

DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.2. NORMAS PARTICULARES





I.	TITULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	1
I.1.	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO	1
I.1.1	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.01. ITURBERO	1
I.1.2	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.02. GOIKOALDEA	12
I.1.3	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.03. ITURRIBARRI	23
I.1.4	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.04. TORRELARRE	26
I.1.5	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.05. ERROTALDEA.....	41
I.1.6	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.06. VIARIA.....	49
I.2.	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE	51
I.2.1	NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.07. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	51





I. TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

I.1.1 NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.01. ITURBERO

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Iturbero 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 Iturbero 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, y para posibilitar el desarrollo de una promoción pública de 6 Viviendas Protegidas en el sub ámbito 1.1 a través de una Actuación Integrada (AI.1) se modifica la calificación de parte del actual espacio de Sistema General de Espacios Libres y del Sistema Local de Equipamiento Comunitario, justificado este último por la innecesidad del destino del suelo al uso precedente.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial

Superficie: 54.173 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 1.1.

Uso vivienda sobre rasante	660 m ² (t)
Uso garaje sobre rasante	120
TOTAL	780 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 de 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: 1.372 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.

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

Serán de aplicación las medidas generales definidas en las Ordenanzas reguladoras de protección ambiental definidas en el Documento B.4 de este Plan General

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	1.287 m ²
* Parcela 1.1.1	640m ²
Edificabilidad física sobre rasante:	780 m ² (t)

a62 vivienda bifamiliar

edificable	480 m ² (s)
no edificable	160 m ² (s)
* e21 peatonal	509 m ² (s)
* f11	138 m ² (s)
* Aparcamiento vehículos parcela privada	9
* Plantación árboles	7

a.2.- Condiciones de uso

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

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 falta de urbanización.



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 Integrada AI1, 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. No obstante en el presente documento se cumplen de la siguiente manera.

La superficie correspondiente al Sistema General de Espacios Libres se compensa con el exceso existente en la globalidad del suelo urbano.

Los estándares correspondientes a los sistemas locales, en cumplimiento del artículo 6 del Decreto 2012:

$$1a) \text{ Superficie del ámbito } \times 15\% = 1.287 \text{ m}^2 \times 0,15 = 193 \text{ m}^2$$

$$1b) \text{ Edificabilidad}/25 \times 5 = 780/5 = 156 \text{ m}^2$$

Total mínimo: 349 m²

Previsto: 647 m²

$$1c) \text{ Aparcamiento vehículos en parcela privada: Edificabilidad } /25 \times 0.35 = 11.$$

Previsto: 6 en las plantas bajas de las viviendas y cinco en parcela privada lindante.

1d) Vegetación: 8 árboles

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.

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.

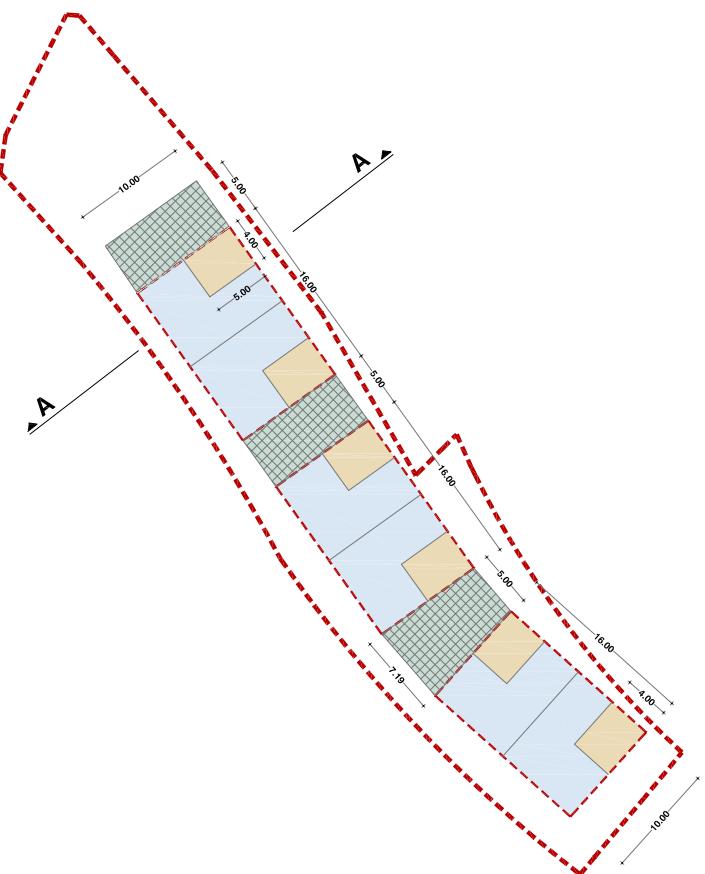


V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 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

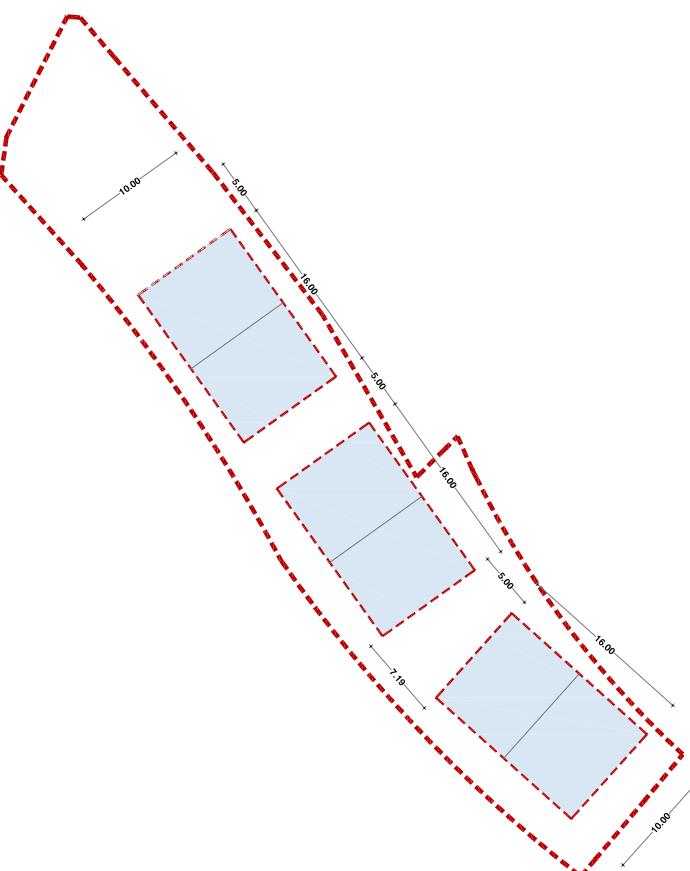






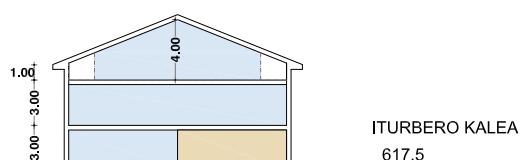
- PARTZELAREN MUGA**
LÍMITE DE LA PARCELA
- GEHIENEKO LERROKATZEA**
ALINEACIÓN MÁXIMA
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK**
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ETXEBIZITZA**
VIVIENDA
- PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA**
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE

BEHE OINA
PLANTA BAJA



LEHEN OINA
PLANTA PRIMERA

AA EBAKETA
SECCIÓN AA



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

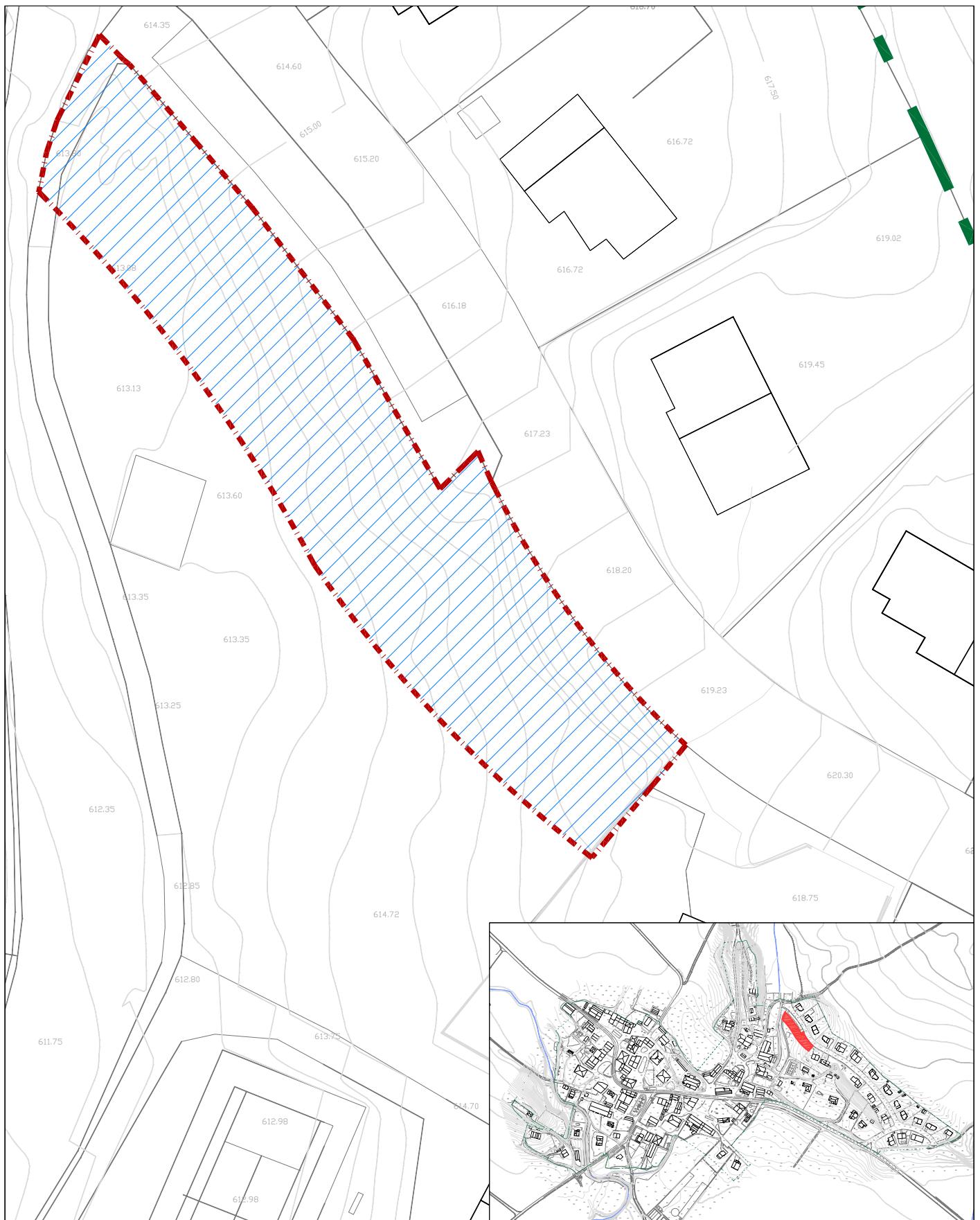
AOP Z.01 ITURBERO
AZP. 1.1.
SUB.

F5

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

JARDUKETA INTEGRATU EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

A1.1

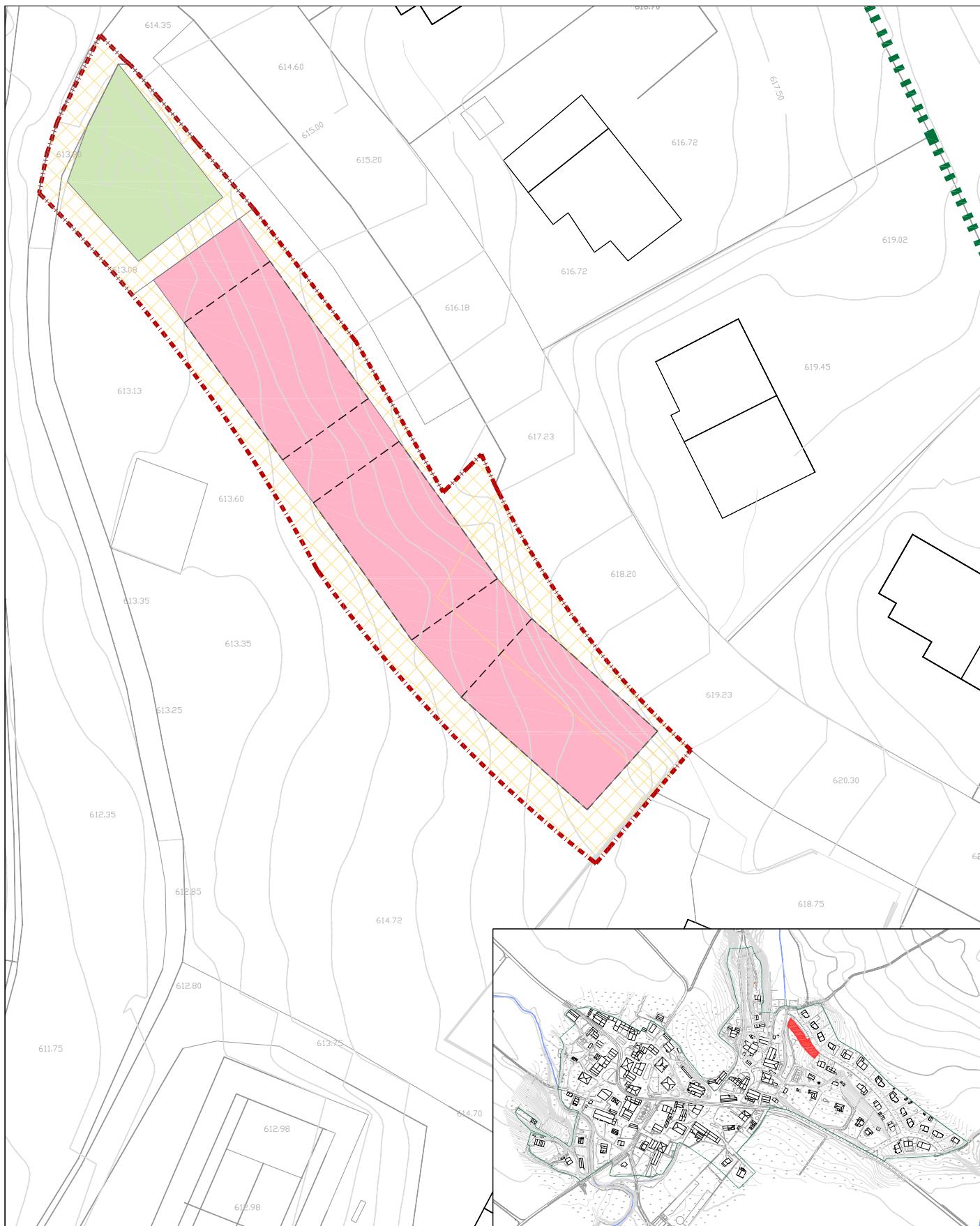
GAUZATZEKO BALDINTZAK CONDICIONES DE EJECUCIÓN

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

F4
ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a61

■ BI FAMILIAKOA
BIFAMILIAR

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

e21

■ OINEZKOENTZAKO KOMUNIKAZIOAK
COMUNICACIONES PEATONALES

----- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

KALIFIKAZIO XEHATUTA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.01 ITURBERO

APZ.
SUB.

F3

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



■■■■■ HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

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

- - - - - GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

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

AOP Z.01 ITURBERO

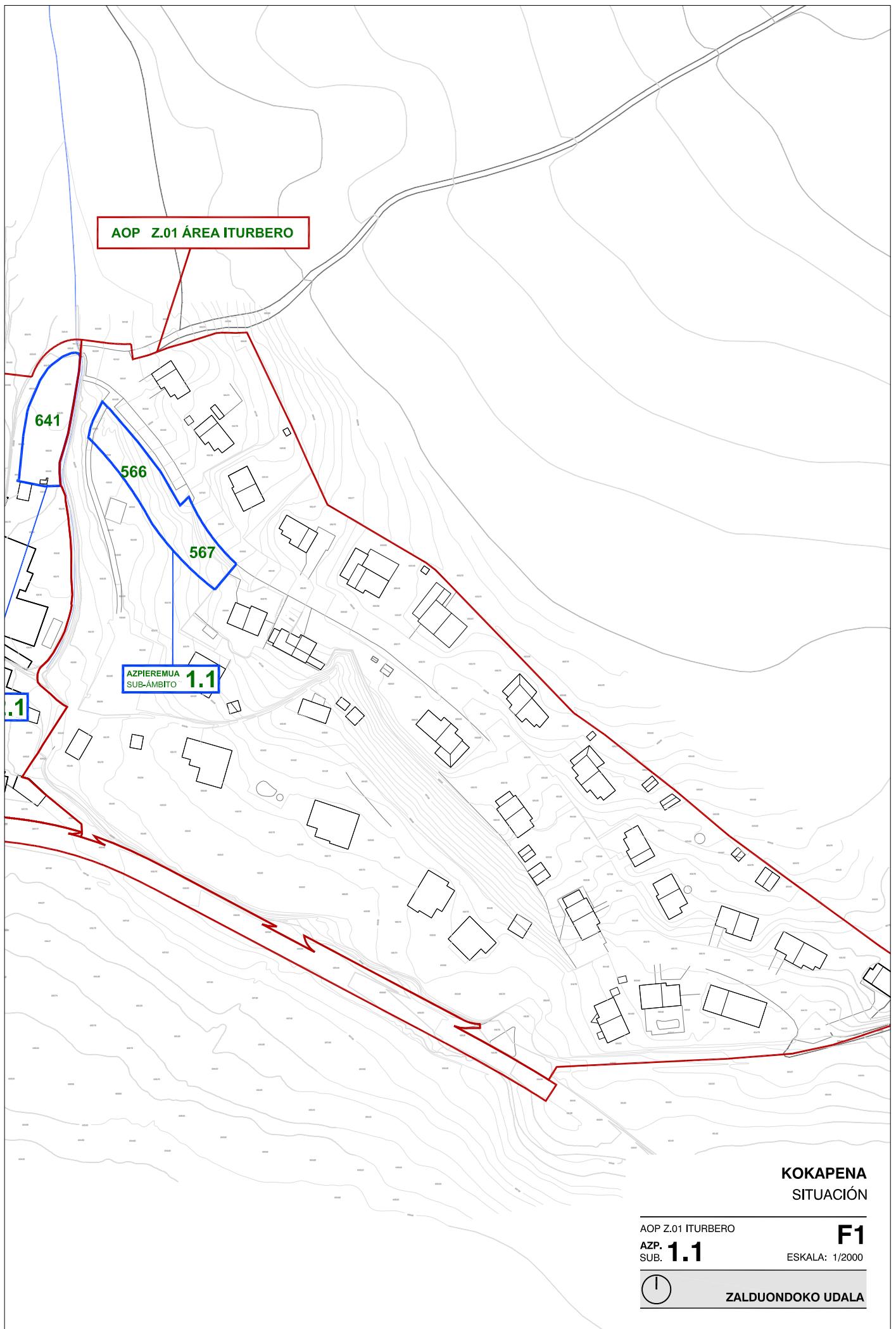
AZP. 1.1.

ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



I.1.2 **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 28.730 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 2.1, discontinuo entre parte de la parcela 555, de 307 m² y la parcela 541, de 920 m², con el objeto de obtener parte de los suelos de la parcela 555 mediante su cesión pública, en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD1.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial

Superficie: 28.730 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 2.1.

Uso vivienda sobre rasante	600 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	300 m ² (t)
TOTAL	900 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 Genera-



les de este Plan.

- 1.2.- Zona E1. Sistema General de comunicaciones, calles y carreteras Superficie: 1239 m²

Las propias de la zona global "E1" 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: 296 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.

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 2.1 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

No se establecen con carácter estructural.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

Serán de aplicación las medidas generales definidas en las Ordenanzas reguladoras de protección ambiental definidas en el Documento B.4 de este Plan General

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". Serán de aplicación las medidas generales y específicas para este ámbito definidas en Documento B.3 Catálogo

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 ámbito 2.1	1.260 m ²
* Parcela 2.1.1	920 m ²
Edificabilidad física sobre rasante:	600 m ² (t)
bajo rasante:	300 m ² (t)
a62 vivienda bifamiliar	
edificable:	474 m ² (s)
no edificable:	753 m ² (s)
* f11 parques y jardines	340 m ² (s)
* Aparcamiento parcela privada	8
* Plantación árboles	6
a.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).

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 el sub ámbito 2.1 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 2.1, se conforma como una Actuación de Dotación, AD1, 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. . No obstante en el presente documento



se cumplen de la siguiente manera.

La superficie correspondiente al Sistema General de Espacios Libres se compensa con el exceso existente en la globalidad del suelo urbano.

Los estándares correspondientes a los sistemas locales, en cumplimiento del artículo 6 del Decreto 2012:

1a) Superficie del ámbito x 15% = 1. 260 m² x 0,15 = 189 m²

1b) Edificabilidad/25 x 5 = 600/5 = 120 m²

Total mínimo: 309 m²

Previsto: (f11) 340 m²

1c) Aparcamiento de vehículos en parcela privada: Edificabilidad/25x0.35= 8

Previsto en sótano de edificaciones.

1d) Vegetación: Plantación de 6 árboles

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.

Las parcelas privadas resultantes de la ordenación prevista en el sub ámbito 2.1 se considerarán indivisibles.

3.c.- Condiciones de urbanización

En el sub ámbito 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 definen en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La reurbanización de la parcela pública resultante del sub ámbito 2.1, 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:

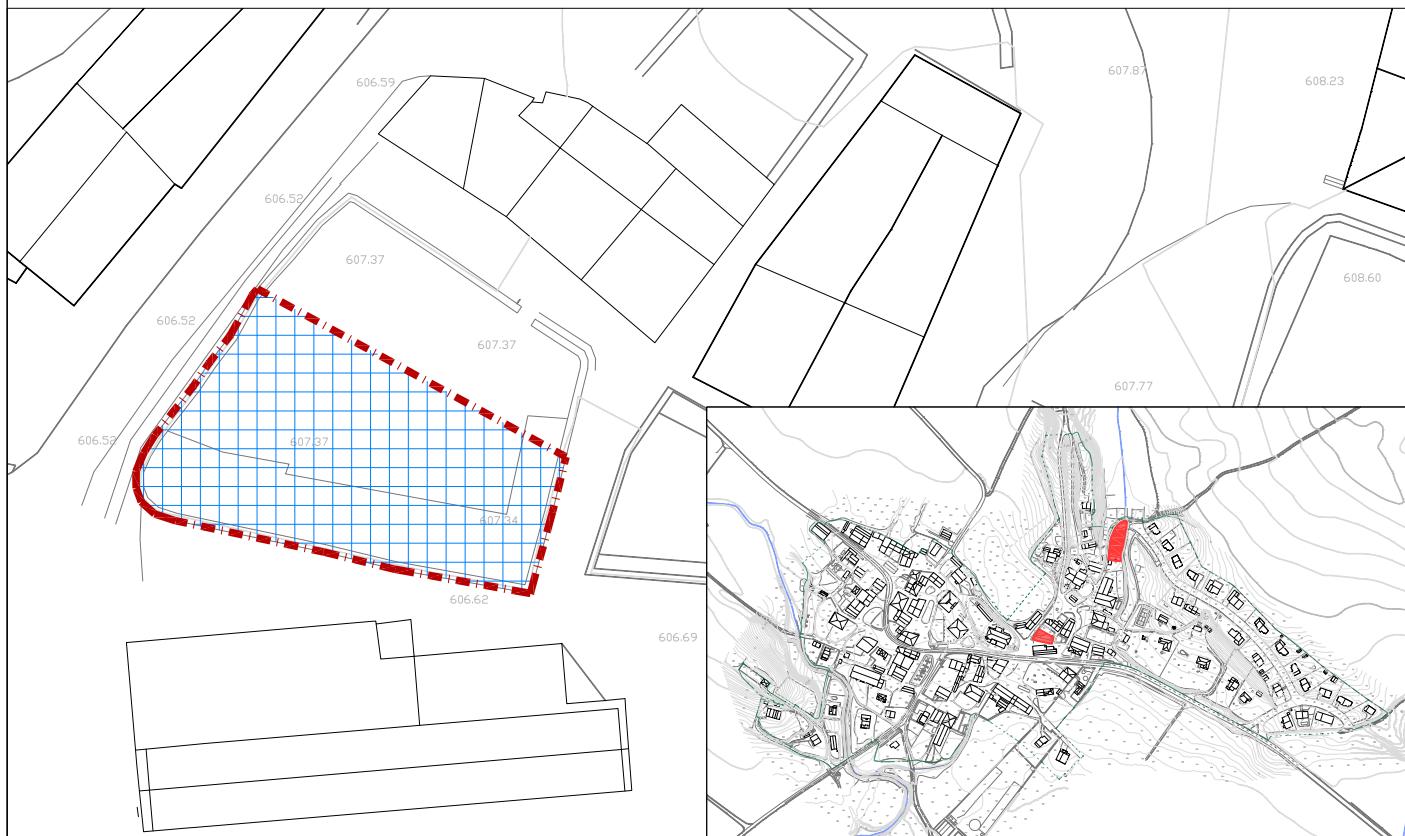
- F1.- Plano de situación



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







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.

F4

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA





HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

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

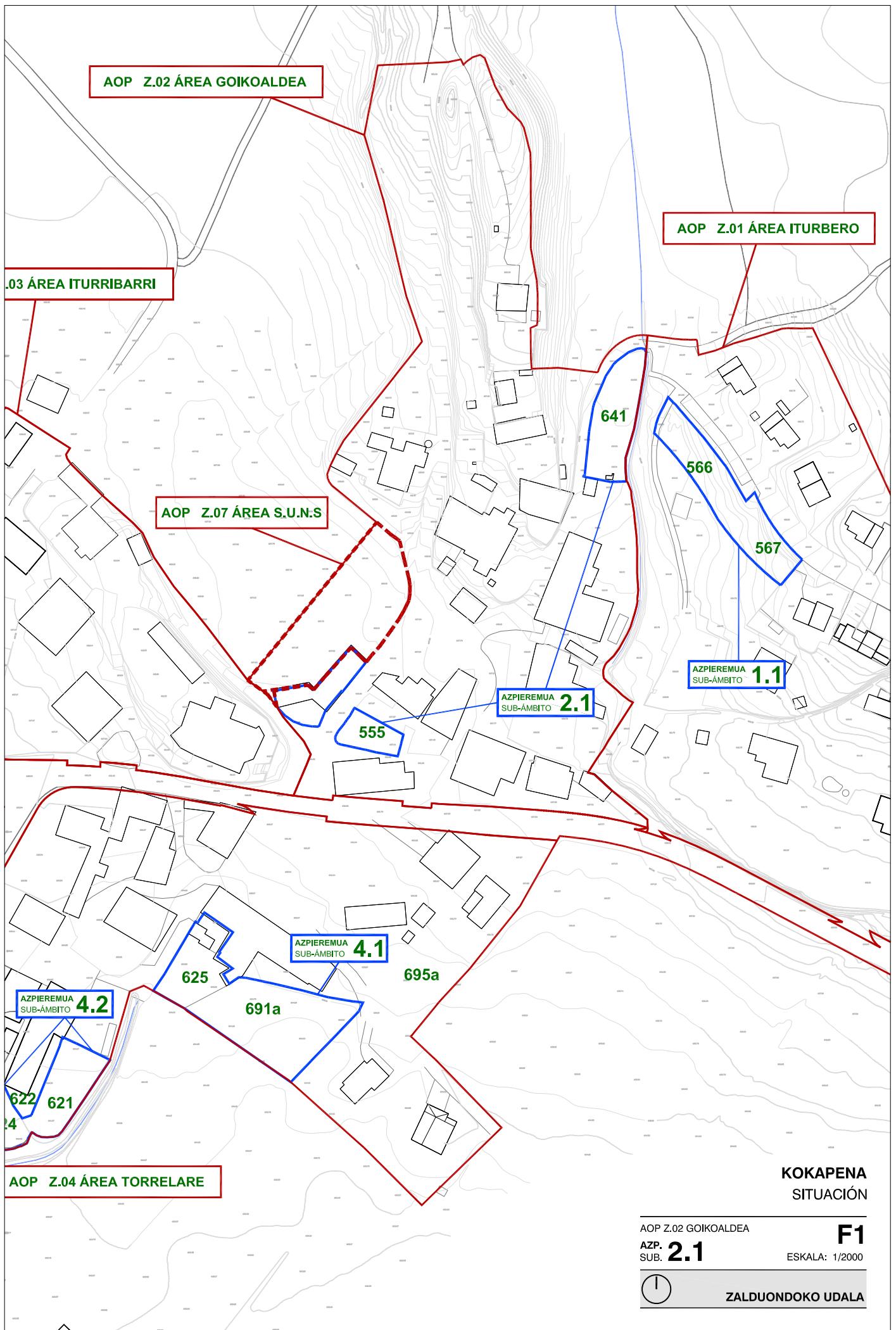
AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. **2.1.**
SUB. **2.1.**

ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



KOKAPENA
SITUACIÓN

AOP Z.02 GOIKOALDEA
AZP. 2.1
SUB. 2.1

ESKALA: 1/2000



ZALDUONDOKO UDALA

F1

I.1.3 **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.- Calificación 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 ServiciosSuperficie: 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

Serán de aplicación las medidas generales definidas en las Ordenanzas reguladoras de protección ambiental definidas en el Documento B.4 de este Plan General

Dentro del ámbito se incluyen la Iglesia de San Saturnino y el Palacio Lazarraga, así como la casa Montemayor. Serán de aplicación las medidas generales y específicas para este ámbito definidas en Documento B.3 Catálogo

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.



I.1.4 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.

Se ha delimitado un **sub ámbito 4.1** con una superficie de 2.301 m², compuesto por las parcelas 391 A, de 1.610 m², y 625, de 691 m², con el objeto de obtener los suelos de sistema local para habilitar una zona de aparcamiento, y reordenar la futura edificación mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD3.

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 recalificado el suelo situado alrededor de la “bascula”, actualmente calificado como Sistema Local viario para su transformación en zona verde de estancia.

Igualmente se prevé materializar la edificabilidad de la parcela 624, de 324 m², en la parcela 621, de 714 m², mediante la delimitación de un **sub ámbito 4.2.**, de 1.050 m² de superficie, en ejecución mediante una Actuación de Dotación AD4. Se incluyen 12 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: 25.110 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 4.1.

Uso vivienda sobre rasante	920 m ² (t)
----------------------------	------------------------

Garaje y usos auxiliares resto de plantas	450 m ² (t)
---	------------------------



TOTAL	1.370 m ² (t)
* <u>En el sub ámbito 4.2.</u>	
Uso vivienda sobre rasante	450 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	225 m ² (t)
TOTAL	675 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

Serán de aplicación las medidas generales definidas en las Ordenanzas reguladoras de protección ambiental definidas en el Documento B.4 de este Plan General

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	2.301 m ²
* Parcela 4.1.1	1.619 m ²
Edificabilidad física	sobre rasante: 920 m ² (t)
	bajo rasante: 450 m ² (t)

a51 residencial de bajo desarrollo

edificable:	1.114 m ² (s)
no edificable:	505 m ² (s)
*	e13 peatonales con tolerancia 228 m ²
*	f11 espacios libres 454 m ²
*	Aparcamiento parcela privada 13
*	Plantación árboles 10

a.2.- Condiciones de uso

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

B.- En el sub ámbito 4.2.

a.1.- Características de la ordenación

Superficie del sub ámbito	1.050 m ²
* Parcela 4.1.2	726 m ²



Edificabilidad física	sobre rasante: 450 m ² (t)
	bajo rasante: 225 m ² (t)
a52 unifamiliar adosada	
	edificable: 406 m ² (s)
	no edificable: 320 m ² (s)
* e13 peatonales con tolerancia	126 m ²
* f11 espacios libres	198 m ²
* Aparcamiento parcela privada	6
* Plantación árboles	5
a.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. No obstante en el presente documento se cumplen de la siguiente manera.

La superficie correspondiente al Sistema General de Espacios Libres de los dos ámbitos se compensa con el exceso existente en la globalidad del suelo urbano.

Los estándares correspondientes a los sistemas locales, en cumplimiento del artículo 6 del Decreto 2012:

AD3



1a) Superficie del ámbito x 15% = $2.301\text{ m}^2 \times 0,15 = 345,15\text{ m}^2$

1b) Edificabilidad/25 x 5 = $920/5 = 184\text{ m}^2$

Total mínimo: $529,15\text{ m}^2$

Previsto: (f11) $454\text{ m}^2 + (\text{e13}) 228\text{ m}^2 = 682\text{ m}^2$

1c) Aparcamiento de vehículos en parcela privada: Edificabilidad/25x0.35= 13

Previsto en sótano de edificaciones.

1d) Vegetación: Plantación de 10 árboles

AD4

1a) Superficie del ámbito x 15% = $1.050\text{ m}^2 \times 0,15 = 157,50\text{ m}^2$

1b) Edificabilidad/25 x 5 = $450/5 = 90\text{ m}^2$

Total mínimo: $247,50\text{ m}^2$

Previsto: (f11) $198\text{ m}^2 + (\text{e13}) 126\text{ m}^2 = 324\text{ m}^2$

1c) Aparcamiento de vehículos en parcela privada: Edificabilidad/25x0.35= 6

Previsto en sótano de edificaciones.

1d) Vegetación: Plantación de 5 árboles

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.

Las parcelas privadas resultantes 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 definen 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

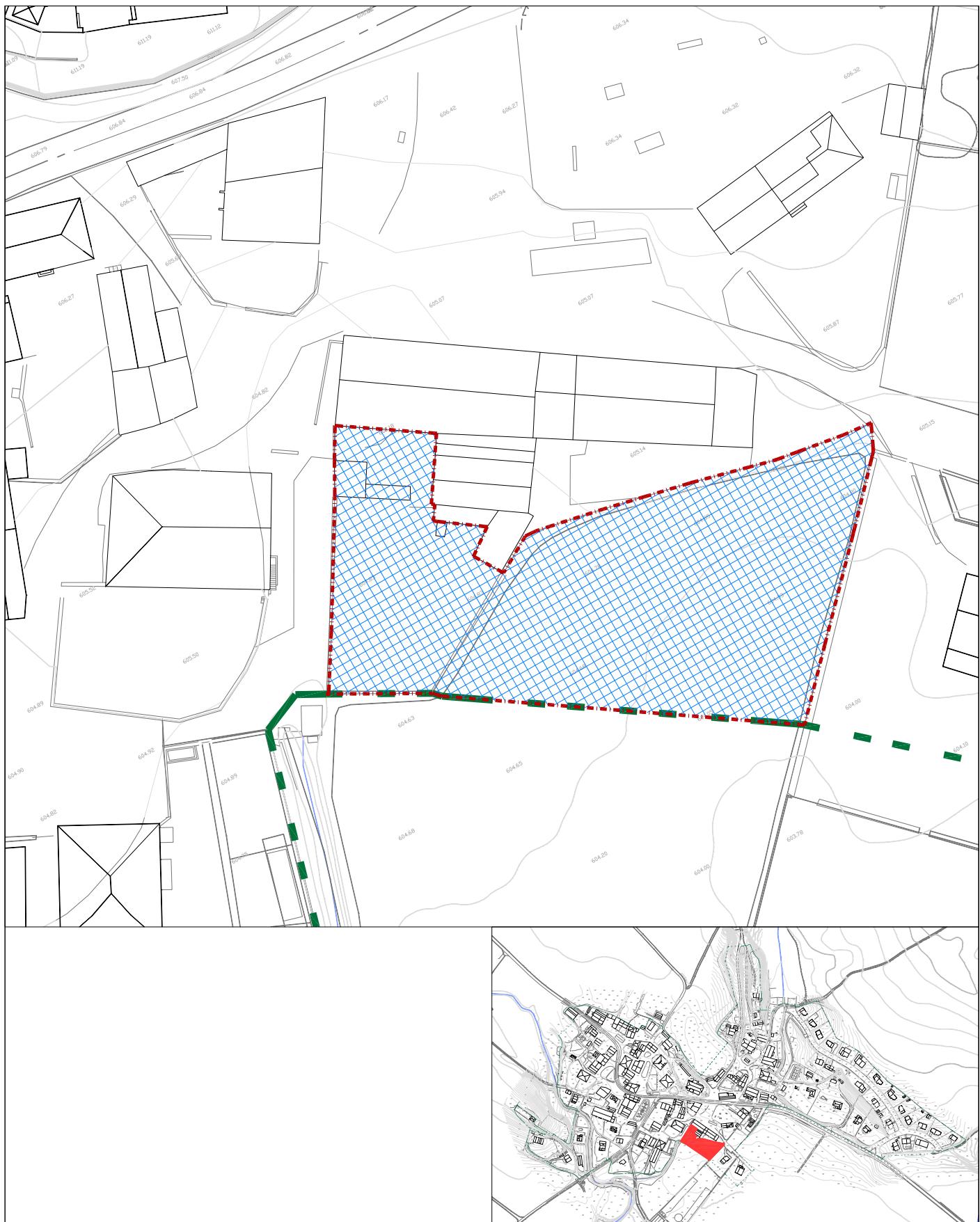
Sub ámbito 4.1.:

- 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.





EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

AD.3 **ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA**
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK CONDICIONES DE EJECUCIÓN

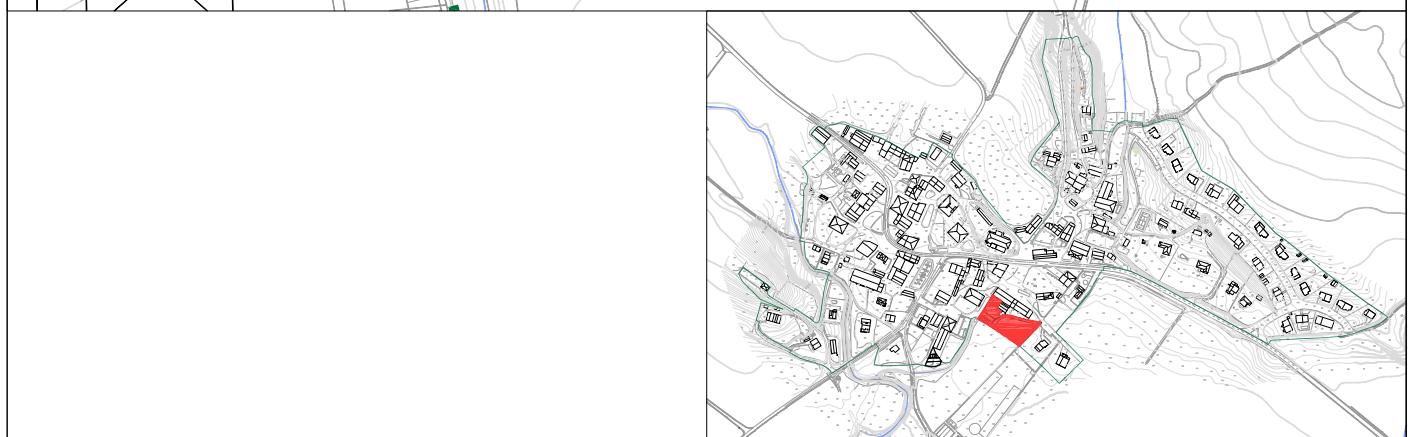
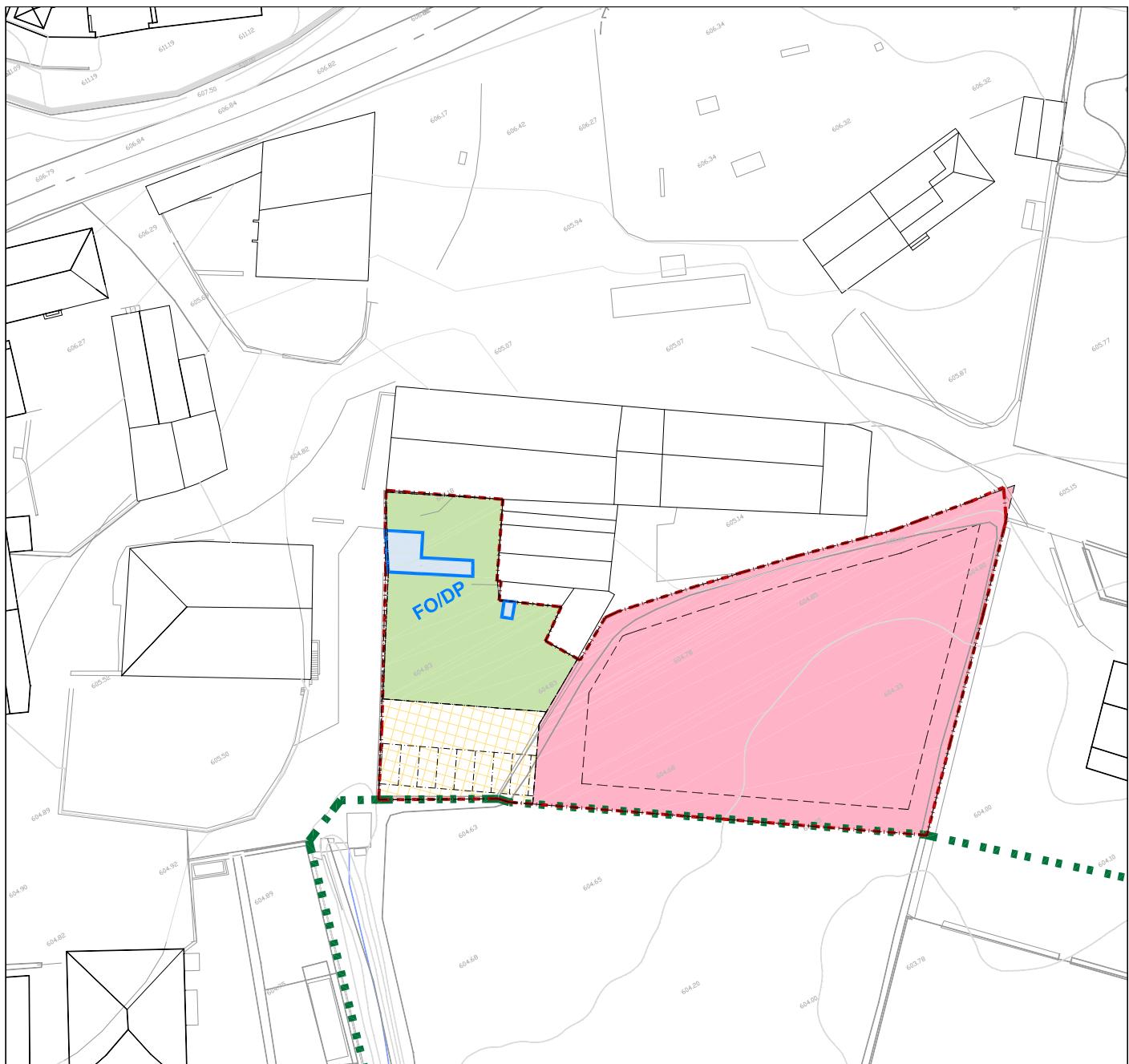
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP.
SUB.

F4

ESKALA: 1/750



ZALDUONDOKO UDALA



----- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

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

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

e13

----- APARKALEKU EREMUAK
ÁREAS DE APARCAMIENTO

----- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCEL

f11

----- PARKEAK ETA LORATEGIAK
PARQUES Y JARDINES

----- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

FO/DP

----- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATORRENA
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO

KALIFIKAZIO XEHATUTA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOP Z.04 TORRELARRE

AZP.
SUB.

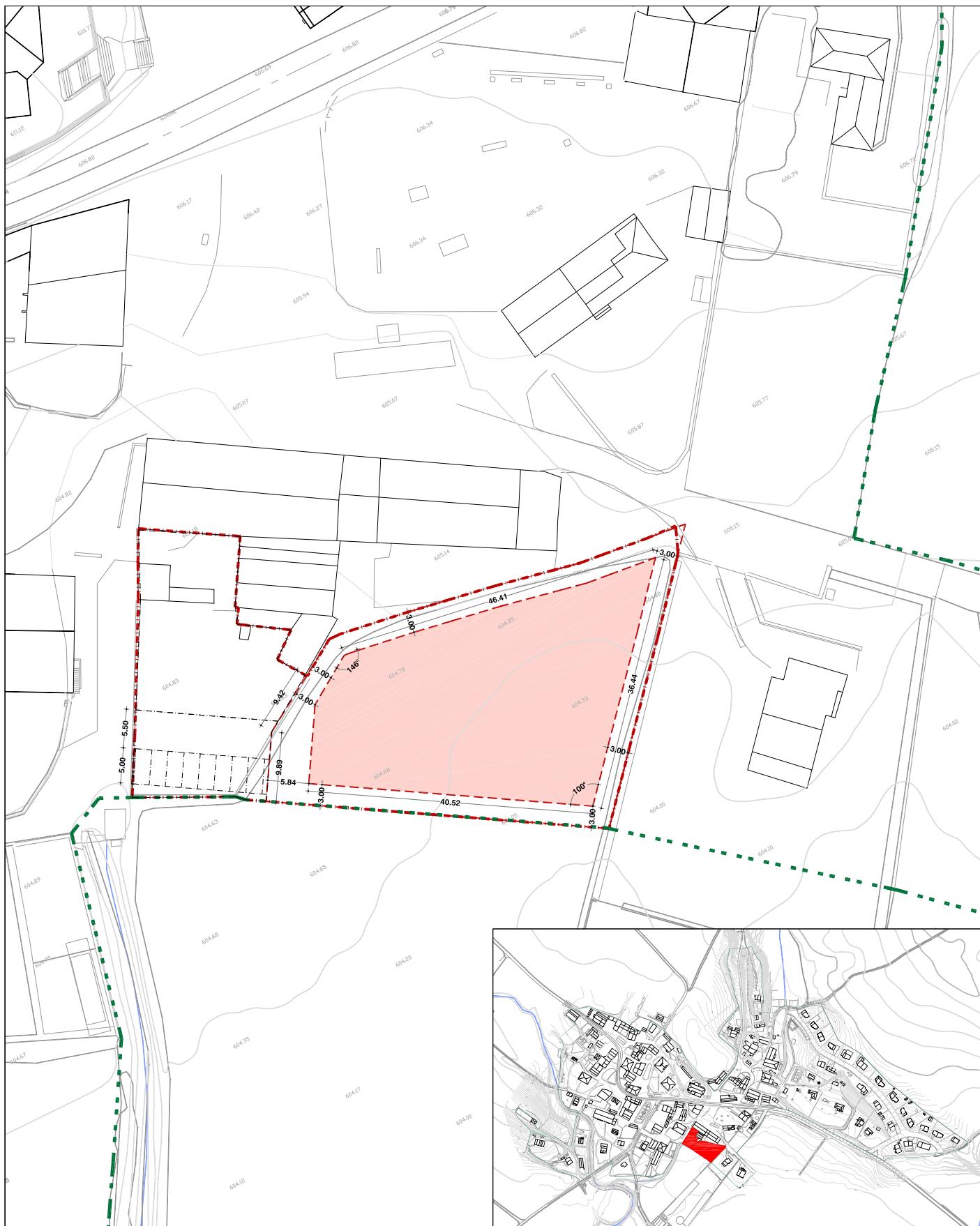
F3

4.1.

ESKALA: 1/750



ZALDUONDOKO UDALA



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

■ ■ ■ ■ ■ HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

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

— - - - GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

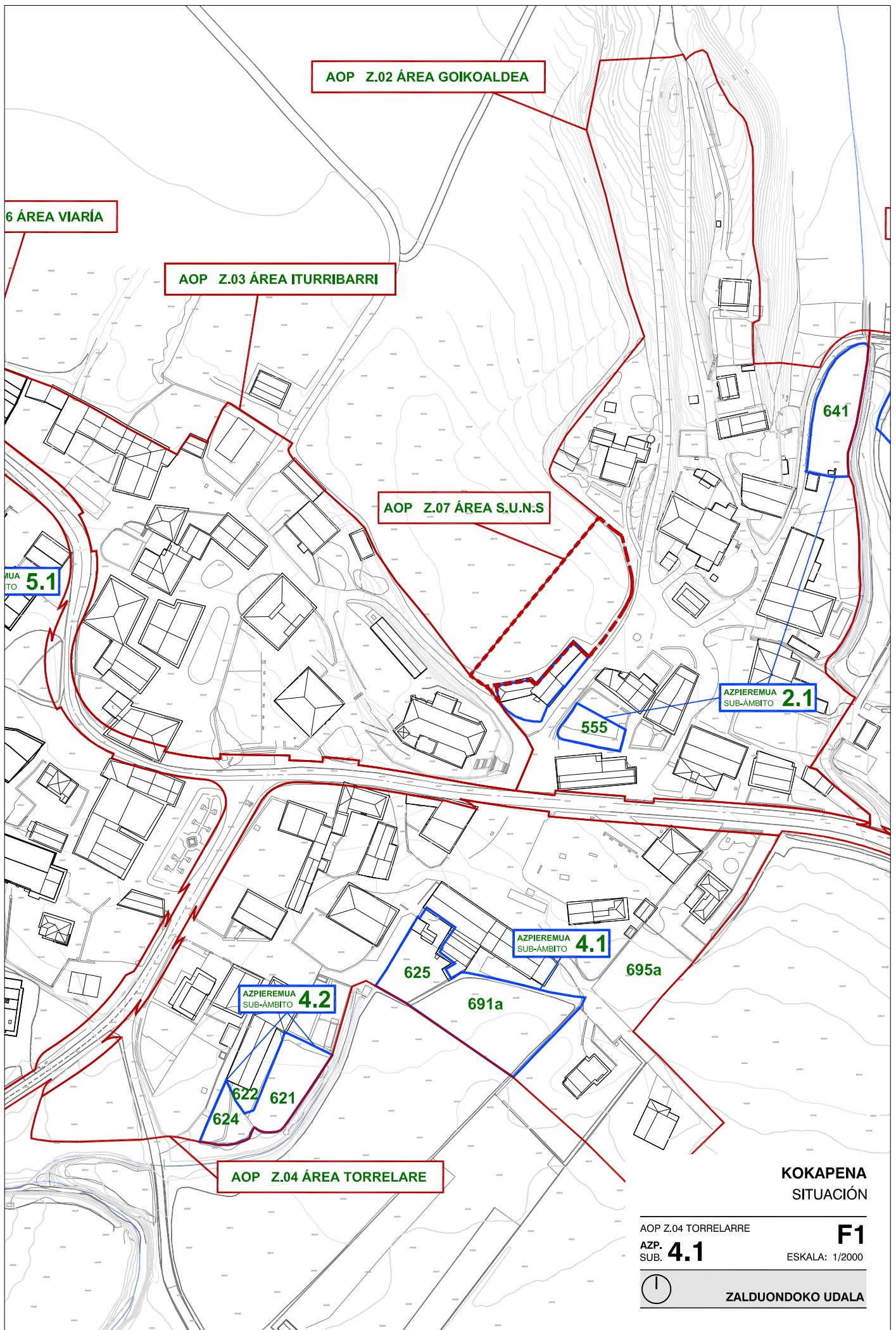
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP. **4.1.**
SUB. **4.1.**

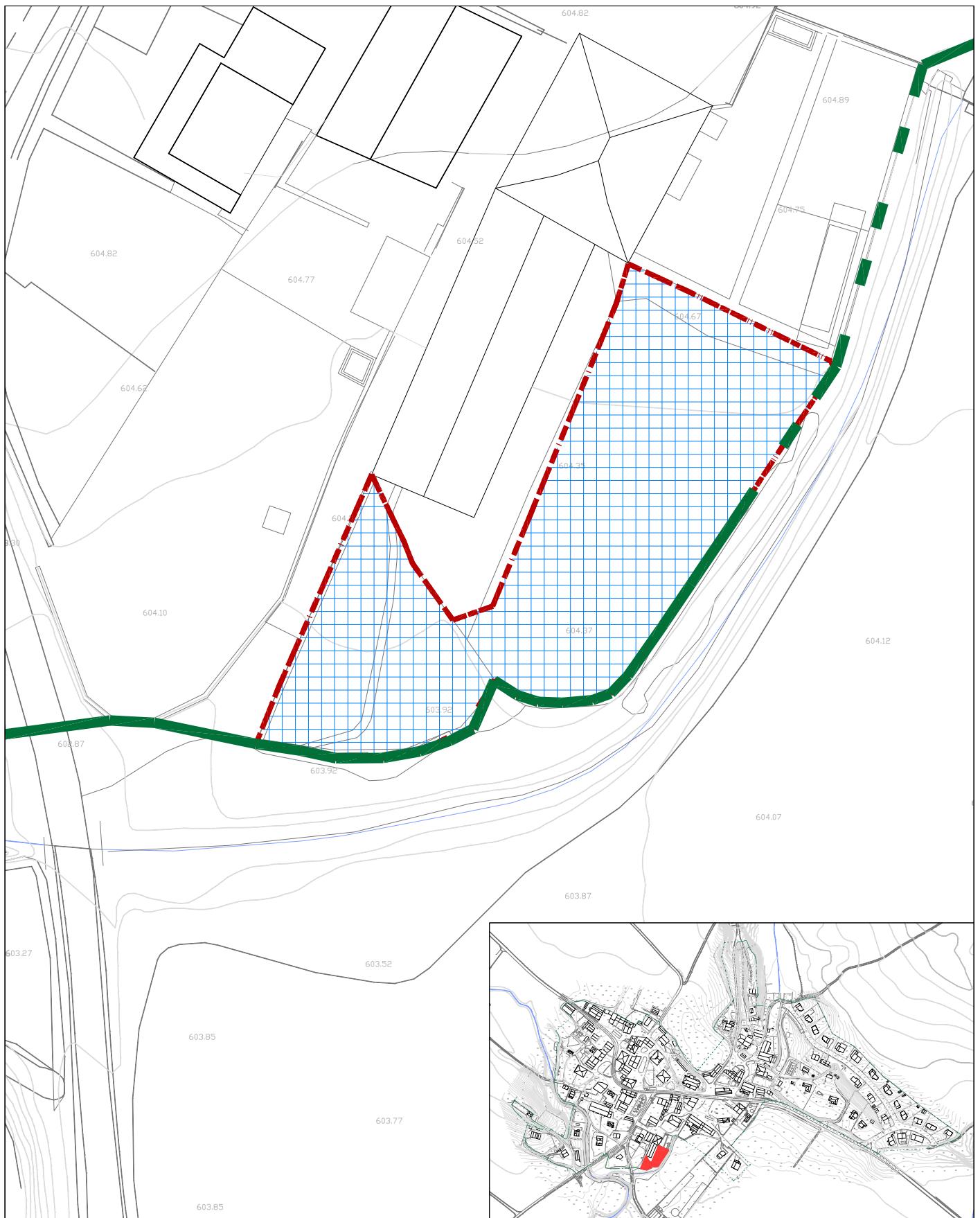
ESKALA: 1/750

F2



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

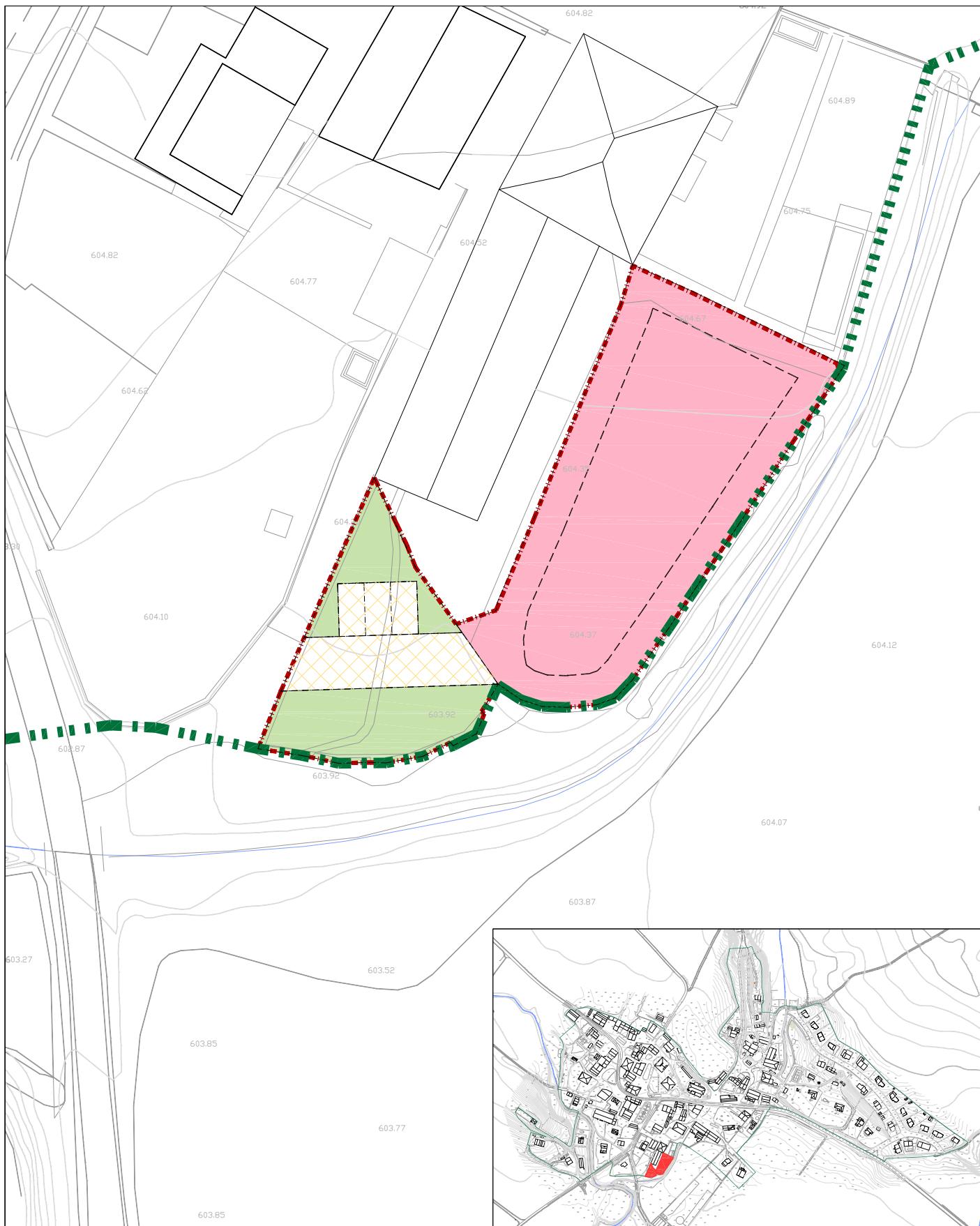
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP.
SUB. **4.2.**

ESKALA: 1/500

F4

ZALDUONDOKO UDALA

AD.4



- HIRI LURZORUA
SUELO URBANO
- AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA
- GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

- a51 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO
- e13 APARKALEKU EREMUAK
ÁREAS DE APARCAMIENTO
- f11 PARKEAK ETA LORATEGIAK
PARQUES Y JARDINES

KALIFIKAZIO XEHATUTA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

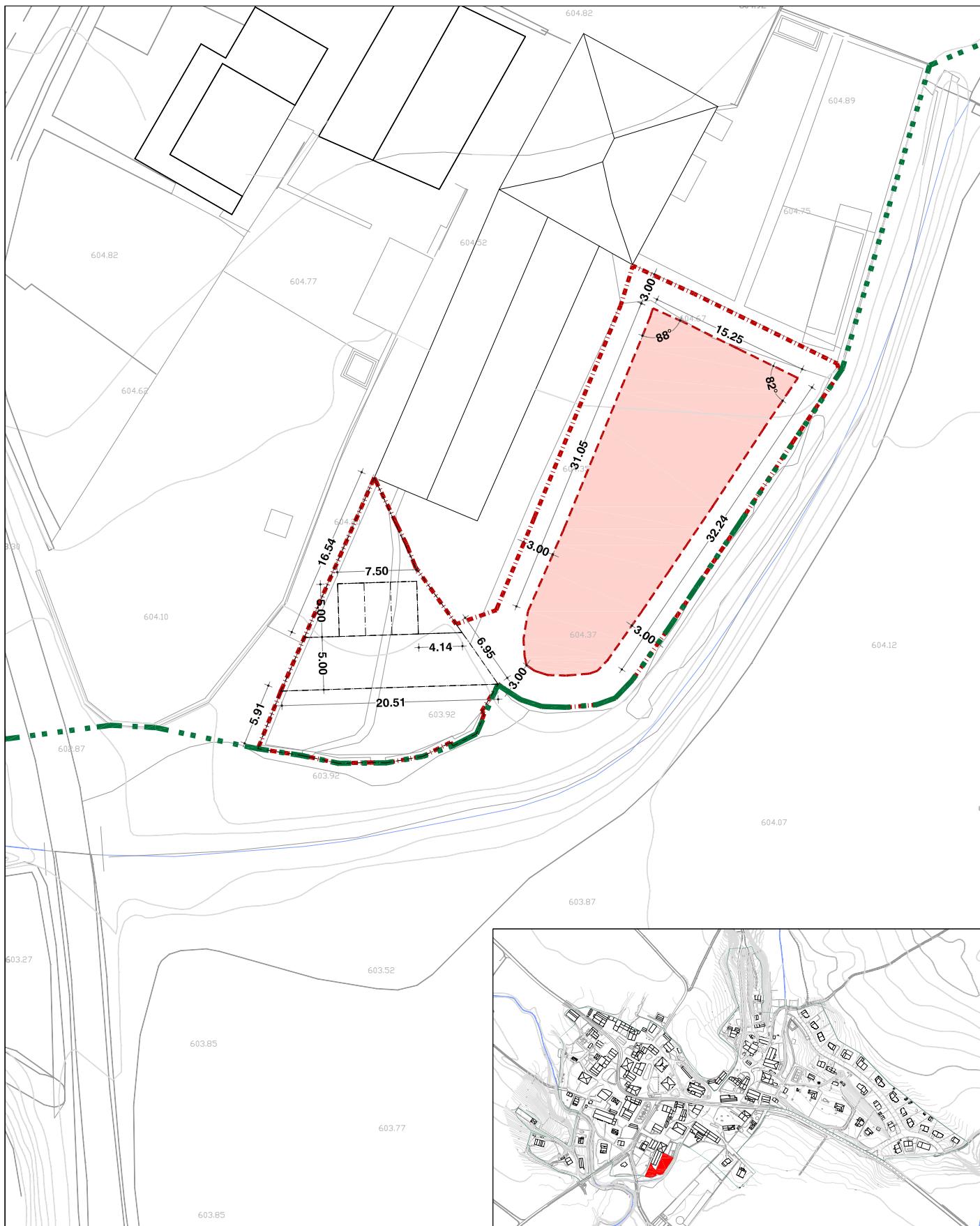
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP.
SUB.

F3

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



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

- **HIRI LURZORUA**
SUELO URBANO
- **AZPI EREMUAREN MUGA**
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO
- **GEHIENEKO LERROKATZEA**
ALINEACIÓN MÁXIMA

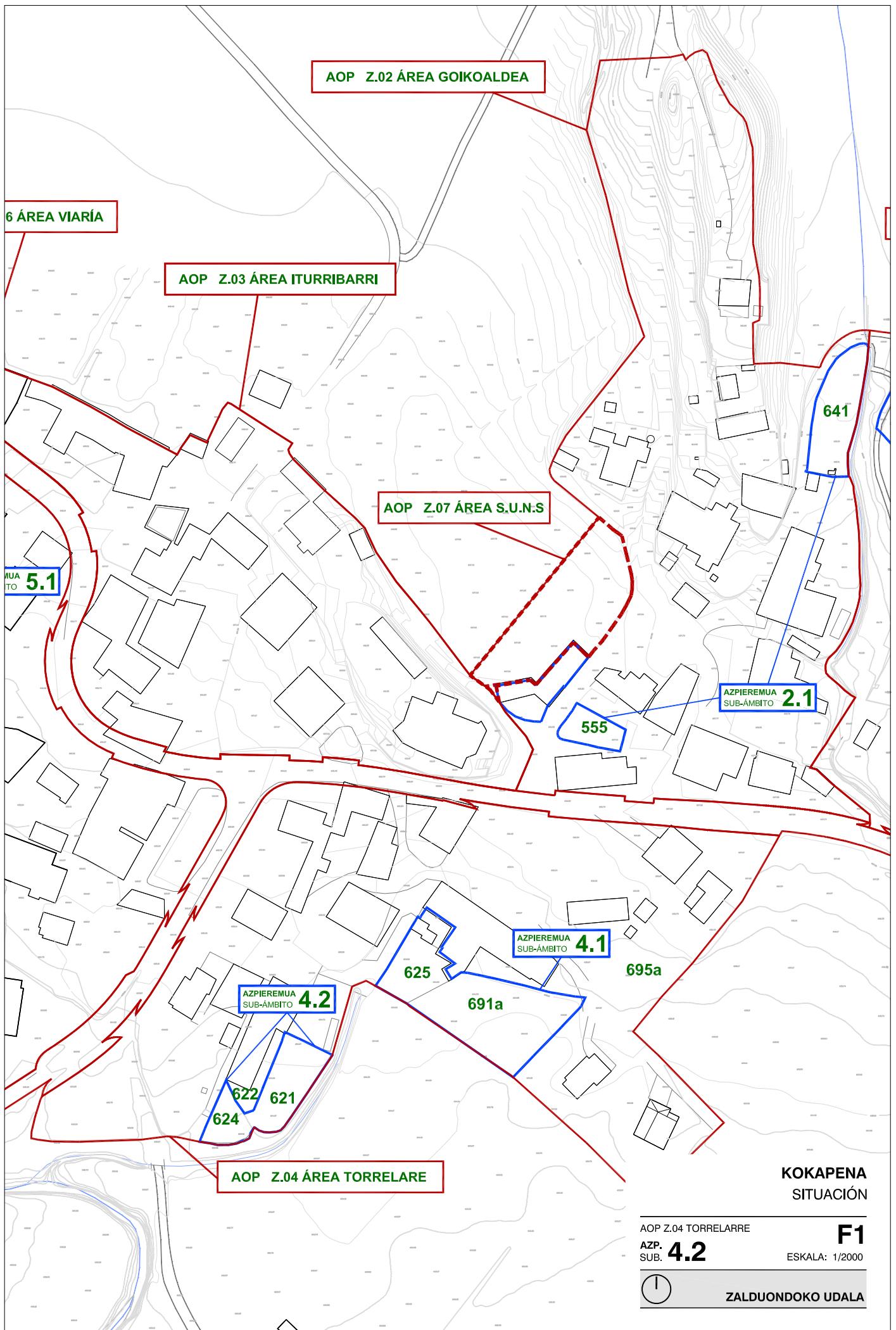
AOP Z.04 TORRELARRE
AZP. **4.2.**
SUB. **4.2.**

ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



I.1.5 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 39.797 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 1.234 m², entre la parcela 638, de 703 m², y la parcela 640, de 531 m² con el objeto de obtener los suelos de la parcela 640 mediante su cesión pública, en ejecución mediante una Actuación de Dotación discontinua, AD2, parte de los cuales se adscribirán al SGEL: 281 m² y el resto a Sistema Local: 250 m².

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).

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona A. Privada. Residencial Superficie: 35.546 m²

A.- Condiciones generales de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

* En el sub ámbito 5.1.

Uso vivienda sobre rasante	500 m ² (t)
Garaje y usos auxiliares resto de plantas	250 m ² (t)
TOTAL	750 m ² (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: 1.364 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

Serán de aplicación las medidas generales definidas en las Ordenanzas reguladoras de protección ambiental definidas en el Documento B.4 de este Plan General

Dentro del ámbito se incluyen el Ayuntamiento y el Cementerio municipal. Serán de aplicación las medidas generales y específicas para este ámbito definidas en Documento B.3 Catálogo.



IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Calificación pormenorizada

A.- En el sub ámbito 5.1.

Superficie del sub ámbito 1.234 m²

* Parcela 5.1.1 703 m²

a.1.- Características de la ordenación

Edificabilidad física sobre rasante: 500 m²(t)

bajo rasante: 250 m²(t)

a62 vivienda bifamiliar

edificable: 408 m²(s)

no edificable: 295 m²(s)

* f11 parques y jardines 531 m²(s)

* Aparcamiento parcela privada 7

* Plantación árboles 5

a.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).

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 el sub ámbito 5.1, 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 5.1, se conforma, como una Actuación de Dotación, AD2, 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. No obstante en el presente documento se cumplen de la siguiente manera.

La superficie correspondiente al Sistema General de Espacios Libres que se adscribe es de 290 m².

Los estándares correspondientes a los sistemas locales, en cumplimiento del artículo 6 del Decreto 2012:

1a) Superficie del ámbito x 15% = (1.234-281) m² x 0,15 = 142,95 m².

1b) Edificabilidad/25 x 5 = 500/5 = 100 m²

Total mínimo: 242,95 m²

Previsto: (f11) 250 m²

1c) Aparcamiento de vehículos en parcela privada: Edificabilidad/25x0.35= 7

Previsto en sótano de edificaciones.

1d) Vegetación: Plantación de árboles

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.

Las parcelas privadas resultantes de las ordenaciones previstas en el sub ámbito 5.1 se considerarán indivisibles.

3.c.- Condiciones de urbanización

En el sub ámbito, 5.1, 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 definen en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

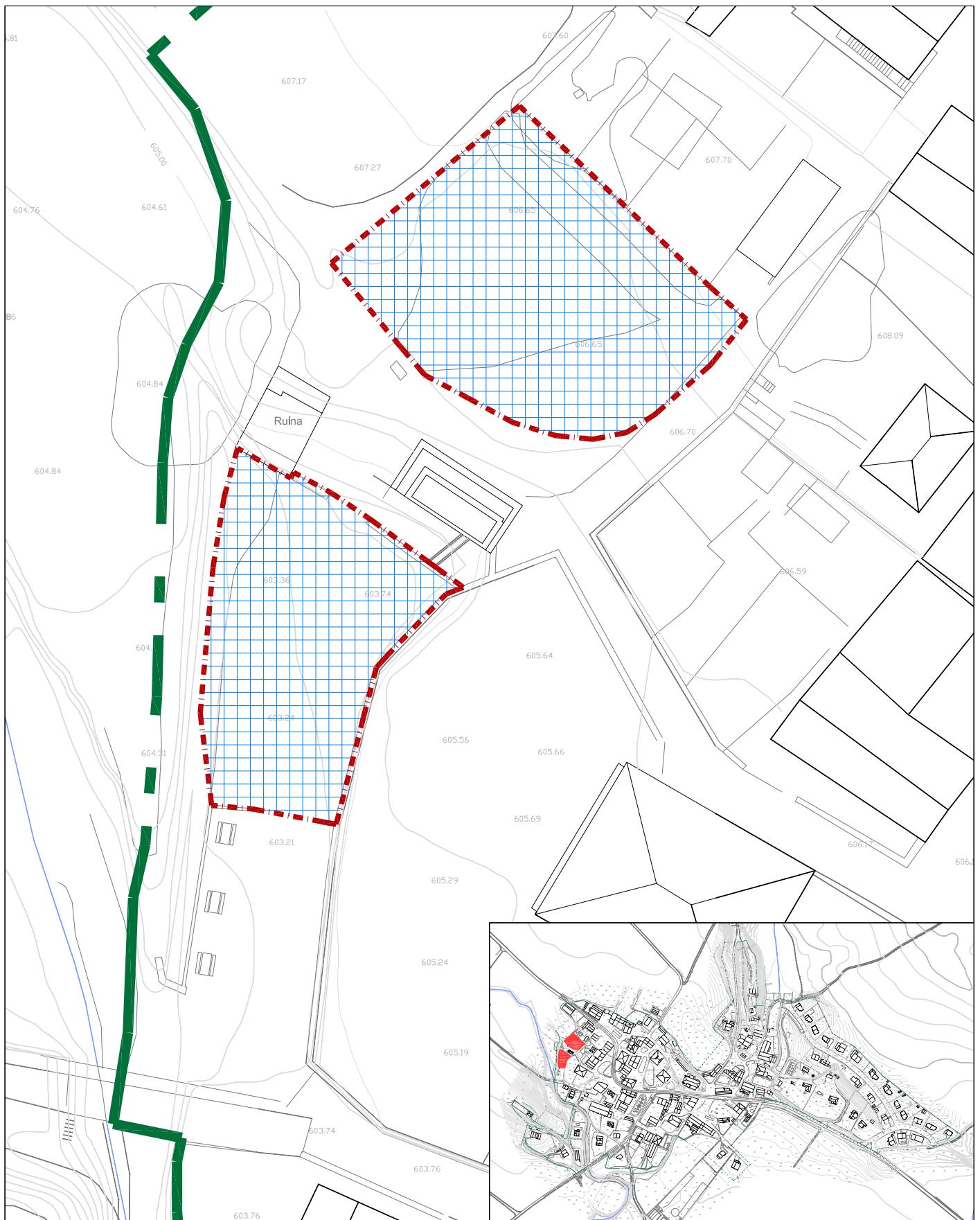
Sub ámbito 5.1.:

- F1.- Plano de situación



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





EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

AD.2 ZUZKIDURA JARDUKETA EREMUA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GAUATZEKO BALDINTZAK CONDICIONES DE EJECUCIÓN

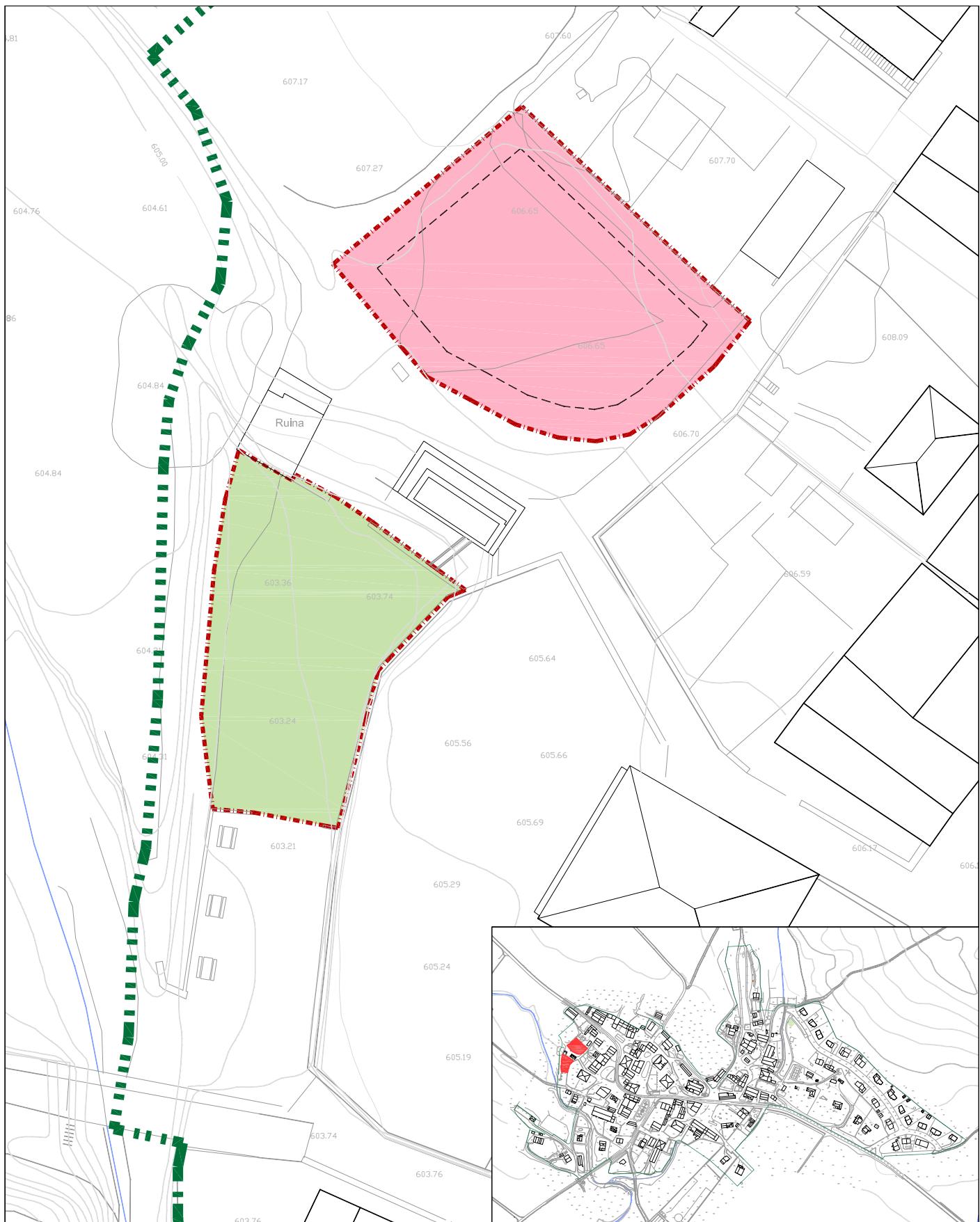
AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. **5.1.**
SUB. **5.1.**

ESKALA: 1/500

F4



ZALDUONDOKO UDALA



HIRI LURZORUA
SUELO URBANO

a51

GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI IREKIA
RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJO DESARROLLO

AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO

f11

PARKEAK ETA LORATEGIAK PARQUES Y JARDINES

PARTZELAREN MUGA
LÍMITE DE LA PARCELA

GEHIENEKO LERROKATZEA

KALIFIKAZIO XEHATUTA

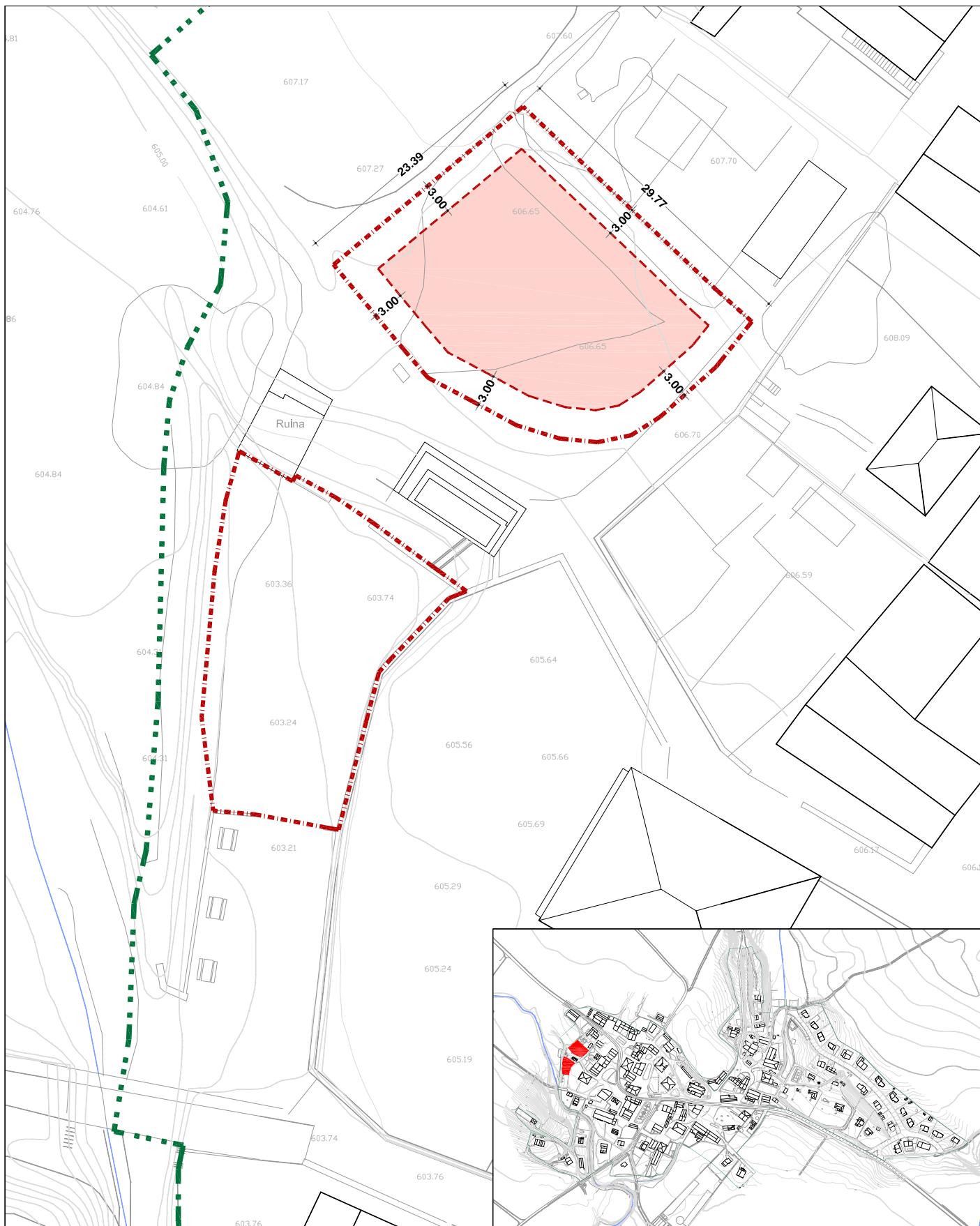
AOP Z 05 EBBOTAI DFA

AZP. 5.1.

ESKALA: 1/500



ZALDUONDOKO UDALA



- ■ ■ HIRI LURZORUA
SUELO URBANO
- ■ ■ AZPI EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL SUB-ÁMBITO
- ■ ■ GEHIENEKO LERROKATZEA
ALINEACIÓN MÁXIMA

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

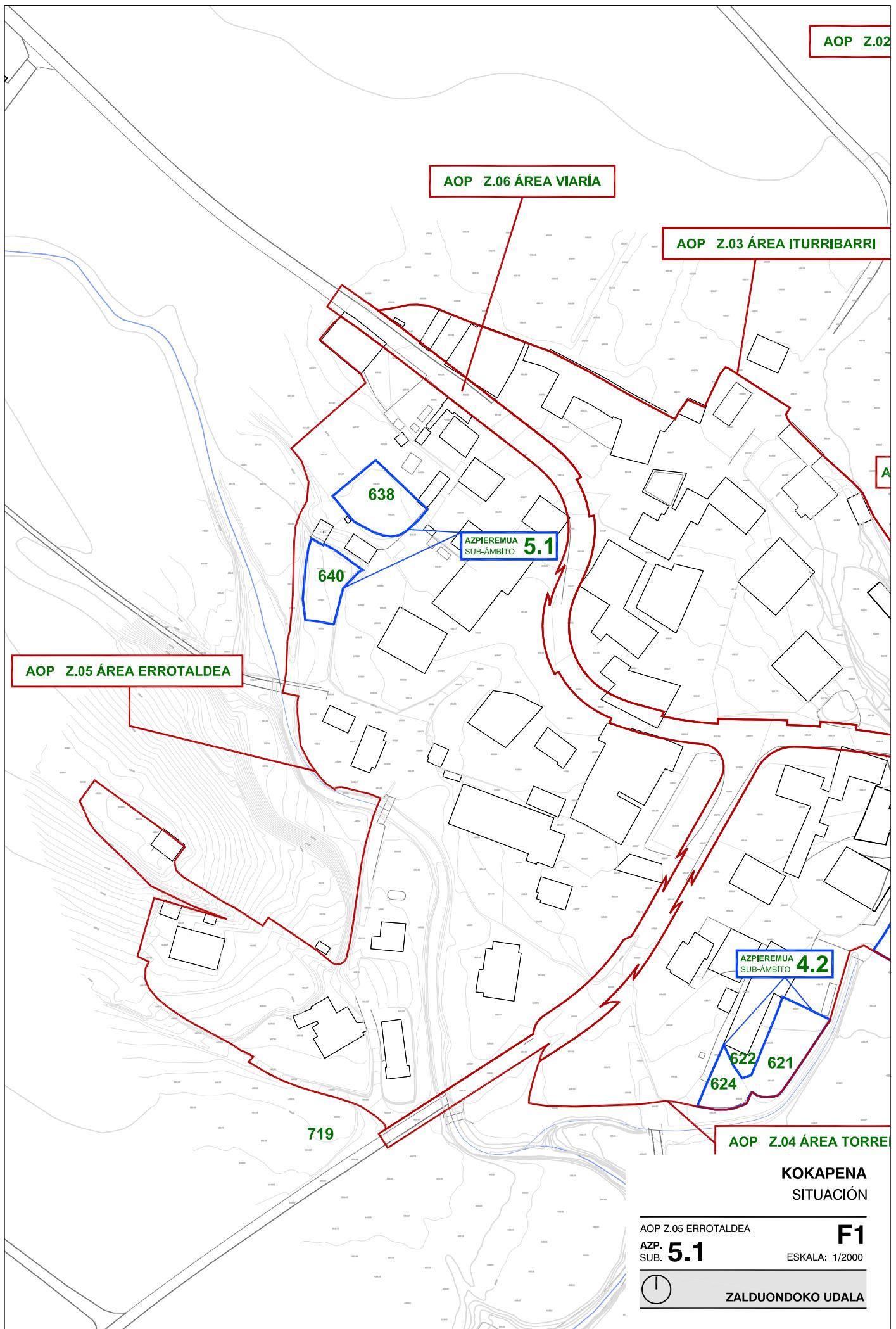
AOP Z.05 ERROTALDEA
AZP. SUB. **5.1.**

ESKALA: 1/500

F2



ZALDUONDOKO UDALA



I.1.6 NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.06. VIARIA

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito de ordenación pormenorizada Víaria 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.- Calificación 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

Serán de aplicación las medidas generales definidas en las Ordenanzas reguladoras de protección ambiental definidas en el Documento B.4 de este Plan General

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



III. 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 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.



I.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE

I.2.1 NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA Z.07. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Este ámbito de ordenación pormenorizada está conformado por parte de la parcela 328, delimitada al sur por la parcela urbana 527, al norte por resto de parcela matriz 328, al este y al oeste por viales urbanos, tiene una superficie de 2.553 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 que se considera puede ser adecuada para el desarrollo futuro de una actuación residencial una vez sea determinada dicha necesidad.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.2.- Zona A. Privada residencial Superficie: 2.180 m²

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

Para su desarrollo deberá formularse un Plan de Sectorización, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 64, 65 y 66 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



