



Expedientea: 1HI-025/25-P03-A

ELTZIEGO

HAPO aldatzea 6. poligonoko 350 lurzatian (E azpipartzelan).

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ,
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO
BATZORDEAREN GIPUZKOAKO
HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO
ORDEZKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Arabako Hirigintza Plangintzaren Atalak urriaren 21ean izandako 4/2025 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaraturakoez:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

Eragozpenik ez jartzea Elciego udalerriko "Elciegoko (Araba) Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa 6. poligonoko 350 lurzatian, E azpipartzelan" espedienteari, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru-organoen arteko harremanari buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez.

B.- Ur arloei dagokionez:

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, espedienteari eragozpenik ez jartzea.

C.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako txosten hauek bidaltzea: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako

Expediente: 3HI-025/25-P03-A

ELCIEGO

Modificación del PGOU en parcela 350 (subparcela e) del polígono 6.

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ,
SECRETARIA SUPLENTE DE LA
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO DE GUIPÚZCOA, DE LA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 4/2025, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava celebrada el 21 de octubre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

No poner objeción al expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego (Álava) en la parcela 350, subparcela E, del polígono 6" del municipio de Elciego, en lo que respecta a la adecuación a los Instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

B.- En materia de Aguas:

A la vista del Informe de la Agencia Vasca del Agua - URA, no poner objeción al expediente.

C.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco





Batzordearen txosten-proposamena (I. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txostenak (II. eranskina), eta Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz txosten horiek.

(Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II) y la Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan
En Vitoria-Gasteiz, a la fecha de su firma digital
Secretaria suplente de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen ordezkari idazkaria
Fdo./ Ipzta.: Mercedes Izquierdo Fernández



Elciegoko (Araba) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa 6. Poligonoko 350 lurzatian, E azpizpartzelan.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Elciego (Álava) en la parcela 350, subparcela E, del polígono 6.

ELCIEGO

ELCIEGO

Espedientea: 1HI-025/25-P03-A

Expediente: 1HI-025/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osara eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Arabako Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Elektronikoko Orokorrean 2025eko uztailaren 21ean sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro Electrónico General de la Dirección de Planificación Territorial el 21 de julio de 2025, así como los siguientes informes:

- 1HI-025/25-P03-A txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA Uraren Euskal Agentziaren IAU-2025-0249 txostena, 2025eko urriaren 14an posta elektronikoz jaso zena.

- Informe técnico 1HI-025/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe IAU-2025-0249 de la Agencia Vasca del Agua – URA, recibido por correo electrónico el 14 de octubre de 2025.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I.- Eragozpenik ez jartzea Elciego udalerriko "Elciegoko (Araba) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa 6. poligonoko 350 lurzatian, E azpizpartzelan" espedienteari, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia

I.- No poner objeción al expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego (Álava) en la parcela 350, subparcela E, del polígono 6" del municipio de Elciego, en lo que respecta a la adecuación a los





Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru-organoen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

Instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

B.- Ur arloei dagokionez:

B.- En materia de Aguas:

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, espedienteari eragozpenik ez jartzea.

A la vista del Informe de la Agencia Vasca del Agua - URA, no poner objeción al expediente.

*Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:*

*Miguel Ángel Gargallo Fernández
Lurralde Plangintzaren zuzendaria / Director de Planificación Territorial*



EXPEDIENTEA / EXPEDIENTE	1HI-025/25-P03-A
GAIA / ASUNTO	Elciegoko HAPO aldatzea 6. poligonoko 350 lurzatian, E azpipartzelan/ Modificación del PGOU de Elciego en la parcela 350, subparcela E, del polígono 6.
UDALERRIA / MUNICIPIO	ELCIEGO
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	ARABA / ÁLAVA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2017ko apirilaren 10ean behin betiko onartua. Indarrean sartzea: ALHAO 10. ZK. (2018/01/24).
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2017. Entrada en vigor: BOTHA nº 10 (24/01/2018).
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 21 de julio de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Elciego (Álava) en la parcela 350, subparcela E, del polígono 6", remitido por el Ayuntamiento de Elciego con el fin de que se emita, previo a su sanción definitiva, el informe preceptivo por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en virtud de lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El expediente de modificación puntual, promovido por Bodegas de los Herederos de Marqués de Riscal, S.L.U., tramitado por el Ayuntamiento de Elciego y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento de Álava, tiene como objeto adaptar la calificación urbanística de la antigua parcela 344 del polígono 6 y actualmente subparcela E de la parcela 350 del polígono 6.

Esto es, la antigua parcela 344 del polígono 6 es adquirida por el promotor de la modificación, para su anexión a su complejo dedicado al enoturismo, ubicado en la parte sureste del núcleo urbano de Elciego. Una vez adquirida, se han realizado los trámites pertinentes para unificar la superficie de dicha finca y englobarla en el área que conforma la parcela 350 del polígono 6, surgiendo así la subparcela 350E. De esta manera, se consigue unificar dentro de la propiedad de la promotora del



expediente la totalidad de la superficie entre el complejo y la travesía de la carretera a Lapuebla de Labarca (A-4208).

Por ello, resulta necesario la adaptación de la normativa urbanística municipal de la subparcela 350E a la nueva situación, de manera que tenga las mismas condiciones urbanísticas que las dispuestas para el resto de la parcela a la que se une.

Los objetivos específicos de la modificación, por tanto, son los siguientes:

- Integrar la subparcela 350E del polígono 6 en el complejo bodeguero del que forma parte.
- Unificar los parámetros urbanísticos de la subparcela con la parcela que engloba la totalidad del conjunto para que las futuras actuaciones en esta parcela queden integradas en el entorno y cuenten con los mismos condicionantes urbanísticos para conferir a la zona una imagen uniforme que integre y refuerce.
- Conseguir coherencia en la imagen y funcionalidad del área del que forma parte la subparcela.

El ámbito está clasificado como suelo urbano en el PGOU de Elciego, tal como puede comprobarse en el plano "3.08 Clasificación del suelo".

En el momento de aprobación definitiva del PGOU la parcela 344 del polígono 6, actualmente subparcela 350E del polígono 6, se incluyó dentro del Ámbito de Ordenación Pormenorizada (AOP) ELC.12 "Área de Barrihuelo-Carretera de Laguardia", formando parte a su vez de la Subzona b.2.1. De industria especial – Bodegas en asentamientos antiguos urbanos. Su superficie conformaba una isla en ese entorno, en lo que a la calificación pormenorizada se refiere, rodeada al norte y al oeste por terrenos de la Bodega calificados como b.2.2 De industria especial – Bodegas industriales, y al sur por la superficie ocupada por el Hotel calificada como c.0. Subzonas privadas de uso terciario común. El lindero este lo conforma la travesía de la carretera A-4208.

Por ello, este documento propone la modificación de la calificación de la subparcela 350E, con superficie catastral de 560 m², de la Subzona b.2.1 a b.2.2, lo que supone a su vez la modificación del Área de Ordenación Pormenorizada en la que se incluye pasando de AOP ELC.12 a AOP ELC.13.

Cada subzona prevista en el PGOU se incluye en ámbitos de ordenación distintos, diseñados para contener áreas con características urbanísticas particulares. Así, la modificación de la subzona supone la modificación del ámbito.

En la normativa particular del Área ELC.12 "Área de Barrihuelo-Carretera del Laguardia" se indica que el objetivo de la zona es conservar la trama y completar los vacíos con tipologías que se integren en el entorno y en el conjunto bastante homogéneo de pequeñas construcciones de piedra de una o dos plantas con calles estrechas y longitudinales siguiendo las curvas de nivel y algunas transversales. Todas las subzonas privadas industriales presentes corresponden a b.2.1.

El Área ELC.13 "Área de Bodegas industriales este" integra la mayor parte de las grandes bodegas con edificios con tipologías industriales, y configura una zona funcionalmente coherente, en general bien articulada. Todas las subzonas privadas industriales del ámbito están calificadas pormenorizadamente con b.2.2.

Este cambio de subzona supone que las futuras actuaciones en esta subparcela queden integradas en el entorno y cuenten con los mismos condicionantes urbanísticos, para conferir a la zona una imagen uniforme que integre y refuerce el conjunto formado por las Bodegas Marqués de Riscal y el Hotel Marqués de Riscal, bienes incluidos en el Catálogo de Protección.

El expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.

II. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento de Elciego según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Documento de Avance: no se ha redactado.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 28 de marzo de 2025.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 27 de junio de 2025.

El expediente incorpora en la documentación Documento Ambiental Estratégico de junio de 2024 dentro de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

El expediente en tramitación modifica la subzona asignada a la subparcela 350E pasando de b.2.1 a b.2.2 y, por tanto, modifica el ámbito en el que se integra que pasa de ELC.12 "Área de Barriuelo-Carretera del Laguardia" al ELC.13 "Área de Bodegas industriales este".

Esto afecta a la siguiente documentación gráfica:

- Plano 3. Ámbitos de Ordenación Pormenorizada. 1:2.000. Se incluye la zona en el ámbito ELC.13.
- Plano 5.2. Zonificación Pormenorizada. Subzonas. 1:1.000. Se asigna a la zona la calificación pormenorizada de b.2.2.
- Plano 6.2. Condiciones de la edificación 1:1000. Se asignan a la zona los parámetros edificatorios correspondientes a la subzona b.2.2, iguales a los del entorno e idénticos a los establecidos en el resto de la parcela.
- Plano 8.2. Alineaciones. Cotas. Edificios fuera de ordenación. Edificios disconformes con el OU. Espacios libres. 1:1.00. Se incluye la línea de edificación de 11 m considerando que el edificio existente se encuentra según lo indicado en el plan general consolidado, no así la

construcción anexa existente con tejavana para la que se marcan 11 m como línea de edificación, según Resolución 897 de 2 de marzo de 2023 (expediente 2023/PC-0048) y Resolución 74/2024, de 10 de enero, de la Dirección de Infraestructuras Viarias.

Además, aunque la modificación no afecta a la normativa escrita, se corrige un error material detectado en la ficha del AOP ELC.13 en la que se remite a las condiciones de la subzona b.2.1 en lugar de la b.2.2 propia del ámbito. Esto ocurre en dos apartados del artículo 2.1.1.13.- *Norma particular del área ELC.13 Área de bodegas industriales este*; en los apartados en los que se remite a las condiciones de la subzona b.2.1 debe figurar b.2.2, que es la denominación de la subzona industria especial, bodegas industriales.

La modificación propuesta no afecta a áreas residenciales y no supone un incremento de edificabilidad, sino una disminución de la misma. Al integrarse en la subzona b.2.2 pasa a tener una edificabilidad de 0,8 m²/m^{2t}, mucho menor que la edificabilidad que se obtiene al aplicar los parámetros urbanísticos de la b.2.1 a esa área, regulada por alineaciones y número de plantas.

La modificación que se pretende es una intervención muy concreta situada al sureste del núcleo urbano de Elciego, sin contener cuestiones de carácter territorial objeto de valoración por la Comisión. Es por ello por lo que no cabe poner objeción al expediente.

V. OTRAS CONSIDERACIONES

Con fecha 6 de marzo de 2025 se publica en el BOPV el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos; Decreto que se aplica a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como a sus modificaciones y revisiones, que no hayan sido aprobados inicialmente en el momento de su entrada en vigor. Por lo tanto, el documento de aprobación definitiva deberá actualizar la normativa de aplicación.

VI. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa a la "Modificación del PGOU de Elciego en la parcela 350, subparcela E, del polígono 6" objeto de este informe, se adecúa a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Fdo.: Rosa RAZKIN SENAR: Izpta.

ARABAKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO ARLO-ARDURADUNA /
LA RESPONSABLE DE ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁLAVA

Fdo.: Jon ASUA ABERASTURI: Izpta.

LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN ARDURADUNA/
EL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA PARCELA 350 (SUBPARCELA E) DEL POLÍGONO 6 DE ELICIEGO (ÁLAVA).

N/ Ref.: IAU-2025-0249

S.ref.: 1HI-025/25-P03-A

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 5 de septiembre de 2025 tiene conocimiento esta Agencia de Vasca del Agua la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego, relativa a la parcela 350, subparcela E.

En la documentación del expediente consta la memoria de la modificación puntual, del documento ambiental estratégico, el resumen ejecutivo, documentación cartográfica y el expediente administrativo asociado al procedimiento.

Con anterioridad, en el marco de la tramitación ambiental, con fecha de 2 de agosto de 2024 Agencia Vasca del Agua, emite informe relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en la parcela 350 (subparcela E) del polígono 6 de Elciego (ref.: IAU-2024-0204).

Por su parte, en el marco de la tramitación urbanística, con fecha de 10 de septiembre de 2024, la Agencia emitió el informe previo a la aprobación inicial de la citada modificación puntual del PGOU de Elciego (ref.: IAU-2024-0248) y, posteriormente, el 20 de mayo de 2025, esta Agencia volvió a emitir informe tras la aprobación inicial (ref.: IAU-2025-0104).

2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito objeto de modificación se sitúa en la Unidad Hidrológica Ebro, dentro del ámbito de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca del Ebro.

El objeto de la modificación es cambiar la calificación urbanística de la subparcela E de la parcela 350 del polígono 6 para adaptar el ámbito a la realidad actual del entorno, de modo que las futuras actuaciones en esta subparcela queden integradas en el entorno, y cuenten con los mismos condicionantes urbanísticos, para conferir a la zona una imagen uniforme que integre y refuerce el conjunto de edificios integrados en el Catálogo de Protección formado por las Bodegas Marqués de Riscal y el Hotel Marqués de Riscal. La subparcela tiene una superficie de 560 m².

Actualmente la citada parcela se sitúa dentro del Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.12 "Área de Barriuelo-Carretera de Laguardia", formando parte a su vez de la Subzona b.2.1. de industria especial – Bodegas en asentamientos antiguos urbanos.

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





Los objetivos específicos de la modificación del PGOU son los siguientes:

- Integrar la subparcela 350E del polígono 6 en el complejo bodeguero del que forma parte.
- Unificar los parámetros urbanísticos de la subparcela con la parcela que engloba la totalidad del conjunto para que las futuras actuaciones en esta parcela queden integradas en el entorno y cuenten con los mismos condicionantes urbanísticos para conferir a la zona una imagen uniforme que integre y refuerce.
- Conseguir coherencia en la imagen y funcionalidad del área del que forma parte la subparcela.

La parcela se localiza al sur del río Mayor, a una distancia del 67 m de este cauce, espacio que es ocupado por las instalaciones de las Bodegas Marqués de Riscal. La parcela afectada por la presente modificación se ubica a una cota elevada respecto del cauce, en una zona no inundable (ver imagen inferior).



Ilustración 1.- Localización de la subparcela.

3 ALTERNATIVAS ANALIZADAS

Respecto a la ubicación, no se plantean alternativas ya que la ubicación viene determinada por la propia parcela que se quiere integrar al ámbito adyacente. En relación con la ordenación se han contemplado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: Mantener la parcela en la situación actual dentro del Ámbito de Ordenación Pormenorizada (AOP) ELC.12 y en la subzona b.2.1. Alternativa descartada.



- Alternativa 1: Calificar pormenorizadamente como subzona b.2.2. la subparcela 350E y mantenerla en el Ámbito de Ordenación Pormenorizada (AOP) ELC.12. Alternativa descartada, por no contemplar parámetros urbanísticos concordantes con los objetivos del área ELC. 12.
- Alternativa 2: Calificar pormenorizadamente como subzona b.2.2. la subparcela 350.E, y cambiar su AOP de ELC.12 a ELC.13. Alternativa **seleccionada**, ya que mantiene la coherencia entre el objeto de la modificación y la ordenación del PGOU.

4 CONSIDERACIONES

4.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección asociadas.

La modificación afecta a los parámetros edificatorios de la subparcela, sin que se deriven cambios en la normativa del PGOU. El uso característico “Industria agraria (bodega) almacenes y comercio mayorista” ya está contemplado en el planeamiento estructural vigente.

Los cambios en los parámetros edificatorios de la subparcela, y que no conllevan una modificación de la citada normativa del PGOU, son los siguientes:

- La altura máxima de la edificación pasa de 7 metros a 9 metros (que pueden ser ampliados en casos excepcionales de edificios industriales por exigencias del proceso productivo).
- Se establece un retiro para la nueva edificación de 11 metros a la carretera A-4208.
- La ocupación máxima del 100% de la subzona b.2.1. pasa a la determinada en la subzona b.2.2, que es del 70 %.

Si bien, tal y como se ha indicado anteriormente, el ámbito se sitúa en la zona de policía de cauces del Río Mayor, la aplicación de los parámetros correspondientes a la subzona b.2.2 en vez de los vigentes, los correspondientes a la subzona b.2.1., no supone ningún cambio relevante respecto de la situación actual.

4.2 En relación con el abastecimiento, la disponibilidad de recursos hídricos y el saneamiento

En relación con el abastecimiento, atendiendo al objeto de la modificación del PGOU, la modificación de los parámetros urbanísticos, no serían esperables incrementos respecto a las actuales necesidades, sin perjuicio del pronunciamiento que deba emitir en el marco de la tramitación urbanística la Confederación Hidrográfica del Ebro, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Finalmente, en cuanto al saneamiento, desde la documentación consultada se indica cómo la actuación planteada prevé la conexión a la red de saneamiento existente, por lo que no se generarán nuevos puntos de vertido a DPH.



5 PROPUESTA DE INFORME

Tras el análisis de la documentación relativa a la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la Parcela 350 (subparcela E) del Polígono 6 de Elciego (Álava).”, desde esta Agencia no se encuentran inconvenientes, ni se realizan consideraciones, en relación con las materias de las Aguas, para que la misma continúe con su tramitación.

5 TXOSTEN-PROPOSAMENA

“Eltziegoko (Araba) 6. poligonoko 350 lurzatian (E azpilurzatia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala”-ri buruzko dokumentazioa aztertu ondoren, Agentzia honek ez du eragozpenik aurkitu, eta ez da gogoetarik egiten Uren arloei buruz, izapideekin jarrai dezan.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Firmado electrónicamente por:

Este informe está suscrito por Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.