MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LAGUARDIA REFERENTE AL ÁREA 20: VILLA LUCÍA Y A LA REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO

AGOSTO 2025

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO

2.- PROMOTOR Y REDACTOR

3.- MARCO LEGISLATIVO

4.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

5.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

6.- DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE

7.- ALTERNATIVAS

8.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

9.- MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

10.- INFORMACIÓN DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

11.- CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

12. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DE LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO

B. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

E. MEDIDAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL

F. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. INDICADORES AMBIENTALES OBJETO DE SEGUIMIENTO

G. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

H. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

I. IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

J. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

K. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

L. NOTA FINAL

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

La presente Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Laguardia (Expediente AHI 102/02 - Aprobación definitiva OF 1273 (23/12/2002) - Entrada en vigor BOTHA Nº 88 (02/08/2004)), se redacta con el objeto de modificar la ordenación estructural y pormenorizada prevista en las NNSS en lo referente a la regulación del uso terciario y la ordenación del Área 20: Villa Lucía.

2. PROMOTOR Y REDACTOR

La redacción de esta Modificación Puntual la promueve la propiedad de la parcela catastral 1531 del polígono 7 de Laguardia, D. Juan Manuel Lavín Santamaría, en representación de LAVÍN SANTAMARIA S.A. con NIF A01032648 y domicilio fiscal en la calle Pedro Asúa, 35-37 bajo, de la localidad de Vitoria-Gasteiz, provincia de Álava.

Redacta el presente documento D. Juan Carlos Castrejana López, DNI 13294054P, arquitecto colegiado nº 1611 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación en Álava, con domicilio en C/ Almacenes, 8 bajo en Miranda de Ebro. Teléfono 649064926.

3. MARCO LEGISLATIVO

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
- Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Decreto 122/2021, de 30 de marzo, de modificación del Decreto 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)

Normativa municipal

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Laguardia. Aprobación definitiva OF 1273 (23/12/2002). Entrada en vigor BOTHA Nº 88 (02/08/2004)

4. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

La modificación afecta a:

- El art. 25 punto 11 de las NNSS vigentes.
- El art. 92 de la Sección IV.2.7. ORDENANZAS PARA USO TERCIARIO.
- A la ficha urbanística nº 20.
- Y a la grafía de los planos II.3.1, II.4.1 y II.5.1 de las NNSS.

11. Uso terciario intensivo

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

- Locales para el comercio al por mayor.
- Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc...
- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc...
- Agencias de transporte y distribución de mercancías. Representaciones con almacén, etc...
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc...
- Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc...

Artículo 92.- Edificación en suelo terciario

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

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

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA Nº 20 : VILLA LUCÍA

A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Equipamiento terciario correspondiente al Centro Temático del Vino desarrollado en la parcela denominada Villa Lucía situada entre el Casco de Laguardia y las inmediaciones de los viñedos de Bodegas Campillo.

Presenta un edificio representativo, zonas ajardinadas y unas construcciones en planta baja para el desarrollo de actividades hoteleras. Se completa con un pequeño edificio residencial con 2 viviendas.

B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Consolidación de la ordenación general, con arreglo a las determinaciones del art. 19 de la Normativa General.

D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE : 8.700 m².
- CLASIFICACIÓN : Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL : Terciario.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO :
  - Ocupación edificatoria máxima : 0,3 m²/m²
  - Edificabilidad máxima : 0,4 m²t.e./m²
- Nº DE VIVIENDAS :

  Se consolidan las dos viviendas existentes.
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO :
  - Terciario edificado : 2.400 m²
  - Residencial edificado : 200 m²
  - Terciario no edificado : 6.100 m²
- ORDENACIÓN EDIFICATORIA .
  - Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.

Texto refundido
las modificaciones señaladas
por la Diputación Foral de
Álava. - 4 JUN. 2004

- En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.
- Altura máxima de las edificaciones : tres plantas, con una altura máxima de 10,50 metros.
- Retranqueo a linderos o viales : 5 metros.
- Ocupación máxima de la edificación 35%, destinándose al menos un 15% de la parcela no edificada para lugares de ajardinamiento y arbolado.

• URBANIZACIÓN Y DOTACIONES :

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

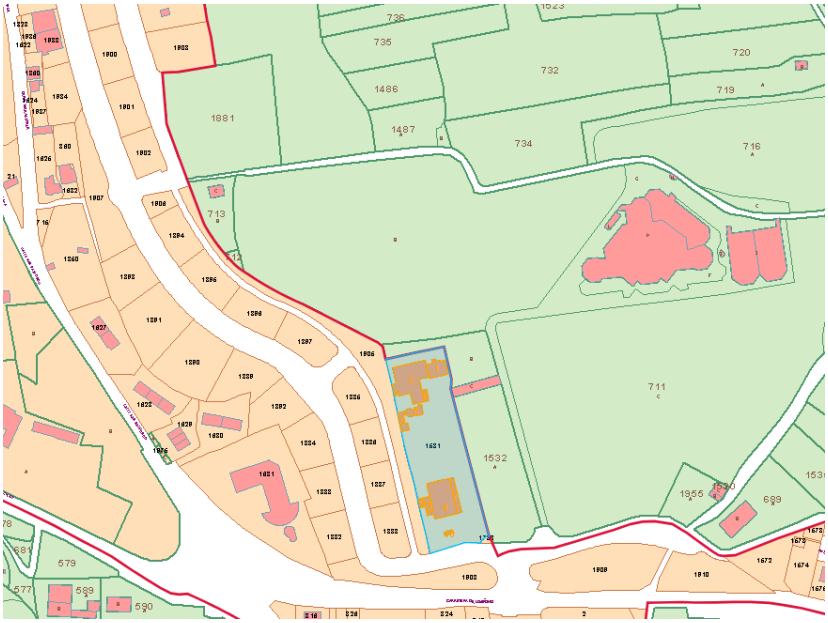
Texto refundido incorporando las modificaciones señaladas por la Diputación Foral de Álava. - 4 JUN. 2004

5. ÁMBITO DE LA MODIFICACION

Esta modificación afecta a la siguiente Área urbana:

Área 20: Villa Lucía.

Parcela 1531 del polígono 7 y parcela 1788 del polígono 7.



Fuente: Catastro

Fuente: NNSS

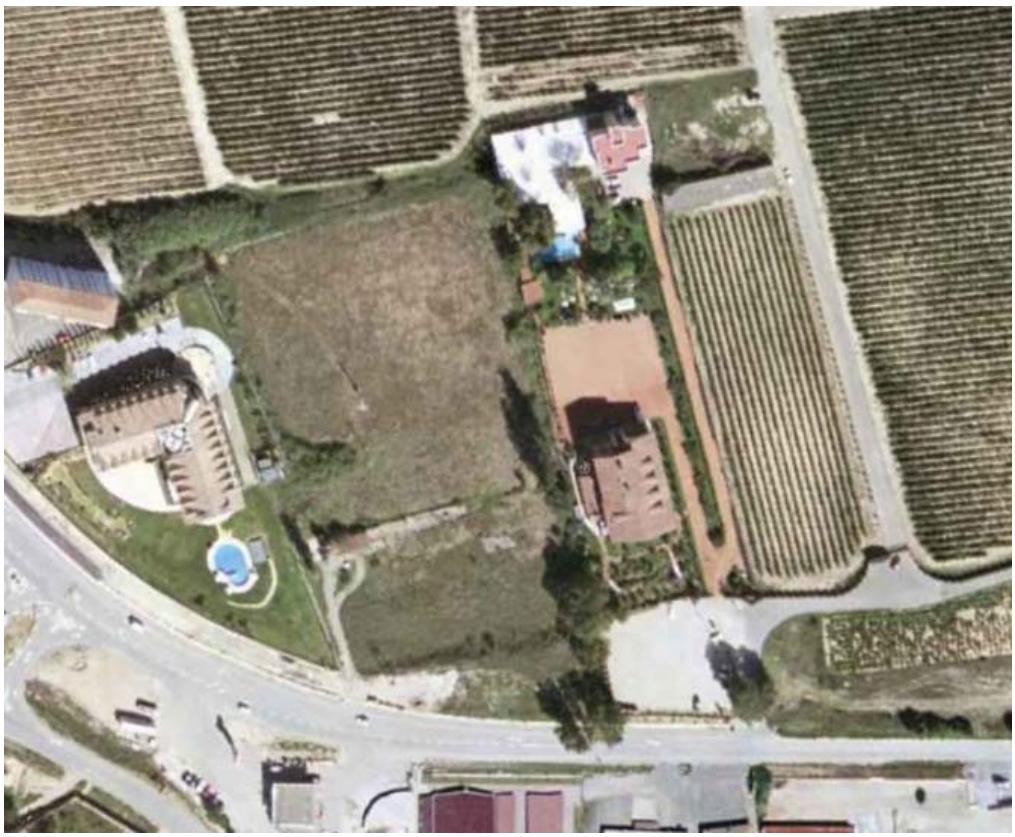
Superficie catastral: 8.720,67 m2 + 40,33 m2 = 8.761,00 m2.

El área se sitúa al sureste de la localidad de Laguardia a la derecha de la carretera A-124 de Logroño a Vitoria en dirección Vitoria.

ANTECEDENTES.

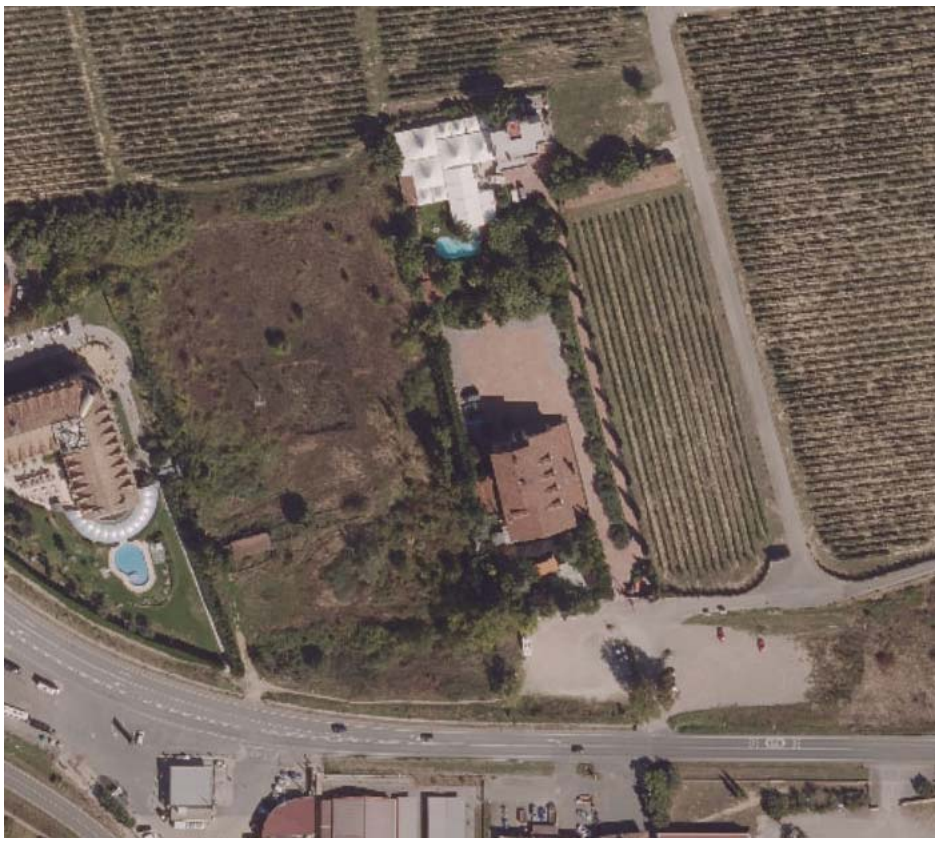
Fuente: DFA. Ortofoto histórica 1932-34

Fuente: Visor Geoaraba. Año 1977



Fuente: Visor Geoaraba. Año 2002

Fuente: Visor Geoaraba. Año 2007



Fuente: Visor Geoeuskadi. Año 2024

Como se observa en las ortofotos, la parcela objeto de estudio ha evolucionado al unísono con la zona sureste de Laguardia.

Inicialmente era una parcela agrícola vallada con muro de mampostería y portada de piedra que se dividió en dos.

En el año 1973 se construyen las dos viviendas en bloque existentes junto con una pequeña piscina al norte de la parcela.

En el año 1994 se realiza el restaurante al aire libre con carpas junto a las viviendas.

En el año 2000 se construye el actual Museo Villa Lucía al sur de la parcela.

En el año 2016 y 2018 se realizan ampliaciones del restaurante del Centro Villa Lucía.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA

El promotor tiene la necesidad de completar su actividad económica con la construcción de un hotel/residencia para cubrir las carencias que tiene.

El motivo de la construcción es mejorar el sector terciario de la parcela.

La conveniencia de situar el nuevo edificio terciario en la parcela 1531 del polígono 7 es múltiple: La parcela es propiedad propia. La parcela dispone de acceso rodado desde la carretera A-124. Está situada próxima al Casco urbano de Laguardia pero lo suficientemente alejada para no crear problemas circulatorios. Dispone de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Se justifica su localización en la parcela por razones económicas y técnicas.

El disponer de suelo propio con posibilidades edificatorias conforme a la normativa urbanística vigente supone una ventaja económica importante al no tener que acceder al mercado para la compra de una parcela privada.

El disponer de suelo ya urbano y localizado en una zona apropiada para la logística de las actividades económicas a desarrollar, hacen su ubicación en la parcela la alternativa más ventajosa y ajustada.

El nuevo edificio según las necesidades de la propiedad no necesita de nuevas instalaciones e infraestructuras. Se pretende la construcción de un edificio conectado al ya existente.

La implantación de este nuevo edificio no va distorsionar las vistas y la imagen existente en la zona afectada al situarse tras la edificación existente desde la carretera, causando el menor impacto posible y en todo caso disponiendo de las medidas correctoras y de compensación que se estimen necesarias desde el punto de vista ambiental y de integración paisajística.

Su emplazamiento no necesita de un acceso nuevo ya que se utilizará el existente a la parcela desde la carretera A-124.

La actuación edificatoria propuesta es medioambientalmente adecuada:

No afecta a terrenos situados por encima de la cota de 650 m.

No está situada en hábitats de interés prioritario.

Su construcción no supone implicaciones paisajísticas al no tenerse que realizar movimientos de tierras importantes. Sólo la cimentación del edificio. No se va a modificar la orografía del terreno existente. Las tierras de la excavación de la cimentación se aprovecharán en la propia parcela para completar su orografía y si sobran se trasladarán a un vertedero autorizado próximo.

La oportunidad y conveniencia está ligada al proyecto EDA Drinks & Wine Campus que tiene previsto su implantación en una parcela próxima: Parcela 685 del polígono 13.

Fuente: Catastro

Dicho Centro es una oportunidad a nivel local y comarcal para Rioja Alavesa.

Fuente: Promotor

EDA Drinks & Wine Campus representa una gran oportunidad para el desarrollo del sector vitivinícola y de bebidas, no solo a nivel educativo, sino también en términos de impacto económico y social en la comarca. Con su apuesta por la formación y la innovación, este proyecto contribuirá a fortalecer la competitividad de la región y a consolidarla como un referente en el ámbito del vino y las bebidas a nivel nacional e internacional.

Contribuye a fortalecer el destino Rioja Alavesa y su economía, así como su posicionamiento en los mercados no sólo nacionales sino internacionales.

Se estima que el Centro de Laguardia puede tener una media de 100-120 alumnos o asistentes directos a los seminarios, cursos de especialización, cursillos, masters, gotas de aprendizaje, cursos WSET, masters y posgrados, cursos universitarios,...

El perfil de los estudiantes, docentes, profesionales, que estarán alrededor del EDA es de un poder adquisitivo medio-alto. Con un porcentaje muy alto de procedencia internacional. Son personas cercanas al mundo bodeguero y de la restauración.

Son profesionales cualificados muy relacionados con el mundo del vino. Hijos de bodegueros de todo el mundo, técnicos de bodegas, perfiles altos en la escala tecnológica y técnica de la vitivinicultura y del enoturismo.

Gran especialización de los asistentes que consideran una inversión en formación con un rango de edad en torno a la mediana edad.

Incremento del turismo enogastronómico y de los enoturistas en general.

Incremento del turismo MICE (Jornadas, congresos, incentivos, eventos, exhibiciones,..) en la comarca.

Incremento del turismo familiar. No solo para familiares de profesorado, expertos, docentes, alumnos, visitantes de todo tipo sino también por los nuevos hábitos en los viajes en los que se intenta conciliar la vida familiar con el ocio, la cultura,...

Actualmente en Rioja Alavesa no hay alojamientos específicos suficientes para el turismo familiar con habitaciones compartidas por ejemplo o con zonas de disfrute conjunto para familias.

Incremento del Turismo Inclusivo y Accesible, siempre que haya estructuras, recursos y alojamientos para ello.

El EDA contribuye a la llegada de personas de todo tipo y condición con el requisito de ser un destino universal y contribuir a que el destino Rioja Alavesa madure y pueda acoger a estas personas con discapacidad.

Actualmente en Rioja Alavesa se dispone de pocos recursos para personas con discapacidad.

Es muy importante disponer de establecimientos hoteleros inclusivos y accesibles sobre todo para el mercado internacional. En especial Americano, norte de Europa, Inglaterra, Alemania, Francia, Países Bajos, Centroeuropa,....

Se requiere infraestructuras alojativas con capacidad alta (hoteles, aparta-hoteles, residencias estudiantes, post-grados, universitarios,...) para acoger a expertos, profesores y alumnos, así como a acompañantes, familiares y resto de profesionales.

El promotor es un dinamizador de la localidad de Laguardia y de la comarca Rioja Alavesa.

El Centro Temático del Vino Villa-Lucía es un Centro multidisciplinar: Museo del vino, espacio gastronómico y centro de eventos, congresos, ferias,...

MUSEO DEL VINO.

El Museo del Vino es, sin duda, la joya de este complejo de ocio y divulgación.

Se trata del primer museo del vino 100% inclusivo en lengua castellana a nivel internacional.

De dimensiones justas para que el recorrido sea tan práctico como eficaz, concentra de un modo ameno toda la historia y rituales del vino.

Cuenta con una exposición al aire libre de maquinaria y utillaje relacionado con el mundo del vino de finales del S. XIX y comienzos del S. XX.

La visita se complementa con la experiencia 4D "En tierra de sueños" en una novedosa sala con este sistema, que ha recibido más de 17 premios internacionales.

Es la primera experiencia 4D inclusiva y accesible universal del mundo en lengua castellana.

Se puede disfrutar también en euskera, inglés, francés, alemán y, recientemente, en ruso.

VILLA-LUCÍA, ESPACIO GASTRONÓMICO.

SERVICIO INTEGRAL A MEDIDA.

Salas con modernas dotaciones técnicas.

Servicios de restauración propios. Servicio de catering.

Visitas al Centro temático del vino, a bodegas, a las villas y pueblos de la comarca y al resto de recursos de la zona.

Actividades y experiencias para hacer que la estancia pueda prolongarse más. Multiexperiencias.

Gymkhanas enogastronómicas, cursos de enogastronomía, concursos,...

Experiencias enogastronómicas: Cursos de cata, Cata-degustación, Catas especiales, Experiencias en viñedo,

Experiencia del patxarán, Cata de uvas, Maridajes, Pilates y Vino

Amenizaciones, cenas temáticas, maridajes vino y música. Teatro y vino.

ACTIVIDADES

Programas de "team building y outdoor".

Destino ideal para jornadas y congresos de corte medio y para precongresos y postcongresos.

Por término medio los y las asistentes a congresos y/o convenciones en Euskadi pernoctan 3 noches dependiendo de las ciudades o destinos en los que se alojen. Se necesitan alojamientos en la comarca de Rioja Alavesa. La gastronomía y el turismo son los principales alicientes para volver a Euskadi tanto para los asistentes nacionales como para los asistentes internacionales.

6. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE

El objeto de esta modificación es la revisión de:

1. **La denominación de los usos terciarios**:

   Art. 25. Régimen de usos del suelo. Punto 11. Uso terciario intensivo.

   Se actualiza conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN de la Diputación Foral de Álava para la elaboración de planes urbanísticos.

2. **Las condiciones de edificación**:

   Art. 92. Edificación en suelo terciario.

   Se actualiza y se desarrolla este artículo conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN de la Diputación Foral de Álava para la elaboración de planes urbanísticos.

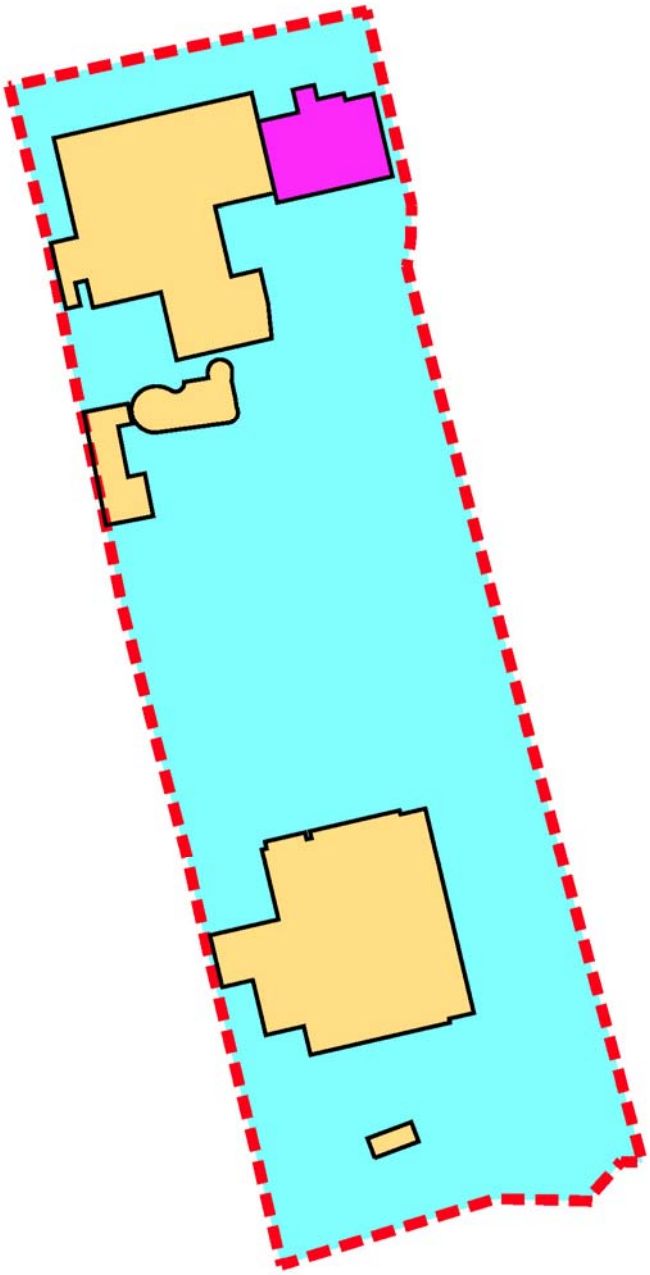
3. **Ficha urbanística AREA 20: VILLA LUCÍA.**

   Se actualiza la ficha urbanística en aras de un mejor desarrollo urbanístico del Área.

7. ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 0

Mantener las edificaciones existentes.



El espacio libre existente es inadecuado para la implantación de un nuevo edificio de uso terciario (hotel/residencia).

El espacio libre privado no podría cubrir las necesidades de circulación rodada y peatonal, y de aparcamiento para el uso previsto.

Así mismo las diferentes tipologías de los edificios con alturas diferentes, materiales de acabado distintos, morfologías variadas (bloque de viviendas, carpas, museo,... daría lugar a una solución caótica a nivel urbano.

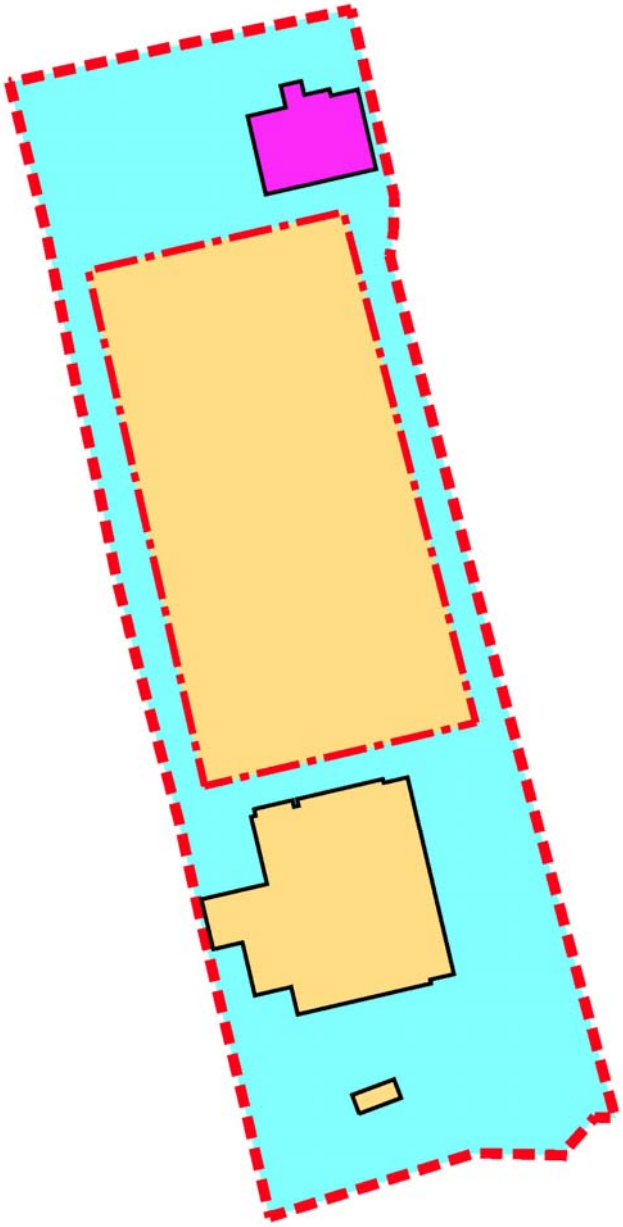
La orientación de la parcela norte-sur con los edificios colocados al norte y sur de la misma impediría una orientación adecuada del nuevo edificio.

El nuevo edificio sería poco atractivo al tener las mejores vistas al paisaje natural al norte a la sierra Cantabria comprometidas por las edificaciones existentes.

La ventilación e iluminación de las estancias del nuevo edificio se verían gravemente afectada por los edificios circundantes.

ALTERNATIVA 1

Eliminar las edificaciones hosteleras (carpas) de la zona norte de la parcela.



Implantar el nuevo edificio entre el bloque de viviendas al norte y el museo al sur origina una ordenación de tres edificios muy distintos en ocupación y altura.

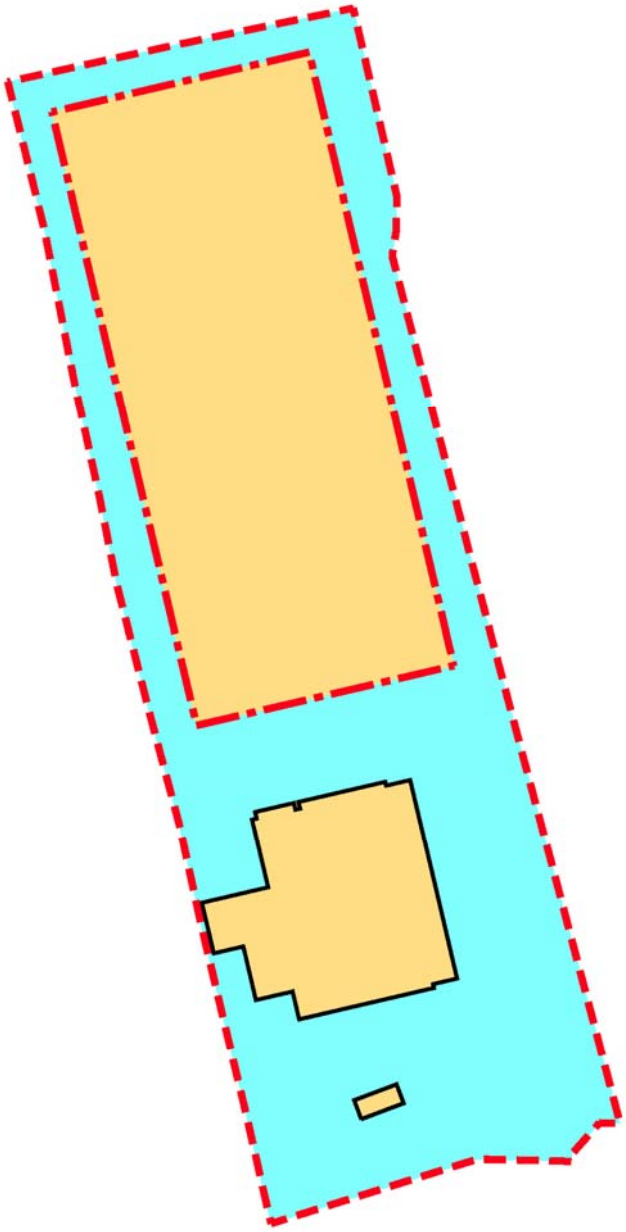
Esta propuesta origina un mal funcionamiento al existir tres usos diferentes: edificio residencial, edificio cultural y edificio hotelero.

El edificio hotelero en mitad de la parcela es perjudicado por los actuales edificios existentes a nivel estético, de vistas, y de funcionamiento creando interferencias molestas entre el uso de vivienda y los usos más públicos, hotel y museo con hostelería.

El espacio libre privado de circulación y aparcamiento se ve fraccionado en espacios pequeños e inadecuados.

ALTERNATIVA 2

La propuesta de esta Modificación Puntual.



Disponer el nuevo edificio al norte eliminando las diversas construcciones existentes es la alternativa más adecuada.

Se ordena la parcela con dos edificios con usos terciarios que son compatibles por uso, horarios y funcionamiento.

El hotel/residencia se coloca al norte con vistas paisajísticas a la sierra, a la zona lagunar, y a los viñedos.

A nivel acústico, el hotel queda separado de la carretera A-124.

A nivel urbano el edificio museístico se encuentra junto al acceso a la parcela siendo la zona más pública mientras que el hotel más privado se implanta detrás.

El espacio libre privado es más funcional pudiéndose organizar las circulaciones y aparcamientos.

8. PLANEAMIENTO PROPUESTO

Art. 25. Régimen de usos del suelo

Punto 11. Uso terciario

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

a) Oficinas.

b) Comercio al por menor.

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c) Residencial público.

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

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

c.3 Habitaciones y viviendas particulares de uso turístico

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

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

c.4.2 Colonias de vacaciones

c.4.3 Refugios de montaña.

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

d) Hostelería

d.1 Restaurantes y bares.

d.2 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

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

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

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

5. Los **hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles** se caracterizan por ser de titularidad única y gestión conjunta, estar sujetos a regulación sectorial específica cada uno de ellos y tener determinados servicios comunes. Los apartamentos turísticos en bloque ocupan un edificio completo, con explotación conjunta y se regulan en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural 6. Las **viviendas y habitaciones particulares para uso turístico** es el uso que se da a las viviendas particulares cuando no se utilizan como tales de forma estable, sino que se destinan al alquiler con fuerte rotación en sus inquilinos, estancias cortas y uso generalmente turístico. Se regula en el Decreto 101/2018 de 3

de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Son diferentes de los apartamentos turísticos del apartado anterior.

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

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

SECCIÓN IV.2.7. ORDENANZAS PARA EL USO TERCIARIO.

Art. 92. Edificación en suelo terciario.

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

1. Las condiciones de edificación de las áreas de usos terciarios se regularán en cada caso por la ficha urbanística particular, y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos II.4.1 "Suelo Urbano y Urbanizable. Estructura urbana, red viaria y zonificación pormenorizada" y II.5.1 "Suelo Urbano y Urbanizable. Condiciones de edificación, dominio del suelo y protección del patrimonio".

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 1,80 m2t/m2s

b) Ocupación:

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

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

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

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

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

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

h) Alturas libres de pisos:

h.1) Alturas de piso mínimas:

Planta baja: 3,00 m.

Plantas altas: 2,60 m.

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

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

i) El resto de los parámetros son libres.

9. MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación tiene un interés general al reformar el punto 11 del art. 25, ampliando las definiciones de los usos terciarios, y reformando el art. 92 modificando los parámetros edificatorios referentes a los usos terciarios, actualizándolos conforme a lo dispuesto en la normativa tipo de referencia NORPLAN de la Diputación Foral de Álava para la elaboración de planes urbanísticos.

La modificación es de interés social para la comunidad al mejorar los parámetros y las definiciones de las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

La mejora de los usos terciarios es un motor económico y social para la localidad de Laguardia y la Comarca.

El promotor de esta modificación, propietario del Área 20 desea la ampliación de los servicios terciarios del Centro Temático Villa Lucía.

En la actualidad la edificabilidad de la parcela está agotada con las edificaciones existentes.

La normativa urbanística se ha quedado obsoleta tras veinte años de vigencia.

Se promueve esta modificación puntual ante la demora de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Laguardia, que recogerá lo previsto en esta modificación al seguir las pautas del modelo NORPLAN.

En la actualidad la propiedad quiere completar los servicios existentes de museo temático, restaurante y eventos con la posibilidad de realizar un hotel para poder completar la oferta turística de Laguardia y del Área funcional de Rioja Alavesa.

La modificación tiene un interés local y comarcal: Mejorar la capacidad de generar empleo y renta del modelo productivo contribuyendo a la reversión de la tendencia demográfica negativa. La localidad tiene que seguir siendo dinámica, generando empleo y oportunidades, con una mayor diversificación productiva que en la actualidad.

La capacidad hotelera actual de Laguardia y de la Comarca es reducida por lo que la modificación es de interés público.

Hoteles, restaurantes y bares son actividades de gran interés para el turismo enológico. Rioja Alavesa ocupa un lugar destacado en este segmento lo que ha supuesto una cierta diversificación productiva de la Comarca, siendo Laguardia un foco potente por su centralidad y comunicaciones.

Existe demanda para usos turísticos que se pueden fomentar con un incremento de la edificabilidad, ocupando los terrenos urbanos existentes (densificación).

Se considera que el perfil de la edificación debe ser III (b)/- , es decir, P.B. + 2 + B.C. con número de plantas de sótano libre, y altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero.

Estos parámetros se justifican por ser los parámetros que existen en el edificio representativo del complejo Villa Lucía. Por ser los parámetros normales en la periferia de la

localidad, y porque conforme al Código Técnico de la Edificación las alturas libres de las plantas necesitan más altura que 2,50 m. para poder albergar las instalaciones de ventilación y térmicas.

Estos parámetros son inferiores a los existentes en el sector 11 "Nuevo sector residencial norte" colindante con el Área 20 de uso terciario.

10. INFORMACIÓN DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

La presente modificación mantiene la calificación pormenorizada, actualizando puntualmente sus parámetros.

11. CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

La presente modificación no afecta al sistema general de espacios libres.

12. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DE LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO

La modificación propuesta no precisa de medidas compensatorias ya que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos, que no varían. Tampoco se modifica las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial. No afecta a los estándares legales mínimos de la ordenación actual del municipio.

La edificabilidad residencial no se modifica por lo que no es necesario, por tanto, prever un incremento de usos dotacionales públicos, ni de zonas verdes y espacios libres.

No se modifica el sistema local de espacios libres de las áreas afectadas por la modificación puntual. No se varía el número de habitantes y no se genera un déficit dotacional.

La modificación no afecta a los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres existentes en la ordenación estructural del término municipal de Laguardia.

B. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La modificación propuesta no supone cambios en la ejecución ni en los sistemas de actuación.

Tampoco afecta a usos dotacionales públicos previstos ni a zonas verdes y espacios libres considerados en los puntos 6 y 7 del art. 105 de la LSU.

C. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La modificación propuesta afecta a las normas urbanísticas de desarrollo, en concreto a la ficha urbanística del Área nº 20: Villa Lucía.

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA Nº 20: VILLA LUCÍA.

A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

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

B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

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

D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- **SUPERFICIE:** 8.761,00
- **CLASIFICACIÓN:** Suelo Urbano.
- **CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL:** Terciario
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:**
  - Ocupación edificatoria máxima: 60 % cumpliendo el resto de condiciones de posición.
  - Edificabilidad máxima: 1,80 m2t/m2s
- **ORDENACIÓN EDIFICATORIA:**
  - Las edificaciones e instalaciones existentes se consolidan en sus condiciones actuales, pudiendo efectuarse las reformas o ampliaciones que sean precisas para su correcto funcionamiento.
  - En caso de ampliaciones de la edificación, se realizarán dentro de las alineaciones límite señaladas en el Plano II.5.1 mediante la elaboración de un proyecto que contemple su integración en el conjunto de las instalaciones.

- Altura máxima de las edificaciones: III (b)/- es decir P.B. + 2 + B.C. con número de plantas de sótano libre. Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero
- Retranqueo a linderos o viales: 5 metros.
- Condiciones estéticas: Deberán considerarse las invariantes de la arquitectura tradicional de Rioja Alavesa: Fachadas de tonos claros. Carpinterías de tonos oscuros y cubiertas en tonos rojizos.

• URBANIZACIÓN Y DOTACIONES:

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

ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Parámetros urbanísticos asignados al uso terciario:

PARAMETRO	PROPUESTA
Edificabilidad	1,80 m2/m2
Parcela mínima receptora	La existente
Ocupación máxima	60 %
Número máximo de plantas	B+2+BC
Altura a alero	12,00 m.
Separación a linderos	5,00 m.
Separación a carreteras	> 25,00 m.

Conforme al Catastro, la edificabilidad existente en la parcela es:

EDIFICIO	DESTINO	AÑO	EDIFICABILIDAD
EDIFICIO 1	VIVIENDA COLECTIVA	1973	468,20 m2
EDIFICIO 2	RESTAURANTE	1994	649,70 m2
EDIFICIO3	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1998	69,85 m2
EDIFICIO 4	MUSEO	2000	2.296,32 m2
EDIFICIO 5	TRASTERO	1978	92,73 m2
EDIFICIO 6	*PISCINA*	*1978*	*97,76 m2*
EDIFICIO 7	RESTAURANTE	2016	108,03 m2
EDIFICIO 8	RESTAURANTE	2018	39,97 m2
EDIFICIO 9	TRASTERO	2018	33,59 m2
EDIFICIO10	TRASTERO	2019	9,74 m2
TOTAL			3.822,27 m2

- *No se contabiliza la piscina*

Superficie del Área conforme al Catastro: 8.761,00 m2.

Edificabilidad existente en la parcela: 3.822,27 m2.

Edificabilidad máxima prevista: 15.694,15 m2. < 15.769,80 (1,80 m2/m2).

Área museo a conservar: 2.517,53 m2.

Edificación nueva: (38,50 x 92,50) x 3,70 = 3.561,25 x 3,70 = 13.176,62 m2.

Ocupación existente en la parcela: 2.868,73 m2.

Ocupación máxima prevista: 4.436,07 m2. (50,63 %) < 60%.

Área museo a conservar: 874,82 m2.

Edificación nueva: (38,50 x 92,50) = 3.561,25 m2.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS

Red viaria: La parcela dispone de acceso directo a 45 m. desde la carretera A-124 con una anchura de 8,00 m.

Abastecimiento de agua: La parcela dispone del servicio de abastecimiento de agua potable en los edificios existentes. La red de distribución está gestionada por el Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa.

Saneamiento de fecales: La parcela dispone de red de saneamiento a la red municipal.

Saneamiento de pluviales: La parcela dispone de una red de recogida de aguas pluviales canalizada hasta el arroyo próximo (arroyo Ondillo).

Fuente: Geoeuskadi

Energía eléctrica: La parcela dispone de acometida eléctrica suministrada por Iberdrola S.A.

Telecomunicaciones: La parcela dispone de suministro de telefonía por parte de Telefónica hasta las edificaciones existentes.

Residuos sólidos: En el interior de la parcela no podrá depositarse ningún tipo de basuras o residuos sólidos. Únicamente podrán almacenarse provisionalmente en recipientes o lugares específicos con capacidad suficiente, de modo que los residuos estén visualmente ocultos desde los viales de acceso y que no sea posible su esparcimiento debido a la acción del viento, lluvia, animales, etc.

Los residuos no peligrosos que se generarán durante el desarrollo de la actividad son todos, asimilables a urbanos. La totalidad de residuos no peligrosos se almacenarán convenientemente acondicionados y clasificados a la espera de ser retirados a los contenedores urbanos próximos, gestionados por el Ayuntamiento de Laguardia.

Aparcamientos: La parcela dispone de aparcamientos suficientes para la actividad existente. Existen 22 plazas más una adaptada a discapacitados en la actualidad. No obstante la parcela dispone de superficie libre suficiente para ampliar la dotación de aparcamientos si es necesario.

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 45/2025, DE 18 DE FEBRERO, DE REGULACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Art. 8: Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.

2.– El estándar de espacios libres será equivalente al 2 por ciento de la superficie computable de la parcela susceptible de edificación o solar (2 % x ScompAmbito) objeto de actuación de dotación, calculada de conformidad con las previsiones del artículo 6.1.e) de este Decreto.
3.– El estándar de aparcamiento tendrá como contenido mínimo:
a) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 pz/100 m2(tIncremento)) destinada a uso terciario.
b) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 pz/100 m2(tIncremento)) destinada a uso industrial. Si bien, el planeamiento urbanístico podrá ajustar el estándar en función de las características de la actuación.
4.– Estándar de vegetación
a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 ud/100 m2(tIncremento)) o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.
5.– La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Decreto en la medida en que sean compatibles con los usos industrial o terciario.
La propuesta prevé:

a) **Espacios libres públicos:**

Edificabilidad propuesta máxima: 15.694,15 m2
Edificabilidad actual existente: 3.822,27 m2
Aumento de edificabilidad propuesto: 11.871,88 m2
Coef. IE: 0,76
StAd: Superficie total de la parcela o solar de la actuación de dotación y sujeta al cumplimiento del estándar: 6.627,71 m2.
2 %xScompAmbito: **132,55 m2.**

A propuesta municipal se monetizará el valor del suelo conforme al art. 6.7 del Decreto 45/2025:
"7.– Las obligaciones dotacionales de las actuaciones de dotación podrán cumplirse mediante el abono de su valor económico al Ayuntamiento, previa justificación de la conveniencia de actuar

de esa manera. Los ingresos económicos resultantes deberán invertirse en la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico".

La decisión se justifica por:
La reducida superficie del suelo.
La dificultad que supondría su mantenimiento y conservación dado su tamaño.
La no conveniencia de su adición al suelo libre público previsto en el Sector 11 contiguo al oeste de la parcela dada la imprevisión de su desarrollo.
El mantenimiento del muro de mampostería que cierra la finca por el oeste al ser un elemento histórico-arquitectónico de interés.

VALORACIÓN:
Tomando como referencia valores para terrenos que están en la situación y condiciones agrarias de viñedo, y en base a su localización, su valor económico se determina en este momento en una media de 30 €/m².
V = 132,55 m2 x 30 €/m2 = 3.976,50 €.

b) Aparcamientos:

1 pz/100 m2(tIncremento): **119 plazas.**

Vehículos 50%: 60 plazas. Plaza de 2,30 m. x 4,80 m. según Decreto 88/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. De las cuales 2 plazas serán adaptadas a personas con discapacidad.
Bicicletas 50%: 59 plazas.
Plaza de 0,80 m. x 2,10 m.
Dichas plazas de aparcamiento se situarán en el espacio libre privado y en los sótanos previstos de la edificación terciaria. Las plazas de aparcamiento de bicicletas y de vehículos adaptadas se situarán preferentemente en superficie.

c) Vegetación:

1 ud/100 m2(tIncremento): **119 árboles.**

En la actualidad la parcela dispone de una masa vegetal adecuada.

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La modificación propuesta no supone una inversión pública ya que no se modifican los parámetros económicos de las actuales Normas Subsidiarias.

E. MEDIDAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL

La modificación puntual precisa de la realización de Es.A.E.

La presente modificación se encuentra sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado mediante 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.

El Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava emitirá el preceptivo I.A.E a la vista del Es.A.E. que acompañará al presente documento.

F. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. INDICADORES AMBIENTALES OBJETO DE SEGUIMIENTO.

Será el definido por el Órgano ambiental.

G. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No se genera mediante la presente modificación puntual ningún efecto económico extra sobre las haciendas públicas, ni se produce ningún tipo de cambio o afección a suelos productivos derivada de su aplicación.

H. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

La Ley 2/2006 de 7 de abril, de Instituciones locales de Euskadi, establece en su artículo 7 que en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

La presente Modificación no genera cambios demográficos o desplazamiento poblacionales, mejorando los servicios terciarios y consolidando población, por lo que no se considera que afecte a la situación sociolingüística del municipio. No afecta a la situación socio-lingüística del municipio ni tiene impacto respecto a la normalización del uso del euskera, por lo que se entiende innecesaria la realización de un estudio en materia sociolingüística.

I. IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

Conforme a la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los

planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionables y de los actos administrativos.

La modificación planteada consiste en una revisión del uso terciario adaptándolo al modelo NORPLAN.

La modificación no perpetúa estereotipos de género ni afecta a la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

La revisión y contenido del uso terciario no contribuye al aumento de la brecha de género. No afecta a la igualdad entre mujeres y hombres.

Se puede concluir que la modificación del planeamiento supone un impacto cero en función del género.

J. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de los artículos 84.4 y 108 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, se redacta el presente Programa de Participación Ciudadana a seguir en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Laguardia referente al Área 20. Villa Lucía y a la regulación del uso terciario.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación, dispone en su artículo 5.e) que todos los ciudadanos tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

Por otra parte, la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, al regular en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, establece que la ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

La citada Ley 2/2006 dispone en su artículo 84.4 que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Asimismo, el artículo 108 de la mencionada Ley 2/2006 regula el programa de participación ciudadana en el plan general y establece que el acuerdo municipal de inicio de la

formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Esta norma se ha desarrollado mediante el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, cuya entrada en vigor se ha producido en fecha 1 de abril de 2020 y que en su artículo 3 regula la materia de la participación ciudadana en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico, estableciendo que contendrá como mínimo los siguientes mecanismos participativos:

a) Una guía de participación, en la que se describirán las pautas y contenidos del proceso de participación ciudadana, y sus pormenores, recogiéndose además en la misma el resumen de los contenidos que servirán como punto de partida del proceso participativo.

b) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido de la iniciativa y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

c) Material divulgativo que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Por último, Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula en su artículo 133 la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, y establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Dicha consulta pública deberá realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.

Un objetivo básico del programa de participación ciudadana es asegurar que la ciudadanía conozca el contenido y alcance de la propuesta de la Modificación Puntual de las NNSS de Laguardia en lo referente al Área 20. Villa Lucía y a la regulación del uso terciario, mediante este instrumento participativo. Que los vecinos puedan poner en conocimiento de la Corporación su opinión sobre la misma.

En este sentido, el programa tiene como función garantizar el cumplimiento de unos objetivos específicos en torno a la participación que son los siguientes:

• Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer ese derecho.

• Hacer accesible la información durante la elaboración de la modificación.

• Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases del procedimiento abiertas a la participación.

• Hacer factible la participación y la existencia de canales accesibles de información y de aportación al público interesado.

Los elementos que posibilitan la participación son de dos órdenes; en primer lugar están las acciones de obligado cumplimiento por normativa legal y, en segundo lugar, están otras acciones complementarias de participación que se proponen con objeto de facilitarla aún más eficazmente. Estos dos órdenes dispondrán del contenido específico de cada fase, ya sean con material gráfico o escrito divulgativo, acciones explicativas a agentes sociales y público en general, el análisis de las opiniones y alegaciones que se formulen con su valoración, o la prevista realización del informe síntesis del proceso de participación ciudadana.

Las fases del Programa de Participación Ciudadana (PPC), relacionadas con la tramitación de la Modificación Puntual de las NNSS y sus contenidos, se detallan a continuación, y serán atendidas por el técnico redactor y/o el arquitecto municipal.

FASE 1: Mecanismos de participación ciudadana previos a la aprobación inicial de la modificación puntual de las NNSS:

Acciones de obligado cumplimiento:

• Aprobar el presente Programa de Participación Ciudadana a seguir en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Acciones complementarias:

• Consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento de Laguardia, por el plazo mínimo de quince días naturales, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y entidades asociativas acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Dicha consulta pública se realizará de forma tal que ciudadanía y entidades asociativas tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual se pondrá a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre el borrador de la Modificación Puntual de las NNSS de Laguardia.

La celebración de la consulta pública se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. La acreditación de la publicación efectuada se incorporará al expediente de tramitación del planeamiento.

• Informe sobre las opiniones habidas como consecuencia de la sustanciación de la consulta pública, a integrar en el expediente.

FASE 2: Mecanismos de participación ciudadana posteriores a la aprobación inicial de la modificación puntual de las NNSS.

Acciones de obligado cumplimiento:

• Aprobación inicial de la Modificación Puntual de las NNSS y sometimiento a información pública por medio de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación, conforme al artículo 90.5 de la Ley 2/2006. También se dará publicidad de la exposición por los canales habituales municipales.

• Recepción de alegaciones.

• Informes precisos sobre las alegaciones habidas como consecuencia de la exposición pública tras la aprobación inicial, a integrar en el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las NNSS que se presente para su aprobación provisional.

Acciones complementarias:

• Sesión explicativa abierta al público, expuesta por el Técnico redactor y/o el arquitecto municipal. Se realizará en locales municipales y en la hora y día que indique el Ayuntamiento. En este caso se convocarán dos sesiones.

En esta sesión se explicará el alcance y contenido de la modificación, las formas de consultar el documento, la posibilidad de solicitar cita previa para reuniones particulares, la forma de realizar las alegaciones, así como los lugares de entrega y sus plazos. Al final de la sesión se establecerá una ronda abierta de preguntas.

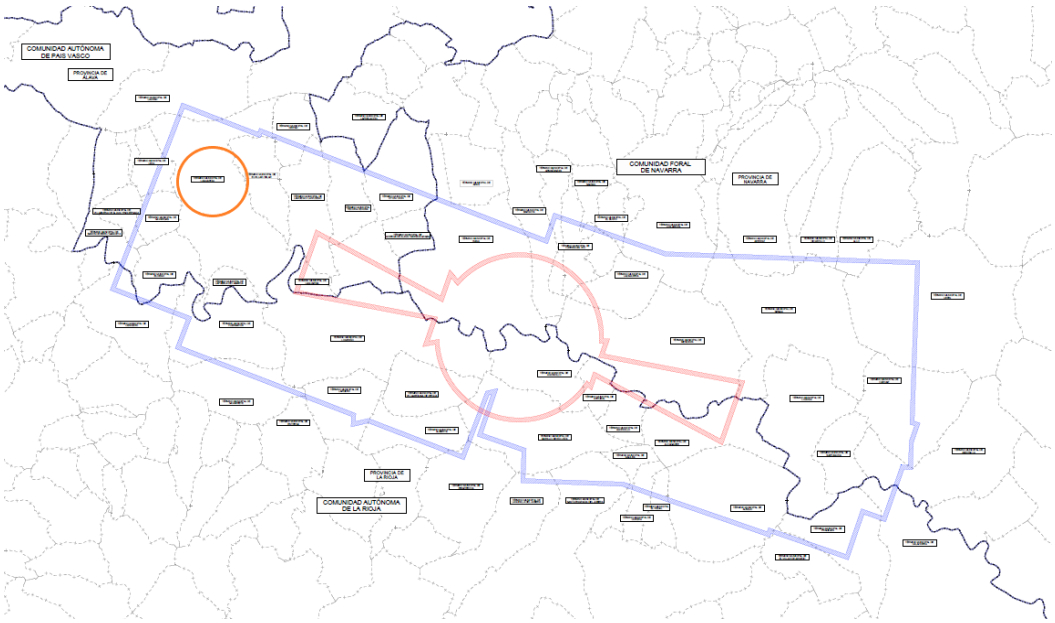
La celebración de la sesión explicativa se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. La acreditación de la publicación efectuada se incorporará al expediente.

• Informe de síntesis sobre el proceso de participación seguido, a integrar en el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las NNSS que se presente para su aprobación provisional.

K. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual de las NNSS de Laguardia se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Logroño-Agoncillo. En el plano "Servidumbres Aeronáuticas", se representan las líneas de nivel de las superficies !imitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 11.



Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de dicha servidumbre, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de aproximadamente 890 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 11 no sea sobrepasada por las

construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Laguardia, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos , etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

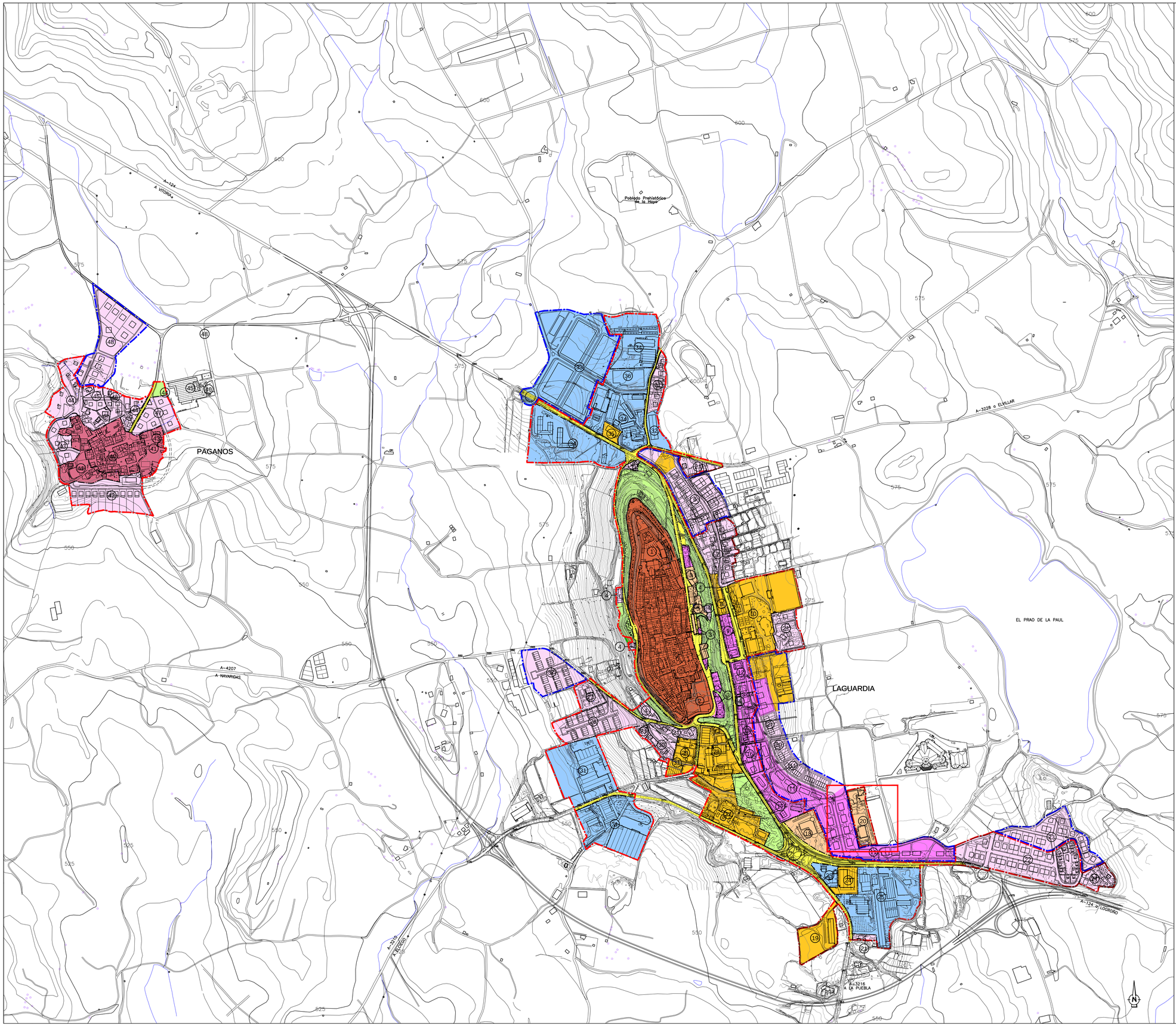
L. NOTA FINAL

Con el presente documento queda definido, a juicio del Técnico que suscribe, la Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico de Laguardia referente al Área 20: Villa Lucía y a la regulación del uso terciario.

Laguardia, agosto de 2025

EL ARQUITECTO

Juan Carlos Castrejana López



CLASIFICACION DEL SUELO

- DELIMITACION DEL SUELO URBANO
- AMPLIACIÓN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PREVISTA EN MODIFICACIONES COMPLEMENTARIAS
- DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE

CALIFICACION GLOBAL

- SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA
- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- RESERVA DE ZONAS VERDES PREVISTA EN MODIFICACIÓNES COMPLEMENTARIAS
- CASCO HISTORICO DE LAGUARDIA
- NUCLEOS URBANOS MENORES
- RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

- (1) IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE AREAS Y SECTORES

PLANO II.3.1

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE LAGUARDIA (ÁLAVA) EN EL ÁREA Nº20 "VILLA LUCÍA" Y LA REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO - LAGUARDIA Y PÁGANOS -

MODIFICADO

Promotor	Escala	Fecha
Ayuntamiento de Laguardia	1:5000	08/2025

Arquitecto

Juan Carlos CASTREJANA LÓPEZ