

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

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

**Orden Foral 258/2016, de 18 de octubre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 12/2016, de 27 de enero, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de plan especial para la implantación de una bodega en el paraje "Alto El Otero" del suelo no urbanizable del término municipal de Labastida**

**I. ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 12/2016, de 27 de enero, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial de Ordenación de bodega ubicada en las parcelas catastrales 343, 140-A y 55 del polígono 1, en el paraje denominado "Alto El Otero", del Suelo No Urbanizable del término municipal de Labastida.

Segundo. La misma Orden Foral 12/2016, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública con el fin de aprobarlo definitivamente, declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 6 de octubre de 2016, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**II. FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

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

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 12/2016, de 27 de enero, del Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial de Ordenación de bodega ubicada en las parcelas catastrales 343, 140-A y 55 del polígono 1, en el paraje denominado "Alto El Otero", del Suelo No Urbanizable del término municipal de Labastida.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 18 de octubre de 2016

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

**PLAN ESPECIAL PARA IMPLANTACIÓN DE BODEGA EN  
"ALTO EL OTERO" EN LABASTIDA (ÁLAVA)****ORDENANZAS REGULADORAS****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1: Ámbito territorial de aplicación**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso del Polígono 1, Parcelas 343, 140A y 55, en el término denominado "Alto el Otero", en Labastida (Álava) para la implantación de una bodega destinado a la elaboración, almacenamiento, crianza, embotellado y comercialización de vinos de la D. O. Ca. Rioja, todo ello enmarcado dentro de un mismo proyecto multidisciplinar, a través del cual aunar la enología, viticultura nuevas tecnologías, teniendo en cuenta sus determinaciones y el carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de ordenación.

**Artículo 2: Contenido**

Estas ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones de suelo incluidas en el ámbito de actuación, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Especial definirá la división de zonas de la totalidad del ámbito, conforme a sus usos prioritarios.

Las Ordenanzas se estructuran en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales
- Régimen Urbanístico del Suelo
- Ordenanzas Particulares por Zonas

**Artículo 3: Obligatoriedad**

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

**Artículo 4: Vigencia**

La fecha de entrada en vigor de las presentes Ordenanzas será el día en que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial. Su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque o modifique. Si se produjeran modificaciones en el Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa), relativa a la regulación de las construcciones agrícolas y bodegas en el área funcional, los parámetros de obligado cumplimiento serán los recogidos en el Plan Territorial Parcial.

**Artículo 5: Documentación**

El presente Plan Especial se compone de los siguientes documentos.

- Memoria
- Ordenanzas reguladoras
- Planos
- anexo: Vinculación de parcelas según 1ª modificación del PTP de Laguardia (Rioja Alavesa)

**Artículo 6: Alcance normativo de la documentación**

Los planos de ordenación y las ordenanzas reguladoras poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial deberán ajustarse de forma obligada a las determinaciones de aquellos.

El resto de la documentación que forma parte del presente Plan Especial tiene un carácter fundamentalmente informativo y explicativo, por lo tanto en caso de contradicción de su contenido con los citados anteriormente, serán los primeros los que prevalezcan.

#### **Artículo 7: Instrumentos de ejecución**

Los instrumentos del presente Plan Especial serán los distintos Proyectos de Ejecución de las distintas fases que se vayan ejecutando en el tiempo. Dichos Proyectos de Ejecución incluirán en su desarrollo la parte proporcional de urbanización que les corresponda.

#### **Artículo 8: Terminología de conceptos**

Se establecen las siguientes definiciones:

8.1. Rasante. Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasante:

Rasante de calzada y aceras. Es el perfil longitudinal del viario.

Rasante de terreno. Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

8.2. Retranqueo. Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

8.3. Medición de retranqueo. El valor de retranqueo, sea frontal o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

8.4. Superficie ocupada. Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros o marquesinas.

8.5. Coeficiente de ocupación. Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de la parcela.

8.6. Superficie máxima edificable. Es la superficie total, la suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en  $m^2/m^2$ ) que tengan asignado.

8.7. Altura de la edificación. Es la comprendida entre el punto del terreno en contacto con la edificación y el intradós del forjado de cubierta.

8.8. Volumen edificable. Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

8.9. Edificabilidad del ámbito de actuación. Es el cociente de dividirla superficie construible total del ámbito de actuación por la superficie del mismo. Se expresará en  $m^2/m^2$ .

### CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### **Artículo 9: Calificación global y pormenorizada**

Calificación global: Procede de las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Labastida (Álava) para modificar la calificación de las parcelas del Polígono 1, Parcelas 137, 142, 144 (A-B-C-D), 156 y 332 y parte de la 140-A que pasan de ser zona forestal y a restaurar a zona agrícola de uso limitado.

Calificación pormenorizada: Se distinguen los siguientes tipos de suelo.

- Zonas verdes
- Red viaria y de aparcamientos
- Zona de servicios
- Zona bodega y edificaciones auxiliares

**Artículo 10: División de zonas**

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema Viario
- Sistema de Zonas verdes y Espacios Libres
- Sistema de Servicios
- Sistema Edificado

Cada una de estas categorías, se representa en el Plano de “Zonificación Pormenorizada”, estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas particulares de cada zona.

**SECCIÓN I. REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN****Artículo 11: Objeto**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el Plan Especial, referidas fundamentalmente a las redes viarias (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, etc.), y de acondicionamiento de los espacios libres y zonas verdes.

**Artículo 12: Ámbito de los proyecto de urbanización**

Para la ejecución material del ámbito, se procederá a la redacción de los Proyectos de Urbanización que afecten a la totalidad de los espacios definidos como red viaria y espacios libres.

Los proyectos incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sen exteriores al ámbito, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

**Artículo 13: Grado de vinculación de las determinaciones del Plan Especial**

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Especial, no obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterio y necesidades técnicas de ejecución de obra, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación sustancial de las superficies calificadas por el Plan Especial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen de suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Especial, lo que exigirá previamente su tramitación.

**Artículo 14: Común a todas las obra de urbanización**

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio.

Los trazados indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo sufrir modificaciones debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que competen a los Proyectos de Urbanización.

**Artículo 15: Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para energías renovables**

El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, a tal fin en el presente Plan Especial se incorporan de manera efectiva la producción de energía renovable, para consumo directo o indirecto, de manera que disminuya el efecto contaminante sobre el entorno, es por ello que se estudiará en primer lugar la obtención de energía a través de placas solares fotovoltaicas y el uso de aerogeneradores urbanos.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA  
EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y A LOS USOS**Artículo 16: Ocupación y edificabilidad máxima**

El ámbito de actuación comprende un conjunto de parcelas y vial con una superficie total aproximada de 45.452 m<sup>2</sup>. Las edificaciones relativas a actividades objeto de regulación de estas Ordenanzas no podrán ocupar más del 30 por ciento de la superficie de la parcela receptora, estableciéndose además una edificabilidad máxima sobre rasante aplicada exclusivamente sobre la superficie de dicha parcela de 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con un limitante de aprovechamiento para un único edificio fijado en 8.000 m<sup>2</sup>c. Se admitirán varios edificios independientes atendiendo a disposiciones que establezca el planeamiento municipal en cuanto a distanciamiento, orientación, etc.

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la zonificación pormenorizada.

**Artículo 17: Ordenanzas relativas a las zonas del sistema servicios**

Se corresponde con el conjunto de infraestructuras para la prestación de toda clase de servicios, abastecimiento y suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones, así como cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras. Se ha establecido al norte del ámbito de actuación un área para la ubicación de estos servicios.

Red de saneamiento de fecales y aguas pluviales: Se dispondrá de red separativa de aguas fecales y pluviales. El cálculo de las redes se hará según los parámetros de CTE DB-HS 5 "Evacuación de aguas".

El entronque de la red de aguas fecales y de proceso se realiza al punto de vertido existente en la Carretera de Rivas a la altura del Camino Alto El Otero. Previo al vertido, las aguas de proceso serán tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales, las cuales una vez tratadas se unirán con las fecales y mediante la Estación de Bombeo de Aguas Residuales se verterán mediante canalización enterrada al citado punto de vertido. La canalización será de polietileno de dos pulgadas y medias de diámetro.

Las aguas pluviales de la cubierta se recogerán en un depósito de pluviales para su posterior reutilización para riego de las zonas verdes del interior de la parcela. Se realizarán unas zanjas de drenaje en la parcela 55 para infiltración de las aguas pluviales propias de la urbanización.

Red de abastecimiento de agua: La acometida se realiza desde la red municipal. El entronque a la misma se realiza desde la Carretera de Rivas a la altura del Camino Alto El Otero. Se realizará la canalización desde el citado punto hasta la zona de servicios ubicada al noreste de la parcela. Donde se ubica una Estación de Tratamiento de Agua Potables, desde aquí se distribuirá a los distintos puntos de consumo. La canalización será de tubería de polietileno de 2 pulgadas de diámetro.

Las previsiones de consumo y caudales se realizarán según la normativa vigente y necesidades propias del uso de bodega, según establece el CTE DB-HS4.

Red de electricidad: Se acometerá la electricidad desde el punto de conexión convenido con la Empresa Suministradora "Iberdrola" según carta de condiciones con referencia 9020141447 y fecha 3 de marzo de 2009.

También se prevé la utilización de placas fotovoltaicas y aerogeneradores urbanos para la generación de energía eléctrica para satisfacer al menos en un 30 por ciento las necesidades de consumo eléctrico previstas y siempre cumpliendo el CTE-DB-HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Red de telecomunicaciones-telefonía: El entronque a la misma se realiza desde la Carretera de Rivas a la altura del Camino Alto El Otero. Se realizará la canalización desde el citado punto hasta la zona de servicios ubicada al noreste de la parcela. Desde aquí se distribuirá mediante canalización hasta los distintos puntos necesarios. La canalización estará formada por dos tubos de PVC de diámetro 110 y las arquetas de paso necesarias.

Otras redes: Las necesidades derivadas por el uso de los propios edificios tales como suministro de agua calientes y calefacción deberán realizarse mediante equipos que queden enterrados o integrados en la edificación para evitar impacto ambiental. Se deberán usar medios de energía alternativa tales como biomasa, geotermia o sistemas que proporcionen un alto grado de eficiencia energética.

Edificaciones: Las construcciones realizadas en este sistema se realizarán en una única planta con una altura máxima de 4m medidos en cada punto de contacto del terreno con la edificación. Las edificaciones sobre rasante computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

La composición será libre, si bien deberán integrarse en el paisaje, respetando la armonía del paisaje y la perspectiva del mismo. Se procurará en todo momento adaptar la edificación a la topografía existente, evitando grandes movimientos de tierra que produzcan modificaciones en la orografía.

Los materiales se colocarán en su color, en tonos sobrios y acordes con el entorno. Se prohíben los colores puros y brillantes.

#### **Artículo 18: Ordenanzas relativas a las zonas del sistema viario**

Red viaria rodada y peatonal. Se corresponde con el uso pormenorizado de comunicaciones viarias. Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres específicamente calificados como tales.

Usos Compatibles:

- Aparcamiento
- Instalaciones de alumbrado y señalización
- Las afecciones superficiales a los sistemas de infraestructuras básicas de agua, alcantarillado, suministro eléctrico, telefonía, gas que discurren enterradas por estas zonas.

– Arbolado

– Mobiliario urbano

Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior.

#### **Artículo 19: Ordenanzas relativas a las zonas del sistema de zonas verdes y espacios libres**

Usos Compatibles:

– Afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telefonía, gas que discurren enterradas por esta zona.

– Pequeñas instalaciones de infraestructura básicas de servicios urbanísticos con una superficies no superior a los 50m<sup>2</sup>.

– Mobiliario urbano y las siguientes construcciones: bancos, papeleras, fuentes, monumentos, estanques, áreas recreativas.

Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior.

Los parámetros edificatorios de aplicación serán los definidos en el Artículo 17: Ordenanzas relativas a las zonas del sistema servicios.

#### **Artículo 20: Ordenanzas relativas a las zonas del sistema edificado**

En esta zona se proyectan las distintas edificaciones que formarán la totalidad de la bodega y sus zonas auxiliares.

Usos Compatibles:

– Afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telefonía,... que discurren enterradas por esta zona.

Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior.

Distancia de las edificaciones a linderos y cierres. Las edificaciones se separarán como mínimo 10m a caminos y 5m a otras parcelas.

En el supuesto de que por aplicación de la Norma Foral 6/95 de 13 de febrero de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava, la distancia a la linde que afronte al camino sea mayor que la señalada en el número anterior, se estará a lo dispuesto en la citada Norma Foral.

Distancia entre edificaciones. Las edificaciones se separarán entre sí como mínimo 5m.

Condiciones estéticas y de composición. La composición de los distintos proyectos edificatorios será libre, si bien los mismos deberán integrarse en el paisaje, respetando la armonía del paisaje y la perspectiva del mismo.

Queda prohibida la ejecución de edificaciones estandarizadas repetitivas y de pabellones industriales.

Se procurará en todo momento adaptar la edificación a la topografía existente, evitando grandes movimientos de tierra que produzcan modificaciones en la orografía.

No se podrán realizar "sótanos artificiales", pero si está permitido construir bodegas subterráneas.

La altura, volumen, situación, masa, muros y cierres no limitarán el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Se realizará un análisis de la incidencia visual de las edificaciones, incluyendo el proyecto de implantación de barreras vegetales y otras medidas correctoras que minimicen esta incidencia.

Los materiales se colocarán en su color, en tonos sobrios y acordes con el entorno. Se prohíben los colores puros y brillantes.

Altura. La altura máxima será de 10m, medidos en cada punto de contacto del terreno con la edificación.

La altura máxima podrá ser superada siempre que se justifique por necesidades del proceso técnico o de producción.

Número máximo de plantas sobre rasante: Se permitirá 1 planta sobre rasante para pabellones y 2 plantas sobre rasante más entrecubierta para edificios representativos.

Utilización de energías renovables. El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, a tal fin en el presente Plan Especial se incorporan de manera efectiva la producción de energía renovable, para consumo directo o indirecto, de manera que disminuya el efecto contaminante sobre el entorno.

Los edificios estarán sometidos a lo dispuesto por el CTE, DbHE4. Contribución solar mínima ACS, determinando la demanda (3.1.1) según los usos que se le vayan a otorgar en cada local o asimilables, y en función de los litros de ACS demandados teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II.

Además se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.

Se prevé la utilización de placas fotovoltaicas y aerogeneradores urbanos para la generación de energía eléctrica para satisfacer al menos en un 30 por ciento las necesidades de consumo eléctrico previstas y siempre cumpliendo el CTE-DB-HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

#### **Artículo 21: Cierres**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento homogéneo, no podrán ser opacos por encima de los 30cm.

La altura de los cierres de parcela no será superior a 1,00 m, salvo que se justifique una altura mayor por razones específicas de seguridad o funcionales.

#### **Artículo 22: Ejecución de la urbanización**

La urbanización interior y las infraestructuras necesarias, tales como viales, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y energía se ejecutarán a cargo del promotor, previa o simultáneamente a las obras de edificación.

#### **Artículo 23: Criterios ambientales para la ordenación general de la parcela**

23.1 La urbanización de la parcela, las construcciones que en ella se realicen y los tratamientos de integración ambiental a realizar en el ámbito de afección se ajustarán a lo establecido por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava y a la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan Especial.

23.2 Se adjunta el Proyecto de Restauración Ambiental y Adecuación Paisajística del entorno de afección establecido como Anexo 2 del Plan Especial.

23.3 Se realizarán actuaciones compensatorias de mejora y recuperación ambiental a llevar a cabo en otras zonas de valor ambiental con el objetivo de crear nuevas zonas cubiertas con vegetación autóctona, pastos xerófilos de *Brachypodium retusum*, formación vegetal considerada como Hábitat de Interés Prioritario (código 6220\*) en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. La superficie a mejorar y recuperar se realizará en el emplazamiento señalado según proyecto específico de medidas compensatorias de mejora y recuperación ambiental.

23.4 Se realizarán actuaciones compensatorias de mejora y recuperación ambiental que serán ejecutadas en zonas degradadas por motivos ajenos a la bodega, dirigidas a restaurar una superficie al menos del doble de la del hábitat 6220\* afectada por las obras de implantación de la bodega en su totalidad. La superficie a mejorar y recuperar se realizará en zonas degradadas del municipio de Labastida y totalizarán una superficie mínima de 20.839,08 m<sup>2</sup>, equivalente al doble de superficie eliminada de hábitat 6220\* por la implantación de la bodega.

23.5 Una vez finalizadas las actuaciones se dará comunicación al Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la DFA a los efectos de verificar el correcto cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.



**Artículo 24: Autorizaciones**

En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc... será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el área de Control de Vertidos de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

**Artículo 25: Determinaciones**

Las determinaciones de estas ordenanzas se aplicarán sin perjuicio de las demás disposiciones que se contengan en la legislación actual vigente y que resulten aplicables a las actividades constructivas y a los usos contemplados en este documento.