

**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 284/2015, de 25 de junio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 198/2015, de 4 de mayo, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial de Ordenación que desarrolla la implantación de una bodega en el paraje "Los Molinos" en el suelo no urbanizable del término municipal de Laguardia

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 198/2015, de 4 de mayo, quedó definitivamente aprobado el expediente de Plan Especial de Ordenación que desarrolla la implantación de una bodega en la parcela 145 del polígono 22 en el paraje "Los Molinos", del suelo no urbanizable de Laguardia.

Segundo. La misma Orden Foral 198/2015, 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 declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 8 de junio de 2015, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

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 198/2015, de 4 de mayo, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial de Ordenación que desarrolla la implantación de una bodega en la parcela 145 del polígono 22 en el paraje "Los Molinos", del suelo no urbanizable de Laguardia.

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 25 de junio de 2015

La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo
MARTA RUIZ CERRILLO

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE
UNA BODEGA EN EL PARAJE “LOS MOLINOS” EN EL SUELO NO
URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUARDIA**

ORDENANZAS

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y aplicación

Esta normativa tiene como objeto definir los criterios de ordenación para el desarrollo del ámbito objeto de este Plan Especial.

Estas Ordenanzas no pueden reemplazar las determinaciones de la legislación sectorial que sea aplicable.

Artículo 2. Definiciones

(a) Área de movimiento de la edificación

Es aquella superficie reservada a la implantación de edificación sobre rasante.

(b) Áreas libres

Son aquellas zonas libres de edificación sobre rasante, donde se desarrollan las actividades de apoyo al edificado: acceso, vialidad, aparcamiento y espacios libres y de recreo.

(c) Interés agrícola

Es la superficie destinada al cultivo y preparación de la uva para su posterior producción.

(d) Corredor de conectividad ecológica

Es el espacio natural destinado a la conexión entre diferentes espacios naturales para evitar la fragmentación del hábitat de las especies silvestres.

(e) Viario y comunicaciones

Es el área sobre la que discurren los elementos de comunicación vial y las infraestructuras de servicios básicos.

(f) Planta Sobre Rasante

Se considera planta sobre rasante cuando su forjado inferior se encuentra por encima de la altura que determina la cota natural del terreno o la cota de nivelación de la urbanización.

Se admitirán como “Planta Sobre Rasante” los semisótanos que se construyan para lograr una mejor adaptación a la orografía natural del terreno; siempre y cuando al menos uno 50 por ciento de su forjado inferior se encuentre por encima de la altura que determina la cota natural del terreno o la cota de nivelación de la urbanización.

(g) Planta Bajo Rasante

Se considera que una planta es bajo rasante cuando la totalidad de su forjado superior se encuentra por debajo de la altura que determina la cota natural del terreno o la cota de nivelación de la urbanización.

Los semisótanos en ningún caso se considerarán Planta Bajo Rasante.

(h) Rasante

Línea que marca el encuentro del terreno con el paramento vertical de un edificio.

(i) Cota natural del terreno

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

(j) Cota de nivelación

Es la altitud relativa de los diferentes planos, sensiblemente horizontales, de la urbanización o, en su caso, de las construcciones.

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 3. Usos pormenorizados

(a) Área de movimiento de la edificación

Se podrá implantar una bodega de tipo pequeña instalación de transformación del vino y aquellos usos de servicio o complemento a esta actividad (administrativo, terciario, comercio, aparcamientos, instalaciones, acceso vehículos pesados, pesaje), en el respeto de las determinaciones del Plan Territorial Parcial de Laguardia y de la Normativa municipal.

La superficie no construida se urbanizará en consonancia con el edificado y las áreas libres.

(b) Áreas libres

Podrán acoger aquellos elementos urbanos y naturales que sirvan o complementen la actividad de la bodega: accesos, aparcamientos, viales rodados y peatonales, jardines, zonas verdes y de recreo, pérgolas, etc.

Se permitirá la construcción bajo rasante de edificación de servicio a la bodega, siempre que esté conectada con los edificios principales de la bodega y que la urbanización exterior integre perfectamente los posibles elementos constructivos de las instalaciones que requieran salida al exterior (lucernarios, conductos, etc.).

Se hará especial atención a la mejor adaptación posible a la orografía del entorno y se minimizará la superficie de terreno urbanizada, reduciendo en lo posible viales de acceso e interiores, zonas de aparcamiento y carga y descarga de materiales.

El tratamiento será de integración paisajística y estética en el entorno, acorde a la edificación y al paisaje natural, de modo que la imagen del conjunto sea unitaria.

(c) Interés agrícola

Se destinará principalmente al cultivo agrícola. Podrá acoger pequeñas edificaciones o elementos constructivos destinados al servicio a las actividades de cultivo y producción de la uva.

(d) Corredor de conectividad ecológica

En esta área queda prohibida cualquier construcción y actividad que impidan la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres. Se preservará también de la plantación de viñedo.

(e) Viario y comunicaciones

Acogerá los viales, taludes, aceras y cuantos elementos necesarios para la circulación de vehículos y personas.

Artículo 4. Jardinería

Colaborará en la integración de la bodega en su entorno.

Se procurará recrear la vegetación natural del entorno (romero, tomillo, coscoja, carrasca), evitando la utilización de especies foráneas que pudieran resultar invasoras.

En la medida de lo posible, se crearán hábitats naturalizados y, sobre todo en los lindes de la parcela, agrupaciones lineales arbustivas/arboladas que se conecten preferentemente con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

Artículo 5. Condiciones estéticas y de adecuación al paisaje

Considerando el elevado valor paisajístico de la sierra y su elevada visibilidad, la bodega se diseñará y construirá de manera que minimice su impacto paisajístico, integrándose armónicamente en el entorno. Se establecen las siguientes condiciones:

(a) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico del municipio. La edificación se considera armónicamente integrada cuando no se distorsione el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios citados como referencia.

(b) No se emplearán características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas (naves industriales, construcciones estandarizadas y repetitivas).

(c) Deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

(d) El conjunto arquitectónico y de áreas libres mantendrá una coherencia expresiva y unitaria.

(e) El tratamiento de las instalaciones e infraestructuras se adecuará al conjunto, de tal modo que las instalaciones se integren en la edificación: cableado, conducciones, iluminación exterior, placas solares, depósitos, etc.

(f) Se debe tratar de alterar lo menos posible la topografía natural, adaptando las cotas de nivelación de las construcciones y de la urbanización a las cotas naturales del terreno. En particular no se permitirán taludes verticales, o de una pendiente superior a la relación 1: 1, de más de 1,5 metros de altura. Tampoco se admiten rellenos superiores a 1,5 metros de altura sobre la cota natural del terreno.

(g) Los taludes se integrarán estética y cromáticamente con el paisaje y con el resto de la actuación, en particular de las zonas visibles.

Artículo 6. Utilización de energías renovables

El proyecto de edificación de la bodega justificará el empleo de estos sistemas para la generación de agua caliente sanitaria para el proceso de elaboración de vino, y para los usos complementarios de la bodega, previstos en este Plan Especial, tomando como aprovechamiento mínimo el establecido en el DB-HE4 en función de los consumos reales previstos en dicho proyecto.

Con el fin de reducir el consumo energético para otros usos, será obligatorio el aprovechamiento de energías utilizadas en el proceso mediante procesos de microgeneración, o bien mediante la implantación de sistemas de generación de energías renovables como calderas de biomasa, paneles fotovoltaicos o pequeños generadores eólicos.

Artículo 7. Dotación de aparcamientos

En el área libre de edificación de la parcela receptora se deberán incluir los aparcamientos para turismos necesarios, que se ajustarán a los criterios del CTE en cuanto a la ocupación prevista para uso administrativo y locales de pública concurrencia.

En el caso de existir usos complementarios, se incluirá una superficie destinada a aparcamientos para autobuses a razón de 1 plaza por cada 3.000 m² de usos complementarios.

Artículo 8. Determinaciones de ordenación

(a) De acuerdo a lo establecido en el PTP de Laguardia, los 24.000 m² de edificabilidad máxima permitida deberán aplicarse con un limitante de aprovechamiento para un único

edificio fijado en los 8.000 m². Por tanto se admite la construcción de dos o más edificios, con un máximo de 8.000 m², atendiendo a disposiciones que se establecen en los siguientes puntos.

(b) En el plano de calificación pormenorizada se señalan el área de movimiento de la edificación, que es donde se deben ubicar todas las construcciones asociadas a la bodega. La superficie (1.781m²) se vincula con carácter de máximo con respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y su concreción física. Los sótanos se podrán situar tanto debajo del área de movimiento de la edificación como bajo las áreas libres, siempre que el acceso se produzca desde el área de movimiento de la edificación.

(c) Los parámetros urbanísticos de la bodega son los siguientes:

· Edificabilidad física:

i. Bajo rasante: 12.000 m²

ii. Sobre rasante: 8.000 m²

· Ocupación máxima:

i. En las plantas bajo rasante: hasta 8.016 m² de ocupación.

ii. En las plantas sobre rasante: la totalidad del área de movimiento de la edificación, exceptuando las deducciones derivadas de otros condicionantes.

· Número máximo de plantas:

i. Bajo rasante: dos plantas.

ii. Sobre rasante: las que corresponda de la aplicación de la altura máxima establecida.

· Altura máxima de la edificación:

i. Serán como máximo 10 m respecto a cornisa y/o alero, tal y como establece el artículo 114 de las actuales Normas Subsidiarias de Laguardia. No obstante si por motivos de producción esta altura debiera ser superada, deberán justificarse los motivos adecuadamente.

· Parámetros y condiciones de posición del edificio en la parcela:

i. Las líneas máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se definen en el plano de alineaciones.

ii. De acuerdo al artículo 17 de la norma foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del territorio histórico de Álava la distancia al camino rural será de 8 metros desde la arista exterior del camino.

iii. La distancia al resto de linderos de parcela será de 10 m.

iv. La distancia a respetar entre las fachadas o cerramientos de los edificios, tanto bajo como sobre rasante, será de 5 m. Esta distancia se refiere a construcciones que estén en la misma parcela.

v. Los retranqueos de la edificación con respecto a las líneas máximas de edificación serán libres.

(d) Los espacios libres del interior del área de movimiento de la edificación podrán destinarse a la plantación de cultivos. También podrán urbanizarse con acabados propios del espacio público, valorándose el carácter y la integración en el medio agrícola.

Artículo 9. Instrumentos de ejecución

La ejecución de la ordenación urbanística se acompañará, además del preceptivo proyecto de edificación, de un proyecto de urbanización. El ámbito de este proyecto de urbanización

será el correspondiente al uso de viario y comunicaciones. Este proyecto podrá reconsiderar los trazados y pequeños ajustes sobre los esquemas de servicios urbanos, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete a estos proyectos.

Artículo 10. Parámetros de la ordenación propuesta

CLASE DE SUELO	Suelo No Urbanizable
CATEGORÍA	Protección de Zonas de Interés Agrícola
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Zona de interés agrícola (73,7 por ciento), Área de movimiento de la edificación (2,1 por ciento), Áreas libres (14,4 por ciento), Viario y Comunicaciones (4,1 por ciento), Corredor de conectividad ecológica (5,7 por ciento).
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	8,5 ha
SUPERFICIE DE LA PARCELA	78.484 m ²
EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE	12.000 m ²
EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE	8.000 m ²
EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	20.000 m ²