

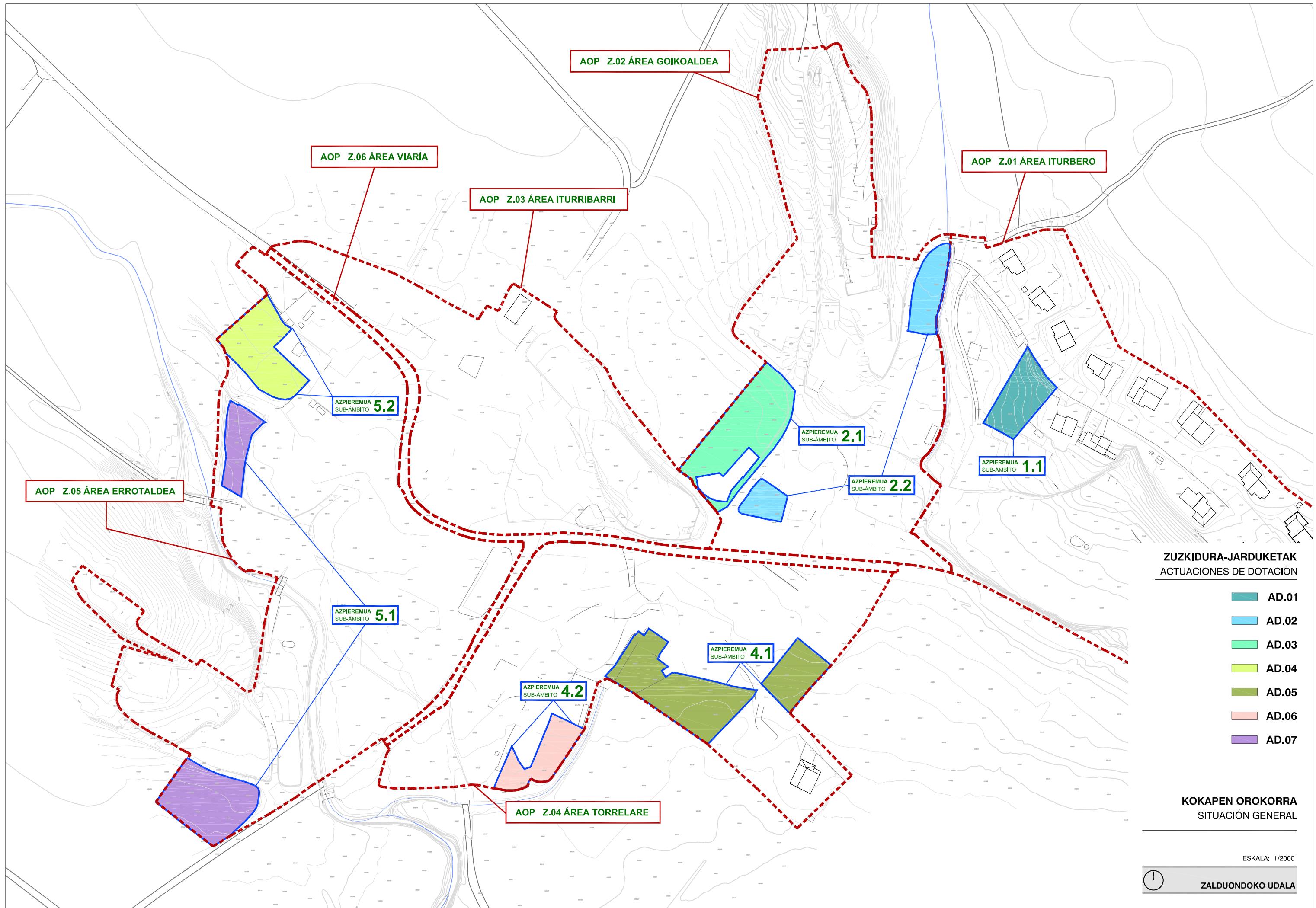
DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA

(Marzo 2021)

B.2. NORMAS PARTICULARES

I. TITULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1**CAPÍTULO 2.1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO 1**

Artículo 2.1	Normativa particular del Área Z.01. Iturbera	1
Artículo 2.2	Normativa particular del Área Z.02. Goikoaldea.....	10
Artículo 2.3	Normativa particular del Área Z.03. Iturribarri.....	25
Artículo 2.4	Normativa particular del Área Z.04. Torrelarre	27
Artículo 2.5	Normativa particular del Área Z.05. Errotaldea	45
Artículo 2.6	Normativa particular del Área Z.06. Viaria	63



I. TITULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

Artículo 2.1 Normativa particular del Área Z.01. Iturbera

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Iturbera está situado al este del casco urbano de Zalduondo, tiene una superficie de 55.271 m² y linda al sur con la carretera foral A-3012, al norte y este con suelo no urbanizable y al oeste con la calle que limita Iturbera con Goikoaldea, y su delimitación reflejada en el plano P.2 Clasificación y AOP.

II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Es un área consolidada en la que propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a las edificaciones existentes y su tipología como a los espacios públicos y privados y la vialidad en general.

A su vez, se modifica la calificación del actual espacio de Sistema Local de equipamiento comunitario, justificado por la innecesidad del destino del suelo al uso precedente, para posibilitar el desarrollo de una promoción pública de 8 Viviendas Protegidas en el sub ámbito 1.1 a través de una Actuación de Dotación. AD1

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial Superficie: 50.791 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 1.1.

Uso vivienda sobre rasante	800 m ² (t)
----------------------------	------------------------

Garaje y usos auxiliares resto de plantas	400 m ² (t)
---	------------------------

TOTAL	1.200 m ² (t)
-------	--------------------------

* En el resto del ámbito

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones.

B.- Condiciones generales de uso.

Las propias de la zona global "A" establecidas en el artículo 1.3.2.4. las Normas Generales de este Plan.

En el sub ámbito 1.1, la nueva edificabilidad residencial programada se vincula al régimen de protección pública (VPP)

1.2.- Zona F. Sistema General de Espacios públicos Superficie: 3.648 m²
Las propias de la zona global "F" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.3.- Zona H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios Superficie: 832 m²
Las propias de la zona global "H" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4.- Régimen general de programación.

Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación de carácter estructural, salvo el desarrollo del sub ámbito 1.1.que será promovido y aprobado en los cuatro primeros años de vigencia de este Plan General.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

No se establecen con carácter estructural.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

En desarrollo del sub ámbito 1.1. y conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Calificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano P4.01, en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 y en la ficha gráfica adjunta.

A.- En el sub ámbito 1.1.

a.1.- Características de la ordenación

Superficie del sub ámbito	1.139 m ²
* Parcela 1.1.1	782 m ²
Edificabilidad física sobre rasante:	800 m ² (t)
bajo rasante:	400 m ² (t)
a51 residencial de bajo desarrollo	
edificable	400 m ² (s)
no edificable	382 m ² (s)
* e21 peatonal	197 m ² (s)
* f11 parques y jardines	160 m ² (s)

a.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:	8
-----------------------------	---

B.- Para el resto del ámbito.

b.1.- Características de la ordenación.

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas, altura de la edificación).

b.2.- Condiciones de uso.

Las establecidas en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 para cada sub zona, definidas en el plano P4.01.

2.- Categorización del suelo

Los terrenos incluidos en el sub ámbito 1.1 se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

3.- Régimen de ejecución

3.a.- Condiciones de ejecución

El sub ámbito 1.1. se conforma como una Actuación de Dotación AD1, debiéndose cumplir las reservas de terrenos para las dotaciones locales de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 6 del Decreto 123/2012.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urba-

nizadora a formular. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

La parcela privada resultante de la ordenación prevista en el sub ámbito 1.1. se considerará indivisible.

El espacio ocupado entre el frente de la edificación y la vía pública que le da servicio deberá estar siempre libre de cierres, bien como espacio público bien como espacio abierto no edificable.

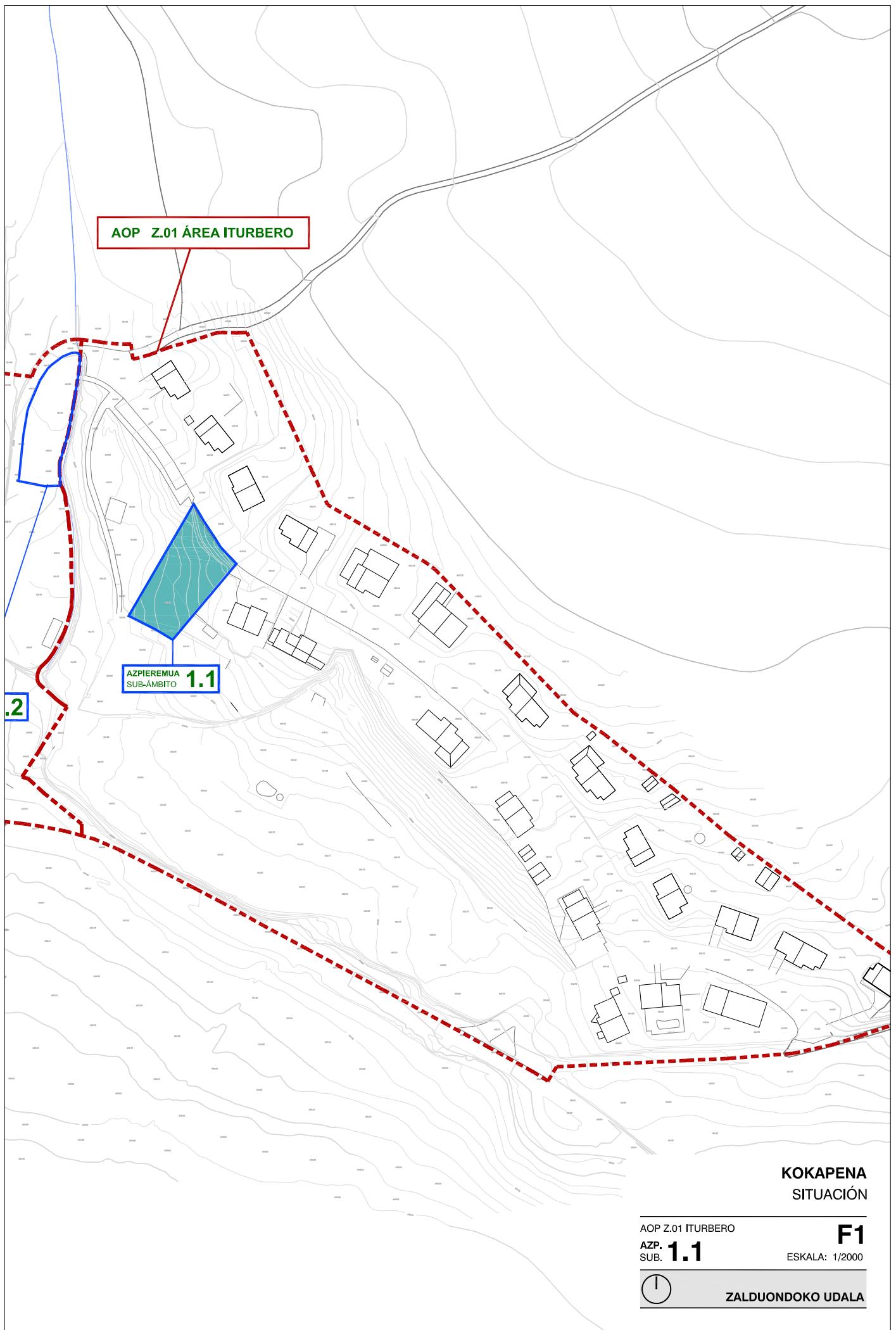
3.c.- Condiciones de urbanización

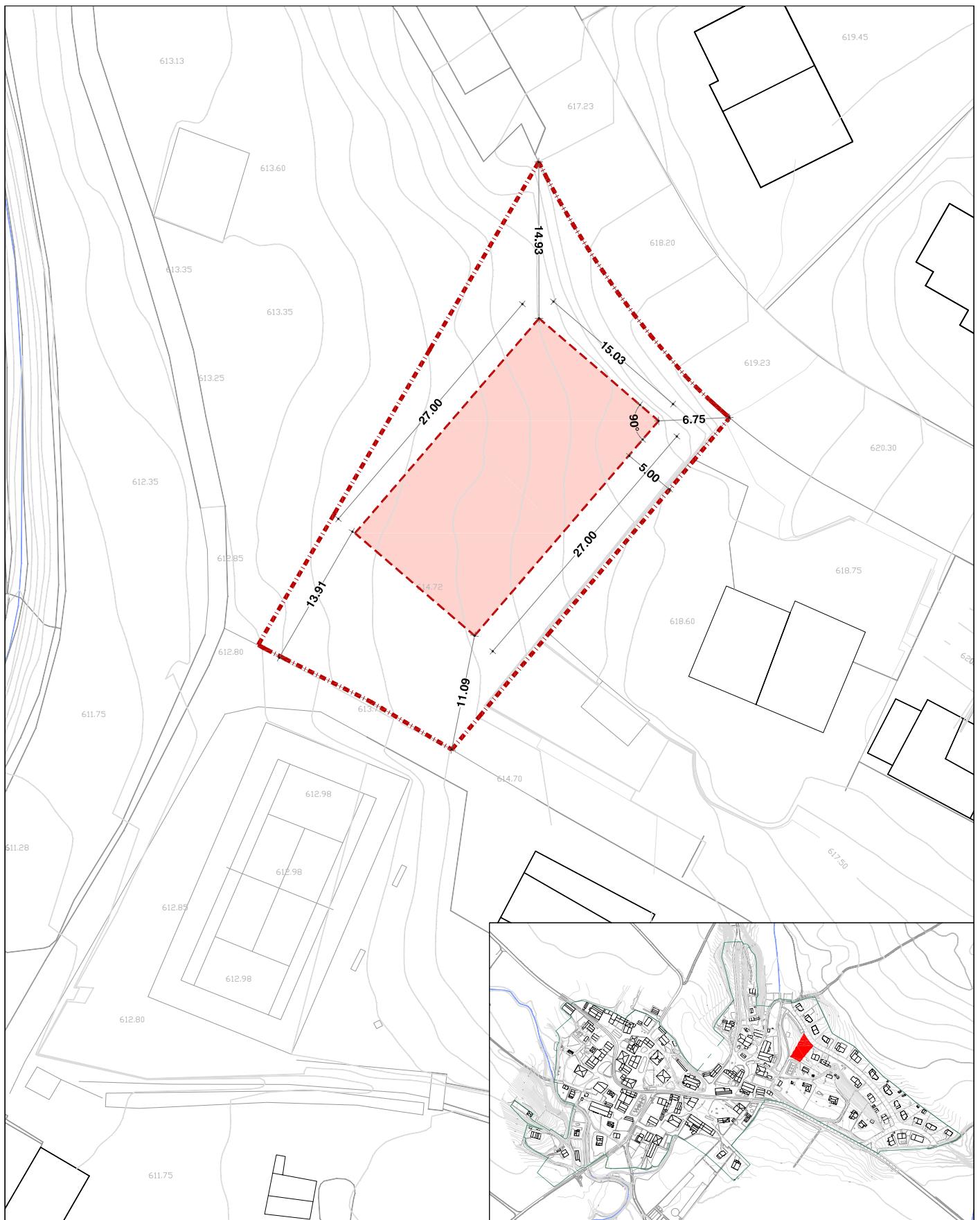
En el sub ámbito 1.1. se procederá a la realización de un proyecto de obras de urbanización complementario y simultáneo a la edificación, el coste de las mismas serán por cuenta de la promoción.

Igualmente, se cumplirá con lo dispuesto estos efectos en las Normas Complementarias de Urbanización.

V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución
- F5.- Condiciones de la edificación, dominio y uso





**ANTOLAKETA PLANTA.
DEFINIZIO GEOMETRIKOA
PLANTA ORDENACIÓN.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**

AOP Z.01 ITURBERO

AZP. 1.1.

ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA

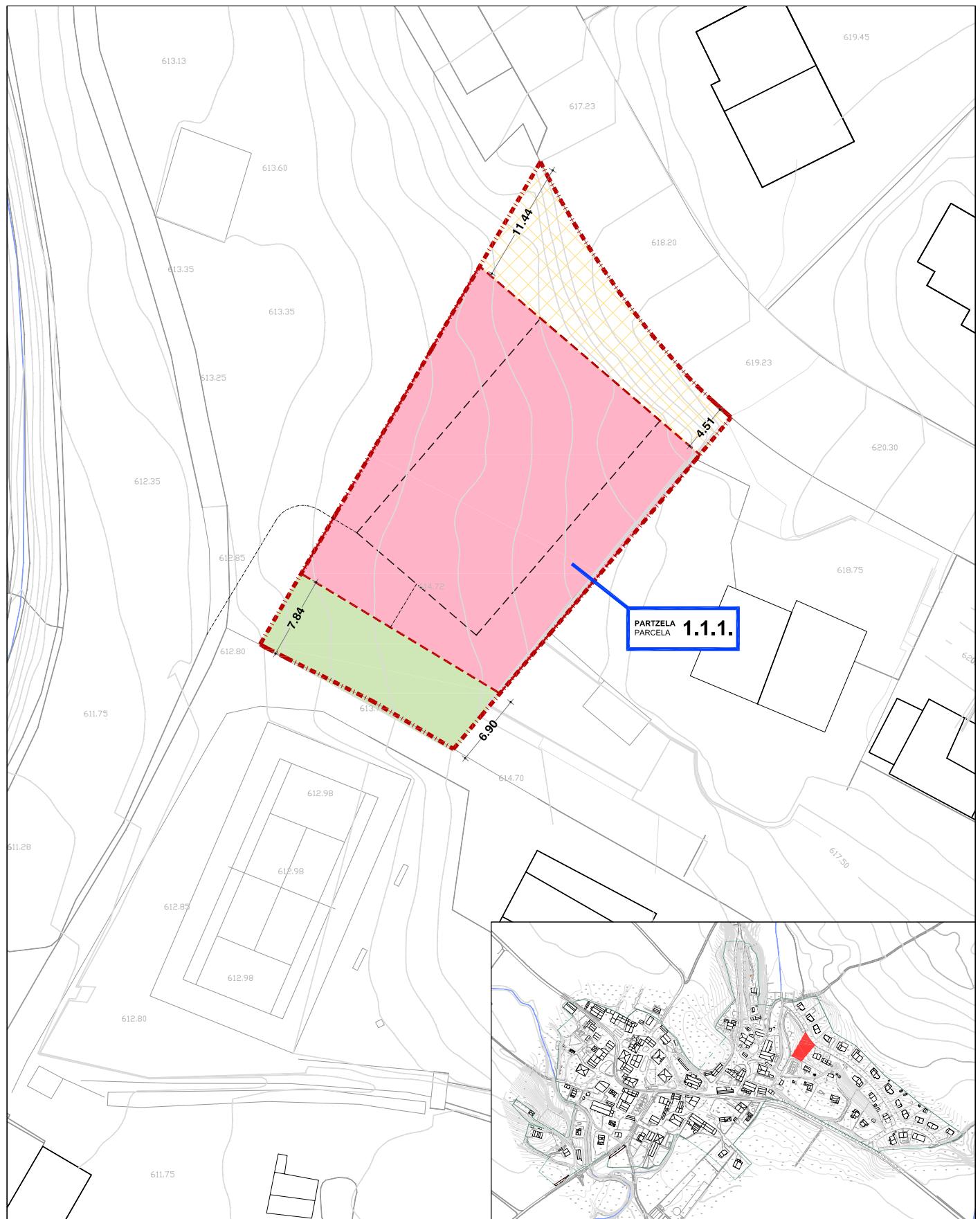
HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

AZPI EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

1139 m²



■■■■■ HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

—·—·— AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

e21 OINEZKOENTZAKO KOMUNIKAZIOAK
COMUNICACIONES PEATONALES

—·—·— PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA

f11 PARKEAK ETA LORATEGIAK
PARQUES Y JARDINES

—·— GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

KALIFIKAZIO XEHATUTA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.01 ITURBERO

**AZP.
SUB.** **1.1.**

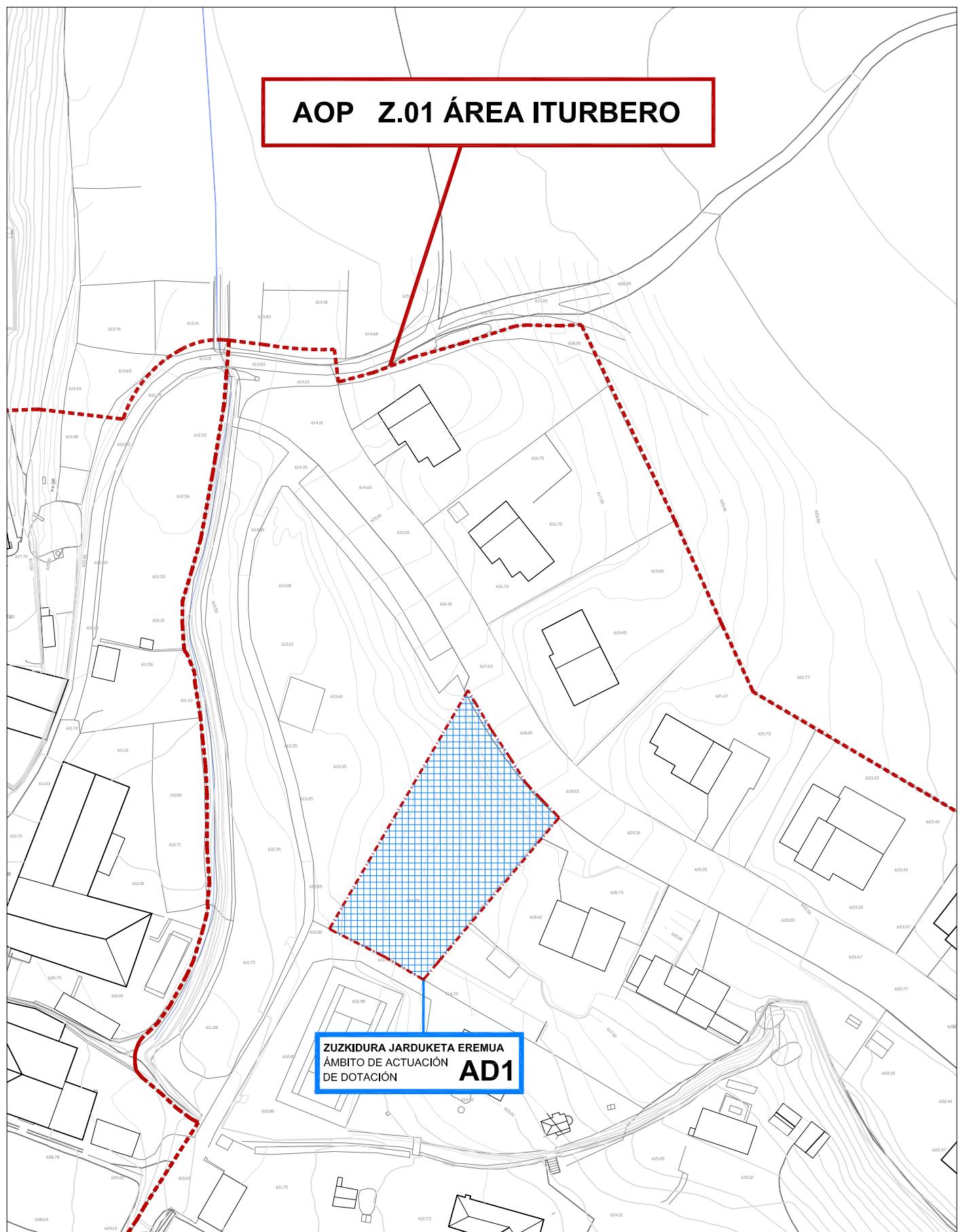
ESKALA: 1/500

F3



ZALDUONDOKO UDALA

AOP Z.01 ÁREA ITURBERO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

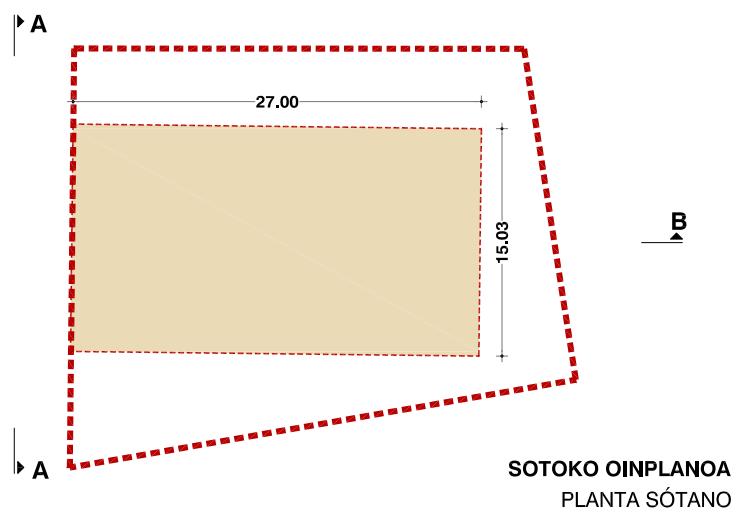
GAUZATZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AOP Z.01 ITURBERO
AZP. **1.1**
SUB.

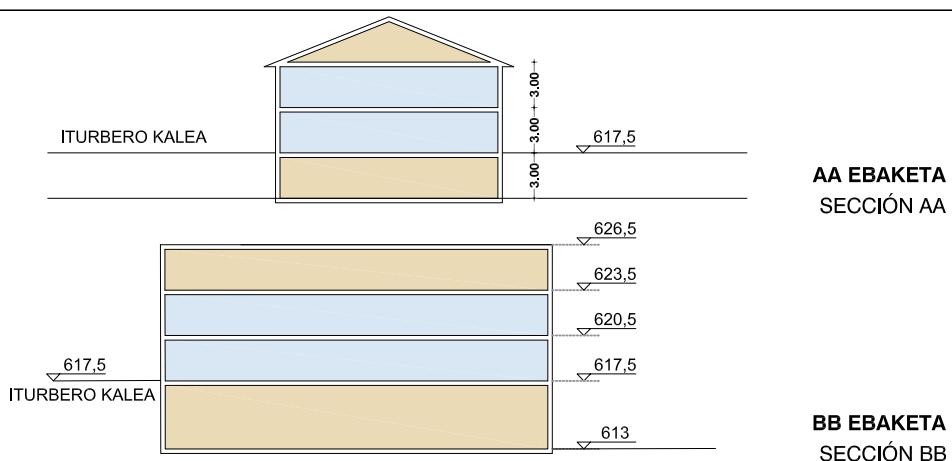
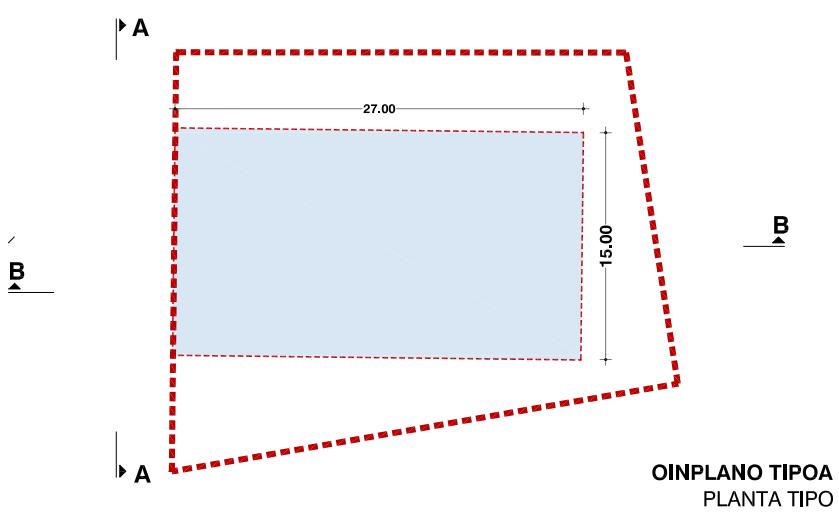
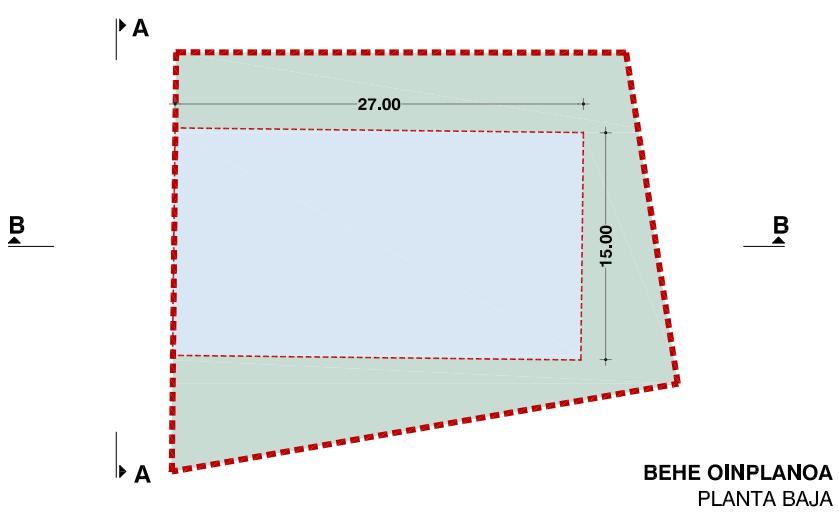
F4
ESKALA: 1/1000



ZALDUONDOKO UDALA



- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA
- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ETXEBIZITZA
VIVIENDA
- PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE



ERAIKUNTZA, JABETZA ETA ERABILERA BALDINTZAK CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

AOP Z.01 ITURBERO
AZP. SUB. 1.1.

F5
ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA

Artículo 2.2 Normativa particular del Área Z.02. Goikoaldea

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Goikoaldea está situado al norte del casco urbano de Zalduondo, tiene una superficie de 30.919 m² y linda al sur con la carretera foral A-3012, al norte y oeste con suelo no urbanizable, al este con el Área Iturbera y su delimitación reflejada en el plano P.2 Clasificación y AOP.

II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Es un área consolidada en la que propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a las edificaciones existentes y su tipología como a los espacios públicos y privados y la vialidad, en general.

No obstante lo anterior se ha visto necesaria la formalización de un espacio público conjuntamente con la Korta para potenciar su uso. A tal efecto se ha delimitado un sub ámbito 2.2, discontinuo entre la parcela 555, de 496 m² y la parcela 541, de 920 m², con el objeto de obtener los suelos de la parcela 555 mediante su cesión pública, en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD2.

Así mismo se posibilita el desarrollo de una promoción de 8 Viviendas Tasadas en el sub ámbito 2.1, de 2.533 m² a través de una Actuación de Dotación AD3, en el que se ha incluido una superficie pública que deberá ser urbanizada por la promoción para la mejora del recorrido peatonal existente.

Finalmente, se ha estimado necesaria la ampliación de las alineaciones del edificio La Korta, medianero con el Bolatoki, para poder ampliar la edificabilidad física del mismo, en 38 m²(t), manteniendo la estética del edificio, materiales, el perfil edificadorio y la inclinación de la cubierta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial Superficie: 28.824 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 2.1.

Uso vivienda sobre rasante	800 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	400 m ² (t)
TOTAL	1.200 m ² (t)

* En el sub ámbito 2.2.

Uso vivienda sobre rasante	570 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	250 m ² (t)
TOTAL	820 m ² (t)

* En el resto del ámbito

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones.

B.- Condiciones generales de uso.

Las propias de la zona global "A" establecidas en el artículo 1.3.2.4.las Normas Generales de este Plan.

En el sub ámbito 2.1, la nueva edificabilidad residencial programada se vincula al régimen de protección pública tasada (VT)

1.2.- Zona E1. Sistema General de comunicaciones, calles y carreteras Superficie: 496 m²

Las propias de la zona global "E1" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.3.- Zona F. Sistema General de Espacios públicos Superficie: 496 m²

Las propias de la zona global "F" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.4.- Zona G. Sistema General de Equipamiento Comunitario público Superficie: 360 m²

Las propias de la zona global "G" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4.- Régimen general de programación.

Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación de carácter estructural, salvo el desarrollo del sub ámbito 21.que será promovido y aprobado en el segundo cuatrienio de vigencia de este Plan General.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

En el sub ámbito 2.1 y en su linde con el trazado del camino de Santiago (calle de acceso a Zumarrundi) se deberá tener en cuenta una zona de servidumbre/afección de 3 metros medidos desde la explanación en que se asienta el trazado del Camino de Santiago.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

En desarrollo del sub ámbito 2.1, conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

El trazado del Camino de Santiago atraviesa en ámbito de norte a sur, por lo que se deberá tener en cuenta lo determinado a los efectos en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Dentro del ámbito se sitúa el edificio catalogado "Juego de Bolos".

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Clasificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano P4.01, en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 y en la ficha gráfica adjunta.

A.- En el sub ámbito 2.1.

a.1.- Características de la ordenación

Superficie del sub ámbito1	2.533 m ²
* Parcela 2.1.1	1.715 m ²
Edificabilidad física sobre rasante:	800 m ² (t)
bajo rasante:	400 m ² (t)
a51 residencial de bajo desarrollo	
edificable:	400 m ² (s)
no edificable:	1.315 m ² (s)
* e21 peatonal	538 m ² (s)
* f11 parques y jardines	280 m ² (s)

a.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:

8

B.- En el sub ámbito 2.2.

b.1.- Características de la ordenación

Superficie del sub ámbito 2 1.416 m²* Parcela 2.2.1 920 m²Edificabilidad física sobre rasante: 570 m²(t)bajo rasante: 250 m²(t)

a51 residencial de bajo desarrollo

edificable: 300 m²(s)no edificable 620 m²(s)f11 parques y jardines 496 m²(s)

b.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:

4

C.- Para el resto del ámbito.

c.1.- Características de la ordenación.

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas, altura de la edificación).

Se incrementa la edificabilidad física del edificio público La Korta en 38 m²(t),

c.2.- Condiciones de uso.

Las establecidas en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 para cada sub zona, definidas en el plano P4.01.

2.- Categorización del suelo

Los terrenos incluidos en los sub ámbitos 2.1 y 2.2 , se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

3.- Régimen de ejecución

3.a.- Condiciones de ejecución

Los sub ámbitos 2.1 y 2.2, se conforman, cada uno de ellos, como una Actuación de Dotación, y se deberán cumplir las reservas de terrenos para las dotaciones locales de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 6 del Decreto 123/2012.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora a formular. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación, en cada uno de los mismos.

3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

La parcelas privadas resultante de la ordenación prevista en los sub ámbitos 2.1 y 2.2 se considerarán indivisibles.

3.c.- Condiciones de urbanización

En cada uno de los dos sub ámbitos se procederá a la realización de un proyecto de obras de urbanización complementario y simultáneo a la edificación.

Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Previa a la ejecución de las obras de infraestructuras y conducciones de servicio del sub ámbito 2.1, deberá solicitarse permiso al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 13.1.2 del Decreto 2/2012, al situarse lindante al trazado del Camino de Santiago, acompañado de proyecto completo en el que se contemple el impacto causado y las medidas a tomar para la restitución del Camino en las debidas condiciones.

Se deberá tener especial cuidado en el tratamiento de borde de dicho suelo dada su relación directa con el trazado del Camino al proyectar y ejecutar la mejora del acceso peatonal.

La reurbanización de la parcela pública resultante del sub ámbito 2.2, correrá a cuenta del Ayuntamiento.

Igualmente, se cumplirá con lo dispuesto estos efectos en las Normas Complementarias de Urbanización.

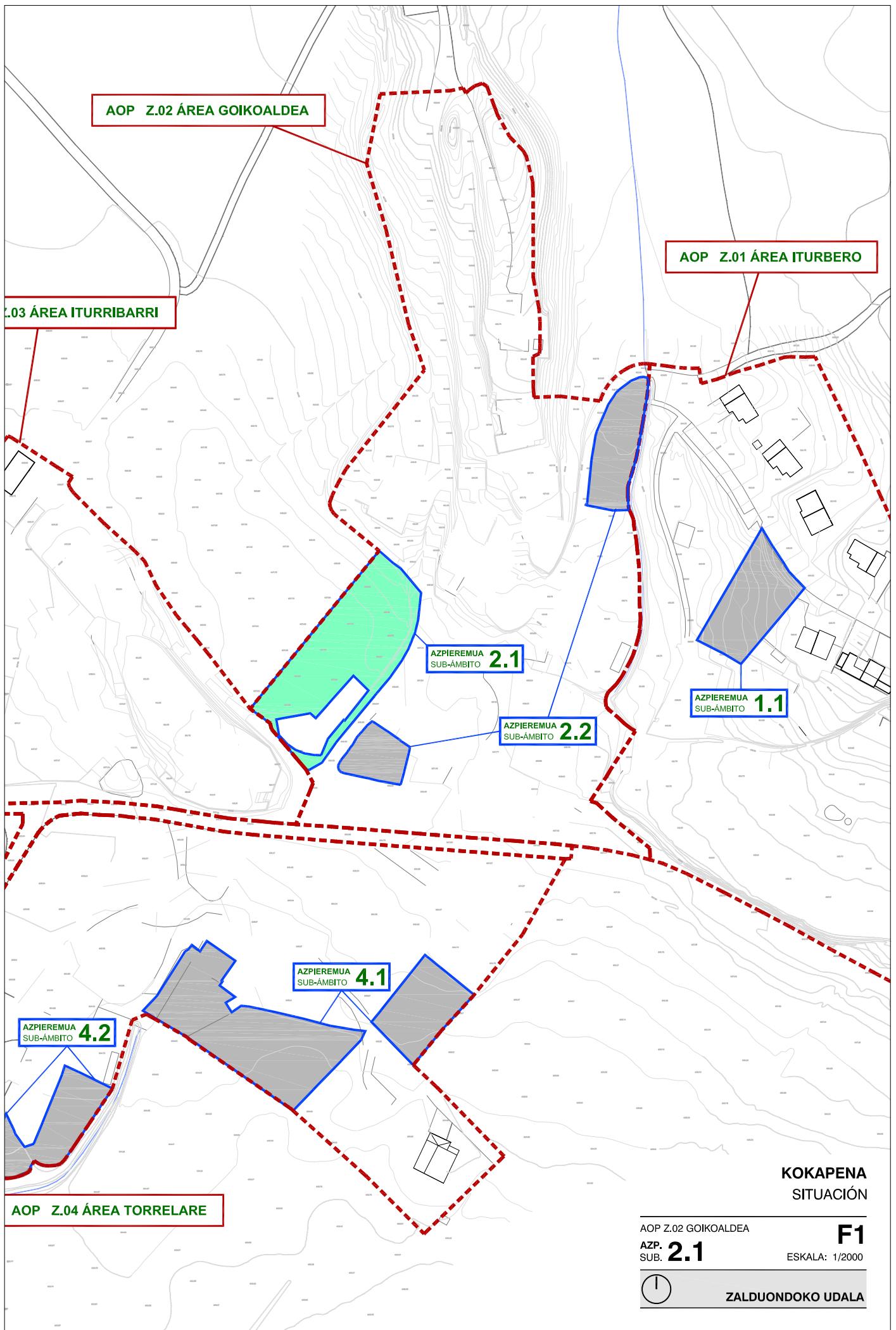
V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

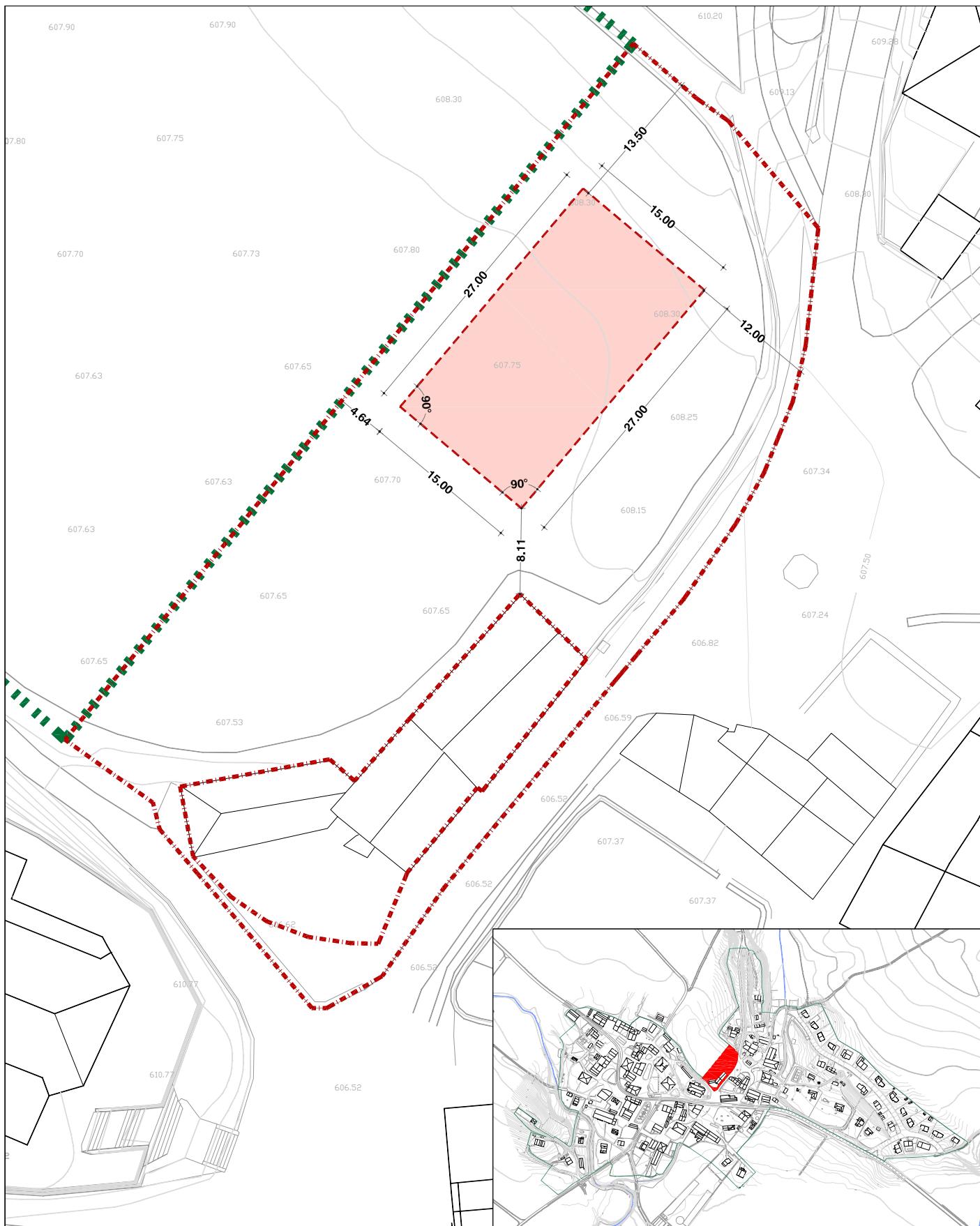
Sub-ámbito 2.1:

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución
- F5.- Condiciones de la edificación, dominio y uso

Sub-ámbito 2.2:

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución





HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

AZPI EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

2533 m²

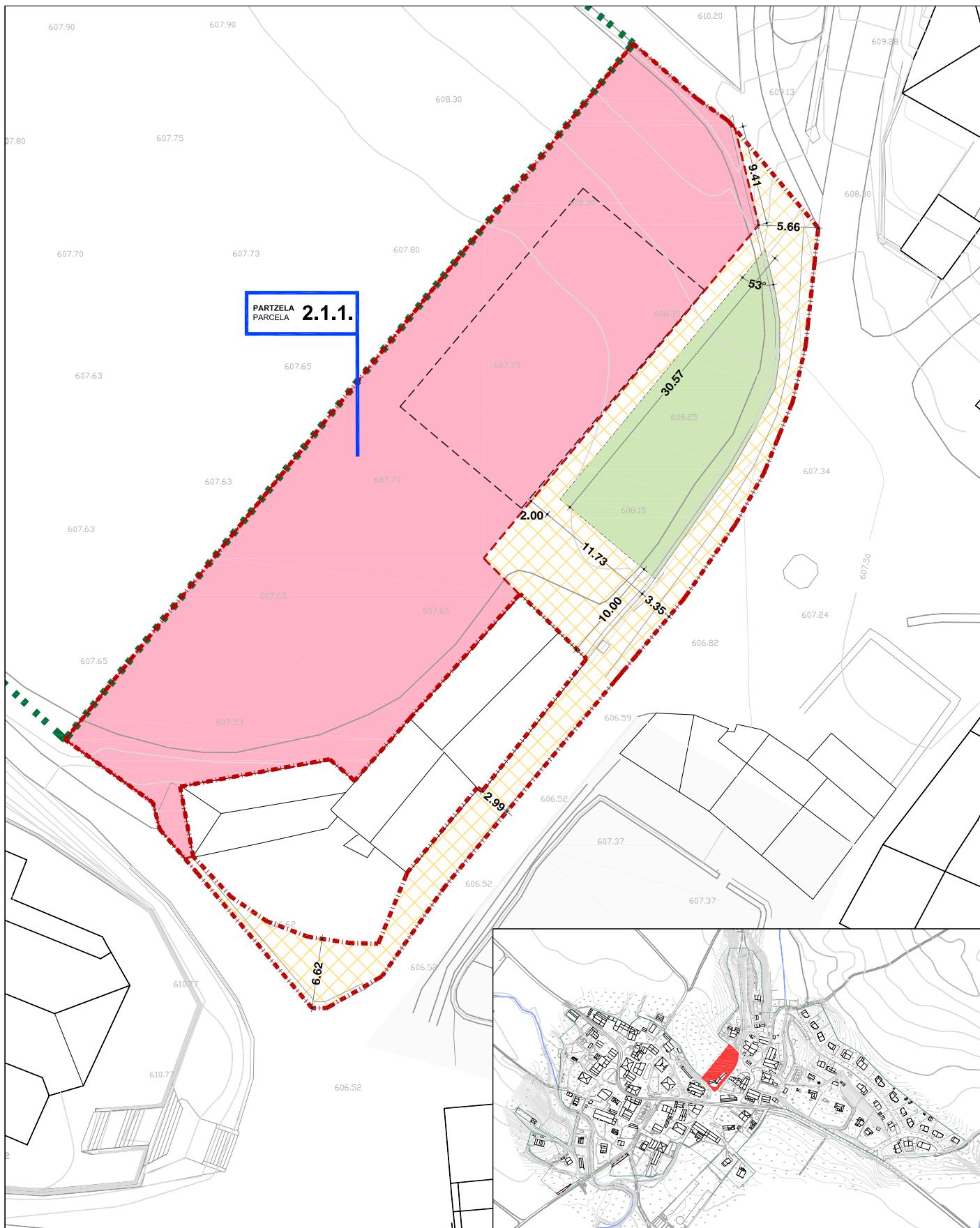
**ANTOLAKETA PLANTA.
DEFINIZIO GEOMETRIKOA
PLANTA ORDENACIÓN.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. 2.1.
ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

21

OINEZKOENTZAKO KOMUNIKAZIOAK COMUNICACIONES PEATONALES

**PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA**

f11

PARKEAK ETA LORATEGIAK PARQUES Y JARDINES

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

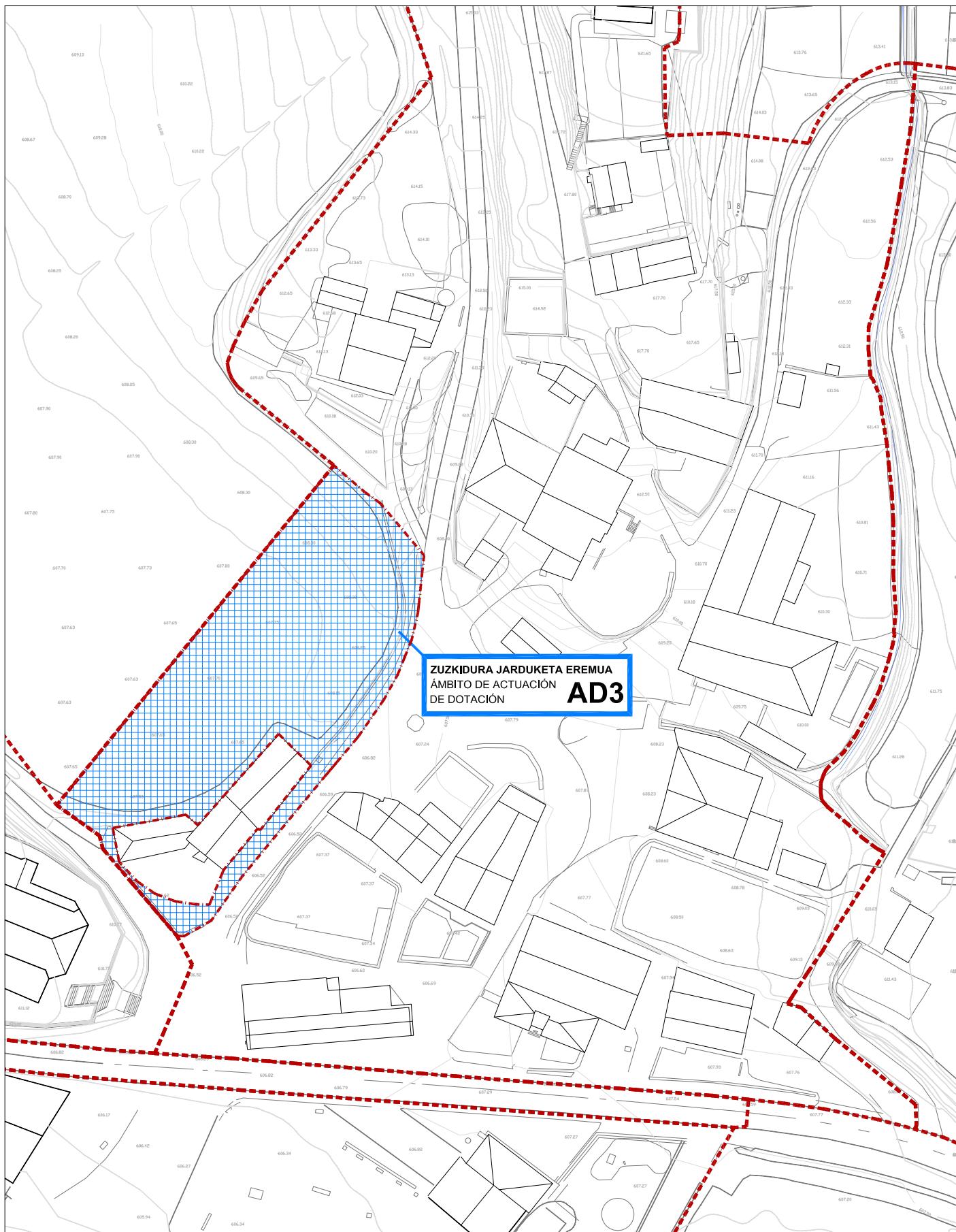
ACB 7-09 COIKOAL DPA

AZP. 2 1

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. **2.1**
SUB. **2.1**

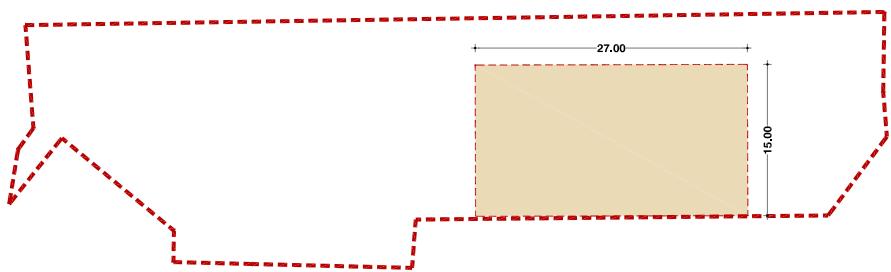
ESKALA: 1/1000

F4



ZALDUONDOKO UDALA

► A



► A

SOTOKO OINPLANOA
PLANTA SÓTANO

PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA

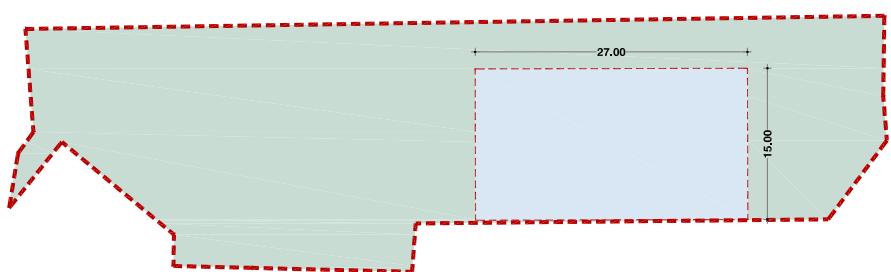
GEHIENKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

GARAJEA ETA ERABILERA
OSAGARRIAK
GARAJE Y USOS AUXILIARES

ETXEBIZITZA
VIVIENDA

PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE

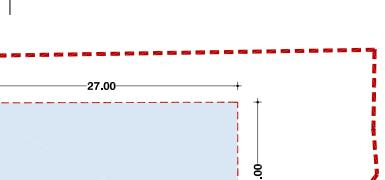
► A



► A

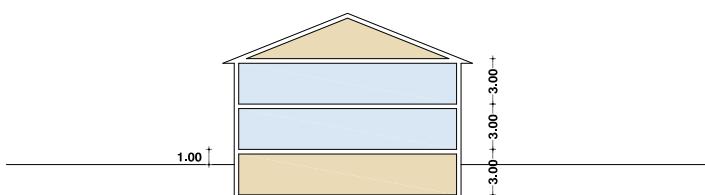
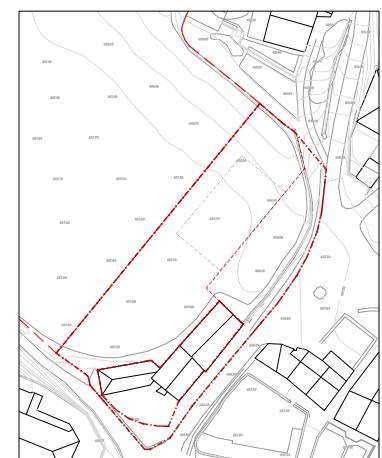
BEHE OINPLANOA
PLANTA BAJA

► A



► A

OINPLANO TIPOA
PLANTA TIPO



AA EBAKETA: 1/500
SECCIÓN AA: 1/500

ERAIKUNTZA, JABETZA ETA
ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE
EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

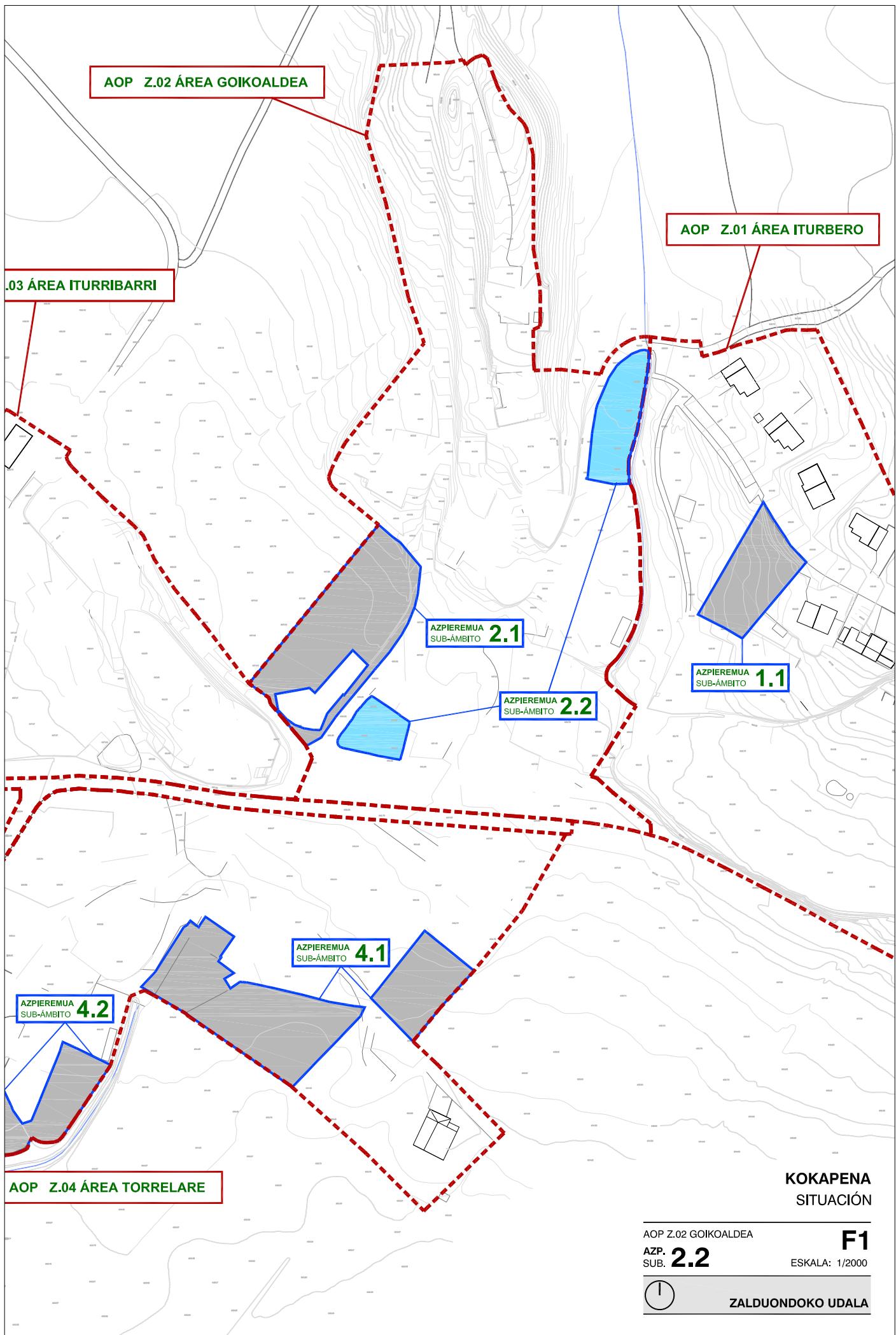
AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. SUB. 2.1.

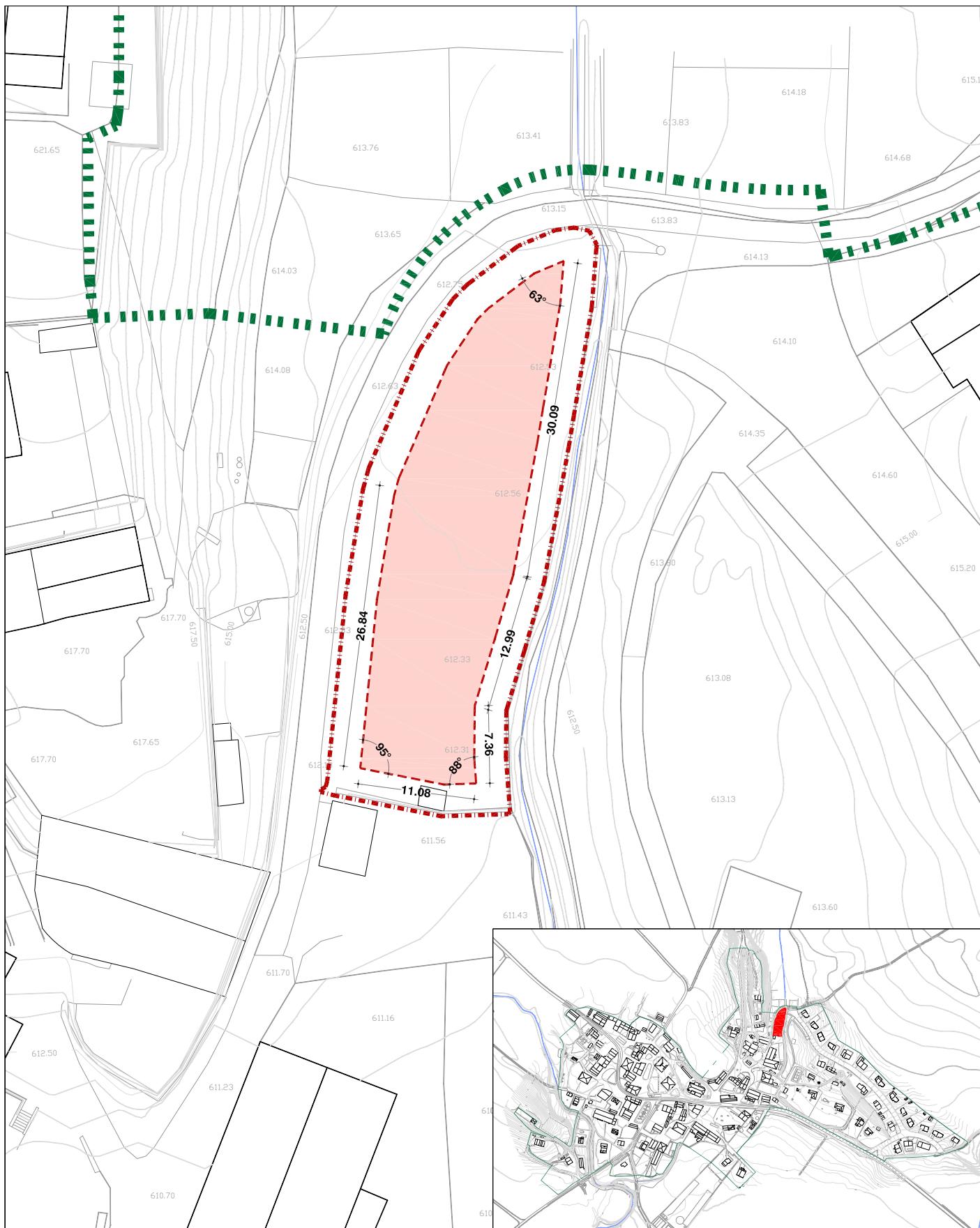
ESKALA: 1/750

F5



ZALDUONDOKO UDALA





HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- GEIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

AZPI EREMUAREN AZALERA: 920 m² + 496 m²
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

ANTOLAKETA PLANTA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

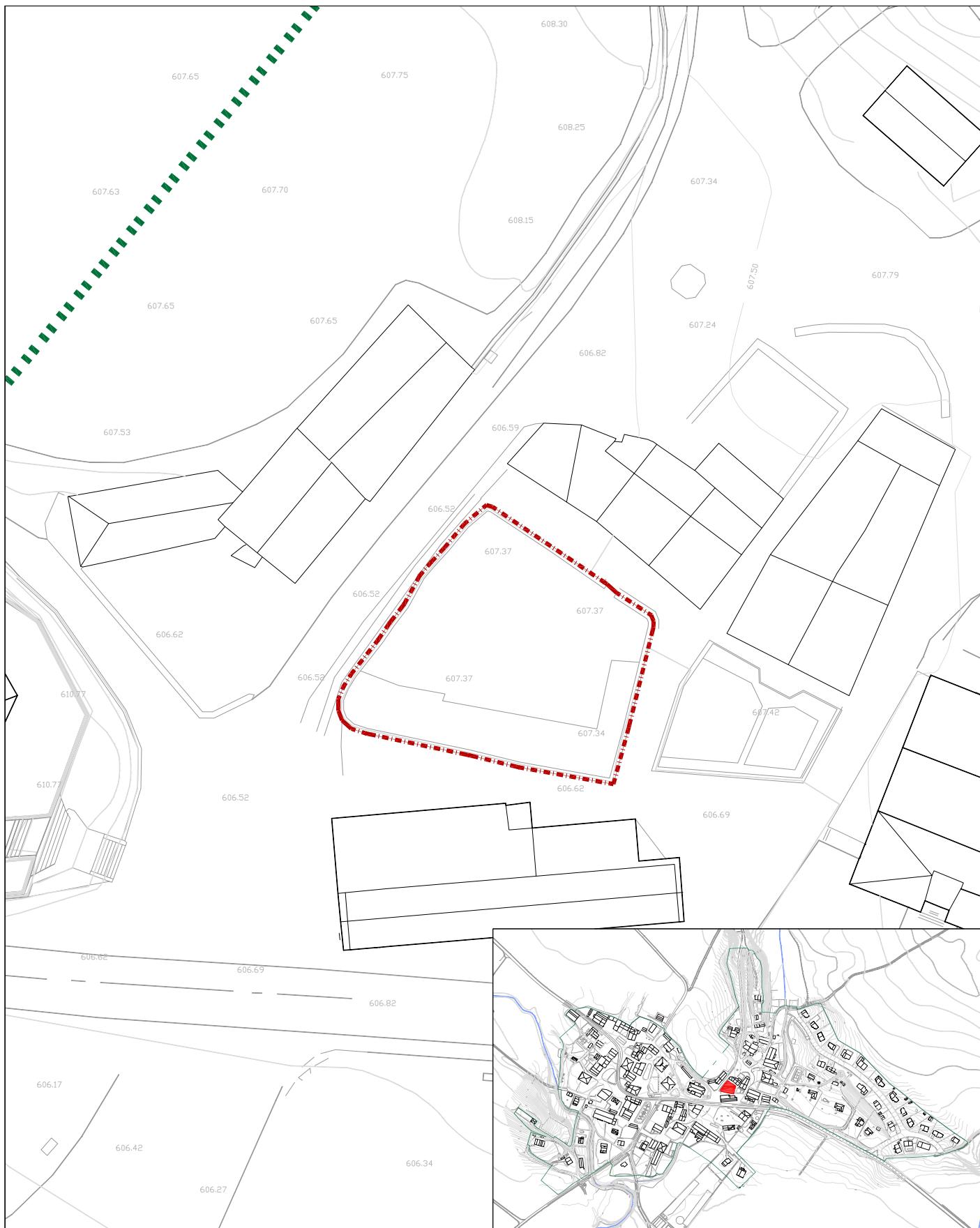
PLANTA ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. **2.2.**
SUB.

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

GEHIENEKO LERROKATZEA

ALINEACIÓN MÁXIMA

1418 m²

AZPI EREMUAREN AZALERA: 920 m² + 496 m²
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

ANTOLAKETA PLANTA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

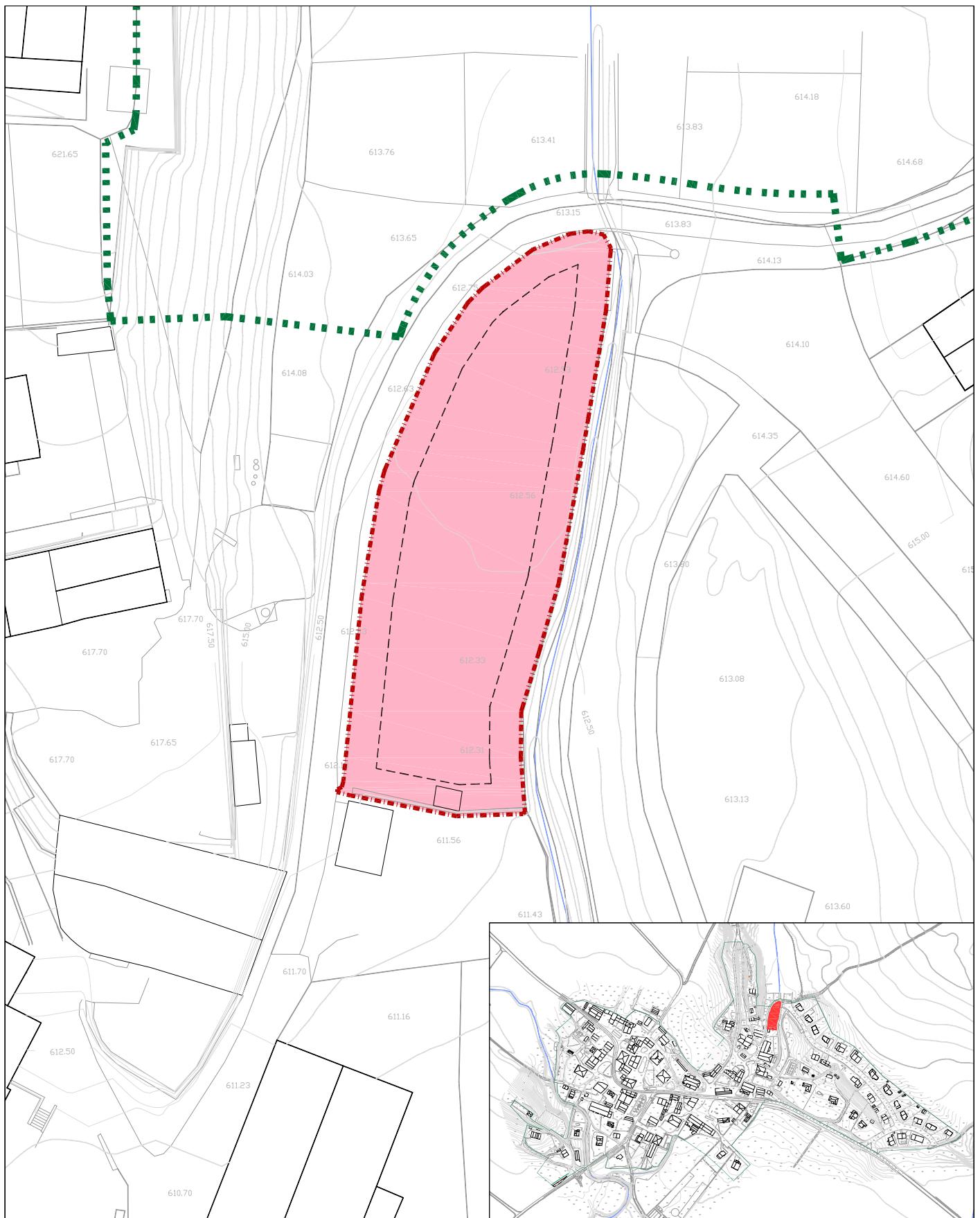
PLANTA ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. **2.2.**
SUB.

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

----- GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

----- AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

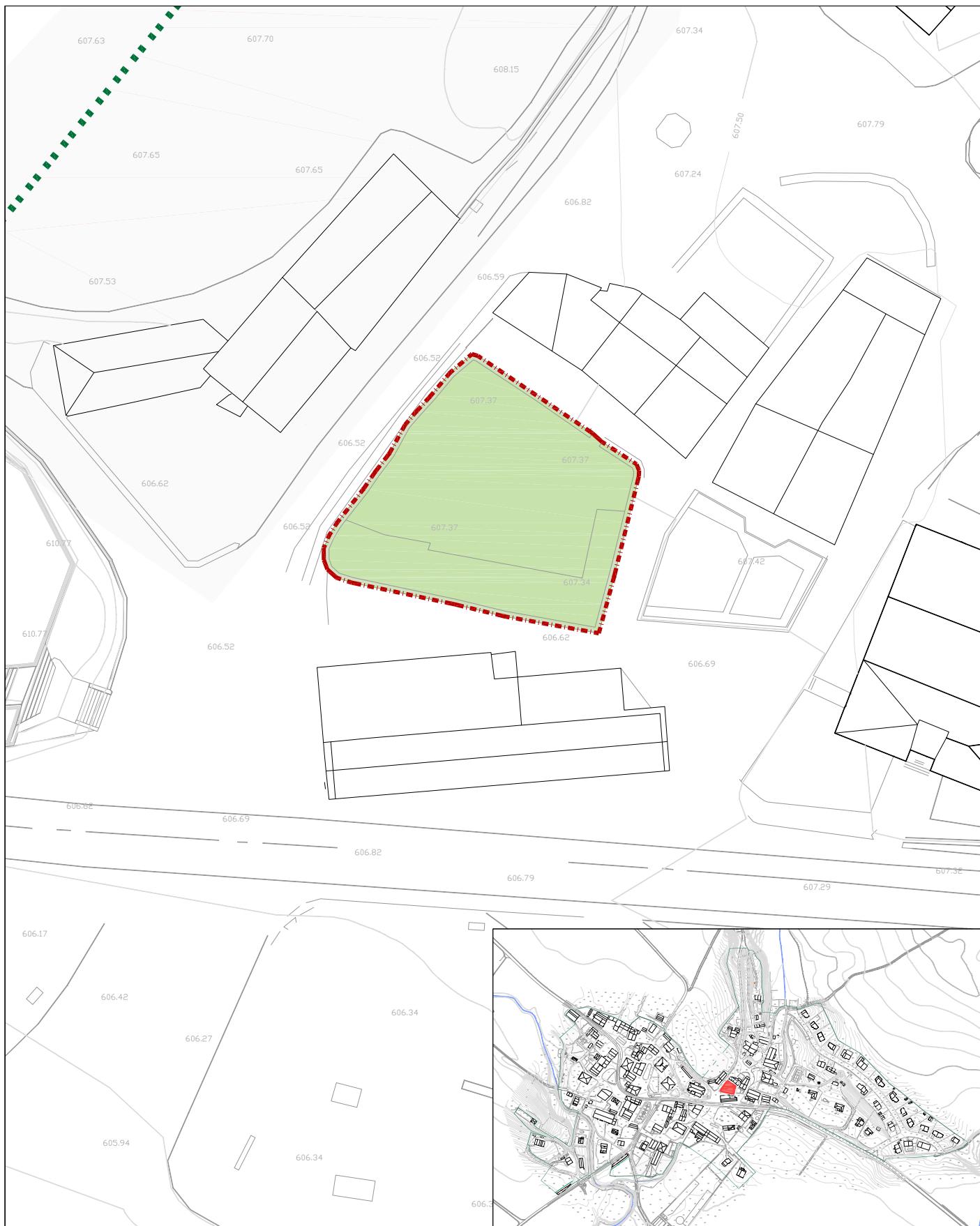
AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. **2.2.**
SUB. **2.2.**

ESKALA: 1/500

F3



ZALDUONDOKO UDALA



■ HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

f11

PARKEAK ETA LORATEGIAK
PARQUES Y JARDINES

— AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

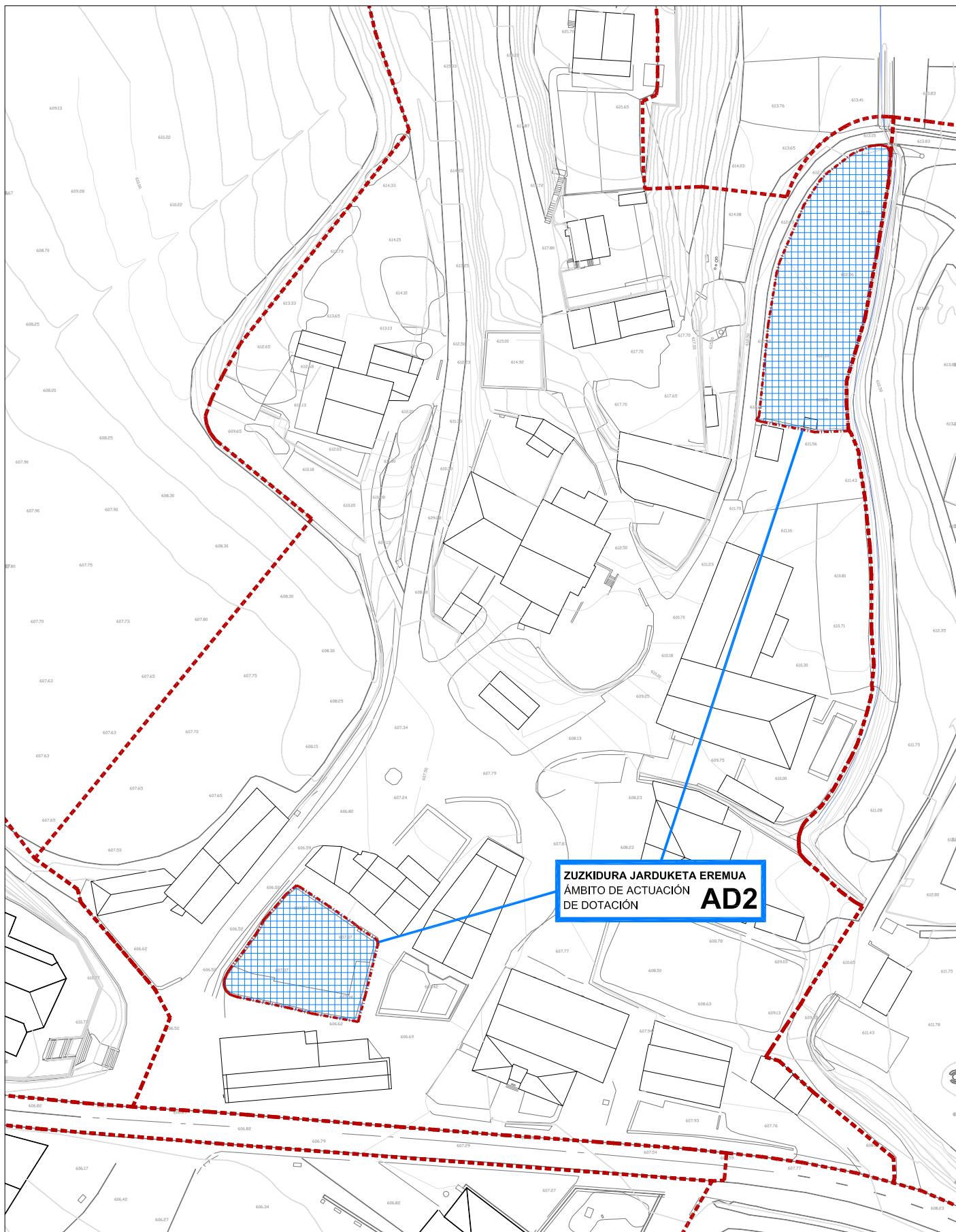
KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP.
SUB. 2.2.

F3
ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUATZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. **2.2**
SUB. **2.2**

ESKALA: 1/1000

F4

ZALDUONDOKO UDALA

Artículo 2.3 Normativa particular del Área Z.03. Iturribarri

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Iturbarri está situado al norte del casco urbano de Zalduondo, tiene una superficie de 22.237 m² y linda al sur y oeste con la carretera foral A-3012, al norte con suelo no urbanizable y al este con el área Goikoalde y su delimitación reflejada en el plano P.2 Clasificación y AOP.

II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Es un área consolidada en la que propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a las edificaciones existentes y su tipología como a los espacios públicos y privados y la vialidad, en general, optimizando los espacios peatonales existentes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Clasificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial Superficie: 18.889 m²

A.- Condiciones generales de edificación

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones.

B.- Condiciones generales de uso.

Las propias de la zona global "A" establecidas en el artículo 1.3.2.4.las Normas Generales de este Plan.

1.2.- Zona D. Sistema General de Equipamiento Comunitario privado Superficie: 2.189 m²

Las propias de la zona global "D" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.3.- Zona G. Sistema General de Equipamiento Comunitario público Superficie: 873 m²

Las propias de la zona global "G" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.4.- Zona H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios Superficie: 286 m²

Las propias de la zona global "H" establecidas en el artículo 1.3.2.5.las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4.- Régimen general de programación.

Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación de carácter estructural.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

No se establecen con carácter estructural.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

Dentro del ámbito se incluyen la Iglesia de San Saturnino y el Palacio Lazarraga, así como la casa Montemayor.

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Calificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano P4.01, en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 y en las fichas gráficas adjuntas.

a.1.- Características de la ordenación

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan general, con sus actuales parámetros formales (número de plantas, altura de la edificación).

a.2.- Condiciones de uso

Las establecidas en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 para cada sub zona, definidas en el plano P4.01.

2.- Categorización del suelo

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

3.- Régimen de ejecución

3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

3.c.- Condiciones de urbanización

Se cumplirá con lo dispuesto estos efectos en las Normas Complementarias de Urbanización.

Artículo 2.4 Normativa particular del Área Z.04. Torrelarre

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Torrelarre está situado al sur del casco urbano de Zalduondo, tiene una superficie de 29.394 m² y linda al norte con la carretera foral A-3012, al sur y este con suelo no urbanizable y al oeste con la carretera foral A-3018. Su delimitación está reflejada en el plano P.2 Clasificación y AOP.

II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Es un área consolidada en la que coexisten edificaciones residenciales con pequeños pabellones de uso agrario. El Plan General propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a las edificaciones existentes y su tipología como a los espacios públicos y privados y la vialidad, en general.

No obstante lo anterior se ha visto necesaria la ampliación del Sistema General de Espacios públicos, único espacio de esas características de Zalduondo donde se concentran el frontón cubierto, una zona de juego de niños y la sociedad Zeledontoki, para potenciar su uso. A tal efecto se ha delimitado un **sub ámbito 4.1** discontinuo, con una superficie de 3.438 m², entre la parcela 395 A, de 935 m², y las parcelas 623, de 194 m², 391 A, de 1.615 m², y 625, de 694 m², con el objeto de obtener los suelos de la parcela 395 A y 623 mediante su cesión pública, en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD5.

Igualmente se prevé materializar la edificabilidad de la parcela 624, de 324 m², en la parcela 621, de 716 m², mediante la delimitación de un **sub ámbito 4.2.**, de 1.050 m² de superficie, en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD6. Se incluyen 10 m² de la parcela 622 para permitir el acceso rodado y peatonal a la zona de edificación del nuevo sub ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial Superficie: 25.033 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 4.1.

Uso vivienda sobre rasante	1.385 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	450 m ² (t)
TOTAL	1.835 m ² (t)

* En el sub ámbito 4.2.

Uso vivienda sobre rasante	415 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	200 m ² (t)
TOTAL	615 m ² (t)

B.- Condiciones generales de uso.

Las propias de la zona global "A" establecidas en el artículo 1.3.2.4. las Normas Generales de este Plan.

1.2.- Zona F. Sistema General de Espacios públicos Superficie: 3.683 m²

Las propias de la zona global "F" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.3.- Zona G. Sistema General de Equipamiento Comunitario público Superficie: 615 m²

Las propias de la zona global "G" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.4.- Zona H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios Superficie: 63 m²

Las propias de la zona global "H" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4.- Régimen general de programación.

Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación de carácter estructural.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

No se establecen con carácter estructural.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Calificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano P4.01, en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 y en las fichas gráficas adjuntas.

A.- En el sub ámbito 4.1.

a.1.- Características de la ordenación

Superficie del sub ámbito	3.438 m ²
---------------------------	----------------------

* Parcela 4.1.1	2.311 m ²
-----------------	----------------------

Edificabilidad física sobre rasante:	1.385 m ² (t)
--------------------------------------	--------------------------

bajo rasante:	650 m ² (t)
---------------	------------------------

a51 residencial de bajo desarrollo	
------------------------------------	--

edificable:	650 m ² (s)
-------------	------------------------

no edificable:	1.661 m ² (s)
----------------	--------------------------

* e22 peatonales con tolerancia	192 m ²
---------------------------------	--------------------

* f11 espacios libres	935m ²
-----------------------	-------------------

a.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:	8
-----------------------------	---

B.- En el sub ámbito 4.2.

Superficie del sub ámbito	1.050 m ²
---------------------------	----------------------

b.1.- Características de la ordenación

Edificabilidad física sobre rasante:	415 m ² (t)
--------------------------------------	------------------------

bajo rasante:	200 m ² (t)
---------------	------------------------

a51 residencial de bajo desarrollo	
------------------------------------	--

edificable:	200 m ² (s)
-------------	------------------------

no edificable	850 m ² (s)
---------------	------------------------

b.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:	3
-----------------------------	---

C.- Para el resto del ámbito.

c.1.- Características de la ordenación.

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas, altura de la edificación).

c.2.- Condiciones de uso.

Las establecidas en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 para cada sub zona, definidas en el plano P4.01.

2.- Categorización del suelo

Los terrenos incluidos en los sub ámbitos 4.1 y 4.2, se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

3.- Régimen de ejecución

3.a.- Condiciones de ejecución

Cada uno de los sub ámbitos 4.1 y 4.2, se conforman como una Actuación de Dotación, debiéndose cumplir las reservas de terrenos para las dotaciones locales de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 6 del Decreto 123/2012.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora a formular. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación, en cada uno de ellos.

3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

La parcelas privadas resultante de la ordenación prevista en los sub ámbitos 4.1 y 4.2, se considerarán indivisibles.

3.c.- Condiciones de urbanización

En cada uno de los sub ámbitos 4.1 y 4.2 se procederá a la realización del correspondiente proyecto de obras de urbanización complementario y simultáneo a la edificación.

Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Igualmente, se cumplirá con lo dispuesto estos efectos en las Normas Complementarias de Urbanización.

El espacio ocupado entre el frente de la edificación y la vía pública que le da servicio deberá estar siempre libre de cierres, bien como espacio público bien como espacio abierto no edificable.

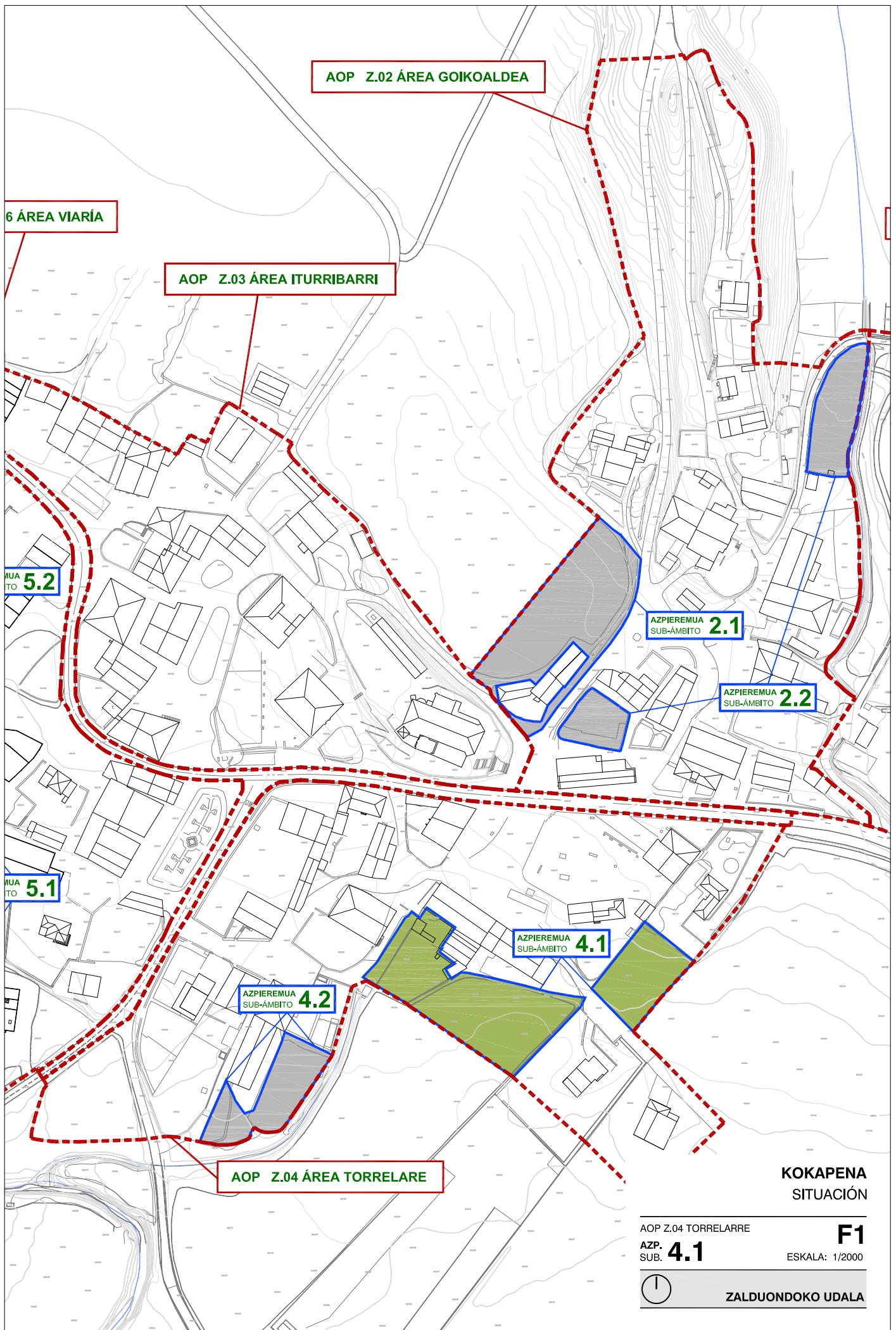
V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

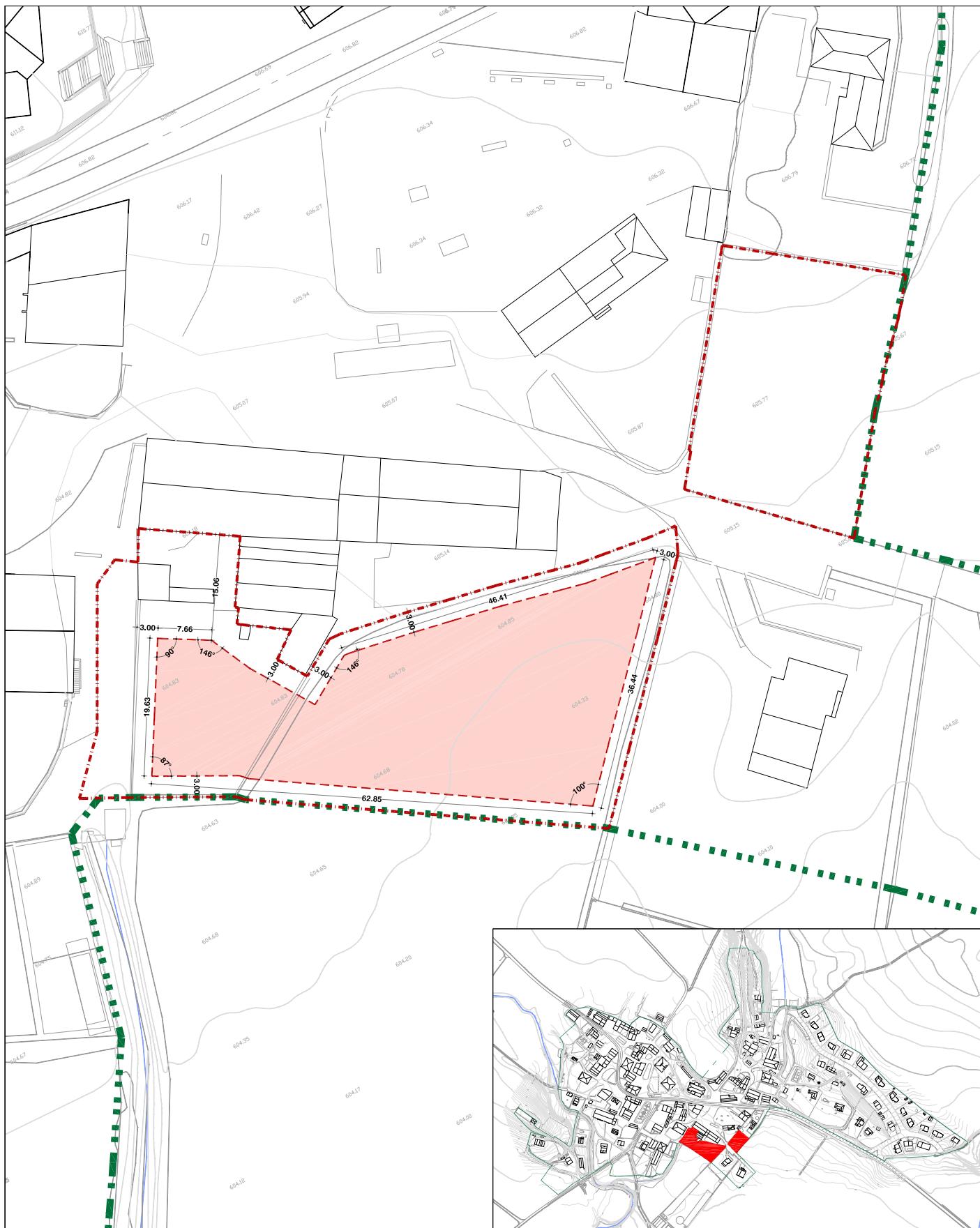
Sub ámbito 4.1.:

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución

Sub ámbito 4.2.:

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución





 HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

AZPIREMUAAREN AZALERA: 2503 m² + 935 m²
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

ANTOLAKETA PLANTA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

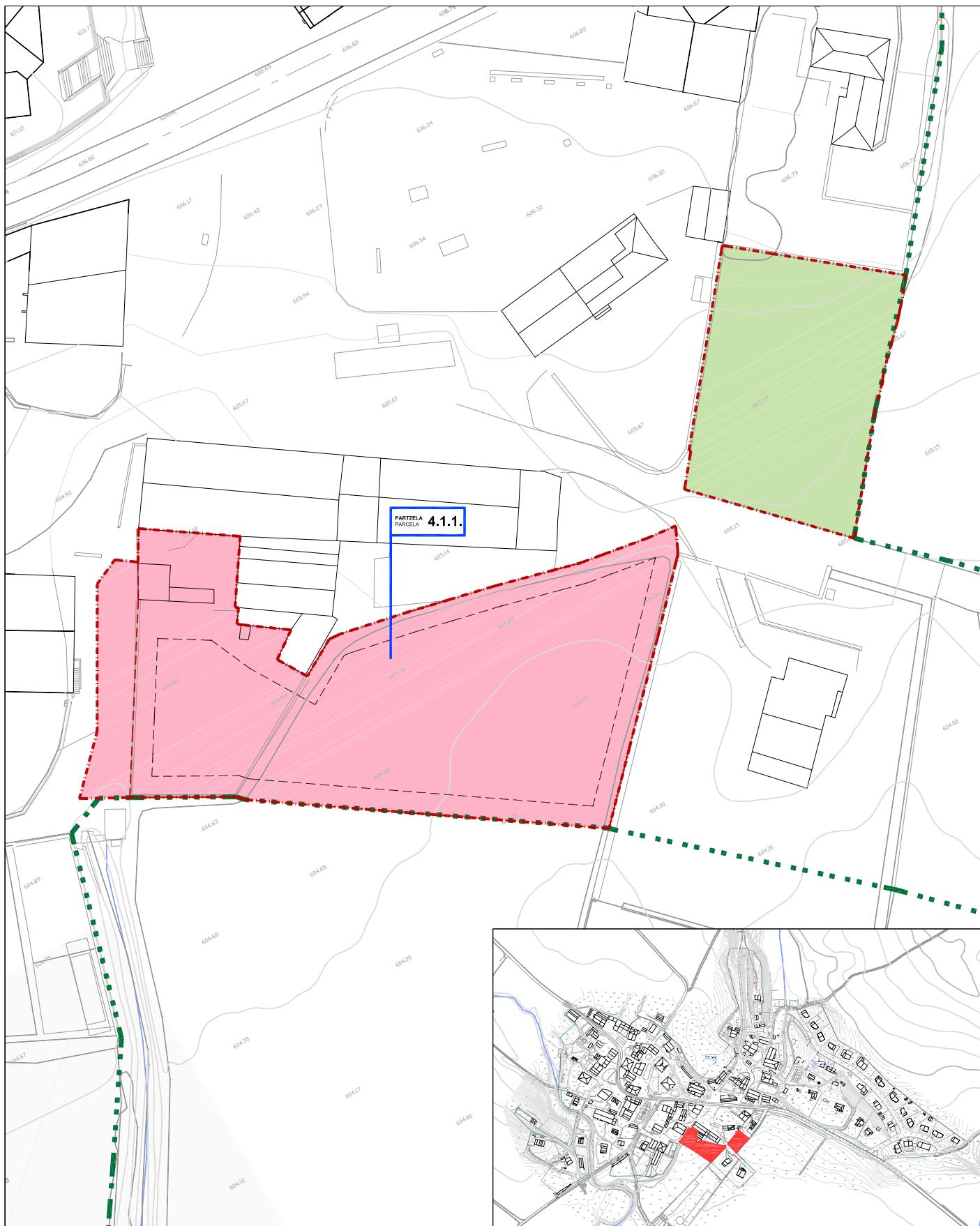
PLANTA ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

AOP Z.04 TORRELARRE
AZP. 4.1.
SUB.

ESKALA: 1/750



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

f11

PARKEAK ETA LORATEGIAK
PARQUES Y JARDINES

----- AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.04 TORRELARRE

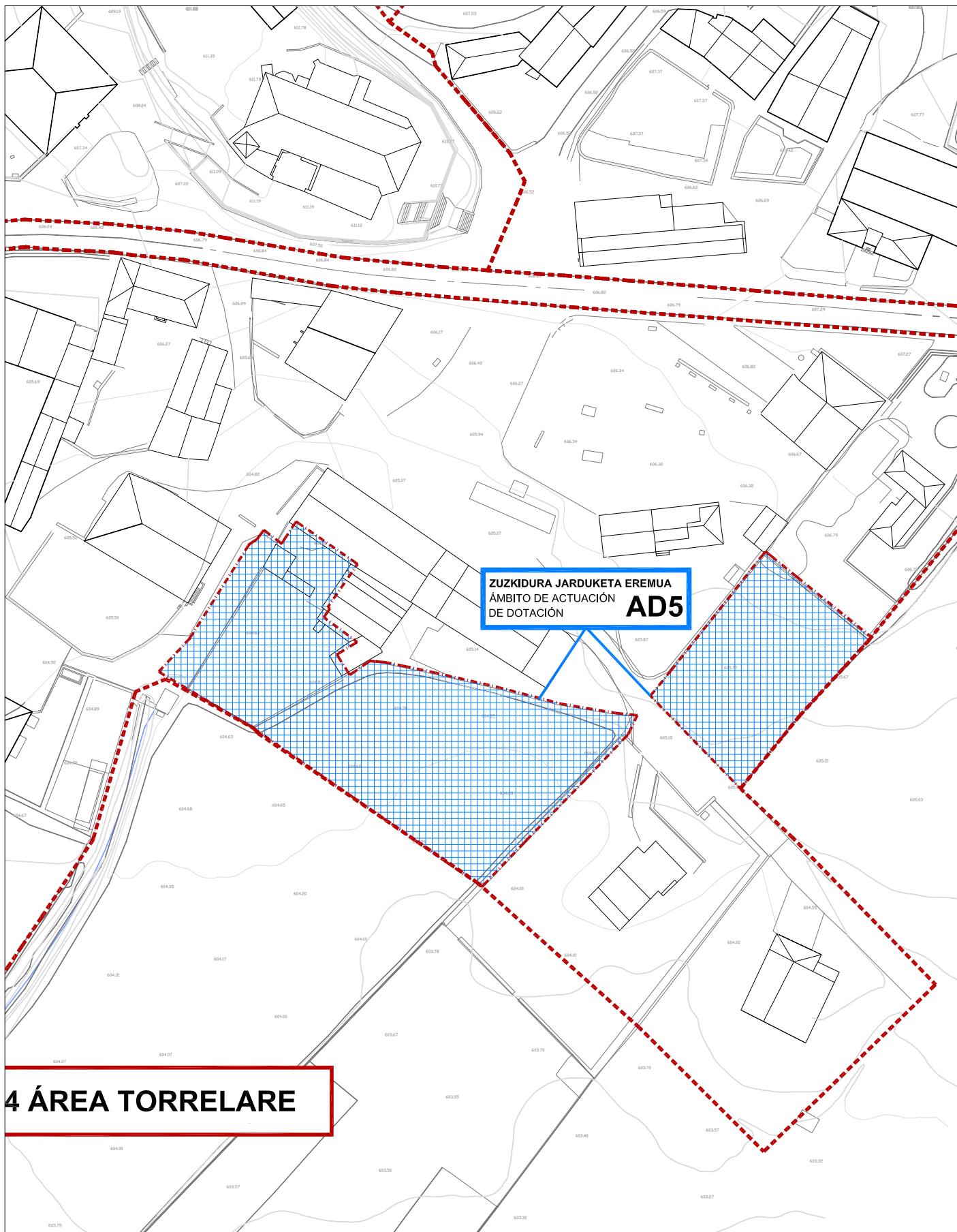
AZP.
SUB.

F3

ESKALA: 1/750



ZALDUONDOKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

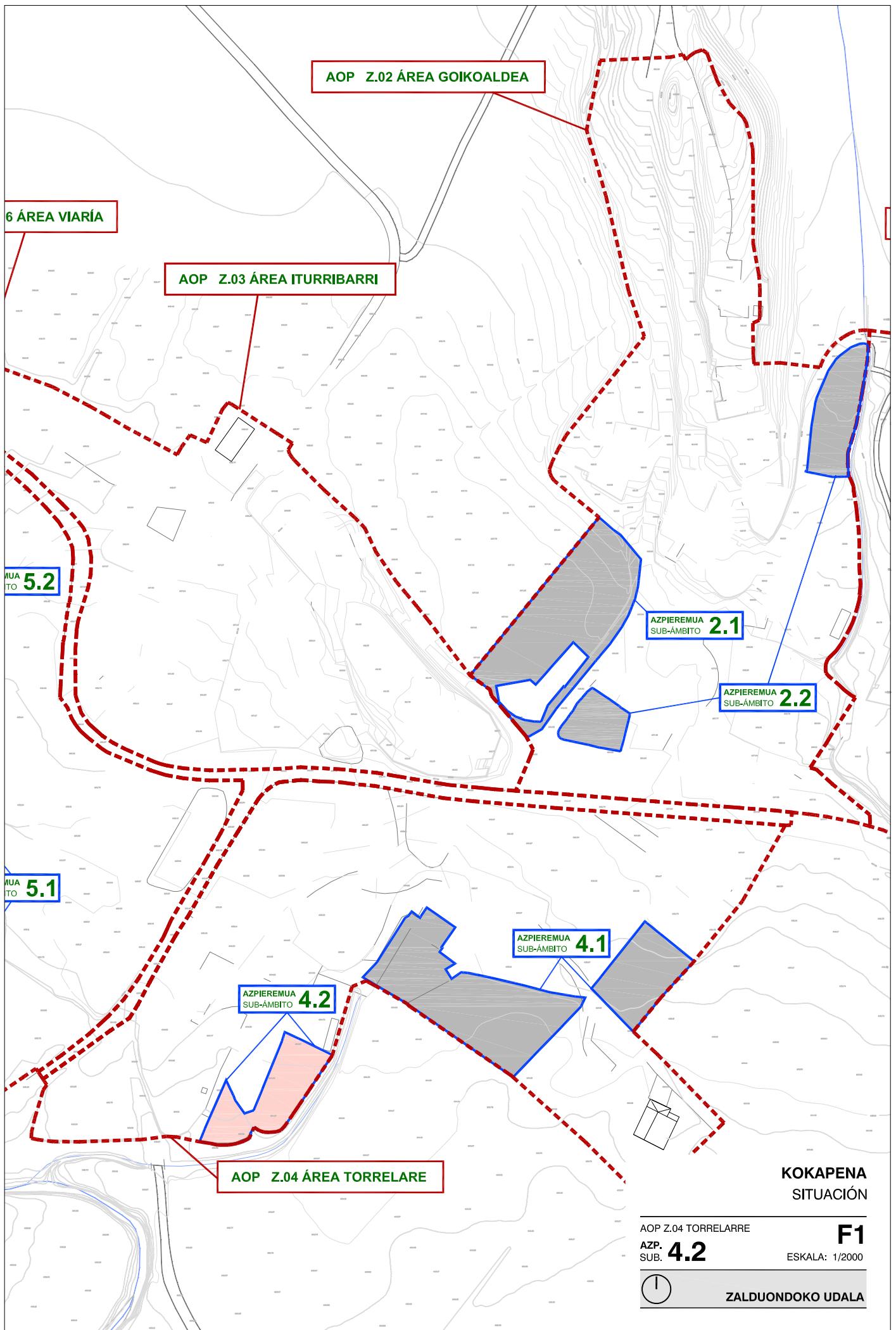
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP.
SUB. **4.1**

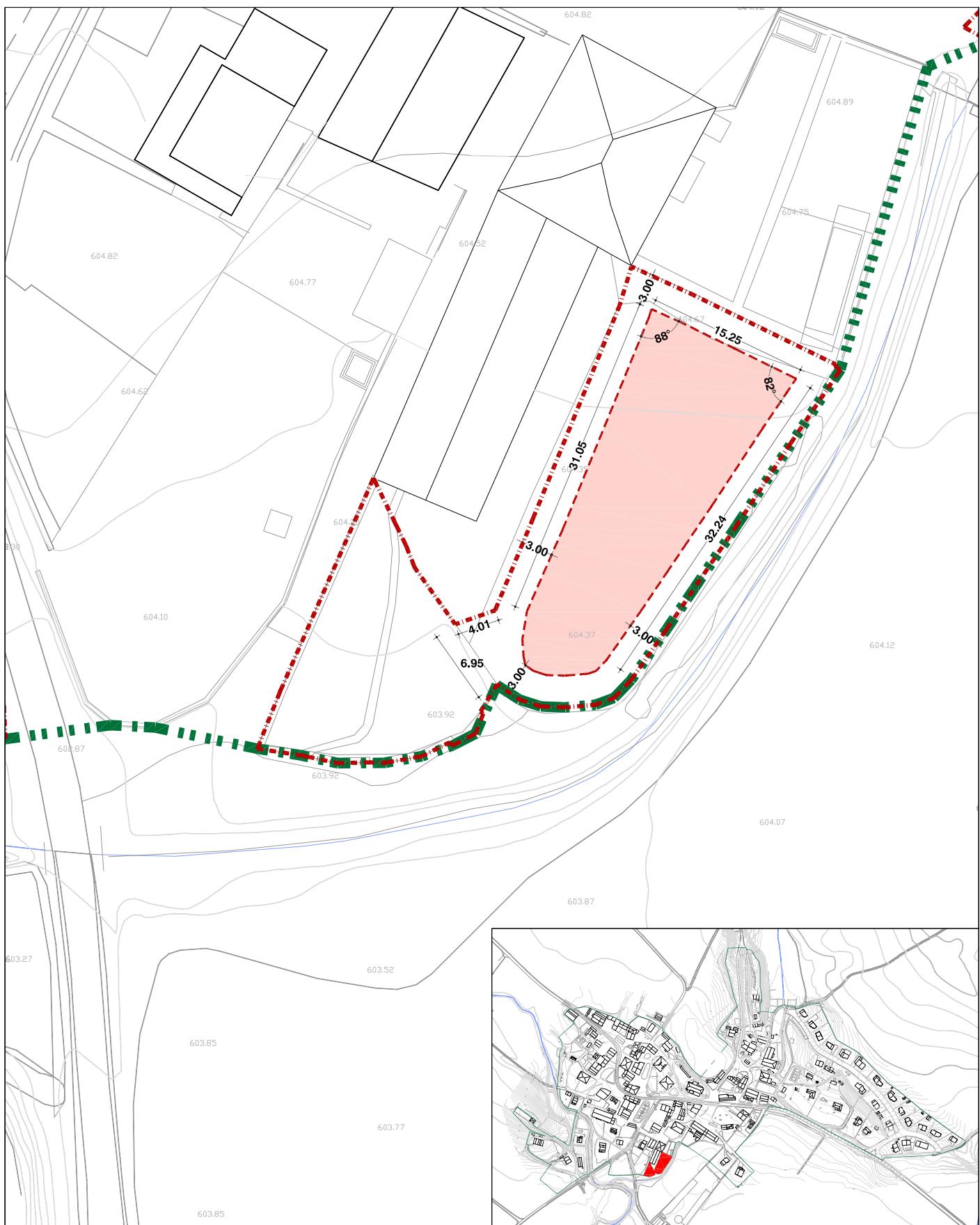
ESKALA: 1/1000

F4



ZALDUONDOKO UDALA





HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

GEHIENKO LERROKATZEA

ALINEACIÓN MÁXIMA

1050 m²

ANTOLAKETA PLANTA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

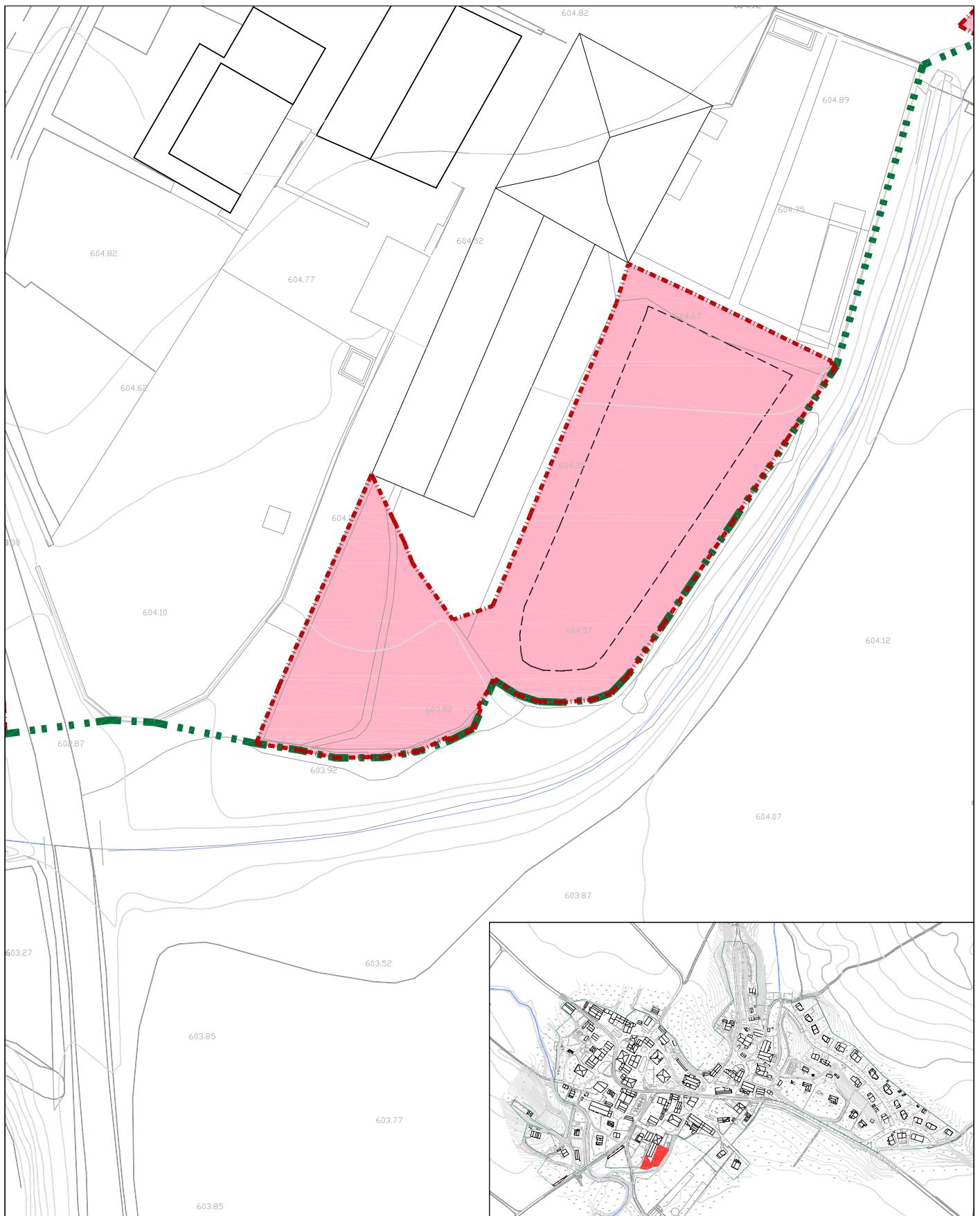
PLANTA ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

AOP Z.04 TORRELARRE
AZP. **4.2.**
SUB.

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

----- GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

----- AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

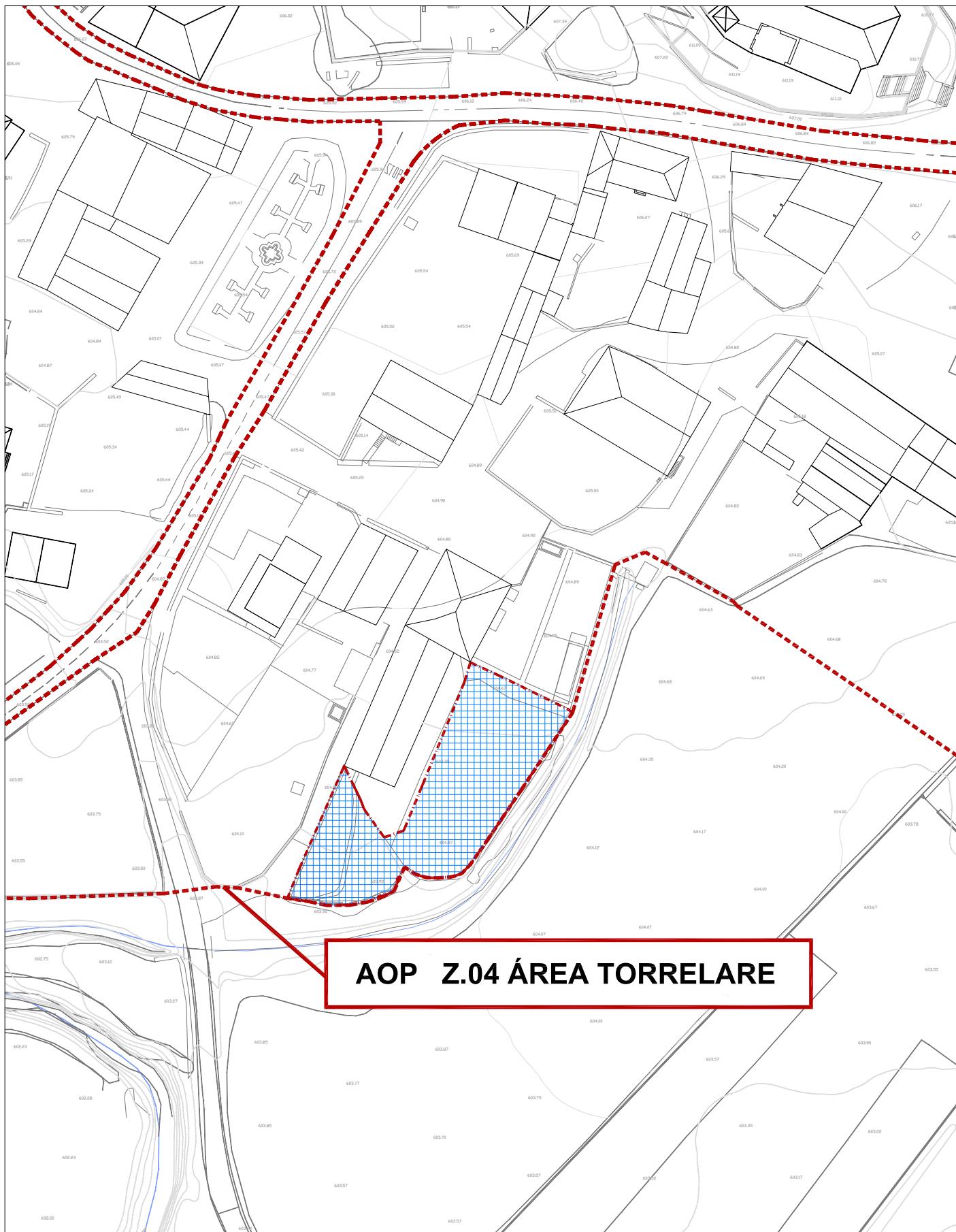
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP.
SUB. **4.2.**

ESKALA: 1/500

F3



ZALDUONDOKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AOP Z.04 TORRELARRE
AZP. **4.2**
SUB. **4.2**

ESKALA: 1/1000

F4



ZALDUONDOKO UDALA

Artículo 2.5 Normativa particular del Área Z.05. Errotaldea

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Errotaldea está situado al oeste del casco urbano de Zalduondo, tiene una superficie de 41.980 m² y linda al sur y oeste con suelo no urbanizable, al este con la carretera foral A-3012 y al norte con la carretera foral A-3018. Su delimitación queda reflejada en el plano P.2 Clasificación y AOP.

II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Es un área consolidada de composición tipología de asentamiento antiguo rural y viviendas unifamiliares en la que propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a las edificaciones existentes y su tipología como a los espacios públicos y privados y la vialidad, en general, posibilitando la transformación de usos agrícolas obsoletas y la optimización de los espacios peatonales existentes.

La obtención del espacio verde situado junto al río, el lavadero y el antiguo molino de Txaroste, habitualmente utilizado como lugar de estancia es un objetivo estratégico de la Corporación municipal.

A tal efecto se ha delimitado un **sub ámbito 5.1** discontinuo, con una superficie de 2.751 m², entre la parcela 719, de 1.966 m², y las parcelas 640, de 531 m² y 641, de 254 m², con el objeto de obtener los suelos de las parcelas 640 y 641 mediante su cesión pública, en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD5.

Además se propone el mantenimiento de la zona verde privada en la trasera del Lavadero y concentrar la edificabilidad correspondiente en la parcela lindante, logrando una actuación más compacta con acceso desde la carretera A-3012 (travesía).

Igualmente se prevé materializar la edificabilidad de la parcela 638, de 705 m², en la parcela 462 A, de 1.051 m², mediante la delimitación de un sub ámbito 5.2, de 1.756 m², en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD4.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial Superficie: 37.487 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 5.1.

Uso vivienda sobre rasante	1.082 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	350 m ² (t)
TOTAL	1.432 m ² (t)

* En el sub ámbito 5.2.

Uso vivienda sobre rasante	710 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	300 m ² (t)
TOTAL	1.010 m²(t)

B.- Condiciones generales de uso.

Las propias de la zona global "A" establecidas en el artículo 1.3.2.4. de las Normas Generales de este Plan.

1.2.- Zona F. Sistema General de Espacios públicos Superficie: 1.606 m²

Las propias de la zona global "F" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.3.- Zona G. Sistema General de Equipamiento Comunitario público Superficie: 1.622 m²

Las propias de la zona global "G" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.3.- Zona D. Sistema General de Equipamiento Comunitario privado Superficie: 50 m²

Las propias de la zona global "D" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

1.4.- Zona I. Sistema General de dominio público hidráulico Superficie: 1215 m²

Las propias de la zona global "I" establecidas en el artículo 1.3.2.5. de las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 de este Plan.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4.- Régimen general de programación.

Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación de carácter estructural.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

No se establecen con carácter estructural.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

Dentro del ámbito se incluyen el Ayuntamiento y el Cementerio municipal

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Clasificación pormenorizada

A.- En el sub ámbito 5.1.

Superficie del sub ámbito	2.751 m ²
* Parcela 5.1.1	1966 m ²
a.1.- Características de la ordenación	
Edificabilidad física sobre rasante:	1.082 m ² (t)
bajo rasante:	500 m ² (t)
a51 residencial de bajo desarrollo	
edificable:	500 m ² (s)
no edificable:	1.466 m ² (s)
* f11 parques y jardines	785 m ² (s)

a.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:	6
-----------------------------	---

B.- En el sub ámbito 5.2.

Superficie del sub ámbito	1.756 m ²
b.1.- Características de la ordenación	
Edificabilidad física sobre rasante:	710 m ² (t)
bajo rasante:	300 m ² (t)
a51 residencial de bajo desarrollo	
edificable:	300 m ² (s)
no edificable:	1456 m ² (s)

b.2.- Condiciones de uso

Número máximo de viviendas:	6
-----------------------------	---

C.- Para el resto del ámbito.

c.1.- Características de la ordenación.

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan general, con sus actuales parámetros formales (número de plantas, altura de la edificación).

c.2.- Condiciones de uso.

Las establecidas en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 para cada sub zona, definidas en el plano P4.01.

2.- Categorización del suelo

Los terrenos incluidos en los sub ámbitos 5.1 y 5.2, se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

3.- Régimen de ejecución

3.a.- Condiciones de ejecución

Los sub ámbitos 5.1 y 5.2, se conforman, cada uno de ellos, como una Actuación de Dotación, debiéndose cumplir las reservas de terrenos para las dotaciones locales de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 6 del Decreto 123/2012.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora a formular. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación, en cada uno de ellos.

3.b.- Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

La parcelas privadas resultante de las ordenaciones previstas en los sub ámbitos 5.1 y 5.2 se considerarán indivisibles.

3.c.- Condiciones de urbanización

En cada uno de los dos sub ámbitos, 5.1 y 5.2, se procederá a la realización del correspondiente proyecto de obras de urbanización complementario y simultáneo a la edificación.

Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Igualmente, se cumplirá con lo dispuesto estos efectos en las Normas Complementarias de Urbanización.

El espacio ocupado entre el frente de la edificación y la vía pública que le da servicio deberá estar siempre libre de cierres, bien como espacio público bien como espacio abierto no edificable.

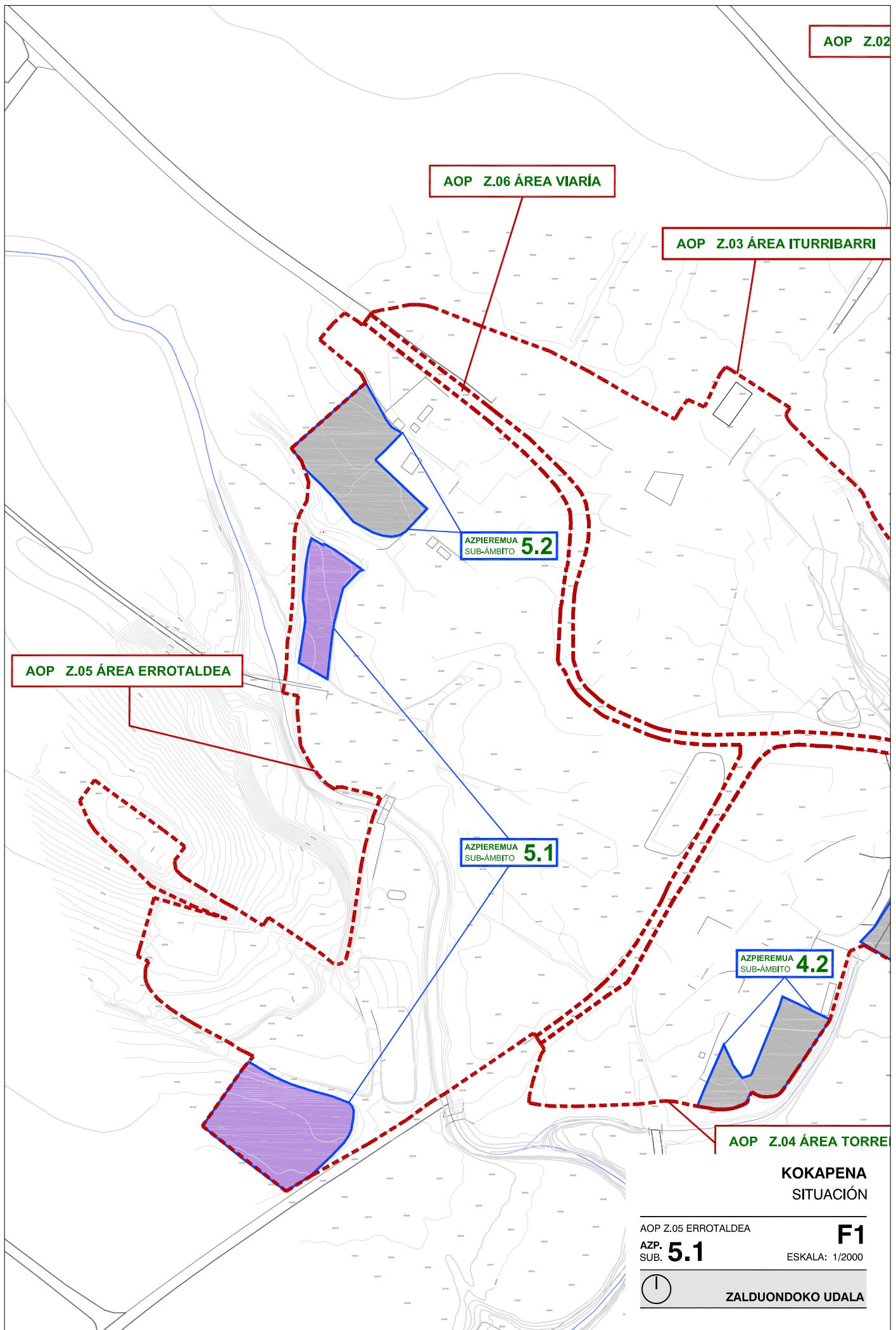
V.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

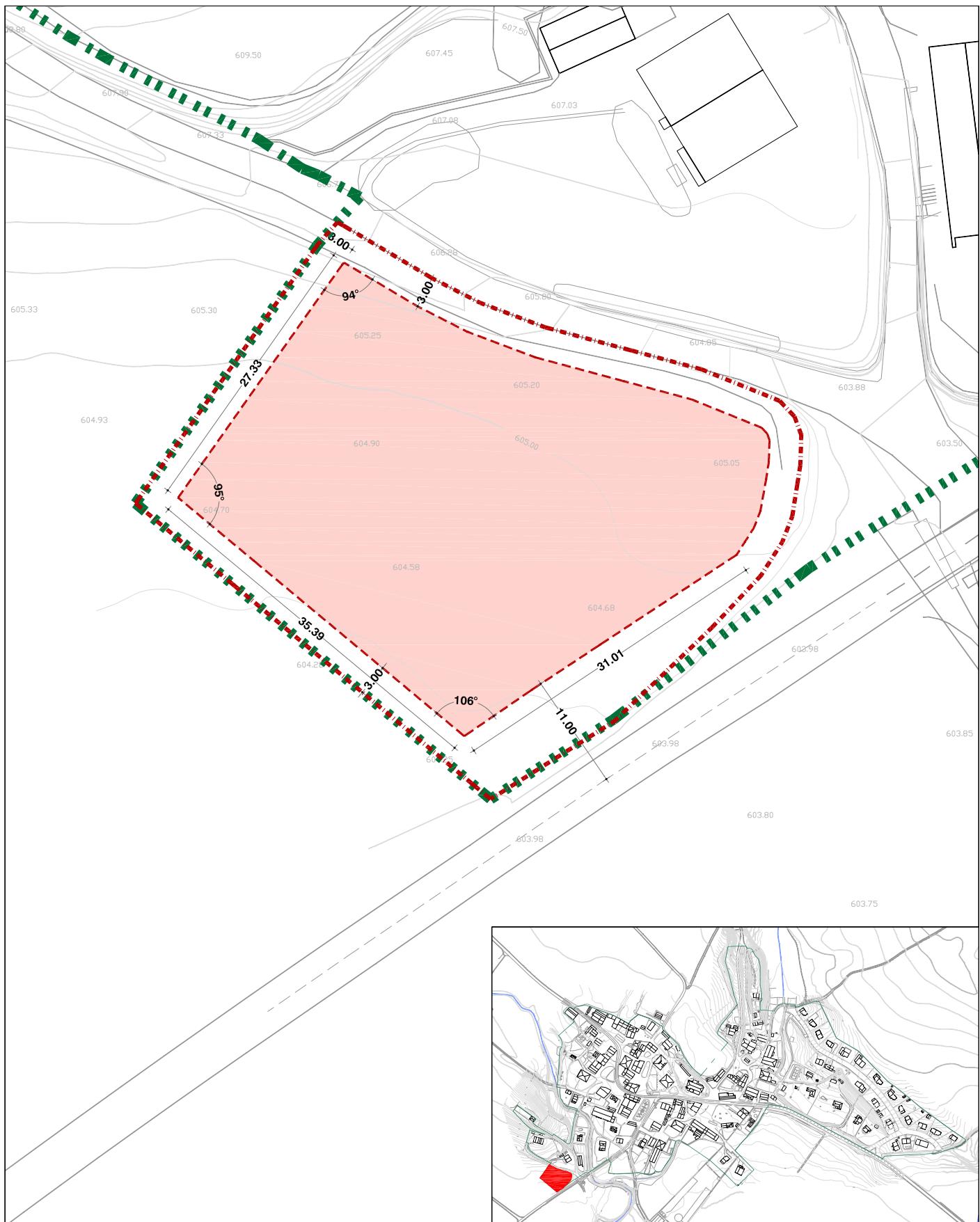
Sub ámbito 5.1.:

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución

Sub ámbito 5.2.:

- F1.- Plano de situación
- F2.- Planta de ordenación. Definición geométrica
- F3.- Calificación pormenorizada
- F4.- Condiciones de ejecución





HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

AZPIEREMUAREN AZALERA: 1966 m² + 785 m²
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

ANTOLAKETA PLANTA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

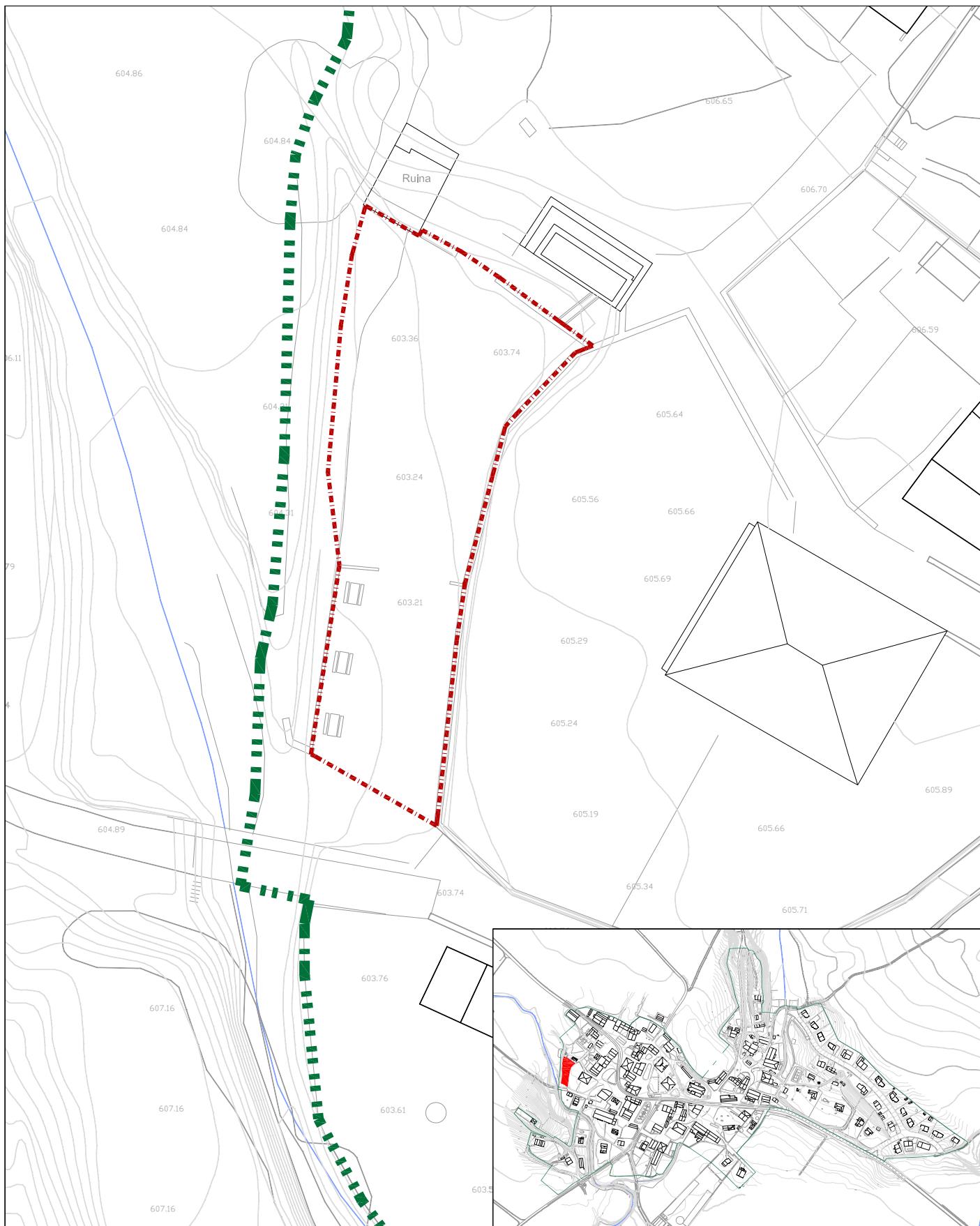
PLANTA ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. **5.1.**
SUB.

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

AZPIEREMUAREN AZALERA: 1966 m² + 785 m²
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

2751 m²

ANTOLAKETA PLANTA.
DEFINIZIO GEOMETRIKOA
PLANTA ORDENACIÓN.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

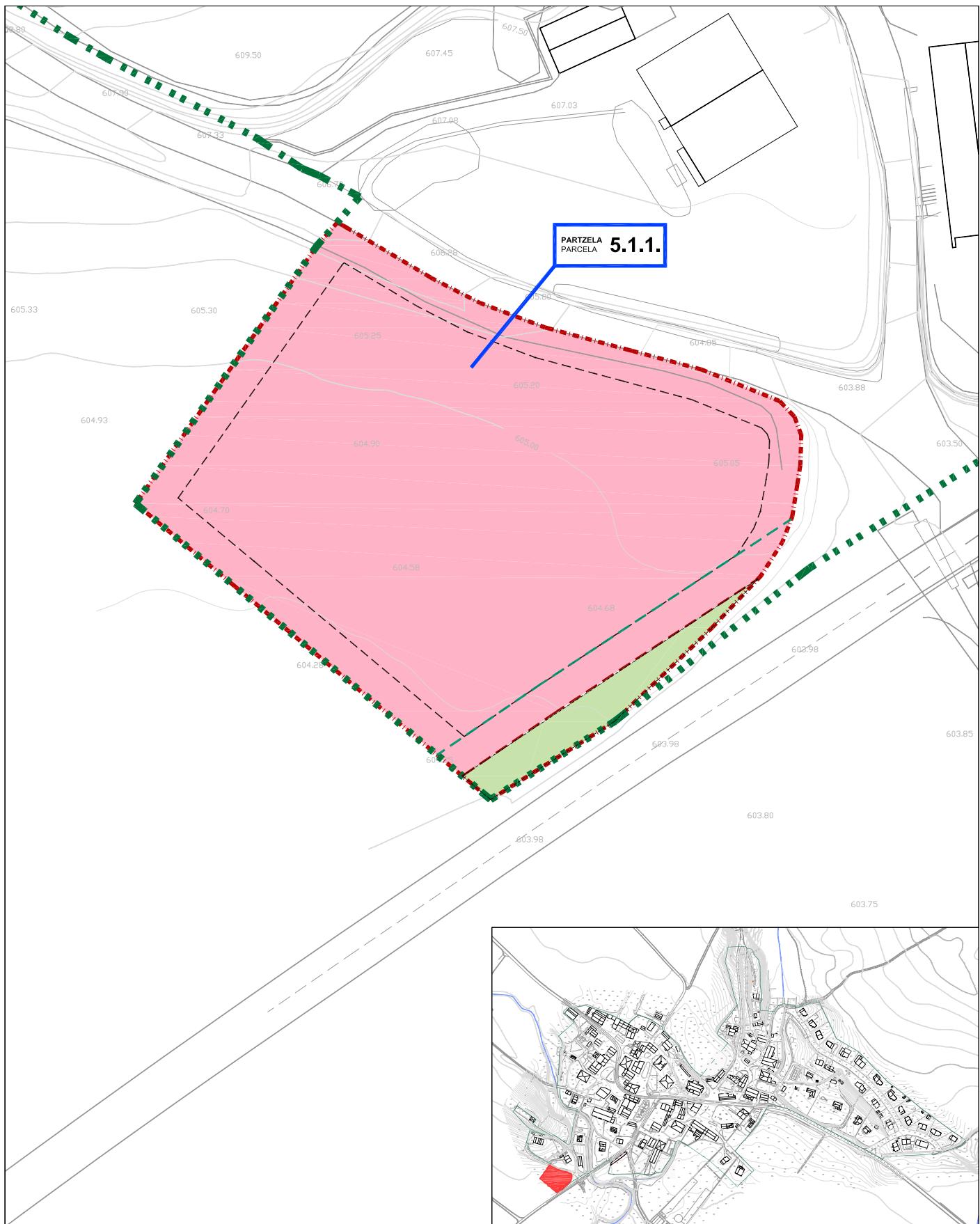
AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. **5.1.**
SUB. **5.1.**

ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

----- GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

----- AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

f14

----- EZPONDAK ETA ERTZ ESPAZIOAK
TALUDES Y ESPACIOS DE BORDE

----- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

----- RETIRO EDIFICACIÓN
ERAIKUNTZA LERROA

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.05 ERROTALDEA

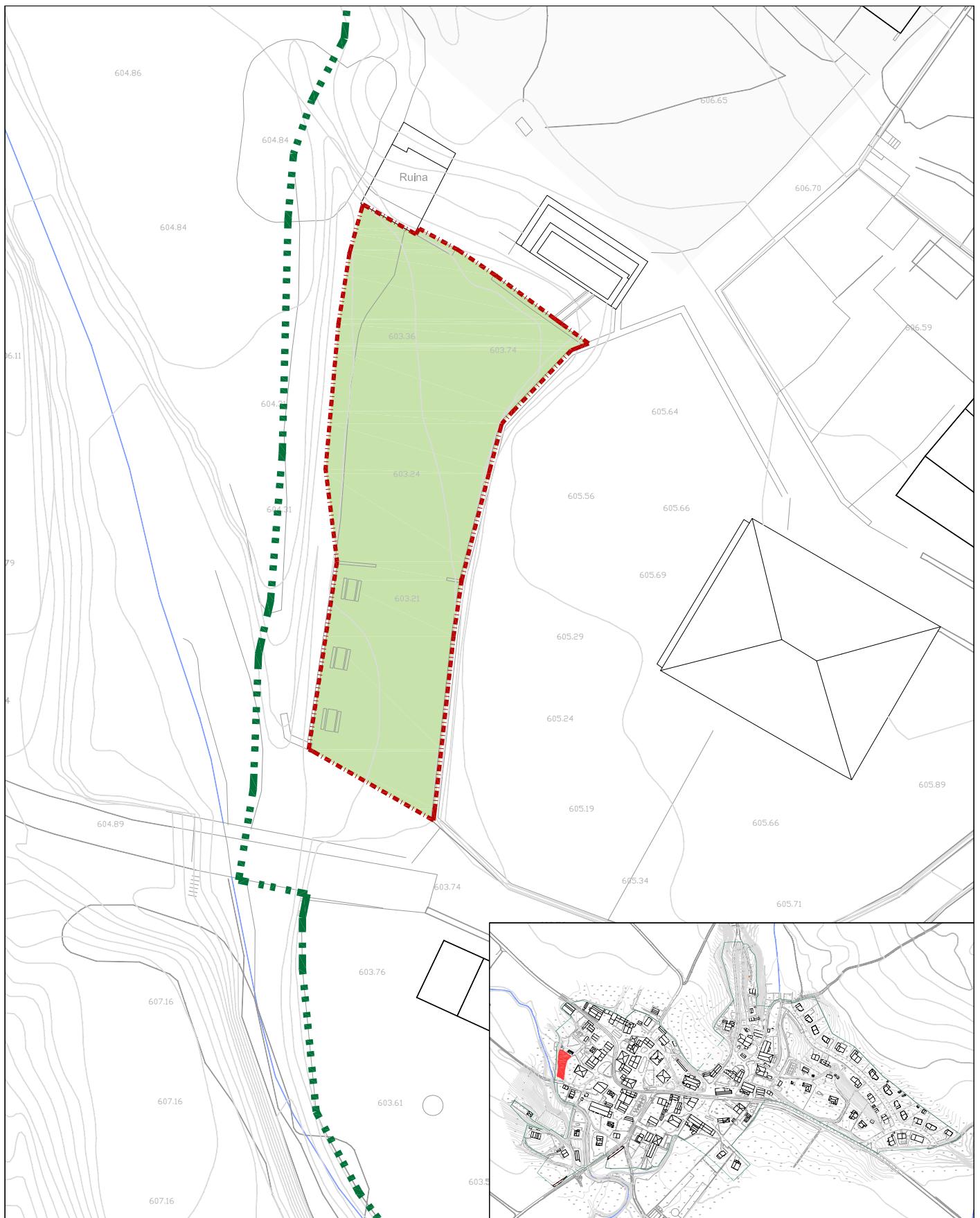
AZP.
SUB.

F3

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

f11

----- PARKEAK ETA LORATEGIAK
PARQUES Y JARDINES

----- AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

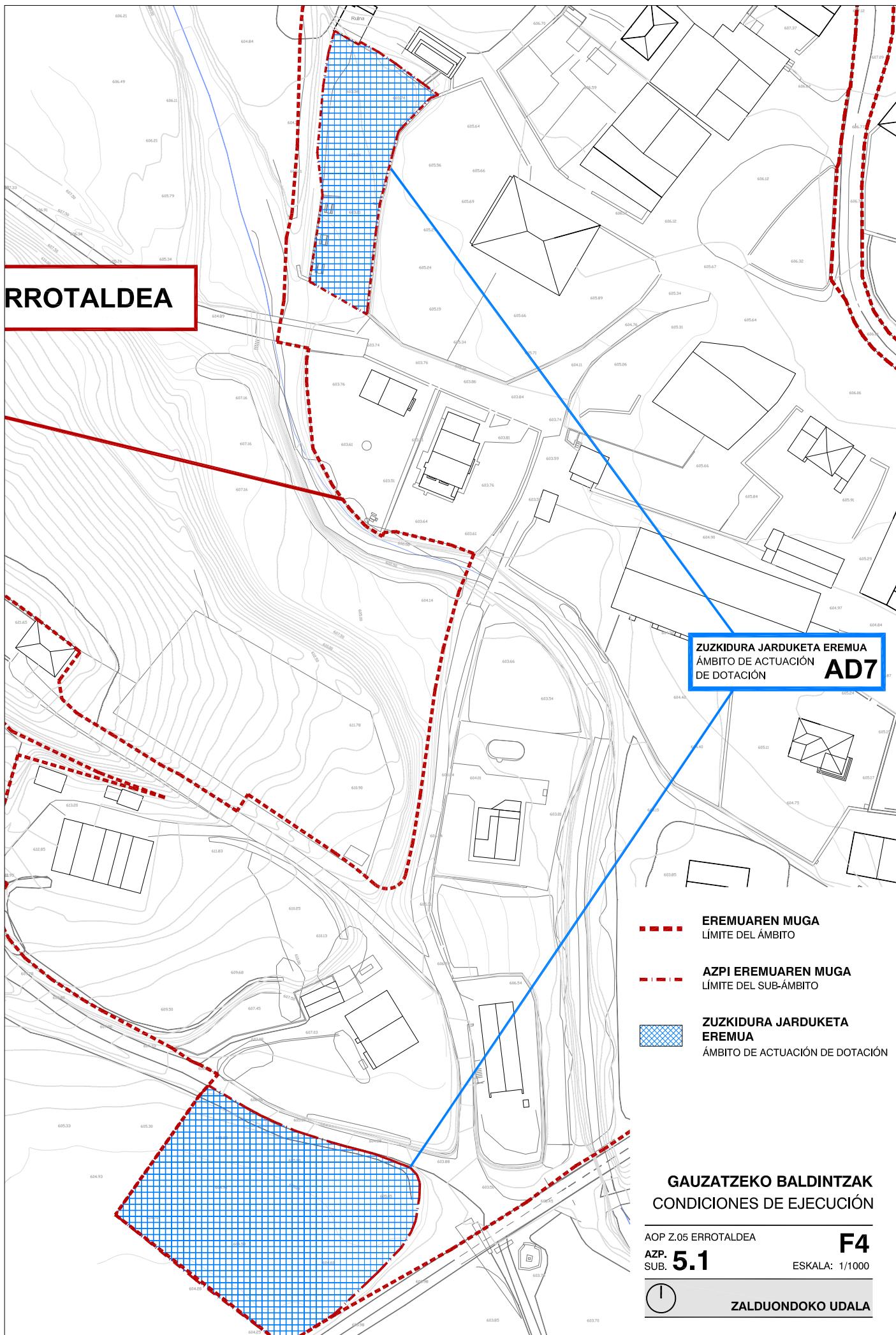
AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. **5.1.**
SUB. **5.1.**

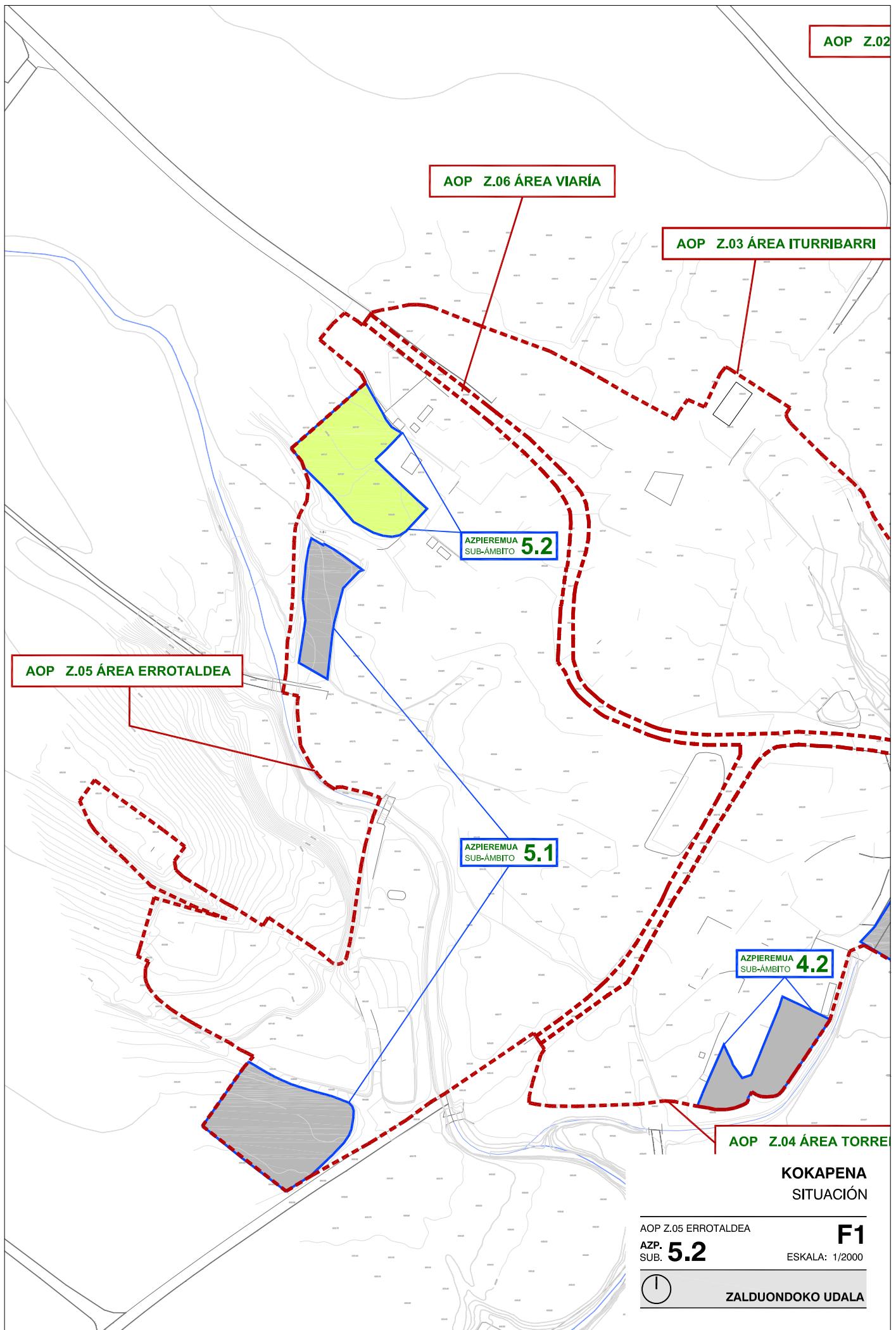
ESKALA: 1/500

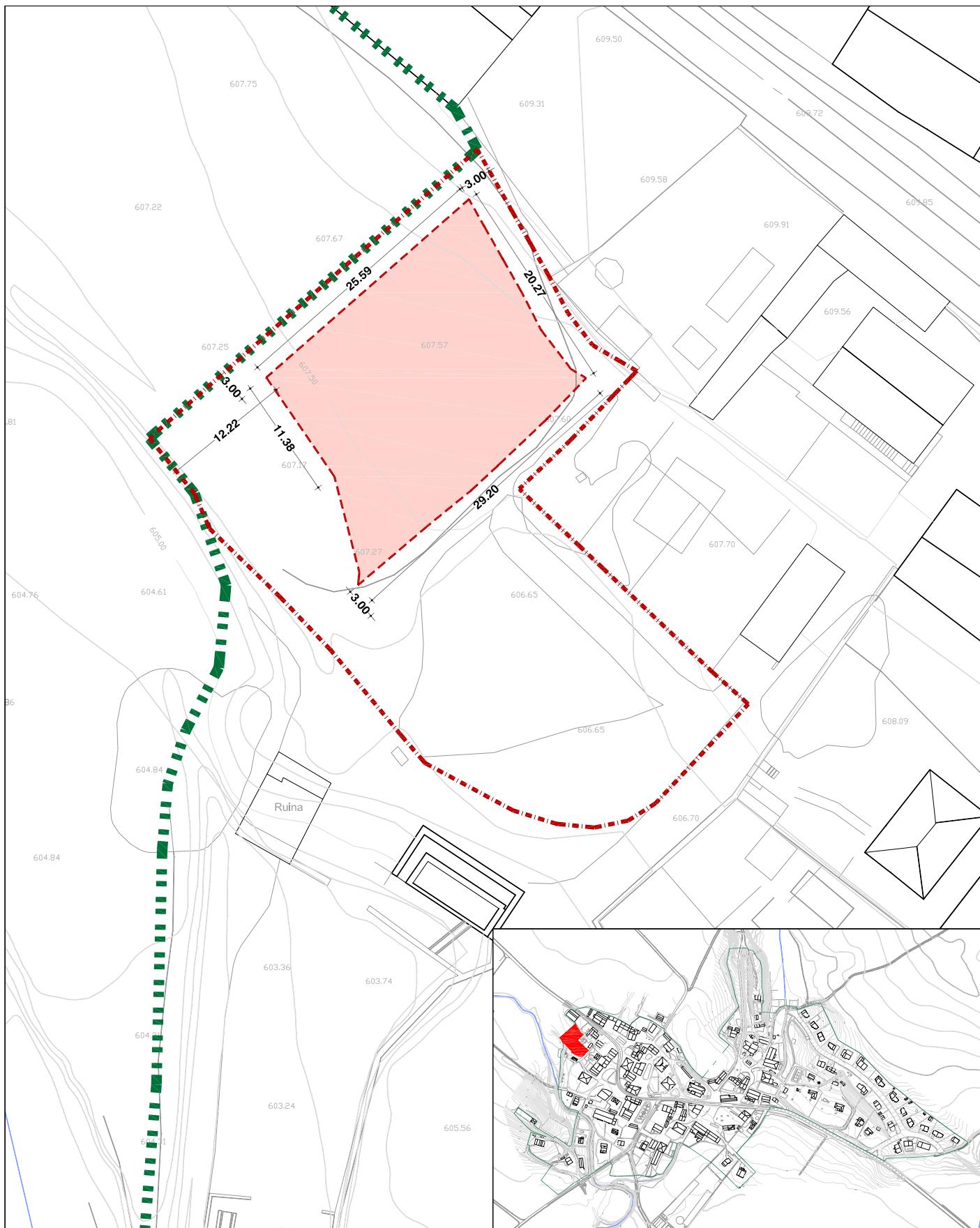
F3



ZALDUONDOKO UDALA







HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

1756 m²

AZPIEREMUAREN AZALERA: 1051 m² + 705 m²
SUPERFICIE DEL SUB-ÁMBITO

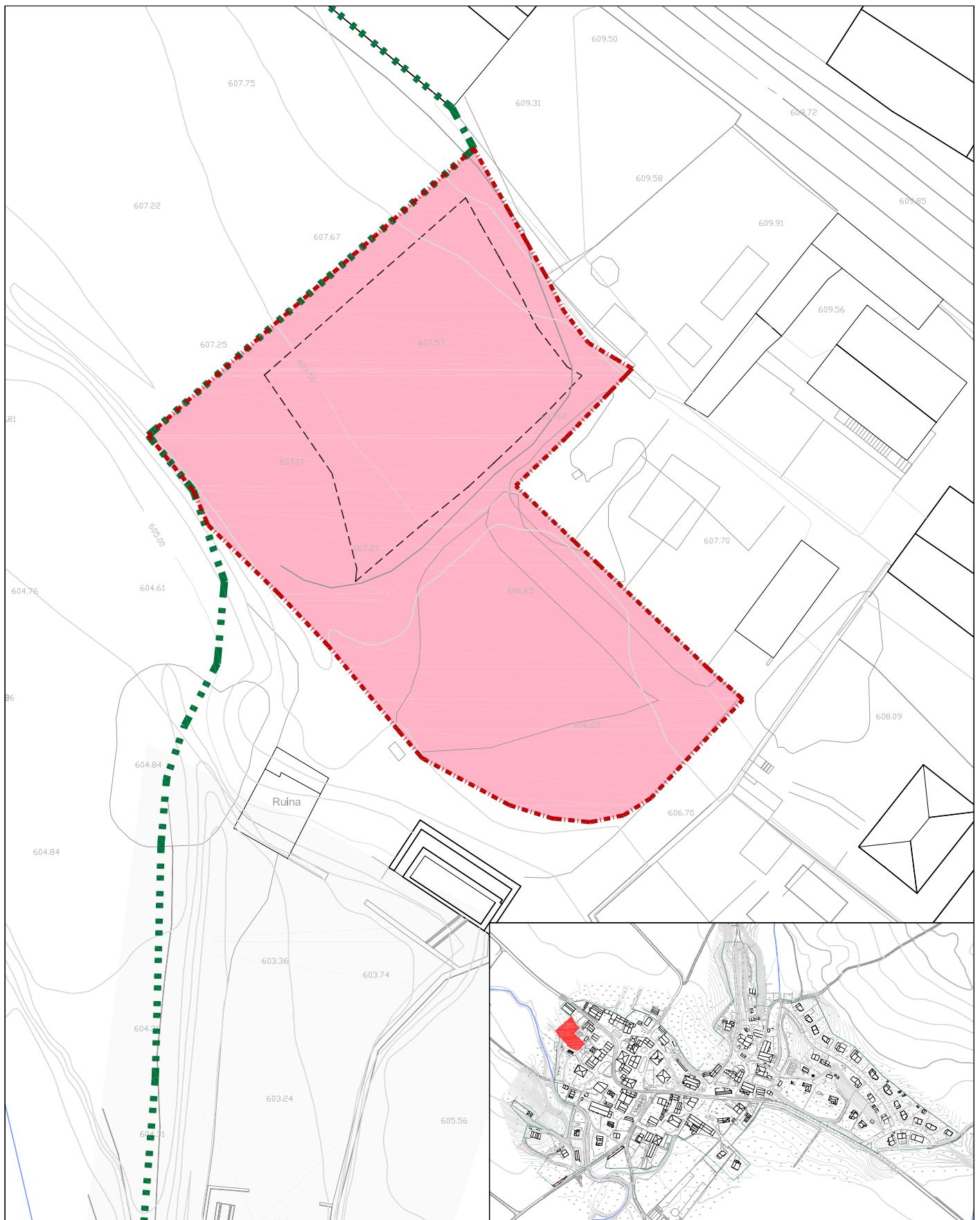
ANTOLAKETA PLANTA.
DEFINIZIO GEOMETRIKOA
PLANTA ORDENACIÓN.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. **5.2.**
ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

■ GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

----- AZPI EREMUAAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.05 ERROTALDEA

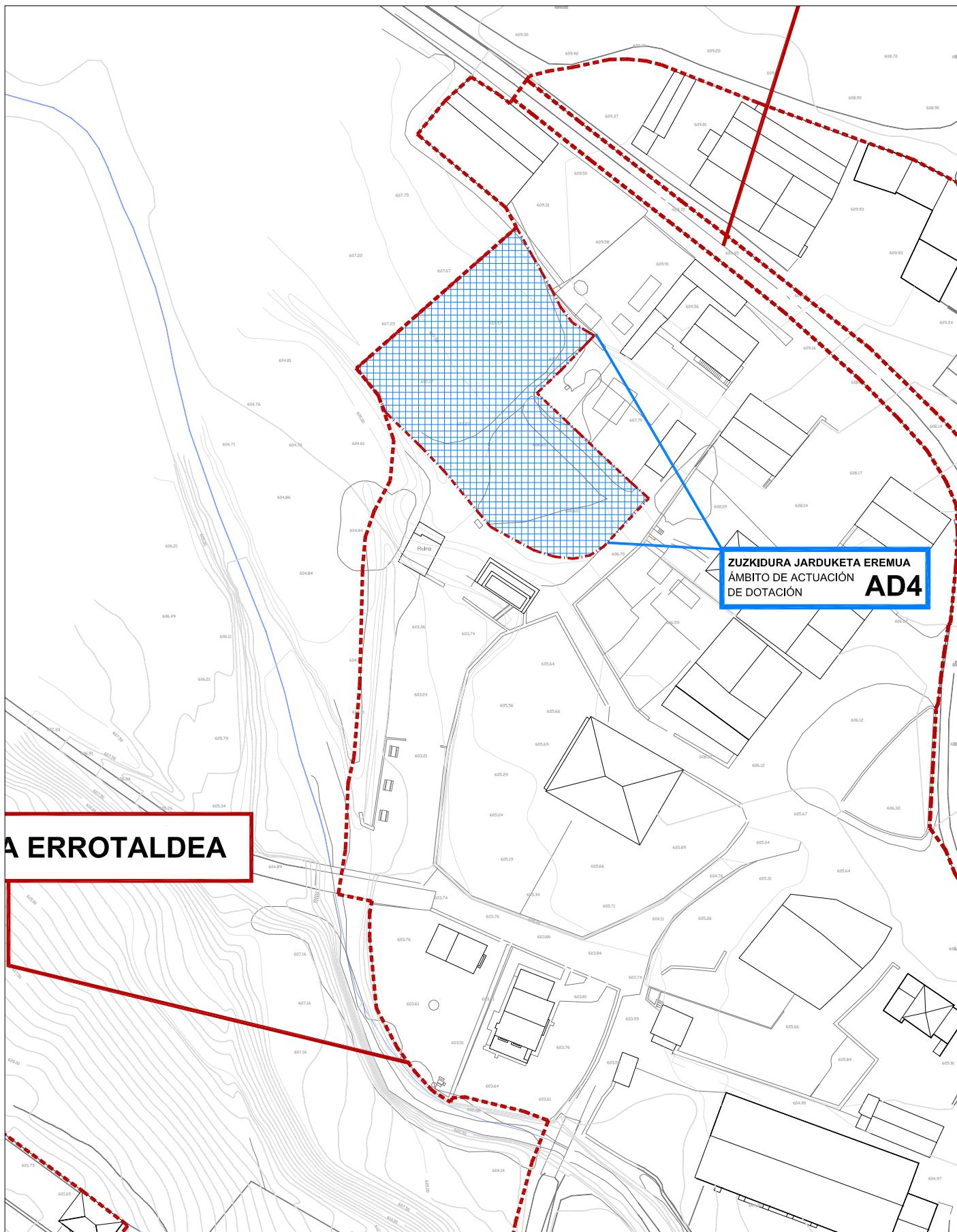
AZP.
SUB.

F3

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. **5.2**
SUB.

ESKALA: 1/1000

F4



ZALDUONDOKO UDALA

Artículo 2.6 Normativa particular del Área Z.06. Viaria

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Viaria está conformado por los viales de la red foral que atraviesan la zona urbana del municipio, en concreto las carreteras A-3018 y A-3012, tiene una superficie de 3.542,99 m² y su delimitación queda reflejada en el plano P.2 Clasificación y AOP.

II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Es un área en la que el objetivo municipal es el calmado del tráfico para posibilitar tránsitos peatonales seguros por dichas travesías que dividen completamente el casco urbano de Zalduondo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Clasificación Global

1.2.- Zona E1. Sistema General de comunicaciones, calles y carreteras

Superficie: 3.355 m²

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

4.- Régimen general de programación.

Con carácter general, no se establecen determinaciones de programación de carácter estructural.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

No se establecen con carácter estructural.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen edificios catalogados.

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Clasificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano P4.01 y en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1

a.1.- Características de la ordenación

Se establecerá en cada proyecto de intervención y se ajustará a la normativa sectorial aplicable.

a.2.- Condiciones de uso

Las establecidas en las Normas Generales del DOCUMENTO B.1 para cada sub zona, definidas en el plano P4.01.

2.- Categorización del suelo

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.