

**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 1/2015, de 9 de enero, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 404/2014, de 17 de septiembre, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de plan especial para la implantación de una bodega en la parcela nº 548, polígono 5, del suelo no urbanizable de Samaniego

I. ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 404/2014, de 17 de septiembre, quedó definitivamente aprobado el expediente de Plan Especial para la implantación de una bodega en la parcela nº 548, polígono 5, del suelo no urbanizable de Samaniego.

Segundo. La misma Orden Foral 404/2014, considerando que la condición señalada no era sustancial estableció que, una vez subsanada, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 12 de diciembre de 2014, 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 404/2014, de 17 de septiembre, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial para la implantación de una bodega en la parcela nº 548, polígono 5, del suelo no urbanizable de Samaniego.

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 9 de enero de 2015

La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo
MARTA RUIZ CERRILLO

**Plan Especial para la implantación de una bodega en la parcela
nº 548, polígono 5, del suelo no urbanizable de Samaniego.****ORDENANZAS REGULADORAS****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Art. 1: ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación del uso de la parcela 548 del polígono 5 del término municipal de Samaniego en la Rioja Alavesa para la Implantación de la Bodega Benjamín de Rothschild & Vega – Sicilia.

En la bodega se realizarán las labores de elaboración, crianza, almacenamiento, embotellado y comercialización de vinos.

La bodega plantea un objetivo claro “medioambiental” con el empleo de tecnologías y energías renovables y un respeto decidido por el entorno paisajístico y natural.

Art. 2: CONTENIDO

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

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

Las ordenanzas se estructuran en tres apartados:

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

Art. 3: OBLIGATORIEDAD

Los diferentes artículos de las ordenanzas se aplicarán obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

Art. 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 y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

Art. 5: DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Especial está compuesto por los siguientes documentos que integran sus determinaciones.

MEMORIA

ORDENANZAS REGULADORAS

PLANOS

ANEXO 1 LISTADO DE PARCELAS DE VIÑEDOS VINCULADAS A LA BODEGA

ANEXO 2 (DOCUMENTO APARTE)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL REDACTADO POR LA BIÓLOGA REYES MONFORT HALLEY LA CONSULTORA AMBIENTAL HAGINPE, SL.

Art. 6: ALCANCE NORMATIVO DE LA DOCUMENTACIÓN

El contenido normativo del Plan Especial queda definido por el conjunto de documentos enumerados en el artículo anterior, no obstante, son las Ordenanzas Reguladoras y los Planos de Ordenación los que poseen carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad Urbanística. El resto de los documentos tienen carácter fundamentalmente informativo y explicativo. Siendo los anteriores los que prevalezcan en caso de posible contradicción en su contenido.

Art. 7: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial serán los proyectos de edificación para la ejecución de las construcciones con sus apartados de urbanización y acometidas. Dichos proyectos incluirán a su vez un "Proyecto de Restauración e Integración Paisajística" y contemplarán las medidas preventivas, correctoras y compensatorias definidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental elaborado en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica al que ha sido sometido el Plan Especial.

Art. 8: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones.

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

Rasante del Terreno. Corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmante 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 se mediará 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.

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

8.6 Superficie Edificable máxima. Es la superficie construida total de las plantas sobre rasante que integran la edificación y que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado.

8.7 Coeficiente de Edificabilidad. Es la relación entre la superficie edificable máxima y la superficie del terreno de referencia, se expresa en m^2/m^2 .

8.8 Altura de la Edificación. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Art. 9: CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA**

La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Samaniego, enero 1996, en donde se determina una categoría de Suelo No Urbanizable.

b) La calificación pormenorizada de dicho suelo se expresa en los planos de Zonificación del Suelo No Urbanizable señalando las zonas que afectan al terreno.

– Zona 5 Zona forestal a restaurar sobre sustrato frágil.

– Zona 9 Zona de protección de cursos y masa de agua.

- Zona 12 Zona protegida por su especial valor agrícola.

Art.10: DIVISIÓN DE ZONAS

A la vista de las calificaciones anteriores se han determinado las siguientes zonas con asignación de usos pormenorizados al efecto de la regulación de su régimen urbanístico.

Sistema Viario

- Accesos y aparcamientos. (Zona12)

Sistema de Zonas Verdes

- Zona Verde Forestal protegida de uso privado (Zona 5)
- Zona Verde Protección de cursos y masa de agua de uso privado (Zona 9)

Sistema Edificado

- Zona Bodega (Zona 12)
- Zona Edificio Representativo (Zona 12)

Sistema Viñedo

- Zona Viñedo (Zona 12)

Cada una de estas zonas se representa en el plano de Zonificación y Ordenación (A 09) estableciéndose su regulación en el apartado ordenanzas particulares de cada zona.

SECCIÓN 1ª REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**Art.11: OBJETO**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el Plan Especial y referidas fundamentalmente a los accesos y aparcamientos, urbanización perimetral del terreno, acometidas de los servicios urbanos, redes de; riego, agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y el acondicionamiento de las zonas verdes.

Los proyectos de urbanización incluirán las conexiones de las distintas acometidas desde las fuentes de suministro, como las de agua potable, energía eléctrica y saneamiento. Los proyectos de urbanización podrán ser independientes o formar un conjunto o parte de los proyectos de edificación.

Art.12: GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Los proyectos de urbanización no podrán alterar las condiciones fundamentales del Plan Especial, no obstante podría admitirse la adaptación de aquellas condiciones a criterio de las necesidades técnicas de ejecución de obra, siempre que se justifiquen adecuadamente y no signifique una modificación sustancial de las superficies calificadas por el Plan Especial, ni alteraciones sobre ordenación y zonificación del suelo, o la edificación.

Art.13: COMÚN A TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se adaptarán a normativa sectorial vigente y de obligado cumplimiento, así como a las empresas suministradoras de los servicios urbanos. Los trazados señalados en los planos de esquemas de las redes de los distintos servicios tienen carácter indicativo, y por tanto serán los proyectos de urbanización los que los determinen con precisión.

Art.14: CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL EMPLEO DE ENERGÍAS RENOVABLES

El consumo de energía se realizará desde los principios de eficiencia y reducción de consumos y por lo tanto el presente Plan Especial incorpora el uso determinante de energías renovables, como la biomasa, la geotermia, la solar térmica y fotovoltaica.

**CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA
EN LO RELATIVO A LA EDIFICABILIDAD Y A LOS USOS****Art. 15: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

El Plan Especial comprende una única parcela receptora la denominada 548 del polígono 5 de Samaniego, que tiene una superficie total de 45.473 m². Las edificaciones relativas a actividades objeto de regulación de estas ordenanzas no podrán ocupar más del 40 por 100 de la superficie de la parcela, estableciéndose una edificabilidad máxima del 0,3 m²/m² con un límite de 8.000 m² en un único edificio. Se admitirán edificaciones independientes atendiendo a las disposiciones que se establecen en este Plan Especial.

Art. 16: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA VIARIO**Accesos y Aparcamientos**

Se prohíbe la construcción de accesos y aparcamientos dentro del Espacio Natural Protegido designado Lugar de Importancia Comunitaria "Sierra de Cantabria", Zona Especial Protección para las Aves "Sierras Meridionales de Álava" y Paisaje Singular "Pie Meridional de la Sierra de Cantabria".

Los únicos usos compatibles con este sistema son:

- Aparcamientos
- Instalaciones alumbrado y señalización
- Acometidas
- Redes de los servicios urbanos enterradas
- Arbolado de sombra

Edificaciones Autorizadas

Se permite mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente como pérgolas, marquesinas, etc. excepto en la superficie de la parcela incluida en el Espacio Natural protegido designado Lugar de Importancia Comunitaria "Sierra de Cantabria", Zona Especial Protección para las Aves "Sierras Meridionales de Álava" y Paisaje Singular "Pie Meridional de la Sierra de Cantabria".

Art. 17: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE ZONAS VERDES**a) Zona verde forestal (Z5)**

Zona de total protección de bosque de encina carrasca y pequeñas piezas de lastonares. No se permite ninguna acción constructiva, solo las dirigidas a la integridad del propio espacio. Se realizarán las labores propias de conservación y consolidación vegetal.

Edificaciones autorizadas: no se permiten.

b) Zona verde protección de cursos y masa de agua (Z9)

No se permite ninguna acción constructiva, solo las dirigidas a la integridad del propio espacio. Se realizan las labores propias de mantenimiento y conservación.

Edificaciones Autorizadas: no se permiten.

Art. 18: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO

Definición: En esta zona se proyecta la bodega y el edificio representativo. Se prohíbe cualquier tipo de edificación así como cualquier tipo de afección derivada de la ejecución de las obras en la superficie de la parcela incluida en el Espacio Natural protegido designado Lugar

de Importancia Comunitaria "Sierra de Cantabria", Zona Especial Protección para las Aves "Sierras Meridionales de Álava" y Paisaje Singular "Pie Meridional de la Sierra de Cantabria"

Ocupación y edificabilidad máxima

El Plan Especial comprende una única parcela receptora cuya superficie total es de 45.473 m². Las edificaciones relativas a actividades objeto de regulación de estas ordenanzas no podrán ocupar más del 40 por ciento de la superficie de la parcela, estableciéndose una edificabilidad máxima del 0,3 m²/m² con un límite de 8.000 m²c en un único edificio. Se admitirán edificaciones independientes atendiendo a las disposiciones que se establecen en el presente instrumento de planeamiento.

Distancias de las edificaciones a linderos, caminos y carreteras.

Las edificaciones se retranquearán 5 m a los linderos (NNSS), 8 m a los caminos rurales y 25 a carreteras (Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero).

Condiciones estéticas y de composición

Altura

La altura máxima será de 15 m, medidos en cada punto de contacto con el terreno. Esta altura podrá ser superada por necesidades del proceso de elaboración.

Edificio Representativo. La altura máxima será de 10 m, medidos en cada punto de contacto con el terreno.

Condiciones estéticas y de Ocupación

La arquitectura, composición y estética de las edificaciones es libre, pero responderá a una idea básica de respeto, sensibilidad e integración con el entorno y el paisaje natural.

Será una arquitectura de calidad, funcional y actual, buscará la belleza y estética en la simplicidad de las formas y materiales.

Art. 19: CIERRES

La altura de los cierres de parcela no será superior a dos metros, y deberán estar retranqueados de los límites o linderos de la parcela al menos 5 m.

Art. 20: EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La urbanización interior y las infraestructuras necesarias como accesos, aparcamientos, acometidas, enganches a los servicios, serán a cargo del promotor y se ejecutarán previa o simultáneamente a las obras de edificación.

Art. 21: CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL DE LA PARCELA

La urbanización de la parcela, las edificaciones que en ella se realicen y los tratamientos de integración ambiental, se ajustarán a lo establecido por el Servicio de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava en la Memoria Ambiental emitida en el marco del Procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica al que ha sido sometido este Plan Especial en cumplimiento del Decreto 211/2012, de 16 de octubre.

Art. 22: 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.