

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

**Orden Foral 121/2016, de 12 de mayo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 78/2016, de 18 de marzo, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de quinta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala, relativa a la ampliación de la residencia de ancianos de Respaldiza**

**ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 78/2016, de 18 de marzo, quedó definitivamente aprobado el expediente de quinta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala, referente a ampliación de la residencia de ancianos de Respaldiza.

Segundo. La misma Orden Foral 78/2016, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 22 de abril de 2016, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 78/2016, de 18 de marzo, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de quinta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala, referente a la ampliación de la residencia de ancianos de Respaldiza.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. Vitoria-Gasteiz.

Vitoria-Gasteiz, a 12 de mayo de 2016

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

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 207 DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AYALA**

**Art. 207. Condiciones Generales**

1. Equipamiento Administrativo. "Cuadrilla de Ayala" Zaraobe (Olabezar) S. No Urbanizable.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura de alero: 7,- m. N° de plantas: 2. Planta Baja + 1.

Separación entre edificios: 20,- m.

Separación a linderos: 10,- m.

2. Equipamiento Administrativo: Respalditza

Conjunto Ayuntamiento - Antiguas Escuelas. Edificación Consolidada.

3. Equipamiento Administrativo - Ferial. (Junta Administrativa de Respalditza).

Situado frente al sistema general de espacios libres.

Se autoriza la reconstrucción de la edificación existente. (Estado actual de ruina).

Ocupación: Edificio existente, con una posible ampliación del 25 por ciento

Alturas:

7,- m. alero, en P. Baja + 1 (Cuerpo lateral Este).

3,5 m. alero, en Sótano + P. Baja. (Cuerpo lateral Oeste).

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para ambos cuerpos.

4. Equipamiento Docente: Centro Escolar y Deportivo - Ikastola Ibagüen. (Suelo Urbanizable) Zuaza

Edificabilidad: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura de alero: 7,- m. N° de plantas 2, P. Baja + 1.

Separación a linderos: 10,- m.

5 Equipamiento Docente y Religioso: Colegio del Amor Misericordioso. Menagarai

Parcela A = 4.250,- m<sup>2</sup>. (parte edificada)

Parcela B = 2.470,- m<sup>2</sup>. (libre junto a U. E.2.).

Edificabilidad:

0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-. S/parcela neta, aplicable a la parcela A.

0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/ parcela neta, aplicable a la parcela B.

Altura alero: 3 < h < 8,5

Distancia entre edificaciones: 5,- m.

Será obligada la cesión urbanizada del acceso peatonal definido en la Ordenación.

Documentos a redactar:

– Proyecto de Urbanización de los frentes sobre la vía pública.

– Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

– Separación a linderos. Se guardará el criterio establecido para el Núcleo Rural.

6. Equipamiento docente y deportivo. Parcela de 2.800,- m<sup>2</sup>. Luiaondo

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela neta.

Separación a linderos: 5,- m.

Altura máximo alero: 9,- m.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

7. Equipamiento Asistencial: Residencia de ancianos. Respalditza

Fundación Alday.

Superficie parcela: 2.800,- m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela neta.

Altura máx alero: 8,50 m.

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

El proyecto contemplará la urbanización completa del frente de parcela sobre vía pública.

Estudio de Detalle. Para cualquier actuación urbanizadora o edificatoria el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

8. Equipamiento Docente y Religioso de Palacio S. Juan de Dios. Conjunto de dos parcelas en el suelo urbano de Respalditza con una superficie total de 16.090,- m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable de forma independiente a cada una de las parcelas.

Altura máxima alero:  $3 < h < 8,5$

Distancia a linderos: 10,- m.

Distancia entre edificaciones: 10,- m.

Se redactará un Estudio de Detalle como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

9. Equipamiento. Educación. (Autoescuela de Luiaondo)

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Dentro del apartado 2<sup>a</sup> - 4.1, del Art. 81 de las presentes normas, se califica con el uso exclusivo de Autoescuela, el recinto de 15.745,- m<sup>2</sup>., situado junto a la estación.

Se admiten los usos relacionados con la autoescuela y los usos educativos relacionados con la prevención, seguridad e higiene, así como la construcción de un edificio de P. Baja, con 50,- m<sup>2</sup> de superficie máxima construida.

Separación a linderos: 10,- m.

10. Recreativo: Zona Recreativa Embalse de Maroño.

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

En torno del embalse mediante la redacción de un Plan Especial se propone la creación de un campig de al menos 250 plazas, en torno de un caserío, que podrá utilizarse como edificio de recepción, club social y como soporte para la actividad hostelera.

Al margen de los anteriores sistemas generales de equipamiento comunitario, cabe añadir con carácter local los siguientes:

– Respalditza. Equipamiento Deportivo.

Situado junto al cementerio, con una superficie de 2.320,- m<sup>2</sup>, que podrán ampliarse mediante las cesiones de P. Parcial Respalditza I.

Ocupación: La señalada en la documentación gráfica.

Edificabilidad: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima aleros: 10,- m.

Estudio de Detalle: Obligatorio.

– Respalditza. Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Zubito.

Superficie: 1.185,- m<sup>2</sup>.

Condiciones para la edificación: Las señaladas por el P. Parcial

– Luiaondo: Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Malato.

– Luiaondo: Equipamiento Cultural - Recreativo. A. E. C. 4 de carácter privado. (Antigua ermita - cine).

Edificación consolidada, en P. Baja. Se recuperará la ermita, eliminándose los añadidos degradantes.

– Luiaondo: Equipamiento Iglesia,.

Sin uso específico y como reserva equipamental se emplaza al norte de la Iglesia Santa María Magdalena.

Superficie: 2.162,- m<sup>2</sup>.

Superficie edificable: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura máxima P. Baja + 1

Estudio de Detalle: Obligatorio, dentro del área de movimiento de la edificación

11. Religioso - Residencial (Monasterio de Quejana)

Clasificación: Suelo No urbanizable.

Suelo de Protección de Bienes de Interés Cultural. Se redactará un Plan Especial a fin de proteger el entorno y ordenar los accesos, instalaciones y servicios del monumento.

12. Terciario Hospedaje

Caserío "Los Arcos"

En las condiciones y procedimiento previsto en el Apartado e del Art. 145, podrá ampliarse la actividad hotelera y agroturismo, con la construcción de nuevos edificios aislados.

Las nuevas edificaciones se vincularán a la parcela existente de 6,- Ha y la actividad del conjunto será gestionada por una única empresa. No se admite ningún tipo de división horizontal.

Se redactará un Plan Especial, cumpliéndose las siguientes condiciones:

– La parcela vinculada al conjunto de las edificaciones será indivisible Art. 258 Texto Refundido 1992.

– Distancia mínima entre edificaciones: 15,- metros.

– Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Informe favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

13. Cultural Sanitario Asistencial Administrativo

Superficie parcela: 2.905,74. m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela neta.

Altura máx. alero: 9 m.

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Redacción que se propone en esta Modificación:

#### **Art. 207. Condiciones Generales**

1. Equipamiento Administrativo. "Cuadrilla de Ayala" Zaroobe (Olabezar) S. No Urbanizable.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura de alero: 7,- m. N° de plantas: 2. Planta Baja + 1.

Separación entre edificios: 20,- m.

Separación a linderos: 10,- m.

2. Equipamiento Administrativo: Respalditza

Conjunto Ayuntamiento - Antiguas Escuelas. Edificación Consolidada.

3. Equipamiento Administrativo - Ferial. (Junta Administrativa de Respalditza).

Situado frente al sistema general de espacios libres.

Se autoriza la reconstrucción de la edificación existente. (Estado actual de ruina).

Ocupación: Edificio existente, con una posible ampliación del 25 por ciento.

Alturas:

7,- m. alero, en P. Baja + 1 (Cuerpo lateral Este).

3,5 m. alero, en Sótano + P. Baja. (Cuerpo lateral Oeste).

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para ambos cuerpos.

4. Equipamiento Docente: Centro Escolar y Deportivo - Ikastola Ibagüen. (Suelo Urbanizable) Zuaza

Edificabilidad: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura de alero: 7,- m. N° de plantas 2, P. Baja + 1.

Separación a linderos: 10,- m.

5 Equipamiento Docente y Religioso: Colegio del Amor Misericordioso. Menagarai

Parcela A = 4.250,- m<sup>2</sup>. (parte edificada)

Parcela B = 2.470,- m<sup>2</sup>. (libre junto a U. E.2.).

Edificabilidad:

0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-. S/parcela neta, aplicable a la parcela A.

0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/ parcela neta, aplicable a la parcela B.

Altura alero: 3 < h < 8,5

Distancia entre edificaciones: 5,- m.

Será obligada la cesión urbanizada del acceso peatonal definido en la Ordenación.

Documentos a redactar:

– Proyecto de Urbanización de los frentes sobre la vía pública.

– Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

.– Separación a linderos. Se guardará el criterio establecido para el Núcleo Rural.

6. Equipamiento docente y deportivo. Parcela de 2.800,- m<sup>2</sup>. Luiaondo

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela neta.

Separación a linderos: 5,- m.

Altura máximo alero: 9,- m.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

7) Equipamiento Asistencial: Residencia de Ancianos. Respaldiza en la parcela 137 del Polígono 5 de Ayala.

Fundación Alday.

Superficie parcela: 7.503 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela neta.

Altura máx. alero: 15,00 m.

Altura máx. cumbrera: Según pendiente máxima.

Número de plantas: P. B. + 3

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

La edificación en las subparcelas catastrales 137-B, C, y D del polígono 5 de Ayala, requerirá previamente el cumplimiento de los deberes urbanísticos de ejecución urbanística; en concreto deberá cumplir las siguientes condiciones:

1) El proyecto contemplará la urbanización completa del frente de parcela sobre vía pública.

2) El Proyecto Constructivo, relativo tanto a la urbanización de la parcela como a la propia edificación, deberá contemplar las medidas preventivas y correctoras y de integración paisajística oportunas, a los efectos de garantizar que en las actuaciones constructivas o edificatorias contempladas en dicho Proyecto se eviten efectos negativos significativos sobre el ámbito calificado Paisaje Sobresaliente en cual se ubica la parcela 137"

3) Estudio de Detalle: Para cualquier actuación urbanizadora o edificatoria el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

Las medidas protectoras y correctoras definidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental elaborado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica a la que ha sido sometida la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ayala para la inclusión en suelo urbano de las subparcelas 137 – B, C y D del polígono 5 de Respaldiza, deberán ser incluidas en el Proyecto Constructivo"

8. Equipamiento Docente y Religioso de Palacio S. Juan de Dios. Conjunto de dos parcelas en el suelo urbano de Respaldiza con una superficie total de 16.090,- m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable de forma independiente a cada una de las parcelas.

Altura máxima alero:  $3 < h < 8,5$

Distancia a linderos: 10,- m.

Distancia entre edificaciones: 10,- m.

Se redactará un Estudio de Detalle como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

### 9. Equipamiento. Educación. (Autoescuela de Luiaondo)

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Dentro del apartado 2ª - 4.1, del Art. 81 de las presentes normas, se califica con el uso exclusivo de Autoescuela, el recinto de 15.745,- m<sup>2</sup>., situado junto a la estación.

Se admiten los usos relacionados con la autoescuela y los usos educativos relacionados con la prevención, seguridad e higiene, así como la construcción de un edificio de P. Baja, con 50,- m<sup>2</sup> de superficie máxima construida.

Separación a linderos: 10,- m.

### 10. Recreativo: Zona Recreativa Embalse de Maroño.

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

En torno del embalse mediante la redacción de un Plan Especial se propone la creación de un campig de al menos 250 plazas, en torno de un caserío, que podrá utilizarse como edificio de recepción, club social y como soporte para la actividad hostelera.

Al margen de los anteriores sistemas generales de equipamiento comunitario, cabe añadir con carácter local los siguientes:

– Respalditza. Equipamiento Deportivo.

Situado junto al cementerio, con una superficie de 2.320,- m<sup>2</sup>, que podrán ampliarse mediante las cesiones de P. Parcial Respalditza I.

Ocupación: La señalada en la documentación gráfica.

Edificabilidad: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima aleros: 10,- m.

Estudio de Detalle: Obligatorio.

– Respalditza. Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Zubito.

Superficie: 1.185,- m<sup>2</sup>.

Condiciones para la edificación: Las señaladas por el P. Parcial

– Luiaondo: Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Malato.

– Luiaondo: Equipamiento Cultural - Recreativo. A. E. C. 4 de carácter privado. (Antigua ermita - cine).

Edificación consolidada, en P. Baja. Se recuperará la ermita, eliminándose los añadidos degradantes.

– Luiaondo: Equipamiento Iglesia,.

Sin uso específico y como reserva equipamental se emplaza al norte de la Iglesia Santa María Magdalena.

Superficie: 2.162,- m<sup>2</sup>.

Superficie edificable: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura máxima P. Baja + 1

Estudio de Detalle: Obligatorio, dentro del área de movimiento de la edificación

### 11. Religioso - Residencial (Monasterio de Quejana)

Clasificación: Suelo No urbanizable.

Suelo de Protección de Bienes de Interés Cultural. Se redactará un Plan Especial a fin de proteger el entorno y ordenar los accesos, instalaciones y servicios del monumento.

#### 12. Terciario Hospedaje

##### Caserío "Los Arcos"

En las condiciones y procedimiento previsto en el Apartado e del Art. 145, podrá ampliarse la actividad hotelera y agroturismo, con la construcción de nuevos edificios aislados.

Las nuevas edificaciones se vincularán a la parcela existente de 6,- Ha y la actividad del conjunto será gestionada por una única empresa. No se admite ningún tipo de división horizontal.

Se redactará un Plan Especial, cumpliéndose las siguientes condiciones:

– La parcela vinculada al conjunto de las edificaciones será indivisible Art. 258 Texto Refundido 1992.

– Distancia mínima entre edificaciones: 15,- metros.

– Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Informe favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

#### 13. Cultural Sanitario Asistencial Administrativo

Superficie parcela: 2.905,74. m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela neta.

Altura máx. alero: 9 m.

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Para el desarrollado de las subparcelas catastrales 137-B, C y D del polígono 5 de Ayala es preceptivo el establecimiento de una nueva Unidad de Ejecución.

#### FICHA DE ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.8 DE RESPALDIZA

Situada en la parcela 137, subparcelas B, C y D del polígono 5 de Respaldiza

Superficie: 3.721 m<sup>2</sup>

Calificación global: asistencial

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s/parcela neta.

Altura máx. alero: 15,00 m.

Altura máx. cumbrera: Según pendiente máxima.

Número de plantas: P. B. + 3

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

Alineaciones y rasantes: El definido por la documentación gráfica.

Régimen de usos: el asistencial y compatibles definidos en la ordenación para el suelo así calificado.

Ejecución del ámbito: De conformidad con la normativa urbanística, será necesario la celebración de un convenio con el Ayuntamiento para su ejecución; y la aprobación de los siguientes instrumentos: Proyecto de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación; Proyecto de Urbanización.

El proyecto contemplará la urbanización completa del frente de parcela sobre vía pública

Cumplimiento de estándares: Se debe ceder una superficie para espacios libres y zonas verdes correspondiente al seis por cien de la superficie total. En este caso, se debe destinar a esos usos públicos una superficie de 223,26. m<sup>2</sup>, (3.721 x 0,06). Tal y como permite el artículo 7 del Decreto 132/2012, se prevé trasladar esa cesión al Sector de Suelo Urbanizable 2 de Respaldiza. La FUNDACIÓN BENÉFICA ALDAY es la propietaria única del suelo en ese ámbito.

El Proyecto Constructivo, relativo tanto a la urbanización de la parcela como a la propia edificación, deberá contemplar las medidas preventivas y correctoras y de integración paisajística oportunas, a los efectos de garantizar que en las actuaciones constructivas o edificatorias contempladas en dicho Proyecto se eviten efectos negativos significativos sobre el ámbito calificado Paisaje Sobresaliente en cual se ubica la parcela 137”

Estudio de Detalle: Para cualquier actuación urbanizadora o edificatoria el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

Las medidas protectoras y correctoras definidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental elaborado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica a la que ha sido sometida la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ayala para la inclusión en suelo urbano de las subparcelas 137 – B, C y D del polígono 5 de Respaldiza, deberán ser incluidas en el Proyecto Constructivo”