINILLAS DE BURADON.

3.1 Ampliación del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes SG EL 03 SB. Se considera que la Propuesta puede resultar adecuada teniendo en cuenta que los terrenos afectados no podrán ser edificados, en aplicación del régimen de Protección establecido por la declaración de Bien Cultural del Casco Histórico de Salinillas de Buradon.

3.2 Calificación de un nuevo elemento del Sistema General Espacios Libres y Zonas Verdes. Si bien la zona que se pretende calificar no resulta de fácil acceso, por sus características topográficas, puede no obstante configurar una zona natural verde paisajístico-visual de interés, integrada en el núcleo de Salinillas.

3.3 Ampliación de la delimitación del suelo urbano.

Con carácter previo, a informar en concreto cada una de las ampliaciones de Suelo Urbano que se proponen, conviene tener en consideración que la nueva ley 2/2.006, establece de forma muy estricta la definición de la clase



de Suelo Urbano, estableciendo dos únicos supuestos, o bien los terrenos cuentan, al nivel requerido por la nueva ordenación, con los servicios urbanísticos, o bien se encuentra incluidos en un ámbito en el que están edificados los dos tercios de las zonas aptas.

En el caso de Salinillas, hay que considerar además la preexistencia que constituye la clasificación del suelo urbano de las NNSS vigentes.

En las tres ampliaciones propuestas por la Corporación Municipal, únicamente sería de aplicación el segundo supuesto, que resulta complejo de comprobar y que en todo caso depende del área de análisis que se adopte para su constatación.

No obstante en este caso, se considera que la propuesta de ampliación, que se complementa con una propuesta de definición de Actuaciones Integradas, garantiza plenamente el cumplimiento de los deberes de urbanización y distribución equilibrada de las cargas entre los propietarios, no suponiendo la clasificación en una u otra clase de Suelo, Suelo Urbano No Consolidado incluido en actuación Integrada o Suelo Urbanizable, una modificación sustancial de ni de la ordenación urbanística, ni de la gestión, teniendo en cuenta, por otra parte, la dotación existente y prevista del Sistema tanto de Zonas Verdes y de Espacios Libres como de Equipamiento.

A.- Nueva Área de Pabellones Agrícolas- OD 5SB.

Se considera adecuada la propuesta de crear una nueva área con uso exclusivo de almacén agrícola, que permita realojar en este emplazamiento los almacenes de este uso, situados en la actualidad en Casco Medieval. Se consideran correctos los parámetros urbanísticos propuestos.

B.- Ampliación del Área OD- 4SB, Área de Ensanche II al norte del Sistema General de Equipamiento Colectivo Público Deportivo SG ECP D01 SB.

Se considera adecuada la propuesta de ampliar el Área, prolongando el vial inicialmente previsto, disponiendo un nuevo Aparcamiento vinculado a su ejecución.

C.- Ampliación del Área OD- 4SB, Área de Ensanche II al sur del Casco Histórico. Se puede considerar conveniente la ampliación propuesta, hasta la parcela edificada 591, estableciendo no obstante el límite de clasificación en una línea paralela al vial a 40 m, de este.

3.4 Definición de una nueva Vía entre la calle La Sal y la calle San Cristóbal.

La nueva vía que se propone permitiría una mayor facilidad de la distribución de la nueva edificación en el área, pero conlleva la necesidad de realizar considerables movimientos de tierras, para salvar una zona actualmente con pendiente del 45%, que daría lugar a una vía con una pendiente continua del 10%, pendiente considerablemente elevada, además de suponer costes de urbanización de consideración. No obstante



podría aceptarse la propuesta asumiendo la Corporación estas la circunstancia referida.

3.5 Peatonalización del acceso desde la Carretera al Arco Norte. Se considera adecuada la propuesta, no obstante ello conlleva la modificación del vial norte de la Actuación Integrada AI 3A SB inicialmente proyectado en fondo de saco que unirá con el vial de la actual carretera SG VP 01 SB.

3.6 Cauce del arroyo de Pilagar. Se constata la incorrección en la gráfica de cauce del arroyo, que se deberá corregir.

3.7 Calle San Martín. La reducción de la anchura de la calle se propuso con la intención de evitar la declaración del edificio existente como edificio fuera de ordenación, no obstante si se considera que no tiene interés su mantenimiento no existen dificultades para mantener la anchura constante.

3.8 Delimitación de Actuaciones Integradas.

A.- Área OD 3SB. En relación con la propuesta de subdivisión de la Actuación Integrada 3AI SB, se considera más conveniente mantener la delimitación prevista, que coincide prácticamente con la totalidad de la extensión del Ámbito del Área OD 3SB, en la que se prevé nueva edificación.

De la forma prevista se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora para todo el ámbito, que podrá determinar la ejecución mediante dos o más Unidades de Ejecución. pero que garantizará que la delimitación de las unidades resulte equilibrada en cuanto a la distribución de cargas y aprovechamientos.

B.- Área OD 4SB. Se considera que puede resultar conveniente la nueva delimitación de las Actuaciones Integradas que se propone, que conlleva la ampliación de la delimitación en base, por una parte, a la inclusión de las ampliaciones de suelo urbano propuestas y, por otra, por las parcelas edificadas situadas en sus proximidades, de forma que todo el suelo urbano del área OD 4SB queda comprendida en alguna de las Actuaciones Integradas.

Se plantea únicamente la duda sobre la conveniencia de la inclusión de las parcelas con aprovechamientos ya materializados, sobre las que por tanto no se van a producir incrementos de aprovechamiento y que podrían en algún caso ser objeto de atribución de cargas urbanísticas. No obstante esta casuística podrá ser analizada pormenorizadamente en Programa de Actuación Urbanizadora que determinará lo que resulte más conveniente.

3.9 Parcelación definitiva de las zonas no edificadas del Área OD 4SB. No corresponde al Plan General la determinación de la parcelación de las Áreas de Suelo Urbano, que se determinará definitivamente mediante los correspondientes expedientes de Parcelación o de Reparcelación.

El Plan general contendrá, no obstante, la normativa correspondiente a la regulación de la parcela mínima que será de aplicación en la resolución de los referidos expedientes.



La parcelación propuesta podría grafarse en el Plano de Ordenación Pormenorizada con carácter indicativo, no vinculante.

- 3.10 Dimensiones de los nuevos viales.** Resulta insuficiente la anchura que se propone y por otra parte no cumple con lo establecido en el Reglamento de accesibilidad. Por tanto se considera conveniente mantener las dimensiones mínimas prevista en el Plan.10 m., dos Carriles de 3 m. y dos Aceras de 2 m.
- 3.11 Denominación de las calles.** No existe inconveniente en denominar las calles en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

4. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- 4.1 Área de suelo No Urbanizable de Mejora Ambiental de situada al este del Sector 3 Residencial-Labastida.** El área situada el este del Sector Residencial Labastida Este, se corresponde con un cerro de alta visibilidad, ocupado por vegetación espontánea de pastos xerófilos que reúne las mismas características que el resto del territorio calificado como Suelo No urbanizable de Mejora Ambiental. A esta área , además, habría que añadirle su alta visibilidad.

Esta categoría de Mejora Ambiental, se ha adjudicado a prácticamente todos los cerros y pequeñas parcelas entre cultivos, cubiertas por pastos xerófilos de *Brachypodium retusum* (Hábitat de interés comunitario), romerales, carrascales u otras áreas de vegetación silvestre perteneciente a las series de vegetación potencial. Estos espacios, a veces marginales, forman parte del proceso de sucesión ecológica, favorecen la biodiversidad, protegen el suelo de la erosión, enriquecen la percepción del paisaje u rompen su actual monotonía. También, representan los únicos refugios y zonas de alimentación de muchas de las especies faunísticas que viven en el entorno de los cultivos y viñedos.

Por otra parte, se ha tenido en cuenta ,en la calificación como de Mejora Ambiental, el requerimiento genérico del Informe Preliminar de Impacto Ambiental emitido por la Diputación Foral de Álava, en el sentido de que los cerros y montes existentes en el municipio no sean calificados como suelos agrarios; incluso solicita la detección de cerros y montes que irregularmente hayan sido transformadas en viñedos o simplemente desaparecidos.

Por todo lo anterior, se considera conveniente mantener la calificación de esta área en la Categoría de Mejora Ambiental.

- 4.2 Corrección del Plano 1.** Efectivamente, se ha comprobado la existencia de un error en la delimitación del sector S1, Residencial-Golf Labastida norte, que incluye como suelo urbanizable un Área clasificada en el resto de los Planos de Ordenación como suelo no Urbanizable.



PROPUESTA DE RESOLUCION

A la vista de todo lo expuesto se propone :

1.- Estimar las Alegaciones recogidas en Análisis en los apartados siguientes:

- 1.1 B, Rotonda de Solagüen.
- 1.2.C Cruce de las Calles Sopalacio y la Piñuela, definición de una rotonda de menor dimensión
- 1.6 A, Desclasificación de los Sistemas Generales SG EC G01L Y SG EC G02L,
- 1.6.C, Clasificación de un nuevo Sistema General de Equipamiento Comunitario Público asistencial- Residencia de Ancianos.
- 2.1 Cubiertas.
- 2.2 Área OD-3L, Unidades UE2 y UE3
- 2.3 Área OD-3L, C. Otero y Avda. Diputación
- 2.4 A. Área OD-4L, Aparcamientos
- 2.4 B. Área OD-4L, AI 4CL
- 2.5 Área OD-5L
- 2.6 Área OD-7L
- 2.7 B AI -8CL
- 2.7 B AI -8EL
- 3.1 Sistema General SG EL 03SB.
- 3.2 Nuevo Sistema General Espacios Libres.
- 3.3 A Nuevo Área de Pabellones Agrícolas.
- 3.3 B ampliación al norte del Área OD-4SB.
- 3.3 C ampliación al sur del Área OD-4SB.
- 3.5 Peatonalización acceso sur.
- 3.6 cauce del arroyo Pilagar.
- 3.7 calle San Martín.
- 3.8 B área OD 4SB.
- 3.11 Denominación de Calles.
- 4.2 Corrección Plano1.

2.- Estimar en parte, con la consideraciones expuestas en el apartado de Análisis las Alegaciones recogidas en los apartados siguientes:

- 1.5, Ampliación del cauce descubierto del arroyo
- 2.4 C. AI-4FL.
- 2.7 A Nuevo Tipo Edificatorio.
- 2.10 Corrección de la parcela destinada espacio de juegos.
- 2.11 Ampliación de la edificabilidad Área OD -10L.
- 3.4 Nueva vía



3.- Desestimar el resto de la Alegaciones en base a las argumentaciones expuestas en el apartado del Análisis.

ESCRITO DE ALEGACIONES nº 34/506/07

D. Txaber LEZAMIZ CONDE, Director de Energía y Minas del Gobierno Vasco

CONTENIDO

En el escrito se manifiesta que en Plan General se ha podido incurrir en un error de interpretación del marco jurídico vigente en materia de Minas y se remite a un informe adjunto, en el que se indica que el texto normativo contiene varias afirmaciones relativas a que las actividades se autorizaran por la Diputación Foral, lo que se considera erróneo puesto que la administración competente en su opinión es el Gobierno Vasco.

ANALISIS

En los apartados 2.11. Canteras y 212 Actividades Mineras, se indica que ambas actividades requerirán la autorización previa de la diputación de Álava, pues bien en base a lo expuesto en el escrito de alegación la autorización previa la deberá otorgar el Gobierno Vasco.

PROPUESTA DE RESOLUCION

Estimar la alegación, en el sentido de realizar las correcciones oportunas.



ESCRITO DE ALEGACIONES nº 35/111/07

La Junta Rectora de BASTIDA IKASTOLA

CONTENIDO

En el escrito se manifiesta la preocupación de que la calificación como Suelo Urbanizable del Sector S1 Residencial-Golf Labastida Norte y como Urbanizable No Sectorizado del área R", pueda suponer un riesgo de inundación y solicitan por ello un informe técnico.

ANALISIS

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no establece ninguna restricción especial para el ámbito objeto del escrito de alegación, ni grafía posibles zona de inundación en sus proximidades.

Por otra parte, el informe sobre riesgos en el Municipio de Labastida emitido por la Dirección de Atención de Emergencias de la Viceconsejería de Interior del Gobierno Vasco, redactado a los efectos de lo establecido por La Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo y emitido con fecha 20 de febrero de 2.007, en relación con los riesgos de inundación remite a lo establecido en el referido PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos.

En dicho informe se indica que, " según el Mapa Directriz de Riesgo de febrero de 1.996, las isomáximas de precipitación en el Municipio de Labastida están comprendidas entre los 125 y 150 mm/hora para un periodo de retorno de 500 años, lo que implica que para el diseño de todas las obras de drenaje se tendrán en cuenta estas precipitaciones correlacionadas a los oportunos caudales de retorno.

Además el informe concluye diciendo que no existen en Labastida infraestructuras hidráulicas que supongan un peligro para la población en caso de rotura u operación incorrecta con las mismas.

PROPUESTA DE RESOLUCION

A la vista de lo expuesto se considera que si las obras, que se realicen en desarrollo de las previsiones del Plan General, cumplen las condiciones establecidas en el referido informe, no deberían existir riesgos de inundación.

No obstante si la Corporación lo considera oportuno se podría solicitar Informe Técnico a un Equipo Especialista en la cuestión.



ESCRITOS DE ALEGACIONES PRESENTADOS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LABASTIDA

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 1. | nº/129/07 | - D. José Ramón ALVAREZ IRCIO |
| 2. | nº/205/07 | - D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS |
| 3. | nº/216/07 | - D. Fermín SANCHEZ ARÉVALO |
| 4. | nº/219/07 | - D. Faustino RUBIO ALMARZA |
| 5. | nº/220/07 | - D. Alejandro FERNANDEZ GARCIA |
| 6. | nº/221/07 | - D. José Luís CASTRESANA URIARTE |
| 7. | nº/223/07 | - D. Rafael BARBARA GUTIERREZ |
| 8. | nº/228/07 | - D. Ignacio ALVAREZ IRCIO |
| 9. | nº/234/07 | - D. Jaime RODRIGUEZ SALIS |
| 10. | nº/247/07 | - D. José Miguel SANZA AMURRIO |
| 11. | nº/248/07 | - D. Rodrigo FERNANDEZ GOMEZ |
| 12. | nº/262/07 | - D. José LINAZA JAUREGI |
| 13. | nº/263/07 | - D. Sebastián BERASTEGUI ITURZAETA |
| 14. | nº/282/07 | - D. José Luís ANTON-PACHECO MAQUEDA |
| 15. | nº/286/07 | - D. José Emiliano PARA GARCIA |
| 16. | nº/287/07 | - D. Ricardo QUINTANA GARCIA |
| 17. | nº/293/07 | - D. Diego GARTEIZ-GOXEASKOA MINA |
| 18. | nº/325/07 | - D. Eladio MATO LADOMEGA |
| 19. | nº/338/07 | - D. Manuel ZABALA GONZALEZ |
| 20. | nº/340/07 | - D. Fermín SANCHEZ AREVALO |
| 21. | nº/364/07 | - D. Roberto PEREZ GIL |
| | nº/365/07 | - Dña. Carmen GIL ROJAS |
| | nº/366/07 | - D. Javier PEREZ GIL |
| | nº/406/07 | - D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS y 68 escritos iguales |
| 22. | nº/390/07 | - Dña. Maria Asun ARRIETA BARINAGARREMENTERIA |
| 23. | nº/395/07 | - D. Ricardo QUINTANA GARCIA |
| 24. | nº/396/07 | - D. Francisco Javier BRUNET ICART |
| 25. | nº/397/07 | - D. Félix José MANZANOS RUBIO |
| 26. | nº/398/07 | - D. Ignacio EGÜEN BILBAO |
| 27. | nº/399/07 | - D. Patxi Joseba SANTAMARIA ARINAS |
| 28. | nº/400/07 | - D. Orlando ARREITUNANDIA ARINAS |
| 29. | nº/403/07 | - D. Javier ASPURU ORIVE |
| 30. | nº/487/07 | - D. Javier MEDEL GORDO (Ezker Batua) |
| 31. | | - Alegaciones Municipales, l. 1º de 19 de Enero de 2007. |
| 32. | | - Alegaciones Municipales, l. 2º de 12 de Febrero de 2007. |
| 33. | | - Alegaciones Municipales, l. 3º Concejal Fernando Uriarte, |
| 34. | nº/506/07 | - Escrito de la Dirección de Energía y Minas de Gobierno Vasco. |
| 35. | nº/111/07 | - Bastida Ikastola. |



LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

BASTIDA

17-12-2.007
13-07-2.009

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 9

Informe-Propuesta de Resolución sobre los Escritos de Alegaciones presentados, conclusiones de las reuniones de la corporación Municipal. Arquitecto Municipal



ASUNTO: CONTESTACIÓN AL INFORME SOBRE ALEGACIONES REALIZADO POR EL EQUIPO REDACTOR (a las alegaciones formuladas al documento de Plan General de Ordenación Urbana de Labastida tras su aprobación inicial).

INFORME

Con fecha 16 de marzo de 2007 se presenta en el Ayuntamiento de Labastida "Informe sobre las alegaciones al PGOU. de Labastida" realizado por el Equipo **Redactor (ER)**, F. Ruiz de Ocenda e I. Usandizaga.

Con fecha 23 de marzo de 2007, reunidos en el Ayuntamiento de Labastida el Alcalde, Concejales, el Secretario municipal y el técnico firmante, se repasan las alegaciones presentadas al documento de PGOU aprobado inicialmente y se toman las siguientes decisiones:

1. Alegaciones Jurídico-Políticas: Un grupo de alegaciones no son, propiamente, una alegación técnica sobre el contenido del documento de PGOU aprobado inicialmente, sino que son consideraciones jurídico-políticas y/o personales que han sido contestadas por la asesoría jurídica del ER. Son las siguientes:

Alegación nº 2/205/07. Patxi Santamaria Arinas. Presidente de la Plataforma Torrolate.

DESESTIMADA

Alegación nº 17/293/07. Diego Garteiz-Goxeascoa Mina

ESTIMADA PARCIALMENTE

Alegación nº 21/364/07; 21/365/07; 21/366/07; 406/07_y 68 más con número de registro consecutivo

DESESTIMADA

Alegación nº 27/399/07. Patxi Santamaría Arinas. Presidente de la Plataforma Torrolate.

DESESTIMADA

Alegación nº 28/400/07. Orlando Arreitunandia Arinas

DESESTIMADA

Alegación nº 29/403/07. Javier Aspuru Orive

DESESTIMADA

Alegación nº 30/487/07. Javier Medel Gordo. Coordinador de Ezker Batua Berdeak de Labastida

DESESTIMADA



2. Otras alegaciones:

Alegación nº 1. José Ramón Alvarez Ircio

ESTIMADA por el ER

Alegación nº 3/216/07 y Alegación nº 20/338/07 Fermín Sánchez Arevalo

El hecho de posibilitar una pastilla de vivienda adosada en la AI 4FL no hace variar, aparentemente en nada, la ordenación propuesta, por lo que parece adecuado posibilitar la pastilla de 8 viviendas.

ESTIMADA

Alegación nº 4/219/07. Faustino Rubio Almarza

Esta alegación ha servido de base para un cambio de impresiones entre los presentes sobre la propia zona de actuación y el planteamiento urbanístico previsto en el PGOU. En este sentido se ha decidido lo siguiente:

1. Mantener como dentro de ordenación el actual edificio de la parcela 66 del polígono 15 y la calle privada de acceso a la misma como tal.
2. El acceso al aparcamiento previsto en el PEOU 5L (área de las antiguas escuelas) se realizará por la calle entre las parcelas 55 y 52, estableciendo la anchura de esta misma calle en 4-5 m y será de un único sentido y con el pavimento a nivel, sin aceras.
3. La salida de este aparcamiento se realizará por la trasera de la calle Varajuela, calle a obtener contemplada dentro de la zona MOA 1L

ESTIMADA en parte

Alegación nº 5/220/07. Alejandro Fernández García

Dado que la Avda. Diputación Foral de Alava (A-124 de Vitoria a Logroño) es una travesía urbana, con clara vocación de calle, no parece que la existencia de construcciones anteriores que se alinean con el frente de parcela privada, como la zona de la Plaza de Manuel Quintano, El Otero y las de la propia alegación, supongan un menoscabo a la imagen o funcionamiento urbanos, al contrario, permiten visualizar la travesía como una calle y no como un corredor infranqueable.

Manteniendo el anterior criterio, en este punto estaremos a lo que establezca el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Alava sobre las alineaciones de la A-124.

ESTIMADA en parte por el ER

Alegación nº 6/211/07. José Luis Castresana Uriarte

ESTIMADA en parte por el ER

Alegación nº 7/223/07. Rafael Barbara Gutierrez

ESTIMADA en parte por el ER

Alegación nº 8/228/07. Ignacio Alvarez Ircio

ESTIMADA por el ER

**Alegación nº 9/234/07. Jaime Rodriguez Salis****ESTIMADA en parte por el ER****Alegación nº 10/244/07. José Miguel Sanza Amurrio**

El PTP de Laguardia (Rioja alavesa) protege de forma especial los suelos erosionables situados al sur y sureste de la parcela 4-654, como así recoge el plano nº 2.8 del documento de PGOU. aprobado inicialmente.

El PTP categoriza el medio físico de acuerdo a las DOT (Directrices de Ordenación del Territorio) y establece unas áreas de Mejora Ambiental formadas por el sistema de terrazas del río Ebro y sus principales afluentes. En el plano 1-B-1 del PTP se grafían estas áreas, apareciendo en la zona que nos ocupa un corredor de Mejora Ambiental a lo largo del arroyo. A pesar de la escala del plano del PTP y su falta de concreción pormenorizada, se aprecia claramente cómo la zona grafiada es menor que la recogida en el documento de aprobación inicial, lo que permitiría calificar la totalidad de la parcela 6-654 como dentro del área agroganadera y de campiña de interés agrario.

Realizar la corrección medioambiental de la zona (enorme volumen de relleno y compactado) supone una actuación que puede compatibilizarse con una construcción subterránea tipo bodega. Además, es necesario plantear una solución al problema del vaciado que desde el Organo al que compete el medio físico no se toma. Es claro, además, que cualquier actuación a realizar en esa zona conllevaría como obligación inherente una reparación medioambiental adecuada.

Por lo anterior y con esas premisas parece adecuado estimar la alegación presentada.

ESTIMADA**Alegación nº 11/248/07. Rodrigo Fernández Gómez**

Parece excesiva para la actuación y el ámbito la gran superficie de vial público propuesta dado, además, que es el final del suelo urbano y no se prevé crecimiento alguno al que esos dos viales puedan servir. Señalar también la gran diferencia de cota entre el camino de Puellas y la propia parcela.

El camino de Puellas es un vial muy utilizado para paseos, esparcimiento y de acceso a viñas y parcelas agrarias.

El técnico firmante estima que para la actuación integrada AI-2AL puede plantearse como vial de acceso a la parcela el vial situado al sur y este de unos 4-5 m de anchura, dejando el Camino de Puellas como una senda.

ESTIMADA**Alegación nº 12/262/07. José Linaza Jauregui****En relación a la ordenación del Sector S4-Labastida Norte**



1. Dado el carácter discrecional del planeamiento no parece descabellado plantear, siempre que sea posible y para facilitar la gestión posterior, el ir a parcelas catastrales completas. Parece adecuada la alegación
2. Parece adecuado ampliar las vistas a futuro en cuanto a usos compatibles con los planteados en la alegación, pero siempre que estén vinculados a los usos globales (Industrial y vitivinícola) del sector.
3. Como ya se recogió en las alegaciones municipales, parece difícil plantear unos parámetros urbanísticos a unas edificaciones que, en el caso de bodegas de representación, pretenden ser singulares. Es por ello que se recogía como única limitación establecer los siguientes:
 - i. Ocupación máxima de parcela = 70%
 - ii. Altura de la edificación, según el documento de PGOU, PB+1 = 12 m a la parte inferior de la estructura y 3,50 m a la coronación desde el punto anterior. Esta será la norma general, pudiéndose superar esta altura para edificaciones singulares y de forma debidamente justificada.
4. Siguiendo con las consideraciones anteriores, parece adecuado remitir las tipologías a planeamiento de desarrollo.
5. Como ya se recogió en las alegaciones municipales, no parece adecuado vincular a la actuación la urbanización del Sistema General denominado SG VP 01 L1, aunque sí la cesión del suelo para su obtención gratuita.
6. En cuanto al plazo de formulación del Plan Parcial, este técnico está de acuerdo con el criterio del ER, manteniendo el plazo en 1 año.

En **relación a la parcela** sobre la que se sitúa la bodega:

1. Como ya se recogió en las alegaciones municipales y en el apartado nº 3 anterior, parece adecuado establecer los parámetros de:
 - Ocupación máxima de parcela = 70%
 - Altura de la edificación, según el documento de PGOU, PB+1 = 12 m a la parte inferior de la estructura y 3,50 m a la coronación desde el punto anterior. Esta será la norma general, pudiéndose superar esta altura para edificaciones singulares y de forma debidamente justificada.

ESTIMADA parcialmente

**Alegación nº 13/263/07. Sebastián Berastegui Iturzaeta.**

Parece adecuado simplificar algo la propuesta de viario interior, en concreto parte del vial noreste, que pasará a ser, al menos en parte, zona pública de espacios libres.

ESTIMADA**Alegación nº 14/282/07. José Luis Antón-Pacheco Maqueda****ESTIMADA en parte por el ER****Alegación nº 15/286/07. José Emiliano Para García.****ESTIMADA por el ER****Alegación nº 16/287/07. Ricardo Quintana García.****ESTIMADA por el ER****Alegación nº 18/325/2007. Eladio Mato Ladomega****DESESTIMADA por el ER****Alegación nº 19/338/07. Manuel Zabala González**

La parcela 11-680 pertenecía al suelo Urbano, Casco Histórico de Labastida. Las vigentes NNSS definían una ordenación y unas alineaciones gráficamente mediante un bloque lineal. A nivel de parámetros urbanísticos, las Normas remitían al PERI. El vigente Plan Especial recoge la misma ordenación gráfica que las NNSS e incluye, gráficamente, sus alineaciones, pero no establece ningún otro parámetro por estar esta parcela fuera (aunque colindante) del área de Rehabilitación Integrada (ARI) que es la zona que regula el PERI.

Por los motivos anteriores y, ante el vacío normativo sobre la definición de la actuación, se ha mantenido en el tiempo el criterio de que, al estar dentro del Casco Histórico se aplicarán los parámetros que el PERI establece para la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), manteniendo siempre las alineaciones establecidas en la documentación gráfica (que es igual tanto en las NNSS como en el PERI). Estos criterios se han transmitido en las diferentes consultas recibidas sobre el particular.

Es por lo anterior que parece adecuado mantener las alineaciones establecidas tanto en las NNSS vigentes como en el PERI, aplicando los parámetros y condiciones establecidos en este, que son:

Altura: PB+2

Nº de viviendas: No se limita, pero con cumplimiento del Decreto 317/2002 sobre vivienda mínima.

Condiciones estéticas: Ordenanza de Nueva Edificación (ONE)

ESTIMADA

**Alegación nº 22/364/07. Asun Arrieta Barinagarrementeria****ESTIMADA en parte por el ER****Alegación nº 23/395/07. Ricardo Quintana García.****DESESTIMADA por el ER****Alegación nº 24/396/07. Javier Brunet Icart_(Bodegas Señorío de Uliá, S.A.)**

Siguiendo otras alegaciones en el mismo sentido, los parámetros a utilizar en la zona de bodegas serán los expresados anteriormente:

- Ocupación máxima de parcela = 70%
- Altura de la edificación, según el documento de PGOU, PB+1 = 12 m a la parte inferior de la estructura y 3,50 m a la coronación desde el punto anterior. Esta será la norma general, pudiéndose superar esta altura para edificaciones singulares y de forma debidamente justificada.
- Edificabilidad = 0,90 m²c/m²s
- Separación a linderos = 5 m (suelo urbano)

En cuanto a la dotación mínima sobre aparcamientos y, dado que estos edificios destinados a bodegas de representación presentan una superficie construida muy alta, sí parece adecuado reducir el estándar a 1 plaza de aparcamiento cada 300 m² de edificación.

ESTIMAR la alegación con las consideraciones establecidas**Alegación nº 25/397/07. Félix José Manzanos Rubio**

Como bien establece el comentario del ER., los usos en plantas bajo rasante conllevan una peligrosidad añadida de acceso y evacuación de ocupantes. Se podría posibilitar el uso comercial o de oficinas en las plantas semisótano y primer sótano bajo rasante siempre que su uso esté vinculado al de la planta baja, nunca de forma independiente.

ESTIMADA en parte**Alegación nº 26/398/07. Ignacio Egüen Bilbao.****DESESTIMADA por el ER**

(salvo que se acredite la existencia de calados bajo espacios libres)



Alegaciones municipales nº 31-32-33

1. SISTEMAS GENERALES

1.1. Avda. Diputación Foral de Alava. (SG VP01L): En cuanto a diseño:

- Reiterar que el criterio es mantener las actuales alineaciones y adaptarse a la acera existente en el tramo urbano.
- Sobre la rotonda planteada, se cree más adecuado buscar otra alternativa en el encuentro con la Avda. de la Rioja.
- Sobre la actuación AI-4GL ya se ha comentado el criterio en la alegación nº 5

En cuanto a gestión:

- Parece Adecuado no vincular la urbanización del primer tramo (SG VP 01L1) al Sector 4 de Actividades económicas, únicamente su cesión gratuita. (contestación Alegación nº 12)

1.2. Enlace con el Golf (SG VP 04L):

- Parece adecuado reducir la dimensión del primer tramo (04L1) a 10 m para minimizar la repercusión en las edificaciones colindantes. Igual dimensión tendrá la embocadura de La Piñuela en el encuentro con la calle Larrazuría.

1.3. Camino San Ginés. Parece adecuado el criterio del ER en este sentido.

1.4. Sistema general de borde Labastida Sur:

Será el planeamiento de desarrollo quien defina la situación y características del vial que estructura el sector.

1.5. Vial junto a la zona verde del polideportivo: Parece adecuado el criterio y la ordenación planteada por el ER en este sentido.

1.6. Sistema General de Equipamiento colectivo Público

- Reiterar la conveniencia de la alegación planteada para el área Deportiva del sector Labastida Sur (SG ECP D03L) No parece necesario plantear una gran zona deportiva al sur del núcleo urbano vinculado al sector residencial Sur (S 2L), debido a que ya está planteada una zona polideportiva (aún sin construir) junto a las piscinas municipales (UE-ED). Por ello parece más interesante reducir la dimensión del Sistema de equipamiento y destinarlo a realizar una necesaria residencia de ancianos.

1.7. Sistema General de Infraestructuras Básicas (depósitos de gas) El ER. asume la alegación municipal

1.8. Sistema General de Aparcamiento público: El ER. asume la alegación municipal

2. SUELO URBANO



2.1. Cubiertas. Se incluirá la cubierta a un agua como posibilidad.

2.2. Area OD 3L. Zona de Bodegas. Se incluirán las Unidades de ejecución UE2-CH y UE3-CH.

2.3. Area OD-3L: El equipo redactor acepta la alegación municipal

2.4. Area OD-4L: El ER aceptan las alegaciones municipales

2.5. Area OD-5L: El ER acepta la alegación municipal

2.6. Area OD-7L: Se considera adecuado el criterio del Equipo Redactor.

2.7. Area OD-8L: UE4 y UE5_EIII (AI-9BL y AI-8BL): El ER acepta la alegación municipal

2.8. Area OD-9L (AI-9BL) El ER acepta la alegación municipal, teniendo en consideración la ordenación planteada por el ER (punto 1.5.)

2.9. Labastida. Suelo urbano. Area de actividades económicas

Se reitera la alegación municipal por estimarlo más conveniente: Parece adecuado no condicionar en exceso el posible diseño posterior de los edificios que puedan proponerse. En este sentido la Normativa urbanística se limitará a dar los parámetros de ocupación máxima, que estimamos en un 70 % sobre parcela neta, y la altura que está bien definida en el documento, como norma general, pudiéndose superar esta altura para edificaciones singulares y de forma debidamente justificada.

En cuanto al aprovechamiento será de 0,90 m²/m² y las distancias mínimas a linderos de 5,00 m.

De acuerdo a la documentación gráfica que se adjuntó, se redelimitará la Subárea de la Antigua Bodega Yago.

3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S1. Sector Residencial Labastida Norte:

En la alegación municipal se proponía que se indique en la normativa, de manera clara, la imposibilidad de construcción residencial en la zona norte del sector (junto al propio campo) como proponía el ECIA y las demás consideraciones que sobre esta zona se realizan en la Memoria del Plan (zona LIC, recursos hídricos, etc.), pero ya están recogidos en el artículo 149 del Plan general, por lo que queda desestimada.

S2. Sector Residencial Labastida Sur:



-
- Se reitera la alegación municipal

4. SUELO NO URBANIZABLE

Se propone mantener la alegación municipal en el sentido de eliminar la zona de Mejora ambiental colindante con el sector residencial Labastida Este comprobando su reflejo en el PTP.

ESTIMADA con las consideraciones aludidas

Alegación nº 34/506/07. Txaber Lezamiz Conde. Director de Energía y Minas del Gobierno vasco.

ESTIMADA por el ER

Alegación nº 35/111/07. Junta Rectora de Bastida Ikastola.

DESESTIMADA por el ER

Todo lo anterior, se redacta e informa según mi leal saber y entender, para que así conste a los efectos oportunos. No obstante la Corporación, con superior criterio, decidirá.



ANEXO 10 Aclaraciones sobre la Delimitación del Sector 3, la zona de Depósitos de Gas y el Área 10L, Arquitecto Municipal



ASUNTO: ANEXO AL ACTA DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LABASTIDA EN LO RELATIVO LA AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S3L (RESIDENCIAL LABASTIDA ESTE)

INFORME

1. ANTECEDENTES

1.1. Con fecha 23 de marzo de 2007 la Comisión Informativa dictaminó favorablemente la aprobación provisionalmente del expediente de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Labastida redactado por los arquitectos Fernando Ruiz de Ocenda e Iñaki Usandizaga. El técnico que suscribe estuvo presente en dicha sesión.

1.2. Con fecha 28 de marzo de 2007 el Pleno municipal aprueba provisionalmente el expediente de Revisión-Adaptación del Plan General.

2. CONSIDERACIONES

A la vista de las actas de ambas sesiones, el arquitecto abajo firmante quiere realizar las siguientes consideraciones:

En la reunión de la Comisión Informativa de 23 de marzo, a la que asistí, se trató de la ampliación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S3L, Residencial Labastida Este, lo que está recogido en la documentación gráfica de las propias alegaciones municipales de 13 de febrero de 2007.

Este punto, por error u omisión, no figura en el Acta de Aprobación Provisional aprobada por lo que, entiendo, debe recogerse en ella. (Se adjunta documentación gráfica)

Todo lo anterior, se redacta e informa según mi leal saber y entender, para que así conste a los efectos oportunos. No obstante la Corporación, con superior criterio, decidirá.



Fax 9 de mayo de 2.007

1. **Escrito de Alegaciones nº 29/ 407/07** la propuesta de resolución es la **desestimación** de la alegación.
2. **Alegaciones municipales, apartado 1.7. Depósitos de Gas:** La propuesta de resolución es la inclusión de los terrenos ocupados por los Depósitos de gas en el sector S.2, Labastida Sur debido a que, a futuro, será necesario reubicar estos depósitos debido al desarrollo residencial del entorno, o, quizás, su desaparición debido a nuevas infraestructuras de gas ciudad.
3. **Alegaciones municipales, Suelo urbanizable Sectorizado S.3.** Efectivamente, en la documentación gráfica anexa a las alegaciones municipales aparece ampliado, por el este, el Sector Residencial S3L, Labastida Este.. Este particular no se recogía en el texto de las alegaciones, como tampoco en el Acta de la reunión informativa de 23 de marzo, donde se comentó este punto.

Fax 14 de mayo 2.007

Iñaki, siguiendo a la conversación telefónica mantenida en relación con la Zona Industrial de Labastida, señalarte lo siguiente:

1. Mediante la **Orden Foral 29/2007**, de 25 de enero se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS de Labastida en lo relativo a la redelimitación de las Unidades de Ejecución Industriales, donde viene definido el trazado de la apertura del arroyo Matagallegos a su paso por la zona. Este trazado ha sido consensuado con el Servicio de Aguas y es el diseño general que consideramos adecuado para esta zona.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 11 Planos de Ordenación del Territorio y de las Áreas Urbanas del Documento del P.G.O.U. Aprobado Provisionalmente

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 12 Informe de la C.O.T.P.V. y Anexos I, II, III y IV

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 13 Acuerdo del Pleno Municipal de 13 de Julio de 2.009, Providencia de alcaldía de 28 de Septiembre de 2.009 y Propuesta del Equipo Redactor de 25 de Septiembre de 2.009

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA
TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA
E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 14 Disponibilidad de Recursos Hídricos e Informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Ebro

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

LABASTIDA

TEXTO REFUNDIDO- ACUERDO C.O.T.P.V.
ACUERDO MUNICIPAL

17-12-2.007
13-07-2.009

BASTIDA

E.H.L.A.B.AKORDIOA -ERABERRITUTAKO IDAZKERA
UDALETXEKO AKORDIOA

ANEXO 15 Parcelas de Viñedo Afectadas por el Área del Campo de Golf