

**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 268/2017, de 26 de septiembre, aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Ordenación que desarrolla la implantación de una bodega en la parcela 516 del polígono 22 del suelo no urbanizable del término municipal de Laguardia****ANTECEDENTES**

Primero. Mediante Orden Foral 214/2017, de 12 de julio, se suspendió la aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Ordenación que desarrolla la construcción de una bodega en la parcela catastral 516 del polígono 22 del suelo no urbanizable del término municipal de Laguardia.

Segundo. La misma Orden Foral 214/2017, 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 8 de septiembre de 2017, 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. Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial de Ordenación que desarrolla la implantación de una bodega en la parcela 516 del polígono 22 del suelo no urbanizable del término municipal 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 26 de setiembre de 2017

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

**ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1: ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación, el uso y la ejecución del Plan Especial en la parcela 516 del polígono 22 del término municipal de Laguardia, incluyendo el tramo de viario al que da frente la parcela, resolviendo así la urbanización necesaria.

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.

**Artículo 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 de Ordenación 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

**Artículo 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.

**Artículo 4: VIGENCIA**

La fecha de entrada en vigencia 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.

**Artículo 5: DOCUMENTACIÓN**

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

- MEMORIA (incluye ordenanzas reguladoras)
- PLANOS
- ANEXOS (documento aparte)

**Artículo 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.

**Artículo 7: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial serán los Proyectos de Edificación para la ejecución de la construcción 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.

**Artículo 8: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

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

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).

Retranqueo: es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación. Su valor se mediará perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Ocupación: se denomina ocupación o índice de ocupación, a la relación expresada en porcentaje entre la superficie que corresponde a la proyección en planta de la edificación y la superficie total del área.

Edificabilidad: es la relación entre la superficie edificable máxima y la superficie del terreno de referencia, se expresa en  $m^2(c)/m^2$ .

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 la edificabilidad (expresado en  $m^2(c)/m^2$ ) que tenga asignado.

Altura de la Edificación: es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.

**CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****Artículo 9: CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA**

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Laguardia, en donde se determina para este ámbito la categoría de "Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas de Interés Agrícola."

**Artículo 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**

- Camino rural público.
- Accesos y aparcamientos.

**Sistema de Zonas Verdes**

- Zona verde de plantación arbórea compensatoria.
- Zona viñedos

## Sistema Edificado

### – Zona Bodega

Cada una de estas zonas se representa en el plano de Zonificación y Ordenación estableciéndose su regulación en el apartado Ordenanzas particulares de cada zona.

## SECCIÓN 1ª 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 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.

### Artículo 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.

### Artículo 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.

### Artículo 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 solar térmica y la fotovoltaica.

## CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICABILIDAD Y A LOS USOS

### Artículo 15: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Este Plan Especial comprende una única parcela receptora, la denominada parcela 516 del polígono 22 del término municipal de Laguardia (con una superficie de 10.808,00m<sup>2</sup>), incluyendo el tramo de viario al que da frente dicha parcela, resolviendo así la urbanización necesaria.

Las edificaciones relativas a actividades objeto de regulación de estas Ordenanzas no podrán ocupar más del 50 por 100 de la superficie de la parcela receptora (según la modificación de las NNSS de planeamiento del municipio de Laguardia publicada en el BOTHA número 142 del 4 de diciembre de 2015), estableciéndose una edificabilidad máxima sobre rasante del 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aplicado igualmente a la superficie de la parcela receptora.

Se admitirán edificaciones independientes o elementos constructivos determinados al servicio de las actividades de cultivo y producción de uva, atendiendo a las disposiciones que

se establecen en este Plan Especial, así como a lo dispuesto en el planeamiento municipal en cuanto a distanciamiento, orientación, etc.

Estas edificaciones, igualmente, deberán contar con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, resolviéndose con similares cromatismos, texturas y soluciones constructivas.

#### **Artículo 16: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA VIARIO**

Camino rural público

Se mantiene el camino público actual, con anchura suficiente para el paso de vehículos. El pavimento de acabado de los caminos se mantendrá tal y como está. No se autorizan edificaciones.

Los usos compatibles con este sistema son:

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

Accesos y Aparcamientos

Los 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 únicamente pequeñas edificaciones auxiliares vinculadas a los accesos y servicios urbanos. Estas pueden ser del tipo: mobiliario urbano, pérgolas o marquesinas, y deberán en todo momento mantener una estética acorde al entorno y al sistema edificatorio empleado en el edificio.

#### **Artículo 17: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE ZONAS VERDES**

Edificaciones Autorizadas: no se permiten.

Zona verde de plantación arbórea compensatoria.

Zona de plantación correctora de tipo arbóreo, de pinos y arces en la parcela y de tipo arbustivo en la orilla derecha del río La Hoya, procurando recrear la vegetación natural del entorno y evitando la utilización de especies foráneas que pudieran resultar invasoras.

Se realizarán las labores propias de conservación y consolidación vegetal.

Zona de viñedos.

Colaborará igualmente en la integración de la bodega en su entorno, recreando una zona de plantación de viñedos en la parcela.

Se realizarán las labores propias de conservación y consolidación vegetal.

#### **Artículo 18: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO**

Definición: normas específicas que debe cumplir el edificio de la bodega.

Ocupación y edificabilidad máxima.

Las edificaciones relativas a las actividades objeto de regulación de estas Ordenanzas deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora  
(0,3 x 10.808,00 = 3.242,40 m<sup>2</sup>c)
- Superficie mínima de parcela receptora: 10.000 m<sup>2</sup> (10.808 m<sup>2</sup>)
- Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora (0,5 x 10.808 m<sup>2</sup> = 5.404 m<sup>2</sup>). Según la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia publicada en el BOTHA número 142 del 4 de diciembre de 2015.
- Número máximo de plantas sobre rasante: en pabellones las necesarias para el proceso productivo y en el edificio representativo 4 plantas (incluidas la baja y la bajocubierta). Según la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia publicada en el BOTHA número 142 del 4 de diciembre de 2015.
- Número máximo de plantas bajo rasante: las necesarias para el proceso productivo.
- Altura máxima a cornisa y/o alero: en pabellones 10 m. y en edificio representativo 20 m. (no pudiendo aplicarse a más del 40 por ciento de la superficie ocupada en planta por todo el complejo bodeguero).
- Separación a linderos: las edificaciones se retranquearán 10m. a los linderos (según NNSS).
- Separación a carreteras y caminos rurales: las edificaciones se retranquearán 5 m a los caminos rurales y 25 m a carreteras (Norma Foral 6/95 13 febrero).

Condiciones estéticas y de composición.

El presente Plan Especial comprende una única parcela receptora, la denominada parcela 516 del polígono 22 del término municipal de Laguardia (con una superficie de 10.808,00m<sup>2</sup>), incluyendo el tramo de viario al que da frente dicha parcela, resolviendo así la urbanización necesaria.

- a) El Perfil edificatorio en dicha parcela será de: PS + PB + PA
- b) La altura del edificio de producción no superará en ningún momento los 10m y la del edificio representativo los 20m.
- c) La altura máxima de la PB será de 6m, medidos sobre la rasante del terreno en el punto de acceso.
- d) Considerando el elevado valor paisajístico en el que se encuentra, 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.  
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.
- e) Para una correcta adecuación al paisaje se deberá evitar el empleo de técnicas constructivas industrializadas y prefabricados básicos. Por ello se prohíbe la utilización de construcciones del tipo industrial (pabellones industriales) o edificaciones estandarizadas repetitivas.
- f) Se admitirán edificaciones independientes o elementos constructivos determinados al servicio de las actividades de cultivo y producción de uva, atendiendo a las distintas disposiciones que se establecen en el presente instrumento de planeamiento, así como a lo dispuesto en el planeamiento municipal en cuanto a distanciamiento, orientación, etc.

Estas edificaciones, igualmente, deberán contar con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, resolviéndose con similares cromatismos, texturas y soluciones constructivas, manteniendo una coherencia expresiva y unitaria.

g) Se debe tratar de afectar lo mínimamente posible a la parcela y al perfil natural del terreno, aprovechando todo lo posible los desniveles naturales y adaptando las cotas de nivelación de las construcciones y de la urbanización a las cotas naturales del terreno, no permitiéndose grandes movimientos de tierra que produzcan bruscas variaciones en la orografía base para la realización de "sótanos artificiales", ni taludes verticales o de pendiente superior a la relación 1:1, de más de 1,5m. de altura.

Los taludes, igualmente, deberán integrarse estética y cromáticamente con el paisaje y con el resto de la actuación.

#### **Artículo 19: USOS**

Se prohibirán las actividades complementarias, tales como hosteleras o usos terciarios. En el caso de que se pretendan realizar, se deberá tramitar la correspondiente modificación del presente Plan Especial.

Dentro del Sistema Edificado serán usos compatibles los siguientes: los propios del Sistema de Zonas Verdes o los accesos y aparcamientos del Sistema Viario.

#### **Artículo 20: CIERRES**

Los cierres de fincas no podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

No podrán impedir la circulación de fauna en ambos sentidos.

#### **Artículo 21: PAVIMENTACIÓN**

La urbanización se realizará con la premisa de minimizar la artificialización del terreno. En caminos de acceso y zonas de rodadura se emplearán encachados, firmes tipo zahorra como acabado y celosías prefabricadas que permiten el crecimiento de vegetación en sus intersticios, siempre evitando la utilización de acabados que impidan el drenaje natural del terreno.

En aquellos puntos en los que sea necesario un firme más resistente, se emplearán hormigones porosos con áridos similares a la roca local, específicos para permitir filtrar del agua de lluvia hacia el terreno que no modifiquen las condiciones de permeabilidad de los suelos, evitando en lo posible la impermeabilización del mismo.

#### **Artículo 22: 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.

#### **Artículo 23: MATERIALES SOBRANTES**

Los materiales sobrantes previstos en la excavación se trasladarán preferentemente a vertedero autorizado o se destinarán a la restauración de algún ámbito degradado del entorno.

La utilización de una nueva área para el depósito de dichos materiales requerirá la autorización de la Dirección de Medio Ambiente y Urbanismo que establecerá al respecto las oportunas medidas protectoras y correctoras de integración ambiental.

#### **Artículo 24: 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 Declaración Ambiental Estratégica 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 y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

**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.