

M^a José Madeira García

Natura Ingurunearen Zuzendaria
Ekonomia Garapenaren eta Jasangarritasunaren saila
Probintzia plaza nº 4-3º
01001 Vitoria Gasteiz

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE PARA UN ALOJAMIENTO INTERPRETATIVO EN LAS PARCELAS CATASTRALES 50, 64 Y 65 DEL POLÍGONO 3 DE LABASTIDA

N/ Ref.: IAU-2025-0361

S/ Ref.:25/83

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha de entrada en la Agencia Vasca del Agua-URA el 15 de diciembre de 2025, la Dirección de Medio Natural del Departamento de Desarrollo Económico y Sostenibilidad, de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 10/2021 de 9 de diciembre de Administración Ambiental de Euskadi, remite un oficio con objeto de que se realicen las observaciones que consideren oportunas en relación con la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

Se adjunta vínculo de descarga con la documentación relativa al expediente, entre la que se encuentra el Plan Especial (en adelante PE), la documentación cartográfica asociada, el documento ambiental estratégico y el estudio acústico. Todos con fecha de junio 2025.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se ubica en la Demarcación Hidrográfica del Ebro, dentro de la Unidad Hidrológica del mismo nombre, a unos 600 metros del cauce más cercano.

El presente Plan Especial tiene por objeto la definición de determinados aspectos referentes a la implantación de un nuevo alojamiento interpretativo en el medio rural ubicada en las parcelas 03-050, 03-064 y 03-065 del suelo no urbanizable.

El ámbito tiene aproximadamente 10.491 m², y esta zonificado en su mayor parte como *A.2 Zona Agrícola de uso limitado* y en una pequeña zona como *F.2 Zona Forestal de Protección Absoluta*.

Tal y como indica la documentación aportada, la parcela se encuentra actualmente en desuso ya que han sido arrancadas y trasladadas a una parcela de mayor fertilidad.

La memoria del PE ha considerado varias alternativas de ordenación:

- Alternativa 0 o de no actuación.

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





- Alternativa 1: alojamientos ubicados al norte del ámbito.

La memoria señala que los movimientos de tierra son elevados, ya que la zona norte presenta unos desniveles mayores que el resto de la parcela, y las pendientes naturales del terreno y las curvas de nivel no acompañan a los caminos planteados. Además, el hecho de estar en la zona más elevada del ámbito les dota de una mayor visibilidad.

- Alternativa 2: alojamientos ubicados al sur del ámbito.

En esta alternativa la memoria indica que los movimientos de tierra son muy reducidos, ya que los itinerarios peatonales siguen fielmente el trazado de las curvas de nivel. Además, el hecho de estar en la zona más baja del ámbito les dota de una menor visibilidad que si estuvieran en la zona alta.



Imagen izda. ilustración de la alternativa 1 e imagen dcha. ilustración de la alternativa 2.

A la vista de los criterios analizados en las diferentes alternativas, la memoria considera que la alternativa 2 es la más adecuada para el ámbito.

2.1 Ordenación propuesta

El acceso se realiza desde el camino público al norte del ámbito hasta el aparcamiento ubicado en la parte noroeste de la parcela. Desde aquí, mediante un circuito cerrado de caminos peatonales de pavimentación blanda y permeable se distribuye la totalidad de las zonas.

Anexo al aparcamiento se ha dispuesto el módulo de mantenimiento desde el que se gestionará el almacenamiento y mantenimiento de los diferentes elementos de la actividad que tendrá una edificabilidad máxima de 30 m².

La zona de recepción y la piscina ecológica se han emplazado en el extremo suroeste. Para la recepción, se pretende realizar una estancia en la que poder desarrollar distintas actividades con el objetivo de concienciar sobre el valor de la agricultura y los agricultores (con una edificabilidad máxima de 100 m²).

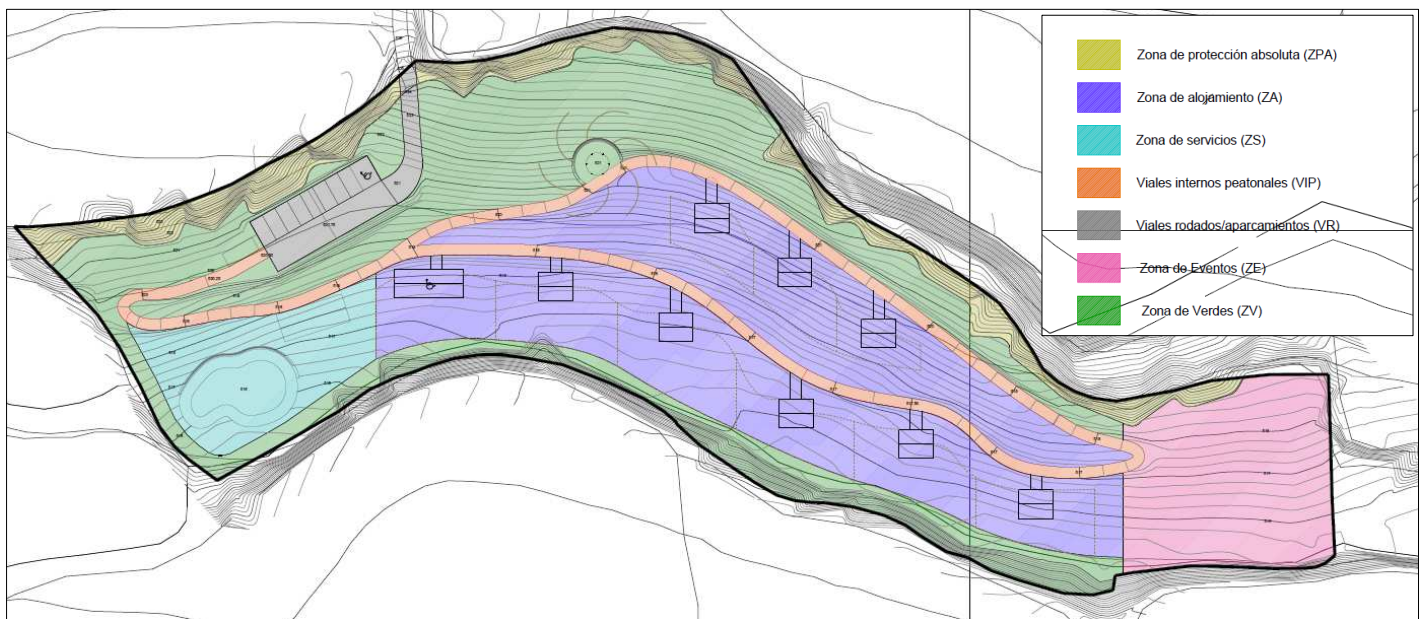
En la zona central del ámbito se construirá un chozo guardaviñas mediante técnicas tradicionales y se rodeará de cepas de diferentes tipos de vid, a fin de mostrar la variedad en el cultivo de la zona.

En la zona de alojamiento se instalarán un máximo de 9 apartamentos en la parte meridional de la parcela. Se plantea una edificabilidad máxima de 500 m².



Finalmente, en el extremo este de la parcela se propone una zona reservada para eventos en la que no se prevé ningún tipo de construcción fija.

En lo que respecta a las construcciones, a priori se plantea la utilización de contenedores de barco rehabilitados, aunque la memoria señala que será el proyecto de ejecución el que determine sus características definitivas; y que deberán ser construcciones prefabricadas de fácil montaje, desmontaje y traslado, que generen el mínimo impacto sobre el terreno. Además, añade que, carecerán de elementos de cimentación tales como zapatas o soleras de hormigón, garantizando que, una vez finalizada la vida de la actividad, las afecciones realizadas sobre el terreno natural podrán ser revertidas sin un gran esfuerzo medioambiental o económico.



Zonificación pormenorizada recogida en el plano O-02 del Plan especial.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas y el riesgo de inundabilidad.

Como se ha comentado anteriormente, el ámbito objeto del Plan Especial se ubica a unos 600 metros del cauce más cercano. Por lo tanto, se emplaza fuera de la zona de policía del DPH y no presenta riesgo de inundabilidad.

3.2 En relación con el abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos.

La memoria indica que, dado que el ámbito carece de acometida de agua de consumo, el abastecimiento de agua se llevará a cabo desde una nueva acometida desde el punto de entronque determinado por el Consorcio de Aguas.

Además, añade que, en ese punto de entronque, se instalará un contador y que la infraestructura discurrirá por el camino público hasta acceder al ámbito desde la zona norte del mismo. En el plano O-07 *esquema de infraestructuras* se delimita la red de abastecimiento.

En lo que respecta a la disponibilidad de recursos hídricos, se informa que en fases posteriores del procedimiento de tramitación urbanística, será imprescindible aportar una estimación de las nuevas



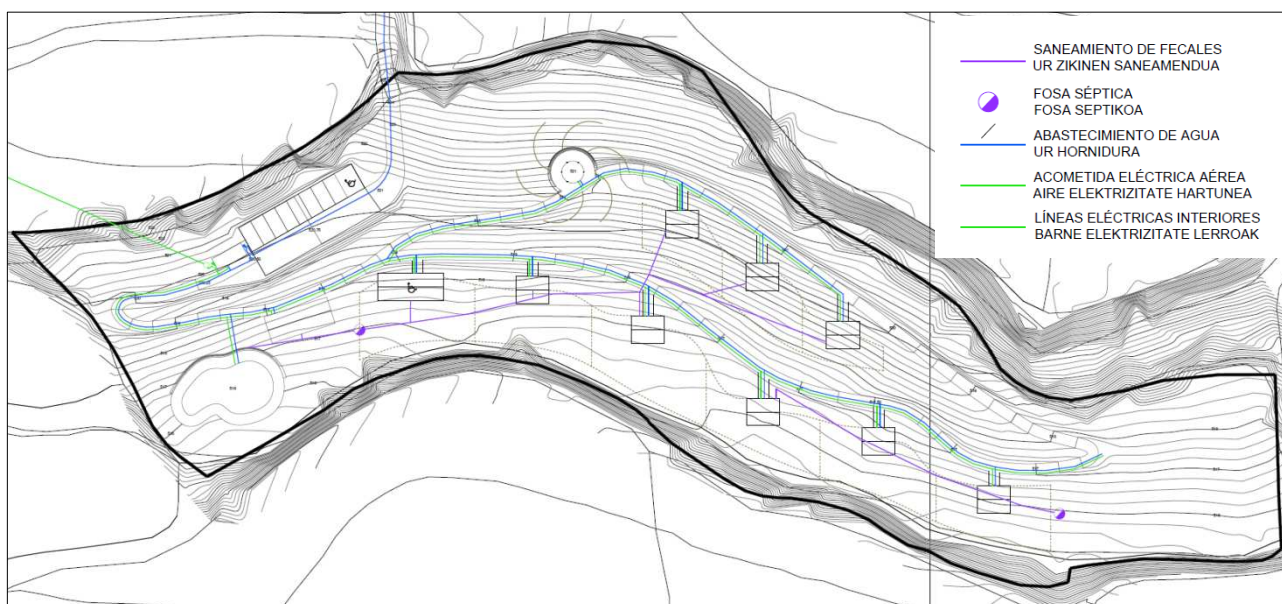
demandas de consumo de agua derivadas de las actuaciones propuestas en el Plan Especial, con objeto de que la Confederación Hidrográfica del Ebro pueda, en su caso, emitir su pronunciamiento respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, conforme a lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).

Asimismo, deberá incluirse un informe emitido por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa, Ente Gestor de la red, sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento existentes para cubrir las nuevas demandas previstas en el ámbito de actuación.

3.3 En relación con el saneamiento.

Al igual que con el abastecimiento, el ámbito también carece de infraestructura de saneamiento.

En este sentido, el Plan Especial prevé la instalación de dos fosas sépticas que verterán el agua tratada al terreno mediante filtrado y las aguas pluviales serán vertidas directamente al terreno. En el plano O-07 *esquema de infraestructuras* se ha delimitado la red de saneamiento de fecales y las dos fosas sépticas.



Analizada la documentación gráfica se ha observado que la fosa séptica contemplada en la parte occidental del ámbito vierte a la piscina ecológica o biopiscina y no al terreno como señala la memoria.

En este sentido, la memoria indica que parte de la piscina se destinara al baño y otra parte a la depuración.

Además, la memoria señala que las características de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento se definirán en el proyecto de ejecución que desarrollará el presente plan.

Atendiendo a lo anterior, se informa que, en primer lugar, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de la conexión a la red de saneamiento general existente en el municipio y, en caso de no poder conectarse, el Plan Especial deberá incorporar información detallada de las características del sistema del saneamiento autónomo que se proponga.

Asimismo, se informa que, en su caso, en la fase de redacción del proyecto que desarrolle el presente Plan Especial se deberá tramitar y obtener la preceptiva autorización de vertido de la



Confederación Hidrográfica del Ebro. Dicha autorización se tramitará en esta Agencia Vasca del Agua.

4. CONCLUSIONES

Al objeto de que el Órgano Ambiental cuente con los elementos de juicio suficientes para elaborar el Documento de Alcance, una vez analizada la documentación remitida en relación con la *“Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial en suelo no urbanizable para un alojamiento interpretativo en Labastida”*, desde la Agencia Vasca del Agua se realizan las siguientes consideraciones:

- a) Se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de la conexión a la red de saneamiento general existente en el municipio y, en caso de no poder conectarse, el Plan Especial deberá incorporar información detallada de las características del sistema de saneamiento autónomo que se proponga.

Asimismo, se informa que, en su caso, en la fase de redacción del proyecto que desarrolle el presente Plan Especial se deberá tramitar y obtener la preceptiva autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Dicha autorización se tramitará en esta Agencia Vasca del Agua.

- b) Se deberá incluir una estimación de las nuevas demandas de consumo derivadas de las actuaciones propuestas, con el fin de que la Confederación Hidrográfica del Ebro pueda pronunciarse, en su caso, sobre la suficiencia del recurso, conforme al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).
- c) También deberá incluirse un informe emitido por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento existentes para cubrir las nuevas demandas previstas en el ámbito de actuación.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Este informe está suscrito por Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.

**KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA
SAILA**

*Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa*

**DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA**

*Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco*

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO
Y SOSTENIBILIDAD**

Diputación Foral de Álava

D^a. MARÍA JOSÉ MADEIRA GARCÍA

Directora de Medio Natural

Probintzia plaza n.º 4-3º

01001 – VITORIA-GASTEIZ

GAIA: Bastidan (3. poligonoko 50., 64. eta 65. katastro lurzatiak) interpretazio-ostaturako plan bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua. (Esp. zk.: 25/83): **Kultura Ondareari buruzko oharrak.**

ASUNTO: Evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3). (Nº Exp.: 25/83): **observaciones sobre el Patrimonio Cultural.**

Aipatutako gaia dela eta, zuzendaritza honetan jaso dugu idazki bat, non jakinarazten diguzun eskuragarri ditugula expediente horri dagozkion dokumentuak, Kultura Ondareari buruzko deritzegun oharrak helarazteko.

Dokumentazioa aztertuta, honekin batera bidaltzen dizut Euskal Kultura Ondarearen Zentroak egindako txostena, non azaltzen diren gure oharrak.

Adeitasunez,

Ha tenido entrada en este Departamento escrito remitido por Uds. sobre el asunto referido, en el que se ponen a disposición de esta Dirección los documentos del expediente, con el fin de hacerles llegar las observaciones que consideremos oportunas en relación al Patrimonio Cultural.

Revisada la documentación, adjunto remito el informe elaborado por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, con el que le hago llegar nuestras observaciones.

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, sinadura elektronikoaren egunean eta orduan /
en el día y hora de la firma electrónica.

URKIRI
SALABERRIA
GRACIA -
44163863E

Firmado digitalmente
por URKIRI
SALABERRIA GRACIA -
44163863E
Fecha: 2026.01.21
13:42:01 +01'00'

Urkiri Salaberria Gracia

KULTURA ONDAREAREN, JABETZA INTELEKTUALAREN ETA LEGE GORDAILUAREN ZUZENDARIA
DIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL, PROPIEDAD INTELECTUAL Y DEPÓSITO LEGAL

**KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA
SAILA**

*Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa*

**DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA**

*Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco*

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: 25-83 Evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3).

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha de 16 de diciembre de 2025 ha tenido entrada en el Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco una comunicación de la Dirección de Medio Natural del Departamento de Desarrollo Económico y Sostenibilidad de la Diputación Foral de Álava, por la que se notifica el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3), y se pone a disposición de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal la documentación del expediente, con el fin de que se hagan llegar las observaciones que se consideren oportunas para la formulación por parte del órgano ambiental del correspondiente informe ambiental estratégico.

2. ANÁLISIS DEL PLAN Y SUS EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL**2.1. Objetivos y contenido de la propuesta:**

El objeto del plan especial es ubicar en unas parcelas en suelo no urbanizable rural en Labastida unos módulos habitables para alojamiento turístico, con una piscina y el resto de los servicios necesarios.

2.2. Afecciones al patrimonio cultural:

Decreto 89/2014, de 3 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava) (BOPV, n.º 111, 13/06/2014).

Labastida entra dentro de la delimitación del paisaje cultural, y es, junto con Laguardia, uno de sus municipios más importantes.

A lo largo de los años han pasado por este lugar diferentes culturas que han dejado su huella. Todos estos elementos se han integrado de tal manera en el paisaje que se han fundido con él hasta hacerlo indisociable del mismo, creando un paisaje cultural de fácil reconocimiento.

Además de las edificaciones, se protegen los sistemas de cultivo, bancadas, muros, plataformas y aterrazamientos. De hecho, todos estos elementos confieren un carácter especial al paisaje, y cualquier intervención a realizar en él debe insertarse respetando su identidad.

**KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA
SAILA**

*Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa*

**DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA**

*Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco*

El uso urbanístico para alojamiento no vinculado a explotación agropecuaria genera un impacto, de manera general, no admisible en el SNU.

Desde el punto de vista patrimonial, se advierte que las parcelas de tipo rústico constituyen un entorno sensible donde los valores paisajísticos toman protagonismo y la arquitectura se integra en el entorno natural. En este marco, los edificios y elementos construidos deben ser respetuosos con la identidad cultural del lugar y contribuir a poner en valor sus valores ambientales.

En el caso concreto de Labastida, el impacto es aún mayor por cuanto que se trata de un SNU especialmente protegido por la declaración del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa, que, precisamente, ha protegido el significado cultural de la explotación agropecuaria de ese lugar vinculado al vino y al viñedo.

3. CONCLUSIONES

La modificación que se plantea en este el plan especial, para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3), no resulta acorde con el mantenimiento de la imagen y valores del ámbito en el que se pretende.

Vitoria-Gasteiz, en el día y hora de la firma electrónica.

**IÑAKI
ETXEBESTE
GOIKOETXEA
- 35769365H**

Digitally signed by
IÑAKI ETXEBESTE
GOIKOETXEA -
35769365H
Date: 2026.01.21
09:59:09 +01'00'

Arquitecto del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco

**MARIA ABDONA
GIL ABAD -
14595578P**

Firmado digitalmente
por MARIA ABDONA
GIL ABAD - 14595578P
Fecha: 2026.01.21
11:56:29 +01'00'

VºBº Responsable del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco



CONSIDERACIONES DEL DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN, DESARROLLO RURAL, AGRICULTURA Y PESCA DE GOBIERNO VASCO (DIRECCIÓN DE AGRICULTURA Y GANADERÍA) RELATIVAS A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL PARA ALOJAMIENTO INTERPRETATIVO EN LABASTIDA (PARCELAS CATASTRALES 50,64 Y 65 DEL POLÍGONO 3) (Nº EXP: 25/83)

El presente informe tiene por objeto exponer una serie de observaciones con respecto al Plan Especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3), para que sean tenidos en consideración tanto en la formulación del Plan Especial, como en su evaluación ambiental.

Se formula a instancia de la remisión a esta Dirección, con fecha de entrada de 17 de diciembre de 2025, de un oficio de la Dirección de Medio Natural del Departamento de Desarrollo Económico y Sostenibilidad de la Diputación Foral de Álava (DFA), comunicando el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del mencionado Plan Especial y de la apertura del trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas, de acuerdo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley 10/2021 de 9 de diciembre de Administración Ambiental de Euskadi.

A tal efecto, la DFA pone a disposición en su página web la documentación relativa al expediente, que consiste en:

- Plan Especial en suelo no urbanizable para un alojamiento interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en una viña de Labastida, fechado en junio de 2025.
- Documento ambiental estratégico, fechado en junio de 2025.

1. INTRODUCCIÓN Y SÍNTESIS

El objetivo del Plan Especial es regular las características urbanísticas y ambientales de un nuevo Alojamiento Interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en un terreno rural conformado por las parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3 de Labastida (Álava). La superficie total del ámbito es de 10.491 m².

Hasta fechas recientes, la totalidad del ámbito estaba cultivada con viñas, que han sido recientemente arrancadas y trasladadas a otra parcela, de mayor fertilidad, según señalan. Surge así la posibilidad de implantar nuevos proyectos y la promotora plantea la posibilidad de desarrollar un alojamiento turístico ligado al entorno rural de la Rioja Alavesa.

El Plan Especial plantea la habilitación de la parcela mediante los elementos de urbanización necesarios para la implantación del proyecto de apartamentos turísticos en el ámbito. Para ello, plantea una plataforma de aparcamiento junto al acceso a la parcela y una serie de itinerarios por el interior del ámbito que distribuyen los diferentes usos. Se implanta una piscina, un módulo de almacén y mantenimiento y un módulo de recepción en la zona más cercana al aparcamiento, un chozo guardaviñas en el centro del ámbito y una serie de apartamentos en la zona más baja del ámbito.

La zonificación pormenorizada del ámbito diferencia las siguientes zonas y superficies:

ZONA	SUPERFICIE
ZONA DE PROTECCIÓN ABSOLUTA (ZPA)	896 m ²
ZONA DE ALOJAMIENTO (ZA):	3.503 m ²
ZONA DE SERVICIOS (ZS):	742 m ²
VIALES INTERNOS PEATONALES (VIP)	737 m ²
VIALES RODADOS/APARCAMIENTOS (VR)	317 m ²
ZONAS DE EVENTOS (ZE)	1.101 m ²
ZONAS VERDES (ZV)	3.195 m ²
TOTAL	10.491 m²



Imagen 1: Ordenación pormenorizada prevista

2. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se realizan las siguientes consideraciones con relación al Plan Especial en suelo no urbanizable para un alojamiento interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en una viña de Labastida:

Tal y como se señala en la documentación aportada, el ámbito del Plan Especial se corresponde con una zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, de acuerdo al PTS Agroforestal.

Los redactores del Plan interpretan que se trata de un uso asimilable al recreo intensivo, que de acuerdo con el artículo 26.c) del PTS incluye *"las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc"*. De acuerdo a la regulación de usos del PTS, se trata de un uso admisible (2a) en la categoría Agroganadera y campiña de Alto Valor Estratégico, requiriendo, no obstante, un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Según lo redactores, de la reunión mantenida con los servicios técnicos del Departamento de Turismo del Gobierno Vasco, se concluye que la figura de alojamiento que se adapta al proyecto planteado es el de Apartamentos Turísticos (pág.9 de la Memoria del Plan Especial).

De acuerdo a la definición de usos que establecen las **Directrices de Ordenación del Territorio**, el **recreo intensivo** consiste en: *Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, pequeños puntos de recogida de residuos o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso las instalaciones deportivas al aire libre, las instalaciones científicas o culturales que impliquen la construcción de edificios de cierta envergadura, los huertos de ocio, huertos urbanos, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizada o por libre.*

Mientras que se definen como **Edificios de utilidad pública e interés social**: *edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.*

Por su parte, el **PTS Agroforestal** define estos usos de la siguiente manera:

- Artículo 26. **Recreo intensivo**

1. *Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.*

2. *Se diferencian, según la intensidad del uso, dos tipologías de recreo intensivo: a) La adaptación y uso de Áreas Recreativas, que pueden incluir pequeñas infraestructuras*

de carácter permanente, tales como pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc.

b) Las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones, tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc.

- Artículo 42. **Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social**

1. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

2. Se considerarán las siguientes modalidades:

a. Núcleos zoológicos: Establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 444/1994 del Gobierno Vasco de 15 de Noviembre, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo rural (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.). Las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, pese a ser consideradas como núcleo zoológico en la legislación vigente, se integran dentro del uso ganadero.

b. Equipamientos deportivos. Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello.

c. Equipamientos socioculturales. Comprende los equipamientos para actividades de promoción cultural o creación artística (museos, centros de interpretación, información o acogida de visitantes, etc.).

d. Equipamientos recreativos. Comprende los parques de atracciones y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, etc.

e. Usos terciarios. Comprende hostelería, alojamientos turísticos y albergues. La implantación de usos terciarios se realizará conforme a la normativa sectorial de aplicación.

f. Equipamientos sanitarios. Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares.

g. Equipamientos religiosos. Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, etc.

h. Equipamiento de servicios públicos. Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública y que por sus características funcionales pueden ser incompatibles para su implantación en zonas destinadas preferentemente a otros usos.

i. Huertas de Ocio. Se consideran aquí los complejos hortícolas generalmente localizados en el extrarradio de los núcleos urbanos, divididos en parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes. Estos complejos son básicamente concebidos como una forma de recreo de la población urbana. Su gestión y propiedad puede ser pública o privada.

De acuerdo a la definición de usos de las DOT y del PTS Agroforestal, esta Dirección considera que los Apartamentos Turísticos, figura a la que se corresponde el proyecto planteado -según el Departamento de Turismo del Gobierno Vasco-, se corresponden con "Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social".

En cuanto al encaje con la regulación de usos del PTS agroforestal, los "Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social" se consideran un uso admisible, requiriendo, no obstante, un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

El documento ambiental estratégico aborda en su apartado 7.2.1. el análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal (interpretando - erróneamente- que se trata de uso recreativo intensivo, que también requiere del análisis de la afección sectorial agraria). Las principales conclusiones de este análisis son:

- Afección según la categoría de ordenación del suelo: *En cuanto a superficies, la afección de 1,05 ha a la subcategoría "Alto valor estratégico" representa tan solo el 0,13% de la superficie total de suelo incluido en esta subcategoría en el municipio de Labastida (796,6 ha). Por ello, no se aprecian afecciones significativas.*
- Afección sobre la viabilidad económica de las explotaciones afectadas: *no existen afecciones significativas sobre esta variable puesto que las viñas existentes anteriormente han sido trasplantadas a otras parcelas de mayor capacidad productiva.*
- Afección sobre las edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones: *no se producen efectos sobre edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones.*

Concluyen que el Plan Especial no afecta de forma apreciable a la actividad agroforestal.

Se recuerda, no obstante, que, dado que se afecta a suelos de alto valor agrológico, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

3. CONCLUSIONES

En base al análisis abordado en el apartado 2 del presente informe, la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco concluye lo siguiente en relación al Plan Especial en suelo no urbanizable para un alojamiento interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en una viña de Labastida:

- De acuerdo a la definición de usos de las DOT y del PTS Agroforestal, esta Dirección considera que los Apartamentos Turísticos, figura a la que se corresponde el proyecto planteado, se corresponden con "Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social".
- Dado que se afecta a suelos de alto valor agrológico, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria

ONEKA
ZABALLA
GONZALEZ -
78876677V

Firmado digitalmente
por ONEKA ZABALLA
GONZALEZ -
78876677V
Fecha: 2026.01.16
08:51:07 +01'00'

Vitoria-Gasteiz, 14 de enero de 2026

Fdo.: Oneka Zaballa Gonzalez
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA
DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

M^a JOSÉ MADEIRA GARCÍA
DIRECTORA DE MEDIO NATURAL

SERVICIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
AFA/DFA

25M/7 Exp. 25707

25M/7 25707

Erref: Museo eta Arkeologia Zerbitzua
Ref: Servicio de Museos y Arqueología

Ondare arkeologikoaren gaineko eraginari buruzko txostena.

Gaia: Bastidako interpretazio-ostaturako plan bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua (3. Poligonoko 50., 64. eta 65. katastro-lurzatiak). (Kontsultetarako Aldia).

Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzua
Espedientea.: 25/83

Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen arabera, honekin batera doa Museo eta Arkeologia Zerbitzuak emandako txostenaren kopia, jakina izan dadin eta dagozkion ondorioak izan ditzan.

Adeitasunez,

Vitoria-Gasteizen, sinaduraren datan

Informe de afección al patrimonio arqueológico.

Asunto: Evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3). (Consultas previas).

Servicio de Sostenibilidad Ambiental
Expediente: 25/83

De acuerdo con la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, adjunto se remite copia del informe emitido por el Servicio Museos y Arqueología, para su conocimiento y efectos.

Atentamente,

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

MARIA INMACULADA
SANCHEZ ARBE -
16266341M

Firmado digitalmente por MARIA
INMACULADA SANCHEZ ARBE -
16266341M
Fecha: 2026.01.22 10:46:02 +01'00'

Inmaculada Sánchez Arbe
Kultura Zuzendaria
Directora de Cultura



Ondare arkeologikoaren gaineko eraginari buruzko txostena.

Gaia: Bastidako interpretazio-ostaturako plan bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua (3. Poligonoko 50., 64. eta 65. katastro-lurzatiak). (Kontsultetarako Aldia).

Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzua
Espediente: 25/83

Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, jakinarazten da planteatutako proposamenak **ez diola berez ondare arkeologikoari eragiten.**

Hori esanda, **lurzatiak urbanizatu aurretik, komeniko zen alde aurretik azterketa arkeologiko bat egitea** (prospekzio arkeologikoa), **ondare arkeologikorik badagoen ebaluatzeko eta prebentzio- edo zuzenketa-neurri egokiak ezartzeko.**

Edonola ere, udalerriko arkeologia guneen mugaketaren barruan egiten diren lur mugimendu guztien berri eman beharko zaio alde aurretik Arabako Foru Aldundiko Kultura eta Kirol Saileko Museo eta Arkeologia Zerbitzuari (Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 33. eta 65. artikulua).

Honen berri ematen da behar diren ondorioak izan ditzan.

Vitoria-Gasteizen, sinaduraren datan.

RAUL SANCHEZ
RINCON - 72448770N

Firmado digitalmente por RAUL SANCHEZ RINCON - 72448770N
Fecha: 2026.01.21 14:46:37 +01'00'

Arabako Arkeologia Museoko teknikaria
Técnico del Museo de Arqueología de Álava

JAIONE AGIRRE GARCIA - 15388417Z
15388417Z

Firmado digitalmente por JAIONE AGIRRE GARCIA - 15388417Z
Fecha: 2026.01.22 09:34:18 +01'00'

BIBAT Arabako Arkeologia Museoaren teknikari arduraduna
Técnica responsable del BIBAT Museo de Arqueología de Álava

Informe de afección al patrimonio arqueológico.

Asunto: Evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3). (Consultas previas).

Servicio de Sostenibilidad Ambiental
Expediente: 25/83

Revisada la documentación aportada, se informa de que la propuesta planteada **no tiene afección sobre el patrimonio arqueológico en sí misma.**

Dicho esto, **antes de la urbanización de las parcelas, convendría realizar un estudio arqueológico previo** (prospección arqueológica) **que permita evaluar la existencia de Patrimonio Arqueológico y establecer medidas de prevención o corrección adecuadas.**

En cualquier caso, todo movimiento de tierras que se vaya a producir dentro de la delimitación de las distintas zonas arqueológicas del municipio deberá ser previamente informado por el Servicio de Museos y Arqueología del Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava (artículos 33 y 65 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco).

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

JAVIER FERNANDEZ BORDEGARAI - 30579397T

Firmado digitalmente por JAVIER FERNANDEZ BORDEGARAI - 30579397T
Fecha: 2026.01.22 10:08:28 +01'00'

Vº Bº

Museo eta Arkeologia zerbitzuburua
Jefe del Servicio de Museos y Arqueología



Arabako Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Álava

www.araba.eus

10-3-26

25/83

DFA- DIRECCIÓN DE MEDIO NATURAL

Espediente zk. • Nº de Expediente

01228003-2025/00082

Erreferentzia • Referencia

Kultura Zuzendaritza / Dirección de Cultura

Gaia: Bastidako interpretazio-bizitokirako plan bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari buruzko txostena (3. poligonoko 50., 64. eta 65. katastro-lurzatiak). Aurretiazko kontsultak.

Ingurumenaren arloan indarrean dagoen araudiari eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoari dagokienez, honekin batera doakizu Ondare Historiko-Arkitetonikoaren Zerbitzuak egindako txostenaren kopia, jakinaren gainean egon zaitezten eta dagozkion ondorioak izan ditzan.

Asunto: Informe sobre la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3). Consultas Previas.

En relación con la normativa vigente en materia de Medio Ambiente y con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, adjunto se remite copia del informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico, para tu conocimiento y efectos oportunos.

Adeitasunez,

Vitoria-Gasteiz, 2026ko martxoaren 5a.

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, a 5 de marzo de 2026.

Inmaculada Sánchez Arbe

Kultura zuzendaria
Directora de Cultura

Egitarazte hobetuta bideratzen da konpultazioan
<https://e-s-araba.eus/wps/portal/ConsultaCov>

Egitasunaren kodea Código de verificación
vTuG-22aC-KucR-M4ih





Arabako Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Álava

www.araba.eus

Asunto: Informe sobre la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan especial para alojamiento interpretativo en Labastida (parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3). Consultas Previas.

Expte.: 01228003-2025/00082

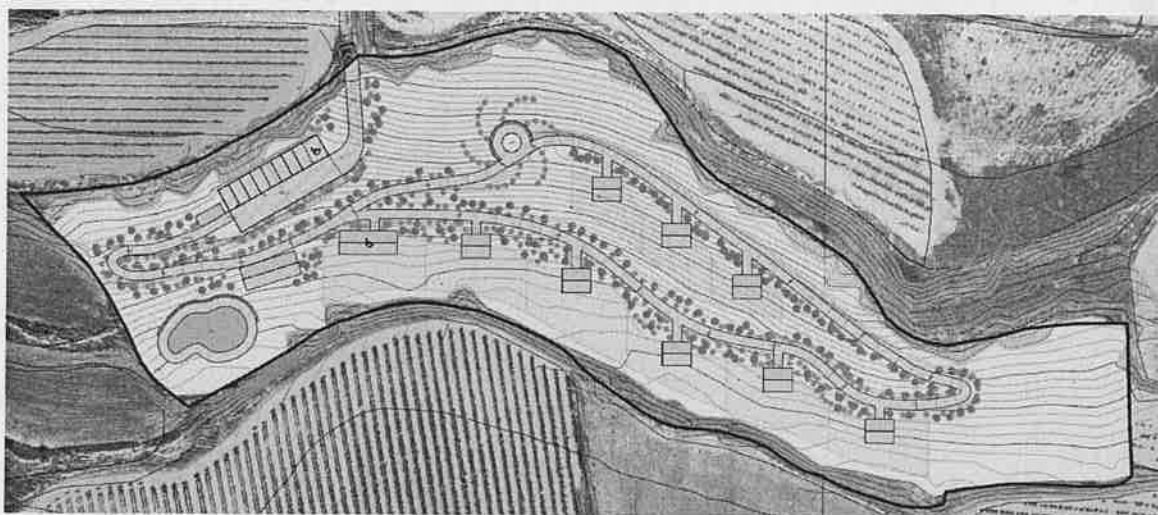
La Directora de Medio Natural de la Diputación Foral de Álava comunica, con fecha 15 de diciembre de 2025, que se encuentra disponible para su análisis y consulta el documento referido en el epígrafe.

El plan especial presentado para su tramitación ambiental propone el desarrollo de un alojamiento turístico en suelo no urbanizable del municipio de Labastida que incluye:

- Urbanización de la parcela con viales (rodados y peatonales) y redes de infraestructuras.
- Aparcamiento y módulo de almacenamiento.
- Módulo de recepción e interpretación y nueve unidades de apartamentos.
- Piscina.
- Construcción de un nuevo chozo con técnicas tradicionales.
- Zona de eventos (habilitación de plataformas horizontales e instalación de carpas provisionales).

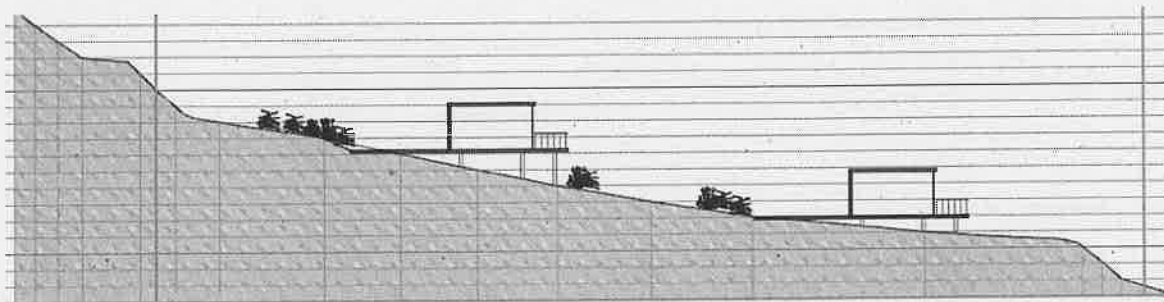
La implantación urbanística se concreta en la distribución de módulos independientes a los que se accede desde un camino peatonal que recorre la parcela.

Planta de la propuesta, según la documentación presentada:



Los módulos se sitúan sobre plataformas horizontales que, mediante pilares, se separan de la pendiente natural del terreno. Se prevé que los módulos alojativos estén conformados mediante elementos prefabricados, proponiéndose la reutilización de contenedores marítimos.

Sección transversal:



Analizada la documentación presentada, cabe señalar que el emplazamiento del plan especial se encuentra dentro de la delimitación del Paisaje Cultural del Vino y del Viñedo, protegido por el *DECRETO 89/2014, de 3 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava)*, situándose en una zona de **aterrazamientos y bancos de cultivo**, elementos éstos expresamente reconocidos en el decreto como parte integrante (y configuradora) del paisaje protegido.

Estos bancales y terrazas de cultivo modelan el terreno, generando un paisaje de mosaico de pequeños taludes, ribazos, muros de contención, caminos, senderos, salpicados de elementos arquitectónicos como chozos y guardaviñas que enriquecen y caracterizan el paisaje de Rioja Alavesa.

La introducción de nuevos usos en este paisaje cultural (resultante de la interacción histórica entre la sociedad y el medio natural a través del desarrollo de la actividad agraria) no debe desvirtuar los valores por los que ha sido objeto de protección.

A este respecto, la *Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco* establece que los usos de bienes culturales incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco (entre los que se encuentra el Paisaje Cultural del Vino y del Viñedo) deben respetar el criterio genérico establecido en el artículo 34.3 de, según el cual “*el uso al que se destinen estos bienes deberá ser compatible con los valores objeto de protección en su declaración, garantizando en todo caso su conservación y puesta en valor*”.

Para determinar cuáles son los valores objeto de protección de los aterrazamientos, señalar que, del *Anexo III Régimen del Protección del DECRETO 89/2014*, se induce que los aspectos constitutivos de los valores objeto de protección de las terrazas y bancos de cultivo radican en su uso agropecuario y **que la conservación de los valores culturales del paisaje requiere del mantenimiento de la naturaleza y actividad agraria de la zona**, evitando su desaparición.

Así, desde el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico, se señala que:

- La introducción de nuevos usos (el turístico y el de alojamiento) en un entorno donde el uso del suelo, el paisaje y el modo de vida de sus habitantes es eminentemente agrario **no contribuye a la conservación de los valores del paisaje cultural**, máxime cuando la propuesta de implantación urbanística y la resolución formal de las edificaciones resultan ajenas a las tipologías edificatorias reconocibles o vinculadas al paisaje del vino y viñedo.
- La Disposición Transitoria del *DECRETO 89/2014* regula que “*las intervenciones que deban realizarse sobre el área afectada por la Delimitación del Conjunto Monumental quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral de Álava, la cual habrá de ser previa a la concesión de la licencia municipal*”.

Para finalizar, recordar que entre los paisajes de Especial Protección definidos por las Directrices de Ordenación Territorial (Decreto 128/2019, de 30 de julio) se señalan los *Paisajes rurales o agrestes armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural*, entre los cuáles se encuentra indudablemente el Paisaje Cultural del vino y viñedo de Rioja Alavés y que junto con el Valle Salado de Añana se trata de los dos únicos paisajes culturales reconocidos por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Lo que se informa a los efectos oportunos.



En Vitoria-Gasteiz, a 3 de marzo de 2026.

La arquitecta de Patrimonio Histórico-Arquitectónico

Vº. Bº.

El jefe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico

Ana Díaz de Monasterioguren Fdez. Quincoces

José María Villanueva Saiz

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA
Departamento de Desarrollo
Económico y Sostenibilidad
Dirección de Medio Natural
Servicio de Sostenibilidad Ambiental

N.º expte.: 25/83
PE Labastida – Alojamientos interpretativos

Ref.: 229.514/2025 INFORME RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL PARA ALOJAMIENTO INTERPRETATIVO EN LABASTIDA (PARCELAS CATASTRALES 50, 64 Y 65 DEL POLÍGONO 3)

Con fecha de 19 de diciembre de 2025, se ha recibido en este Departamento comunicación del Servicio de Sostenibilidad Ambiental, solicitando informe que recoja las consideraciones y observaciones que se estimen oportunas en relación con el Plan Especial para alojamiento interpretativo en Labastida dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica.

NORMATIVA DE REFERENCIA

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (en adelante PST Agroforestal) es un instrumento de ordenación territorial, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiere y canaliza actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiendo en un marco de planeamiento global del territorio, y por otro, defiende los intereses del sector agroforestal frente a otro tipo de usos. Todo ello de acuerdo con el objetivo establecido en el artículo 12 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario ligado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad.

El ámbito de ordenación del presente PTS Agroforestal abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva del PTS Agroforestal estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

Con relación a los suelos de Alto Valor Agrológico, el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria los otorga la consideración de bien de interés social.

“1. Los suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, tendrán un carácter estratégico para la Comunidad Autónoma del País Vasco y la consideración de bienes de interés social.

2. Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.”



Este informe valora la afección a los suelos clasificados dentro de la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal.

CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

La documentación estudiado para la elaboración de este informe se ha obtenido de la carpeta de evaluación ambiental (<https://irekia.araba.eus/es/catalogo-informacion-publica>) y consta de:

- “Plan Especial en Suelo No Urbanizable para un alojamiento interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en una viña de Labastida parcelas 03-050, 03-064 Y 03-065” de la promotora Verónica Mato Zárte en junio de 2025
- “Documento Ambiental Estratégico del Plan Especial en suelo no urbanizable para un alojamiento interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en una viña de Labastida.” Elaborado por Ekos Estudios Ambientales S.L.U.

El objetivo del Plan Especial es la modificación del planeamiento municipal para la implantación de un alojamiento interpretativo en suelo no urbanizable.

El ámbito de actuación se encuentra en la parcela 50, 64 y 65 del polígono 3 de Labastida. Los datos catastrales son los siguientes.

INFORMACIÓN DE PARCELA			
Municipio: LABASTIDA / BASTIDA			
Polígono: 3			
Parcela: 65			
----- Opciones para la Parcela -----			
SUBPARCELA RÚSTICA SOLICITADA:			
REFERENCIA CATASTRAL	PARAJE	Superficie (m ²)	Destino
280300650000000000DT	SAN ROMAN	1.203	VIÑA SECANO TERCERA
Correo Electrónico : webmaster.catastroAlava@tracasa.es			

INFORMACIÓN DE PARCELA			
Municipio: LABASTIDA / BASTIDA			
Polígono: 3			
Parcela: 64			
----- Opciones para la Parcela -----			
SUBPARCELA RÚSTICA SOLICITADA:			
REFERENCIA CATASTRAL	PARAJE	Superficie (m ²)	Destino
280300640000000000KY	SAN ROMAN	393	VIÑA SECANO TERCERA
Correo Electrónico : webmaster.catastroAlava@tracasa.es			

INFORMACIÓN DE PARCELA			
Municipio: LABASTIDA / BASTIDA			
Polígono: 3			
Parcela: 50			
----- Opciones para la Parcela -----			
SUBPARCELA RÚSTICA SOLICITADA:			
REFERENCIA CATASTRAL	PARAJE	Superficie (m ²)	Destino
280300500000000000FW	HENARES	8.564	VIÑA SECANO TERCERA
Correo Electrónico : webmaster.catastroAlava@tracasa.es			

En este alojamiento interpretativo se plantea la posibilidad de desarrollar un modelo de negocio basado en el alojamiento turístico en el entorno rural, con un carácter de pequeña escala, innovador, sostenible, que genere la mínima afección sobre el medio físico y ayude a los visitantes a entender no tanto la cultura del vino sino todo el proceso de la agricultura previo a la elaboración del mismo. (Documento Ambiental Estratégico junio 2025)

El acceso a la parcela se realizará por el camino registrado en el Registro de Caminos Rurales de la Diputación Foral de Álava con referencia 028-000-30.

Los objetivos del Plan Especial, entre los que se incluyen los ambientales (Documento Ambiental Estratégico junio 2025):



- *Reconvertir un terreno con suelo agotado en desuso para materializar un proyecto turístico innovador y sostenible, que muestra el ciclo de la vid y valora el trabajo de todos los agricultores que dedican su vida a esta profesión en un enclave único como es el término Linares de Labastida.*
- *Creación de un espacio que no solo sirva para descansar, como lo haría un hotel al uso, sino mostrar la realidad que hay en el sector agrícola en general y de Rioja Alavesa en particular y mostrar los valores ambientales del entorno y la importancia de preservarlo.*
- *No se trata por tanto únicamente de un espacio de ocio, sino un lugar en el que se eduque sobre el consumo de energía y materiales y a su vez se muestre el impacto de estos actos en nuestras viñas, protegiendo así, el pilar económico y social principal de nuestros pueblos.*
- *Otro objetivo clave del proyecto es el concepto de derroche cero y mínimo consumo. Esto se basa en la concienciación del uso del agua, el papel y la electricidad, aportando elementos reutilizables en la mayor manera posible y explicando dónde se encuentra el turista con el objetivo de que procure usar lo menos posible elementos no reutilizables. Se aboga por el uso mínimo de productos desechables, generar un bajo nivel de residuos y el empleo de productos de kilómetro cero.*
- *Generar un ambiente idóneo para insectos polinizadores, que favorezcan la biodiversidad del entorno.*

Se muestra a continuación una imagen actual de la ubicación del proyecto.



Imagen 1: Ubicación de ámbito de actuación (en azul)-Caminos Rurales Registrados y referencia catastral de parcelas.



CONSIDERACIONES AL RESPECTO:

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El PTS Agroforestal define la delimitación y normativa asociadas a las zonas de Suelo No Urbanizable estableciendo diferentes categorías. Esta nuevo alojamiento interpretativo se ubica sobre la categoría “Agroganadera y Campiña” subcategoría “Alto Valor Estratégico”



Imagen 2: Ámbito de actuación- Categorías PTS Agroforestal

DEFINICIÓN DE USOS

En cuanto a la definición de los usos del suelo y actividades, según el PTS Agroforestal este alojamiento interpretativo se puede enmarcar dentro del artículo 42 *Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social* o dentro del artículo 26 *Recreo intensivo*

Artículo 26.– Recreo intensivo.

1.– *Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.*

2.– *Se diferencian, según la intensidad del uso, dos tipologías de recreo intensivo:*

a) *La adaptación y uso de Áreas Recreativas, que pueden incluir pequeñas infraestructuras de carácter permanente, tales como pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc.*

b) *Las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones, tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc.*

Artículo 42.– Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social.

1.– *Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.*

2.– *Se considerarán las siguientes modalidades:*

e) *Usos terciarios. Comprende hostelería, alojamientos turísticos y albergues. La implantación de usos terciarios se realizará conforme a la normativa sectorial de aplicación.*

El artículo 62 – *Matriz de Regulación de Usos y Actividades*, recoge la matriz donde se relacionan los potenciales usos que se desarrollan en el suelo con las diferentes categorías de ordenación. En este caso, tanto si se consideran el uso de “Edificios de Utilidad Pública e Interés Social” como “Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo” para la categoría de ordenación de suelo afectada



(Agroganadero y Campiña – Alto Valor Estratégico), la regulación resultante es 2a admisible para el Área funcional de Rioja Alavesa.

“2a: Admisible: se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D, Anexo I, “Instrumentos de actuación del PTS Agroforestal”)”

En el *Documento Ambiental Estratégico* se desarrolla el Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria (PEAS) y en el Anexo I se evalúa el documento redactado.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta el resultado del Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria se considera favorable este Plan Especial condicionado a la obtención de la declaración de interés público del proyecto y teniendo en cuenta que su implantación debe realizarse conforme a la normativa sectorial de aplicación.

Trasladándose las consideraciones expuestas para que se tengan en cuenta.

En Vitoria – Gasteiz, a fecha de firma electrónica

**EDURNE
ORTUN PEREZ
- 44670812M**

Firmado digitalmente
por EDURNE ORTUN
PEREZ - 44670812M
Fecha: 2026.01.22
08:11:55 +01'00'

Edurne Ortún Pérez
Técnica Agrónoma de la Dirección de Agricultura

David Fernández Sarabia
Nekazaritza Zuzendaria/Director de Agricultura

Vº Bº
David Fernández Sarabia
Director de Agricultura



ANEXO I

PROTOCOLO DE EVALUACIÓN DE LA AFECCIÓN SECTORIAL AGRARIA (PEAS) PLAN ESPECIAL PARA ALOJAMIENTO INTERPRETATIVO EN LABASTIDA (PARCELAS CATASTRALES 50, 64 Y 65 DEL POLÍGONO 3)

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Esta evaluación tiene por objeto analizar la repercusión sobre la actividad agraria desarrollada, así como sobre la ocupación de suelo agrario del proyecto de creación de un alojamiento interpretativo del medio rural de Rioja Alavesa en una viña de Labastida

2. CLASIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

El ámbito de este proyecto afecta a las parcelas catastrales 50, 64 y 65 del polígono 3 del término municipal de Labastida con una superficie total en el ámbito del Plan Especial de 10.491m².

Consultada la información gráfica del Plan Especial, se observa que el ámbito de actuación está clasificado actualmente como Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría “Agroganadera y Campiña” subcategoría “Alto Valor Estratégico”, según el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014).

3. EVALUACIÓN DE LA AFECCIÓN ORIGINADA

En ausencia de normativa que desarrolle lo establecido en el PTS Agroforestal o en el artículo 16 de la Ley 17/2008, de política agraria y alimentaria y dado que no se han fijado los criterios a tener en cuenta a la hora de evaluar la afección, este análisis tendrá en cuenta la ocupación del suelo agrario, la posible afección a infraestructuras agrarias, así como la posible repercusión sobre la viabilidad económica de las explotaciones agrarias que pudieran utilizar dicha parcela.

A. AFECCIÓN SEGÚN LA CATEGORÍA DE ORDENACIÓN DEL SUELO SEÑALANDO ESPECÍFICAMENTE SUPERFICIES DE ALTO VALOR ESTRATÉGICO Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

El ámbito de actuación de este Plan Especial no afectará a ningún Monte de Utilidad Pública.

En relación al suelo perteneciente a la subcategoría “Alto Valor Estratégico” el Plan Especial se ubica íntegramente dentro de esta categoría con una superficie de 10.491m² como se muestra en la imagen 2.

Se comprueba que la clasificación de esta afección en el término de la Labastida es del 0,13% para los suelos de “Alto Valor Estratégico” del municipio y la clasificación es compatible.

Territorio Histórico:	Araba
Municipio:	Labastida/Bastida
Tipo de Afección:	Permanente

	Superficie ocupada (ha)	Superficie municipal (ha)	% Ocupación	Clasificación de la afección
Alto Valor Estratégico	1,04	780,30	0,13%	COMPATIBLE
Paisaje Rural de Transición	0,00	493,37	0,00%	COMPATIBLE
Monte	0,00	2.159,41	0,00%	COMPATIBLE



B. AFECCIÓN SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPLOTACIÓN AFECTADA

Como se indica en *Documento Ambiental Estratégico*, se acredita en el Anexo I del Plan Especial y se verifica mediante Ortofoto 2025 el viñedo que existía en la parcelas 50, 64 y 65 ha sido arrancado, señalando que este viñedo se ha plantado *en parcelas de mayor capacidad productiva*.

No hay afección directa a explotaciones agrarias.

C. AFECCIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS

En relación con los caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava debido a las características del alojamiento interpretativo el camino rural registrado que da acceso a esta parcela cogerá el tránsito de todas aquellas personas usuarias de las instalaciones, por lo que se deberá solicitar un informe técnico al Servicio de Desarrollo Agrario de la Diputación Foral de Álava y contar con la autorización pertinente de la Junta Administrativa propietaria del camino. Todo ello de acuerdo con la Norma Foral 6/1995 para el uso, conservación y vigilancia de los Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

También se ha de contar con informe técnico y autorización previo al comienzo de las obras por la previsión del tránsito de vehículos en el camino con otro fin distinto al de los caminos rurales que se señala en el artículo 21 del PTS Agroforestal.

Artículo 21.– Caminos rurales.

1.– Se considerará como uso preferente de los caminos rurales, el acceso de las y los agricultores a sus explotaciones, la circulación de vehículos relacionada con el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como aquellas actividades complementarias turísticas y artesanales ejercidas por las personas agricultoras en sus explotaciones agrarias y las que tengan por objeto la conservación del medio natural.

2.– Se consideran como usos compatibles con los señalados en el punto anterior el tránsito a pie y ciclable y los desplazamientos ecuestres y sobre vehículos motorizados o no, siempre que no obstaculicen o dificulten el tráfico motivado por el servicio del camino o esté prohibido expresamente por razones de protección ambiental u otras.

3.– Se evitarán otros usos o actividades que resulten incompatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de caminos y sus elementos.

No hay Comunidades de Regantes que se vean afectadas por este Plan Especial.

4. MEDIDAS CORRECTORAS A CONSIDERAR

La afección de este proyecto es mínima. Sin embargo, durante la fase de ejecución de los alojamientos turísticos se pueden producir incidencias y alteraciones sobre el entorno. Por todo ello, se han de tener en cuenta las medidas básicas de precaución para minimizar cualquier posible daño al medio y seguir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente recogidas en el Documento Ambiental de este Plan Especial.