

**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 256/2014, de 3 de junio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 55/2014, de 17 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 1ª modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Yécora, relativa a la implantación del suelo urbano en las parcelas 1280 y 1281 del polígono 1**

**ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 55/2014, de 17 de febrero, quedó definitivamente aprobado el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Yécora, referente a la ampliación de suelo urbano en Yécora mediante la reclasificación de parte del suelo urbanizable incluido en el SAUR-1 a urbano no consolidado SUR-5, correspondiente a las parcelas catastrales 1280 y 1281 del polígono 1 de dicha entidad.

Segundo. La misma Orden Foral 55/2014, 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 19 de marzo de 2014, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente. No obstante y una vez estudiada la documentación, se constata la existencia de aspectos no subsanados; por lo que el Ayuntamiento, con fecha 23 de mayo de 2014, aporta nuevamente el texto refundido para solventar las mencionadas deficiencias.

**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 55/2014, de 17 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Yécora, referente a la ampliación de suelo urbano en Yécora mediante la reclasificación de parte del suelo urbanizable incluido en el SAUR-1 a urbano no consolidado SUR-5, correspondiente a las parcelas catastrales 1280 y 1281 del polígono 1 de dicha entidad.

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, 3 de junio de 2014

*La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**MARTA RUIZ CERRILLO**

**NORMATIVA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 141.a) INCLUYENDO NUEVAS FICHAS RELATIVAS AL SUELO URBANO S. U. R. 5 Y A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.1, MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 142.a) Y NUEVA FICHA DE LA UNIDAD S. A. U. R. 1**

ARTÍCULO 141 Suelo urbano del TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Se cumplirán las distancias a carreteras y caminos fijadas por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

Tanto las urbanizaciones como las edificaciones cumplirán la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, de Gobierno Vasco, sobre la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

a) Zonas Residenciales.

\_ Zona SUR-1: Comprende la zona más consolidada del casco antiguo de Yécora.

Dentro del ámbito se incluye la UA2.

\_ Zona SUR-2: Comprende el Suelo Urbano Residencial de la zona que discurre a lo largo del futuro boulevard (actual travesía), cuya edificación puede ser aislada o en bloque, al Oeste del núcleo urbano.

\_ Zona SUR.3: Comprende el Suelo Urbano Residencial, cuya edificación es aislada de tipo tradicional, al Sur y al Este del núcleo urbano. Dentro del ámbito se incluye la UA1

\_ Zona SUR-4: Comprende el Suelo Urbano Residencial, cuya edificación es colectiva en bloque ubicada en la calle Ntra. Sra. de Estibaliz e incluye la residencia de ancianos construida en el mismo ámbito.

\_ Zona SUR-5: Comprende el Suelo Urbano Residencial, en la zona Sur de la localidad junto a la calle San Sebastián, cuya edificación puede ser aislada o adosada.

**FICHAS DE UNIDADES****SUR-5**

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano de periferia, con nueva edificación aislada y detallado en la Documentación gráfica.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de las obras de complemento y remate de los servicios urbanos, cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 2/2006 para ser solar. Dichas obras deberán realizarse en el interior de la parcela o en la zona de dominio público colindante con la misma.

— **CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:**

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo a la ley 2/2006, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela, según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación o cambios de uso.

– **CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:**

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según la ley 2/2006, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

– Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

– El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

– El suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

De igual forma, en nuevas actuaciones, deberá tenderse a eliminar los encauzamientos cubiertos de las regatas de nivel 00 que atraviesen el núcleo urbano.

– **CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo a la ley 2/2006, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc.) y la pavimentación del acceso y frente de parcela, según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación o cambios de uso.

Unidades de Ejecución: Dentro del SUR-5, las Normas prevén la Unidad de Ejecución UE 1.

En las fichas de gestión se establecen para cada unidad el sistema de actuación, proyecto de ejecución jurídica y de urbanización necesarios, así como las cesiones y cargas de urbanización correspondientes.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las fichas de gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las condiciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

USO DOMINANTE: Residencial.

– **TIPOS EDIFICATORIOS:** En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a. Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3. Edificio adosado de una vivienda.

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 4. Edificio aislado.

Tipo 5. Edificio adosado.

– USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

Uso agrícola: Viveros e invernaderos.

Almacenes agrícolas: En tipos 1 y 3, planta baja, compartido con uso agrícola y ganadero y Tipo 5.

Uso ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo: En tipos 1 y 3, planta baja, compartido con almacén y tipo 5.

Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

Uso residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 3.

b.- Bifamiliar: En tipo 2.

Uso industrial:

a. Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup>:

En tipo 4 (de una sola planta), compartido con otros usos industriales.

b. Artesanía y oficios artísticos: En tipos 1, 2, 4, planta baja.

c. Talleres de reparaciones de vehículos: Queda prohibido este uso.

d. Talleres de reparación de productos de consumo doméstico: En tipos 4, planta baja, compartido con otros usos.

Equipamiento comunitario:

a.- Educación. Enseñanzas no regladas: En tipos 1, 2 y 4, compartido con otros tipos de equipamiento, y en tipo 4 restantes enseñanzas.

b.- Cultural. Información cultural: En tipo 4 compartido con otros equipamientos.

c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 4.

d.- Sanitarios y administrativos: En tipo 4, compartido con otros equipamientos.

e.- Asistencial: En tipo 4 compartido con otros equipamientos.

f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 4.

Terciario:

a.- Oficinas: En tipo 4, en planta baja.

b.- Comercio: En tipo 4, en planta baja.

En tipo 4, compartido con oficinas.

c.- Hospedaje: En tipo 4. En edificio exclusivo.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V. P. O.

## – INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

## A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,3

Edificabilidad máxima total: 0,80

(Referido a la relación: m<sup>2</sup>. construidos / m<sup>2</sup>. de parcela).

Superficie total ocupable por parcela receptora: 70 por ciento.

(Salvo usos hoteleros que se permitirá 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de edificabilidad).

Superficie edificable mínima: No obstante lo señalado en el párrafo precedente, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 120 m<sup>2</sup>., aunque, debido a su reducida superficie, de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad anteriores se obtenga una superficie menor.

Para materializar esta superficie mínima será preciso:

- Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 80 m<sup>2</sup>.
- Que el edificio no posea más de una vivienda.

Aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada del coeficiente de edificabilidad básica.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 1.200 m<sup>2</sup>.

Resto de tipos, en cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y en parcelas de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipo 2: 1.200 m<sup>2</sup>.

Restantes tipos: 600 m<sup>2</sup>.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2m. x 2m. x 2m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una

única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, el lindero frontal mínimo será 20 m.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

Tipo 2 de 20 m.

Resto de tipos de 15 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación se establece en 3 metros a viales pudiéndose adosar al resto de linderos.

En la parcela 1.280 se establece un retranqueo de 3m desde el límite de la parcela 1339 en previsión de su futura posible cesión como vial público.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

– Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.

El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

– Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

– Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

– Su superficie construida sea como máximo 50 m<sup>2</sup>. y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros cuando se traten de edificios de uso residencial.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: Dos plantas incluida la baja.

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 m. a la cornisa y/o alero.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 4,00 m., salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.

a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.

a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.

b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.

b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3. Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

b.- No se permiten terrazas salientes.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica de colores rojizos y/o ocres, con un alero de dimensiones comprendidas entre 40 cm. y 100 cm., nunca superior al 10 por ciento del ancho del vial. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen. El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 2, 3 ó 4 aguas.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente máxima del 40 por ciento y para su cobertura se empleará cualquier sistema constructivo o material acorde con el edificio a proyectar, pudiendo sobresalir sobre el plano de la cubierta elementos de iluminación, ascensores, etc. que el edificio lo requiera.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se

separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con  $IMD > 2.000$  vehículo/día: a más de 14 m. de eje de la calzada.

Red Local con  $1.000 \text{ veh/día} < IMD < 2.000 \text{ veh/día}$ : a más de 9 m. de eje de la calzada.

Red Local con  $500 \text{ veh/día} < IMD < 1.000 \text{ veh/día}$ : a más de 8,5 m. de eje de la calzada.

Red Vecinal y Red Local con  $IMD < 500 \text{ veh/día}$ : a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera considerados travesías vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Distancia de cierre de parcela a cursos de agua: La especificada en el plano de alineaciones.

Distancia de la línea de edificación a cursos de agua: La especificada en el plano de alineaciones.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada o urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la Reglamentación vigente para las Viviendas de Protección Oficial.

**B) PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMAS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS.**

B.1. En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

B.2. Además, en los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa, y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirá el aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a) La superficie construida de la edificación antes de la intervención rehabilitadora supere los 250 m<sup>2</sup>. construidos

b) La superficie mínima de cada nueva vivienda sea de 150 m<sup>2</sup> construidos.

c) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio, aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

d) El edificio mantenga:

– El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales, en cuanto al sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.



— La composición de los huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar las fachadas o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

— El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a las edificaciones de nueva planta.

e) Se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

B.3. En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

No obstante, a los efectos del número de viviendas podrá aumentarse su número actual bajo la misma unidad predial, siempre que la superficie mínima de cada una de ellas sea de 150 m<sup>2</sup>. construidos.

B.4. En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona.

No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio existente se encuentra dentro de ordenación, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado B.2., o cuando estando en situación de fuera de ordenación no expresa sus características tipo morfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones establecidas en el apartado B.2.

B.5. Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

B.6. Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, señalada como tal en el plano F: Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, en tantas como edificios de estas características existan, aun cuando no cumplan los parámetros de unidad mínima de parcelación de las parcelas receptoras de edificaciones de nueva planta.

La consideración de un solo volumen edificado como varios edificios, sólo será posible cuando los elementos separadores sean muros medianeros. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en los elementos separadores intervienen, total o parcialmente, forjados.

Una vez producida la subdivisión o parcelación de los edificios preexistentes serán de aplicación los preceptos indicados en el presente apartado B.

#### **C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:**

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

En los edificios calificados y los inventariados se podrá aplicar lo establecido en el subapartado B.6., si lo autoriza el órgano competente en la materia.

En los edificios catalogados a nivel municipal podrá aplicarse el apartado B, total o parcialmente, si el Ayuntamiento considera justificadamente que no se lesionan los valores histórico-arquitectónicos que han motivado su catalogación.

**D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:**

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1**

Descripción:	Nuevo área resultante de la ampliación del Suelo Urbano en la calle San Sebastián, al Sur del núcleo urbano de Yécora.
Delimitación:	La señalada en el Plano número 5 "Usos de Suelo Urbano". Incluye las parcelas 1.280 y 1.281 del polígono 1, de titularidad privada.
Superficie:	2.851,47 m <sup>2</sup> (indicativa)
Calificación:	SUR 5.
Propuesta de desarrollo:	<p>Ampliación del Suelo Urbano mediante el desarrollo de una Unidad de Ejecución. Plan Especial de Ordenación urbana, Programa de Actuación urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyectos de Edificación.</p> <p>Podrán tramitarse como actuaciones aisladas las realizadas en los siguientes supuestos::</p> <p>a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50 por ciento de la cuota de propiedad.</p> <p>b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.</p> <p>(art.195. Proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas</p> <p>1. Los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5 por ciento del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, que en los municipios alaveses incluirá el preceptivo informe de los concejos afectados, o bien se incluirán como anexos en el proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia.</p> <p>2. Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación )</p> <p>En estos casos se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización y Proyectos de Edificación.</p>
Sistema de Actuación:	Cooperación o Concertación.

Urbanización:	Frente de parcela hasta completar la viabilidad definida gráficamente por las alineaciones impuestas en el Planeamiento Vigente.
Cesión de Aprovechamiento:	Las establecidas por la legalidad vigente.
Cesión de Dotaciones:	Las correspondientes a las establecidas en los artículos 5 y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, como consecuencia del incremento de edificabilidad urbanística respecto a la previamente materializada, siendo esta de 1.062,02m <sup>2</sup> .

### ARTÍCULO 142 SUELO URBANIZABLE DEL TÍTULO IX NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE

a) Zonas Residenciales.

- Zona SAUR-1.
- Zona SAUR-2.

Tal y como se prescribe en el Capítulo IV de la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, cada uno de los Sectores Urbanizables de los núcleos urbanos constituye un Area de Reparto.

El aprovechamiento de cada sector se obtiene a partir del correspondiente coeficiente de edificabilidad:

NÚCLEO DE POBLACIÓN	ÁREAS DE REPARTO	SUPERFICIE APROX. SAUR.	SUPERFICIE CONSTRUÍBLE USO CARACTERÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Yécora	SAUR-1	9.431,39 m <sup>2</sup> .	3.772,56 m <sup>2</sup> .	18
	SAUR-2	6.494,06 m <sup>2</sup> .	2.597,62 m <sup>2</sup> .	16

### FICHAS DE UNIDADES

#### SAUR-1

**OBJETO:** Ordenación del Suelo Urbanizable Residencial, situado al Sur de la localidad de Yécora, detallado en la Documentación Gráfica.

**USO:** Residencial.

**SISTEMA DE GESTIÓN :** Sistema de Cooperación.

**EJECUCIÓN:** Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Edificación. Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

**CARGAS DE URBANIZACIÓN:** Además de las necesarias para la urbanización del sector, deberá resolverse la conexión con el Sistema Local de Comunicaciones, con el futuro bulevard (antigua travesía).

**SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE LA UNIDAD :** 9.431,39 m<sup>2</sup>.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.**

Nº máximo de viviendas: 18 viviendas.

Unidad mínima de parcelación: La fijará el Plan Parcial.

Ocupación máxima: La fijará el Plan Parcial.

Alineaciones: La fijará el Plan Parcial.

Tipología edificatoria: Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera.

Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Referido a la parcela bruta inicial).

Nº máximo de plantas sobre la cota de origen: Dos plantas (incluida la baja), más entrecubierta.

Altura máxima: 7,00 m.

Distancia mínima a linderos: 3 m.

Trazado viario: Los accesos a las futuras parcelas se dispondrán desde la vialidad interior, que se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Cubiertas: En todo tipo de edificios tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja color rojo. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. El edificio principal se resolverá, en todos los casos, con cubierta a 2, 3 o 4 aguas, con existencia de aleros en todos sus faldones de medida comprendida entre 50 y 150 cm.

Fachadas: Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Distancias de cierre de parcela a carreteras:

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras: a más de 3 m. del cierre de parcela.

El Plan Parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración de los elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales).

– Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido pre-existente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc

– En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

– Se presentará previamente un Estudio de Adecuación Medioambiental, con el fin de concretar el impacto sobre el paisaje y las medidas correctoras a tener en cuenta.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

**PATRIMONIO ARQUEOLOGICO:**

Deberá consultarse a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava sobre los efectos que podrían provocarse en los diferentes asentamientos, debiendo adoptarse las determinaciones y condiciones que establezca dicho Órgano Competente en materia de Patrimonio Histórico-Cultural y Arqueológico.

Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

10. Asentamiento La Borda (E).