

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

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOSTENIBILIDAD

Orden Foral 421/2025, de 10 del 2025. Formular el informe ambiental estratégico de la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Laguardia relativa al área 20 Villa Lucía y a la regulación del uso terciario

La tramitación de la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Laguardia relativa al área 20 Villa Lucía y a la regulación del uso terciario se encuentra sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

En el marco de dicho procedimiento, el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava recibe por parte del Ayuntamiento de Laguardia solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la mencionada modificación puntual, para lo que aporta la documentación exigida consistente en el documento ambiental estratégico según contenido mínimo reglado mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y el borrador de la “modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Laguardia relativa al área 20 Villa Lucía y a la regulación del uso terciario”.

El Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava, tras la recepción de la documentación anteriormente señalada, inició con fecha de 8 de octubre de 2025 la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas para que se pronuncien, otorgando un plazo de respuesta de un mes (artículo 75 de la Ley 10/2021).

Una vez finalizado el periodo de consultas, con fecha 18 de noviembre de 2025 se emite el informe ambiental estratégico por parte de la Sección de Evaluación Ambiental del Servicio de Sostenibilidad Ambiental a instancias de la Dirección de Medio Natural de la Diputación Foral de Álava.

1. Ámbito geográfico objeto de evaluación. Breve descripción de la modificación puntual propuesta. Alternativas estudiadas

1.1. Ámbito geográfico objeto de la evaluación.

El área 20 Villa Lucía se sitúa al sureste de la localidad de Laguardia, fuera de su casco urbano. La modificación propuesta afecta a las parcelas catastrales 1531 (8.720,67 m²) y 1788 (40,33 m²) del polígono 7, que lindan al sur con la carretera de la red de interés preferente N-124, al oeste con el sector de suelo urbanizable número 11 “Nuevo sector residencial”, y al norte y al este con los viñedos y las instalaciones de Bodegas Campillo de la Denominación de Origen Calificada Rioja.

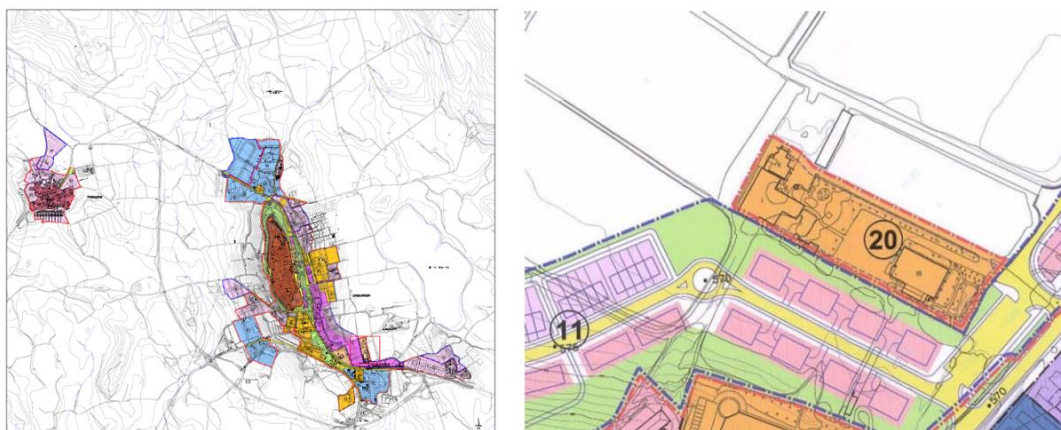


Figura 1. Localización del área 20 Villa Lucía en Laguardia

En la zona norte de la parcela se asientan 2 viviendas con una pequeña piscina y un restaurante al aire libre con carpas junto a las viviendas, y en la zona sur se ubica un edificio destinado a museo y restaurante.



Figura 2. Imagen de la parcela

El área 20 Villa Lucía se sitúa en un entorno fuertemente dominado por el cultivo de la viña, en cuyas proximidades se localiza el Humedal de Importancia Internacional Ramsar y Zona Especial de Conservación (ZEC) Lagunas de Laguardia, constituidas por las Lagunas de Carralagroño, Carralvaseca, El Prao de la Paúl y Musco, de gran valor naturalístico. En concreto, el área objeto de estudio se encuentra próxima a las lagunas de El Prao de la Paúl y de Musco.

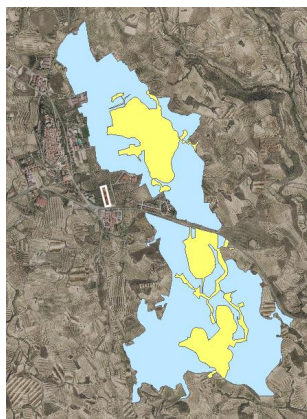


Figura 3. Ámbito del área 20 Villa Lucía (recuadro en blanco) y ZEC Lagunas de Laguardia (sombreado en amarillo la ZEC y en azul su Zona Periférica de Protección)

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias (NNSS) de planeamiento urbanístico de Laguardia se redacta con el objeto de modificar la ordenación estructural y pormenorizada prevista en las NNSS en lo referente a la regulación del uso terciario y la ordenación del área 20 Villa Lucía. La redacción de esta modificación puntual está promovida por la propiedad de las parcelas catastrales del área 20, la sociedad Lavín Santamaría, SA.

La promotora justifica la conveniencia de situar el nuevo edificio terciario en la parcela 1531 por razones económicas y técnicas: la parcela es de su propiedad, dispone de acceso rodado desde la carretera A-124, está situada próxima al casco urbano de Laguardia pero lo suficientemente alejada para no crear problemas circulatorios, y dispone de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones. Además, el nuevo edificio, según expone la propiedad, no necesitará de nuevas instalaciones e infraestructuras, ya que se pretende la construcción del nuevo edificio conectado al ya existente.

La promotora considera que el perfil de la nueva edificación debería ser “III (b)/- , es decir, P. B. + 2 + B. C.” con número de plantas de sótano libre, y altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Justifica estos parámetros por ser los parámetros que existen en el edificio representativo del complejo Villa Lucía, por ser los parámetros normales en la periferia de la localidad, y porque conforme al código técnico de la edificación las alturas libres de las plantas necesitan más altura que 2,50 m para poder albergar las instalaciones de ventilación y térmicas. También señala que estos parámetros son inferiores a los existentes en el sector 11 “nuevo sector residencial” colindante con el área 20.

La promotora propone la ubicación del nuevo edificio al norte de la parcela, eliminando las diversas construcciones existentes. De este modo la parcela se ordena con 2 edificios con usos terciarios que son compatibles por uso, horarios y funcionamiento. Además, el nuevo edificio hotel/residencia ubicado en la zona norte de la parcela dispondrá de vistas al paisaje de la sierra, de la zona lagunar, y de los viñedos.

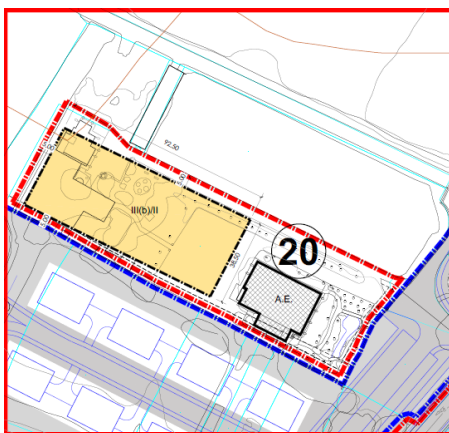


Figura 4. Plano modificado del área 20 Villa Lucía en Laquardia

Las normas subsidiarias de Laguardia entraron en vigor con la publicación en el BOTA número 88 de 2 de agosto de 2004 de la Orden Foral 585/2004, de 2 de julio, en relación con aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 1273/2002, de 23 de diciembre, de aprobación definitiva del expediente de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Laguardia. Al respecto, la promotora considera que la normativa urbanística se ha quedado obsoleta tras 20 años de vigencia. Por ello, ante la demora de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Laguardia, propone la modificación de los parámetros edificatorios de las parcelas calificadas como uso terciario, adaptándolos a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN de la Diputación Foral de Álava (DFA) para la elaboración de planes urbanísticos. De este modo, cuando se redacte un nuevo PGOU recogerá lo previsto en esta modificación al seguir las pautas del modelo NORPLAN.

La modificación mantiene la calificación pormenorizada actualizando puntualmente sus parámetros. Así, esta modificación puntual pretende la revisión de:

1. La denominación de los usos terciarios. Artículo 25. Régimen de usos del suelo, punto 11. Uso terciario intensivo: se actualiza conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN.

2. Las condiciones de edificación. Artículo 92. Edificación en suelo terciario: se actualiza y se desarrolla este artículo conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN.

3. Ficha urbanística área 20 Villa Lucía: se actualiza la ficha urbanística en aras de un mejor desarrollo urbanístico del Área.

La promotora considera que la modificación tiene un interés general al reformar el punto 11 del artículo 25, ampliando las definiciones de los usos terciarios, y al reformar el artículo 92 modificando los parámetros edificatorios referentes a los usos terciarios, actualizándolos conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN. Además, considera que la modificación es de interés social para la comunidad al mejorar los parámetros y las definiciones de las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, y ser estos usos terciarios un motor económico y social para la localidad de Laguardia y la comarca.

1. Denominación de los usos terciarios: artículo 25. Régimen de usos del suelo.

• Redacción actual:

11. Uso terciario intensivo.

Se incluyen en este uso, entre otras, las siguientes instalaciones y actividades:

- Locales para el comercio al por mayor.
- Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, hipermercados, etc....
- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, hoteles, restaurantes, etc....
- Agencias de transporte y distribución de mercancías. Representaciones con almacén, etc....
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc....
- Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc....
- Se modifica conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN:

11. Uso terciario intensivo.

1. Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, excluidos los equipamientos comunitarios. Se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas.

b) Comercio al por menor.

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c) Residencial público.

c.1 Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.

c.2 Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.

c.3 Habitaciones y viviendas particulares de uso turístico.

c.4 Campings y otros tipos de hospedaje de corta duración.

c.4.1 Campings, áreas de acampada y áreas de caravanas.

c.4.2 Colonias de vacaciones.

c.4.3 Refugios de montaña.

c.5 Otros establecimientos turísticos en medio rural: casas rurales y agroturismos.

d) Hostelería.

d.1 Restaurantes y bares.

d.2 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

2. Las oficinas son aquellas actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la administración pública.

3. El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

4. Las grandes superficies comerciales son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

5. Los hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles se caracterizan por ser de titularidad única y gestión conjunta, estar sujetos a regulación sectorial específica cada uno de ellos y tener determinados servicios comunes. Los apartamentos turísticos en bloque ocupan un edificio completo, con explotación conjunta y se regulan en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

6. Las viviendas y habitaciones particulares para uso turístico es el uso que se da a las viviendas particulares cuando no se utilizan como tales de forma estable, sino que se destinan al alquiler con fuerte rotación en sus inquilinos, estancias cortas y uso generalmente turístico. Se regula en el Decreto 101/2018 de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Son diferentes de los apartamentos turísticos del apartado anterior.

7. Los campings áreas de acampada y áreas de caravanas son espacios delimitados y acondicionados para su ocupación temporal con albergues (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se regulan en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.

8. Se consideran usos auxiliares de los anteriores los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de los usos terciarios.

2. Las condiciones de edificación: artículo 92. Edificación en suelo terciario.

• Redacción actual:

Artículo 92. Edificación en suelo terciario

El régimen edificatorio y las condiciones de ocupación y aprovechamiento en las diferentes áreas y sectores calificado como suelo terciario se atenderán a lo especificado para cada una de ellas en su correspondiente ficha urbanística.

En general, la edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas actividades y será respetuosa con el paisaje y las condiciones ambientales, preexistentes, atendiendo a su integración en el lugar en que se sitúen.

• Se modifica y se desarrolla este artículo conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN:

Artículo 92. Edificación en suelo terciario

En general, la edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas actividades y será respetuosa con el paisaje y las condiciones ambientales preexistentes, atendiendo a su integración en el lugar en que se sitúen.

Las condiciones de edificación de las áreas de usos terciarios se regularán en cada caso por la ficha urbanística particular, y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos "zonificación pormenorizada" y "condiciones de la edificación".

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 1,80 m²/m²s.

b) Ocupación:

La ocupación de la parcela será del 100 por cien, cumpliendo el resto de las condiciones de posición.

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

d) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

e) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

f) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: III (b)/- es decir P. B. + 2 + B. C. con número de plantas de sótano libre.

g) Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

h) Alturas libres de pisos:

h.1) Alturas de piso mínimas:

Planta baja: 3,00 m.

Plantas altas: 2,60 m.

h.2) Alturas de piso máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

h.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

i) El resto de los parámetros son libres.

3. Ficha urbanística área 20 Villa Lucía.

• Se modifica la ficha urbanística en aras de un mejor desarrollo urbanístico del área (tachado lo que se cambia y subrayado las modificaciones propuestas respecto del planeamiento vigente).

Ficha urbanística del área número 20: Villa Lucía

A) Delimitación y situación actual.

Equipamiento terciario comunitario y uso terciario correspondiente al Centro Temático del Vino desarrollado en la parcela denominada Villa Lucía situada entre el Casco de Laguardia y las inmediaciones de los viñedos de Bodegas Campillo. Presenta un edificio representativo, zonas ajardinadas y unas construcciones en planta baja para el desarrollo de actividades hoteleras. Se completa con un pequeño edificio residencial con 2 viviendas.

B) Propuesta de ordenación urbanística.

Consolidación de la ordenación urbanística actual y posible ampliación de las instalaciones existentes.

C) Proceso de gestión y regulación urbanística.

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del artículo 19 de la normativa general.

D) Normativa urbanística.

• Superficie: 8.700 m² 8.761,00.

• Clasificación: Suelo urbano.

• Calificación y uso global: Terciario.

• Aprovechamiento edificatorio:

— Ocupación edificatoria máxima: 0,3 m²/m².

60 por ciento cumpliendo el resto de condiciones de posición.

— Edificabilidad máxima: 0,4 m²t.e./m² — 1,80 m²t/m²s

• NÚMERO DE VIVIENDAS:

Se consolidan las dos viviendas existentes.

• USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

— Terciario edificado: 2.400 m².

— Residencial edificado: 200 m².

— Terciario no edificado: 6.100 m².

• Ordenación edificatoria:

— Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

— En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

— Altura máxima de las edificaciones: tres plantas, con una altura máxima de 10,50 metros.

III (b)/- es decir P. B. + 2 + B. C. con número de plantas de sótano libre. Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero.

— Retranqueo a linderos o viales: 5 metros.

— Ocupación máxima de la edificación 35 por ciento, destinándose al menos un 15 por ciento de la parcela no edificada para lugares de ajardinamiento y arbolado.

• Urbanización y dotaciones:

Urbanización de la parcela privada no edificada disponiendo una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²t.e.

1.3. Alternativas estudiadas.

Dado que la ubicación viene determinada por la propiedad de la parcela, no se analizan otras alternativas de ubicación.

En el documento ambiental estratégico presentado se analizan 3 alternativas de ordenación que cumplan con los objetivos planteados.

• Alternativa 0. Mantener la situación actual (no seleccionada).

Esta alternativa consiste en mantener el estado actual de los sectores terciarios y los parámetros establecidos hace 20 años. Con esta alternativa, la propiedad debería esperar a la aprobación de un nuevo PGOU para construir un hotel con el que poder completar los servicios terciarios existentes. Por lo tanto, no se contempla dicha alternativa ya que demoraría la consecución de los objetivos de la promotora.

• Alternativa 1. Modificación de los parámetros edificatorios de las parcelas de uso terciario, adaptándolos a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN (seleccionada).

Esta alternativa pretende ajustar los nuevos parámetros edificatorios a los estándares establecidos por la normativa tipo de referencia NORPLAN promovida por la DFA para la elaboración de planes urbanísticos que ya establece unos parámetros.

• Alternativa 2. Modificación de los parámetros diferentes a los establecido por NORPLAN (no seleccionada).

Esta alternativa supondría establecer otros parámetros y criterios diferentes. Considera la promotora que esta alternativa carece de sentido ya que cuando se redacte el nuevo PGOU de Laguardia, éste se adaptará los parámetros establecidos en la citada normativa tipo de referencia NORPLAN (propuesta de la alternativa 1).

Ninguna de las 2 alternativas de actuación propuestas presenta afecciones severas ni críticas desde el punto de vista ambiental, siendo el principal impacto el movimiento de tierras, con la desaparición temporal de zonas de vegetación ruderal, si bien de escaso valor florístico. La modificación afecta a parcelas urbanas, sin afección a suelos de alto valor agrológico. En cuanto a la cubierta vegetal la mayor superficie del ámbito está ocupada por parcelas ajardinadas con praderas de escaso valor florístico pero de valor como refugio de fauna y conformadores del paisaje. Dada la calidad ambiental limitada de estos suelos se estima la afección como compatible.

Por su parte, la alternativa de ordenación consistente en la modificación de los parámetros edificatorios de las parcelas calificadas como Uso terciario, adaptándolos a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN, permite la ampliación de los servicios terciarios del

Centro Temático Villa Lucía ya que en la actualidad la edificabilidad de la parcela está agotada con las edificaciones existentes. La alternativa 1 cumple los objetivos generales, específicos y ambientales que se han establecido, y considera que la actuación mantiene las condiciones actuales de las parcelas, de integración paisajística y todo ello bajo principios de sostenibilidad. Se selecciona, por tanto, la alternativa 1, por proponer una ordenación compatible con el desarrollo futuro del municipio.

En el documento borrador de la modificación puntual se proponen otras 3 alternativas para la construcción del nuevo edificio de uso terciario (hotel/residencia) tomando como base la anterior alternativa 1 de modificación puntual de las NNSS según los parámetros dispuestos en la normativa de referencia NORPLAN. Son las siguientes:

- Alternativa 0. Mantener las edificaciones existentes (no seleccionada).

La promotora considera que el espacio libre existente es inadecuado para la implantación de un nuevo edificio de uso terciario (hotel/residencia), ya que no podría cubrir las necesidades de circulación rodada y peatonal, ni de aparcamiento para el uso previsto. Además, esta solución resultaría caótica a nivel urbano por las diferentes tipologías de edificios presentes (viviendas, carpas, edificio museo, y nuevo hotel/residencia).

- Alternativa 1. Eliminar las edificaciones hosteleras (carpas) de la zona norte de la parcela (no seleccionada).

Implantar el nuevo edificio hotel/residencia entre el bloque de viviendas al norte y el edificio museo al sur origina una ordenación de 3 tipos de edificios muy distintos en ocupación y altura. Además, la promotora considera que esta propuesta originaría un mal funcionamiento por existir 3 usos diferentes en las edificaciones.

- Alternativa 2. Eliminar las edificaciones situadas al norte de la parcela (seleccionada).

La promotora considera que la ubicación del nuevo edificio al norte eliminando las diversas construcciones existentes es la alternativa más adecuada, ya que la parcela se ordena con 2 edificios con usos terciarios que son compatibles por uso, horarios y funcionamiento. Además, el hotel/residencia ubicado al norte dispondrá de vistas al paisaje de la sierra, de la zona lagunar, y de los viñedos.

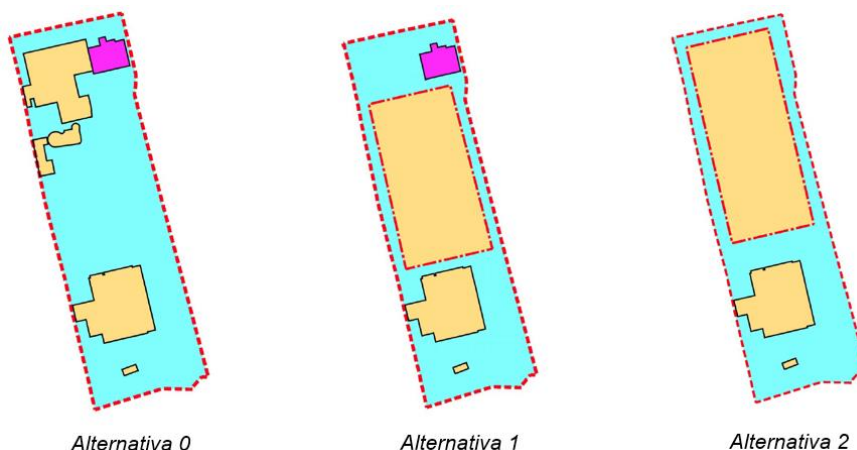


Figura 5. Alternativas

2. Resumen de la fase de consultas

En la siguiente tabla se muestra la relación de organismos, entidades y asociaciones a las que se ha consultado, y se señala de cuáles de ellas se ha recibido respuesta:

Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco	
Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático del Gobierno Vasco	
Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco	√
URA - Agencia Vasca del Agua	√
EVE - Ente Vasco de la Energía	
IHOBE - Sociedad Pública de Gestión Ambiental del Gobierno Vasco	
Asociación de Concejos de Álava - ACOA	
Instituto Alavés de la Naturaleza - IAN	
Grupo Ecologista Eguzki	
Ekologistak Martxan Araban	
GADEN - Grupo Alavés para la Defensa y Estudio de la Naturaleza	
Hontza Natura Elkartea	
Asociación Gaia	
Federación de Montaña. Sección Medio Ambiente	
Sociedad de Ciencias Naturales Aranzadi	
SEO Birdlife - Sociedad Española de Ornitología	
UAGA - Unión Agroganadera de Álava	
Ayuntamiento de Laguardia	
Cuadrilla de Laguardia - Rioja Alavesa	
Asociación de Desarrollo Rural de Rioja Alavesa "Peña León"	
Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava	√
Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava	
Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava	
Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava	√
Servicio de Montes de la Diputación Foral de Álava	
Servicio de Calidad Ambiental (Aguas) de la Diputación Foral de Álava	
Servicio de Patrimonio Natural de la Diputación Foral de Álava	

A continuación se presenta un resumen de lo contemplado en las respuestas recibidas (copia completa de las alegaciones o consideraciones en el expediente 25-55 del servicio de sostenibilidad ambiental y en el catálogo de información pública de evaluación ambiental del portal web irekia.araba.eus, enlace: <https://irekia.araba.eus/es/-/25-55-modificación-puntual-nnss-area-20-villa-lucia-y-regulacion-uso-terciario-en-laguardia>).

— La Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco, a través del Centro de Patrimonio Cultural Vasco informa de que en el ámbito se ubica el elemento de patrimonio cultural 102. "Portada de Villa Lucía". Se trata de una portada barroca del siglo XVII que tiene una propuesta de protección local en la Base de Datos del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco. El Centro de Patrimonio Cultural Vasco informa

favorablemente la modificación ya que no prevé ninguna afección en el elemento, y recomienda que se recoja en el documento que en el ámbito se ubica el elemento de cierre perimetral señalado en el inventario del CPCV como 102. “Portada de Villa Lucía”, que ha sido valorado como patrimonio cultural de interés local, y por lo mismo, se propone su inclusión en el catálogo municipal que asegure su protección.

— URA- Agencia Vasca del Agua informa de que la solicitud ha sido trasladada a la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) por si estima conveniente informar el asunto de referencia, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

— El Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava remite informe en el que traslada que la modificación puntual planteada podría tener afección sobre el patrimonio arqueológico, ya que en las proximidades del ámbito de la obra proyectada se encuentra la zona arqueológica “Poblado de la Iglesia” (ficha número 39 de Laguardia), y señala que, en cumplimiento de los artículos 33 y 65 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, todo movimiento de tierras que se vaya a producir dentro de la delimitación de las distintas zonas arqueológicas del municipio de Laguardia deberá ser previamente informado por el Servicio de Museos y Arqueología del Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava.

— La Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava considera que la modificación de las normas subsidiarias no incide en la normativa del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Valoración ambiental. Principales impactos ambientales

El ámbito de la “modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Laguardia relativa al área 20 Villa Lucía y a la regulación del uso terciario” afecta a un suelo antropizado destinado ya en la actualidad a usos urbanos y categorizado como suelo urbano y urbanizable, sin afección, por tanto, a suelos no urbanizables como son los de uso agrícola. Se trata de una zona urbana consolidada con una densidad media. La modificación no conlleva actuaciones susceptibles de generar nuevos impactos ambientales o que puedan alterar los ya previstos en la ordenación vigente, ni se incluye dentro de zonas ambientalmente sensibles por lo que no se prevé afección.

El principal impacto se producirá por la construcción de un nuevo edificio de uso terciario (hotel/residencia), con mayores dimensiones que las de los edificios existentes en la actualidad, por su potencial afección al paisaje.

Se identifican a continuación los elementos de valor ambiental más relevantes en el entorno inmediato de 1 km del ámbito:

— Humedal de Importancia Internacional Ramsar Lagunas de Laguardia, formado por las lagunas de Carral로그roño, Carravalseca, El Prao de la Paúl y Musco: tres de los humedales, Carral로그roño, Carravalseca y Musco son lagunas temporales endorreicas, de origen y funcionamiento natural, mientras que el cuarto, El Prao de la Paúl, es un pequeño embalse creado sobre una antigua zona encharcada.

— Zona Especial de Conservación ZEC Lagunas de Laguardia (ES2110021), coincidente con el Humedal Ramsar.

El área 20 se encuentra a 450 m al suroeste de la laguna de El Prao de la Paúl y a 140 m de su Zona Periférica de Protección; y a 840 m al noroeste de la laguna de Carral로그roño y a 365 m de su Zona Periférica de Protección, ubicada al sur de la carretera N-124.

— Hábitats de Interés Comunitario HIC y prioritario (*):

- 6220* Pasto xerófilo de *Brachypodium retusum*.
- 6210* Lastonares y pastos del Mesobromion. Carrizales de *Phragmites*, sin agua libre observable.
- 3150 Lagos, estanques y charcas eutróficas permanentes.
- 3140 Aguas dulces estancadas mesotróficas.

- Serie de vegetación potencial del ámbito: Carrascal mediterráneo seco.
- Paisaje Singular número 33 “Entorno y Lagunas de Laguardia” del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava (mayo de 2005).
- Unidad de Paisaje número 11 “Núcleo y periurbano de Laguardia” del Catálogo del Paisaje del Área Funcional de Rioja Alavesa.
- Unidad de Paisaje número 3 “Viñedos de Rioja Alavesa” del Catálogo del Paisaje del Área Funcional de Rioja Alavesa.

Dadas las características del ámbito afectable, considerando que en este mismo ámbito en la situación preoperacional ya están las parcelas afectables altamente urbanizadas, se entiende que los impactos serán “compatibles-moderados” sobre vegetación, paisaje y suelos. Con la adopción de medidas protectoras y correctoras, y minimizando y controlando debidamente los movimientos de tierra durante la ejecución del nuevo desarrollo urbanístico que se plantea, se estima que podrán paliarse o evitarse muy sustancialmente los posibles efectos negativos.

4. Condiciones ambientales

El documento ambiental estratégico propone en el apartado “6. Integración ambiental” una serie de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar las afecciones derivadas de la modificación. Estas medidas se refieren por una parte al contenido que deberá tener el proyecto de construcción, que deberá contar con un apartado de integración y restauración ambiental y paisajística; y por otra parte de las medidas que se deberán implementar en la fase de obras, si bien estas medidas no quedan recogidas en la documentación urbanística. Complementariamente a dichas medidas, el documento urbanístico deberá considerar las siguientes medidas para su inclusión en su normativa específica:

A. Se considera que las medidas de integración ambiental recogidas en el documento ambiental estratégico (apartado 6) deberán ser incorporadas en la normativa del documento urbanístico de la “modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Laguardia relativa al área 20 Villa Lucía y a la regulación del uso terciario”.

B. El conjunto de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias se definirán en un proyecto de restauración ambiental e integración paisajística que se presentará ante la Dirección del Medio Natural de la Diputación Foral de Álava (órgano ambiental del presente procedimiento de evaluación ambiental), para su informe y valoración favorable de los servicios técnico-ambientales.

C. El diseño de la urbanización deberá priorizar la adaptación a la orografía natural del terreno, minimizando el movimiento de tierras y optimizando su balance para evitar excedentes y la necesidad de préstamos o vertederos externos.

Asimismo, los horizontes edáficos correspondientes a la tierra vegetal serán retirados de forma selectiva, siendo deseable su redistribución inmediata o procediendo a su acopio para su reutilización en la restauración ambiental del ámbito. Así, el destino de la tierra vegetal será los trabajos de restauración vegetal y restitución de suelo a realizar en las superficies afectadas por las obras y en el entorno del área afectada.

Estos movimientos de tierra deberán realizarse de acuerdo con las consideraciones y recomendaciones que al respecto establezca el Servicio de Museos y Arqueología del Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava, dada la proximidad a la zona arqueológica “Poblado de la Iglesia” (ficha número 39 de Laguardia).

D. Se atenderán las consideraciones relativas a la conservación del elemento de patrimonio cultural 102. “Portada de Villa Lucía”, establecidas por la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco.

En su virtud, y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas como Diputada Foral de Desarrollo Económico y Sostenibilidad,

DISPONGO

Primero. Formular el informe ambiental estratégico de la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Laguardia relativa al área 20 Villa Lucía y a la regulación del uso terciario.

Segundo. El informe ambiental estratégico tendrá la naturaleza de informe preceptivo y vinculante de acuerdo al artículo 75.1 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de administración ambiental de Euskadi.

Tercero. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si tras su publicación no se hubiera procedido a la adopción o aprobación de la modificación en el plazo de cuatro años. No será preciso emitir una resolución expresa por el órgano ambiental declarando la pérdida de vigencia del informe ambiental estratégico. En tales casos, el promotor o promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental de la modificación, salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental y éste proceda a su autorización. Todo ello, de acuerdo a los artículos 75.5 y 75.6 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de administración ambiental de Euskadi.

Cuarto. Ordenar la publicación del presente informe ambiental estratégico en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, 10 de diciembre del 2025

Diputada de Desarrollo Económico y Sostenibilidad

SARAY ZÁRATE FERNÁNDEZ DE LANDA

Directora de Medio Natural

MARIA JOSÉ MADEIRA GARCÍA