B2. NORMAS PARTICULARES ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZA

NOVIEMBRE 2021

Equipo redactor: Diana JURADO FERNÁNDEZ, Marta CABEZÓN PÉREZ

Nuño MARDONES Fernández de Valderrama, arquitectos

Asistencia ambiental:

Jon ASEGUINOLAZA BRAGA

JC ARQUITECTOS jurado y cabezon

NM NUÑO MARDONES ARQUITECTO

B2. NORMAS PARTICULARES ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZA

EQUIPO REDACTOR: DIANA JURADO FERNÁNDEZ – MARTA CABEZÓN PÉREZ - NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

NOVIEMBRE 2021

INDICE

B.2.1 FICHAS DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....5

B.2.2. FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN 23

B.2.1 FICHAS DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CASCO TRADICIONAL	AOP-01
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Se incluye en la delimitación del ámbito el casco tradicional situado a ambos lados de la carretera A-3212.	Superficie 62.937 m2
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, donde la tipología tradicional entre medianeras que agrupa configurando manzanas cerradas en torno a una serie de pequeños ensanchamientos de calles a modo de plazuelas. La zona queda atravesada por la carretera A.3212 que divide el ámbito en dos zonas. Destaca la Iglesia de San Martín, en el extremo oeste junto a la que se sitúa el Ayuntamiento. Al sur del ámbito se ubica una amplia parcela pública con varios equipamientos. - Mantener características del núcleo original. - Completar vacíos existentes. - Potenciar la mezcla de usos.	
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano	
III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	
Uso global característico	A. Residencial
Otros usos globales presentes en el Área	- D S.G de equipamiento comunitario privado - E1 S.G. de comunicaciones - F S.G de espacios libres - G S.G de equipamiento comunitario público
III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
La subzonificación queda reflejada en el Plano P4	
III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN	
De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano: • Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada • Suelo urbano no consolidado por la urbanización El ámbito se desarrollará mediante actuaciones aisladas y actuaciones de dotación para los que puede ser necesario la formulación de estudios de detalle, proyectos de obras complementarias o proyectos de normalización de fincas. En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 1.4.4.3. de la normativa. En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetarizará de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 1.4.4.4. de la normativa. En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora.	
III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN	
No existen en este ámbito.	
III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS	
No existen en este ámbito.	
III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN	

CASCO TRADICIONAL	AOP-01

En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 1.4.5.3.
En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización.

IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO		Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación.	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	Son las parcelas de subzonas residenciales que no agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 1.4.4.4.	
	POR LA URBANIZACIÓN	**AI-1.1**	Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 1.4.4.5.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas residenciales:

- a1 Asentamiento antiguo urbano.

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art.1.5.2.1.hasta Art.1.5.2.24. de las Normas Generales)

IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO

Se señalan en el plano P5 los edificios disconformes con el planeamiento en Grado A (DPA) a los que se le aplicarán las condiciones señaladas en el Art. 1.4.7.3.

IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO

No existen

IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)

Se señalan en el plano P4

RF-1.1	Superficie: 370,74 m2 Nº máximo de parcelas: 1 Condiciones aplicables: La parcela catastral 625 del polígono 5 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública. Debe, por tanto, agruparse con la parcela 624. Los instrumentos para regularizar la situación son la compraventa y agrupación de fincas. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.3.
RF-1.2	Superficie: 1.638,97 m2 Nº máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art.1.5.2.3. Condiciones aplicables: La parcela catastral 634 del polígono 5 carece de condición de solar al no contar con frente suficiente a vía pública. Debe, por tanto, agruparse con la parcela 635 del mismo propietario. Los instrumentos para regularizar la situación son la compraventa y agrupación de fincas. Se aplicará el régimen indicado en el Art.1.4.4.3.
RF-1.3	Superficie: 984,32 m2 Nº máximo de parcelas: 1 Condiciones aplicables: La parcela catastral 472 del polígono 3 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública. Debe, por tanto, agruparse con la parcela 506 del polígono 3. Los instrumentos para regularizar la situación son la agrupación de fincas. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.3.

IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

No existen en este ámbito

IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)

Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente.

CASCO TRADICIONAL		AOP-01
AI-1.1 / UE-1.1	Superficie: 350 m2	
V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES		
En el tramo urbano de la carretera A-3212 se aplicará lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava. En la zona del frontón junto al Río Abarojos se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Las edificaciones señalas en el plano P5 como Edificaciones Catalogadas que contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos, quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en el documento B3.NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO.		

ÁREA UNIFAMILIAR NORTE	AOP-02
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Se incluye en la delimitación la zona de viviendas unifamiliares situadas al norte del núcleo urbano.	Superficie 30.032 m2
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Ordenar viario público y parcelas sin frente a vía público en el entorno de la carretera - Obtener como suelo público el vial privado por el que discurre el colector de saneamiento - Completar vacíos existentes. - Potenciar la mezcla de usos.	
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano	
III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	
Uso global característico	A. Residencial
Otros usos globales presentes en el Área	- E1 S.G. de comunicaciones
III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
La subzonificación queda reflejada en el Plano P4	
III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN	
De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano: • Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada • Suelo urbano no consolidado por la urbanización El ámbito se desarrollará mediante actuaciones aisladas y actuaciones de dotación para los que puede ser necesario la formulación de estudios de detalle, proyectos de obras complementarias o proyectos de normalización de fincas. En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 1.4.4.3. de la normativa. En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetarizará de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 1.4.4.4. de la normativa. En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora.	
III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN	
No existen en este ámbito	
III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS	
No existen en este ámbito	
III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN	
En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 1.4.5.3. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización.	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:	

ÁREA UNIFAMILIAR NORTE			AOP-02
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación.		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	Son las parcelas de subzonas residenciales que no agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el art. 1.4.4.4.	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	**AI-2.1** **AI-2.2** **AI-2.3**	Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el art. 1.4.4.5.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas residenciales:

- a61 Unifamiliar aislada
- a62 Vivienda bifamiliar
- a52 Unifamiliar adosada

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art.1.5.2.1.hasta Art. 1.5.2.24. de las Normas Generales) con las siguientes consideraciones:

- a.61 Unifamiliar aislada.
  Separaciones mínimas a los linderos: En las parcelas con lindero frontal inferior a 12 m, las edificaciones podrán adosarse a los linderos si existe acuerdo entre colindantes.

IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO

No existen parcelas sometidas a condiciones específicas distintas de las que se derivan de calificación.

Los edificios que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 1.5.2.1.

IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO

CE-2.1	Superficie: 526 m2. Se aplicarán la ordenanza del art. 1.5.2.8 salvo los parámetros que se indican a continuación. Condiciones aplicables: En el caso de sustitución del edificio plurifamiliar sito en la parcela 718, deberá agruparse la parcela 718 y la 848. La parcela resultante tendrá la condición de parcela mínima edificable. Se le aplicará la ordenanza a52. En la parcela resultante podrán situarse 2 edificios con varias unidades de viviendas adosadas por edificio en régimen de propiedad horizontal. Los linderos frontales correspondientes por vivienda serán de 4 m. La superficie de parcela en división horizontal correspondiente a cada vivienda será como mínimo de 70 m2. Cada conjunto edificatorio podrá estar formado por más de 4 unidades de vivienda.

IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)

RF-2.1	Superficie: 1.882 m2 Nº máximo de parcelas: 2 Condiciones aplicables: La parcela catastral 829 del polígono 5 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública. Debe, por tanto, agruparse con la parcela 844 del polígono 5. Los instrumentos para regularizar la situación son la agrupación de fincas. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.3.

IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

AD-2.1	Superficie: 224 m2 Delimitada con el objetivo de obtener el Sistema Local de Dotaciones Públicas suelo público destinado a viario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.6.

ÁREA UNIFAMILIAR NORTE		AOP-02
AD-2.2	Superficie: 132 m2 Delimitada con el objeto de obtener el suelo correspondiente al Sistema General de Dotaciones Públicas destinado a viario para ejecutar un acerado que mejore la accesibilidad de la travesía en esa zona. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.6.	
AD-2.3	Superficie: 382 m2 Delimitada con el objeto de obtener el suelo correspondiente al Sistema General de Dotaciones Públicas destinado a viario para ejecutar un acerado que mejore la accesibilidad de la travesía en esa zona. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.6.	
IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)		
Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente.		
AI-2.1 / UE-2.1.1	Superficie: 681 m2	
AI-2.1 / UE-2.1.2	Superficie: 812 m2	
AI-2.2 / UE-2.2	Superficie: 3.218 m2	
AI-2.3 / UE-2.3	Superficie: 3.643 m2	
V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES		
En el tramo urbano de la carretera A-3212 se aplicará lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.		

ÁREA UNIFAMILIAR SUR	AOP-03
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Se incluye en la delimitación la zona de viviendas unifamiliares situadas al sur del núcleo urbano.	Superficie 19.247 m2
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Solucionar acceso desde vía pública a parcela industrial en la entrada sur del núcleo - Completar vacíos existentes. - Potenciar la mezcla de usos	
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano	
III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	
Uso global característico	A. Residencial
Otros usos globales presentes en el Área	- E1 S.G. de comunicaciones - G S.G. de equipamientos comunitario
III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
La subzonificación queda reflejada en el Plano P4	
III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN	
De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano: • Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada El ámbito se desarrollará mediante actuaciones aisladas y actuaciones de dotación para los que puede ser necesario la formulación de estudios de detalle, proyectos de obras complementarias o proyectos de normalización de fincas. En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 1.4.4.3. de la normativa. En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetarizará de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 1.4.4.4. de la normativa.	
III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN	
No existen en este ámbito	
III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS	
No existen en este ámbito	
III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN	
En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 1.4.5.3.	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD: Son las parcelas de subzonas residenciales que no agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 1.4.4.4.
IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	

ÁREA UNIFAMILIAR SUR	AOP-03

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:

- a.52 Unifamiliar adosada
- a.61 Unifamiliar aislada.
- b.11 Industria aislada.
- b.42 Bodega aislada.

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 1.5.2.1. hasta 1.5.2.24. de las Normas Generales) con las siguientes consideraciones:

- a.61 Unifamiliar aislada.

  Retranqueo: No se exige retranqueo a lindero frontal.

  Separaciones mínimas a los linderos: En las parcelas con lindero frontal inferior a 12 m, las edificaciones podrán adosarse a los linderos si existe acuerdo entre colindantes.
- b.42 Bodega aislada.

  Deberán evitarse los paramentos ciegos de más de 4 m de altura.

IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con planeamiento

No existen parcelas sometidas a condiciones específicas distintas de las que se derivan de calificación.

Los edificios que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 1.5.2.1.

IV.4. Condiciones especiales (CE) y determinaciones de planeamiento recogido

No existen

IV.5. Ámbitos de regularización de fincas (RF)

Quedan señalados en el plano P4.

RF-3.1	Superficie: 3.364 m2 Nº máximo de parcelas: 1 La parcela catastral 30 del polígono 8 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública. El acceso se produce a través de una servidumbre en la parcela 497. Deberá cederse a viario público la zona que se refleja en el plano P4 como e22. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.3.
RF-3.2	Superficie: 624 m2 Nº máximo de parcelas: 1 Las parcelas catastrales 463 y 2B del polígono 6 carecen de condición de solar. El acceso se produce a través de un paso público estrecho con escaleras que, por sus características no puede considerarse como frente viario. Deben, por tanto, para adquirir la condición de solar, agruparse con alguna de las parcelas colindantes. Los instrumentos para regularizar la situación son la compraventa y agrupación de fincas. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 1.4.4.3.

IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

No existen

IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas (UE)

No existen

V. Condiciones derivadas de la EAE y observaciones

En el tramo urbano de la carretera A-3212 se aplicará lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.

Las edificaciones señalas en el plano P5 como Edificaciones Catalogadas que contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos, quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en el documento B3.NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO.

BARRIO "LA LOMBILLA"	AOP-04
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Zona al este del núcleo al otro lado del Arroyo Salas integrada por bodegas tradicionales.	Superficie 19.742 m2
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
• Regeneración del conjunto de bodegas tradicionales como conjunto singular de la arquitectura tradicional popular de La Rioja Alavesa por su valor patrimonial y ambiental vinculado al mundo del vino. • Mejora del acceso desde vía pública al alojamiento de temporeros. • Completar vacíos existentes con edificaciones que se integren en la zona. • Consolidar la zona como espacio de ocio, esparcimiento y atracción turística del municipio.	
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano	
III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	
Uso global característico	B. Industrial
Otros usos globales presentes en el Área	F1 S.G. de espacios libres
III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
La subzonificación queda reflejada en el Plano P4	
III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN	
De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano: • Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada El ámbito se desarrollará mediante actuaciones aisladas y actuaciones de dotación para los que puede ser necesario la formulación de estudios de detalle, proyectos de obras complementarias o proyectos de normalización de fincas. En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 1.4.4.3. de la normativa. En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetarizará de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 1.4.4.4. de la normativa.	
III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN	
No existen en este ámbito.	
III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS	
No existen en este ámbito.	
III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN	
En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización. Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:	

BARRIO "LA LOMBILLA"		AOP-04
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación.	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	Son las parcelas de subzonas residenciales que no agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el art. 1.4.4.4.

IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

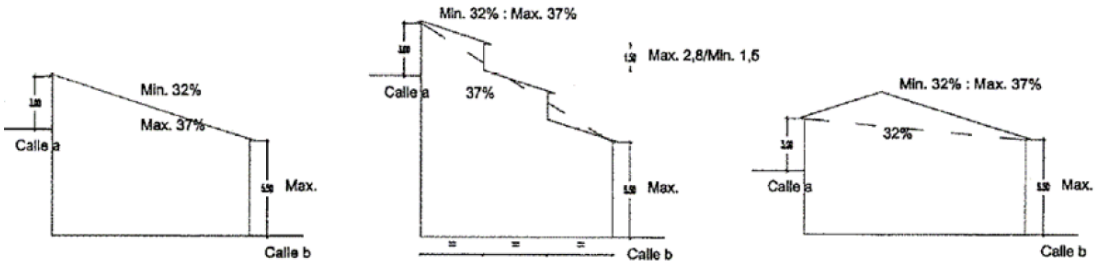
Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:

- b41 Bodega tradicional

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 1.5.2.1.hasta 1.5.2.24. de las Normas Generales).

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA

En los solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante se establece una altura de II plantas hacia la fachada de la calle de cota inferior y una altura de I planta hacia la calle de cota superior. El perfil de la edificación queda determinado por las siguientes secciones:



IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO

No existen parcelas sometidas a condiciones específicas distintas de las que se derivan de calificación.

IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO

No existen

IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)

No existen

IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

No existen

IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)

No existen

V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES

Las edificaciones señalas en el plano P5 como Edificaciones Catalogadas que contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos, quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en B3.NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO.

ÁREA INDUSTRIAL "CAMINO DE BERBERANA"	AOP-05
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Sector urbanizable	Superficie 27.460 m2
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Ordenación de un área industrial al norte del núcleo urbano, aprovechando el camino de Berberana conectado con el núcleo urbano y con la carretera A-124.	
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbanizable	
III.2. USO GLOBAL	
Queda reflejada en el plano P3 ○ Uso global característico : B. Industrial ○ Otros usos globales presentes en el Área: F1 S.G. de espacios libre	
III.3. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL EXISTENTES Y ESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES	
En esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General; no obstante si en el momento de la tramitación del Proyecto de Urbanización la Administración comprobase la necesidad de reforzar o ampliar algunos elementos del Sistema General de Infraestructuras, la promoción del Sector deberá costear esos refuerzos o ampliaciones de acuerdo con lo establecido en el Art. 25.2.c) de la LSU.	
III.4. DOCUMENTO QUE CONTENDRÁ LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Plan Parcial	
III.5 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN	
○ Plazo de aprobación del Plan Parcial: 8 años ○ Sistema de actuación: Concertación ○ Fases de urbanización: Una fase ○ Otras condiciones:	
III.6 CONDICIONES VINCULANTES PARA DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	
○ Superficie total aprox. incluidos SG: 27.460 m2s ○ Edif. media s/ rasante: 0.70 m2t/m2s ○ Edif. urbanística s/ rasante: 19222,0 m2t ○ Subzonas predominantes de ordenación pormenorizada (a, b ó c): ○ Criterios de trazado u otros para la ordenación pormenorizada: Art. 27 de la Ley de Suelo y Urbanismo. Cesión al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.	
III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN	
○ Viario: El sistema viario tendrá acceso desde el núcleo urbano a través del camino de Berberana y desde la carretera A-124 de Vitoria a Logroño. Tendrá las características de viario E.12, con acera y calzada segregadas y anchura mínima de 12 m. ○ Saneamiento-fecales: ○ Saneamiento-pluviales. ○ Abastecimiento: ○ Electricidad: ○ Alumbrado público:	
III.8 JUSTIFICACIÓN, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES.	

ÁREA INDUSTRIAL "CAMINO DE BERBERANA"	AOP-05
Criterios para la ordenación pormenorizada: - La altura máxima para la edificación: II - Altura máxima de la edificación: 9 m - Retranqueos a lindero frontal: 5 m - Cada parcela deberá contemplar en su interior una plaza de aparcamiento por cada 250 m2 de edificación industrial y una por cada 150 m2 de oficina con una dimensión mínima de 2.20 m x 5.00 m	
IV. CONDICIONES DERIBADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES	
- Deberá destinarse a zona verde en su la parcela 416 con presencia de una pequeña zona boscosa y arbustiva de unos 400 m2 con presencia de un ejemplar de chopo blanco (Populus alba), dos nogales (Juglans regia), una encina (Quercus ilex) y varios arbustos con predominancia de espinos - Plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 m2 de construcción industrial. - Reserva de terreno para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12 % de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.	

PLAN ESPECIAL "PAGOS DE LEZA"	ASNUOP-01
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Área ubicada en el paraje de "Campoluco" que contiene las parcelas catastrales 895, 896 y 897 del polígono 5. Se sitúa junto a la carretera A-124.	Superficie 44.982m2
II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
No urbanizable	
III. OBJETO	
Implantación de bodega en suelo no urbanizable	
III. PLANEAMIENTO REMITIDO	
Plan especial redactado al efecto de dar cumplimiento al planeamiento territorial, para la implantación o ampliación de bodegas y otras construcciones para uso agrícola en el AF de Rioja-Alavesa, tal y como lo establece la 1ª Modificación del PTP de Rioja-Alavesa. La ordenación de este ámbito se remite a la Orden Foral 48/2009, de 10 de febrero, de aprobación definitiva del Plan Especial "Pagos de Leza".	
VI. OBSERVACIONES	
Él ámbito se encuentra desarrollado completamente ubicándose en él la bodega Lozano Rioja, anteriormente Pagos de Leza.	

PLAN ESPECIAL "MONTEIRAQUE"	ASNUOP-02
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	
Área ubicada en el paraje de "Campoluco" que contiene la parcela catastral 501 del polígono 6.	Superficie 8.426 m2
II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
No urbanizable	
III. OBJETO	
Implantación de almacén agrícola en suelo no urbanizable	
III. PLANEAMIENTO REMITIDO	
Plan especial redactado al efecto de dar cumplimiento al planeamiento territorial, para la implantación o ampliación de bodegas y otras construcciones para uso agrícola en el AF de Rioja-Alavesa, tal y como lo establece la 1ª Modificación del PTP de Rioja-Alavesa. La ordenación de este ámbito se remite a la Orden Foral 327/2015, de 3 de septiembre, de aprobación definitiva del Plan Especial "Monteiraque".	
VI. OBSERVACIONES	
Actualmente cuenta con un almacén agrícola de 500 m2 de planta.	

B.2.2. FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Actuación integrada	AI-1.1
UNIDAD DE EJECUCIÓN	**UE-1.1**
Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)	**AOP1**
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación	350,00 m²
Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006)	0,00 m²
Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006	350,00 m²
Superficie aprox. SG incluidos	0,00 m²

Objetivos específicos de la UE: Dotar de acceso urbanizado a las parcelas existentes (631 y 889) que actualmente acceden a través de una parcela privada (629) y dar a esta parcela mayor frente de parcela

Parcelación actual

Parcelas originarias incluidas en la Actuación	Polígono	5	629* y 631

(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente

Parcelación resultante

Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		197,00 m²
Suelo de dominio público	viario y otros usos	153,00 m²
Subzona		a.1
Altura máxima		II
Edificabilidad	Edificabilidad urbanística sobre rasante	394,00 m²
	Edificabilidad media sobre rasante	1,13 m²t/m²s
Nº máximo de parcelas	1	
Nº máximo de viviendas	2	
Sistema de Actuación	Concertación	
Plazo	8 años	
Instrumentos de desarrollo	PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) PR (Proyecto de Reparcelación) PU (Proyecto de Urbanización)	

Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales

			mínimo legal	previsto
Sistema local de espacios libres	15%	de la superficie del ámbito	52,50 m²	0,00 m²
Equipamientos	5 m²	cada 25 m² edif. urbanística	33,00 m²	0,00 m²
		Total estándares	85,50 m²	0,00 m²
Aparcamientos en parcela privada	0,35	por la edificabilidad residencial	2	
Plantación o conservación	1 árbol	por vivienda o cada 100 m²	1 árboles	

Los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012.

Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías

Se cederá en **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. Los excesos o defectos entre los estándares dotacionales de aplicación y la efectiva cesión de suelo destinado a zona verde, a otros usos dotacionales y a la participación de la comunidad en las plusvalías, derivados de la ordenación pormenorizada y la reparcelación se valorarán y compensarán en el proyecto de reparcelación.

Condiciones particulares vinculantes de desarrollo

El viario se tratará como un **espacio peatonal con tolerancia**. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes.

Justificación, observaciones y recomendaciones

La UE se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

Actuación integrada	AI-2.1
UNIDAD DE EJECUCIÓN	**UE-2.1.1**

Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)	**AOP2**
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación	681,00 m²
Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006)	217,00 m²
Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006	464,00 m²
Superficie aprox. SG incluidos	0,00 m²

Objetivos específicos de la UE: Ampliación de suelo urbano en la zona norte del núcleo, prolongando las calles existentes y completando la trama urbana.

Parcelación actual

Parcelas originarias incluidas en la Actuación	Polígono	5	442, 443, 444

(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente

Parcelación resultante

Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		300,00 m²
Suelo de dominio público	viario y otros usos	381,00 m²
Subzona		a61
Altura máxima		II
Edificabilidad	Edificabilidad urbanística sobre rasante	234,95 m²
	Edificabilidad media sobre rasante	0,51 m²t/m²s
Nº máximo de parcelas	1	
Nº máximo de viviendas	1	
Sistema de Actuación	Concertación	
Plazo	8 años	
Instrumentos de desarrollo	PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) PR (Proyecto de Reparcelación) PU (Proyecto de Urbanización)	

Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales

			mínimo legal	previsto
Sistema local de espacios libres	15%	de la superficie del ámbito	102 m²	149 m²
Equipamientos	5 m²	cada 25 m² edif. urbanística	47 m²	0 m²
		Total estándares	149 m²	149 m²
Aparcamientos en parcela privada	0,35	por la edificabilidad residencial	3	
Plantación o conservación	1 árbol	por vivienda o cada 100 m²	2 árboles	

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona sur y este de la Actuación Integrada según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres; sin perjuicio de modificación en el proyecto de reparcelación.

Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías

Se cederá en **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. Los excesos o defectos entre los estándares dotacionales de aplicación y la efectiva cesión de suelo destinado a zona verde, a otros usos dotacionales respecto a lo reflejado en planos y a la participación de la comunidad en las plusvalías, derivados de la ordenación pormenorizada y la reparcelación se valorarán y compensarán en el proyecto de reparcelación.

Condiciones particulares vinculantes de desarrollo

El viario se tratará como un **espacio peatonal con tolerancia**. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes.

Justificación, observaciones y recomendaciones

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **2 Unidades de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La UE se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

Actuación integrada	AI-2.1
UNIDAD DE EJECUCIÓN	**UE-2.1.2**

Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)			**AOP2**
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			812,00 m²
Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006)			72,00 m²
Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006			740,00 m²
Superficie aprox. SG incluidos			0,00 m²

Objetivos específicos de la UE: Ampliación de suelo urbano en la zona norte del núcleo, prolongando las calles existentes y completando la trama urbana.

Parcelación actual

Parcelas originarias incluidas en la Actuación	Polígono	5	832-836

(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente

Parcelación resultante

Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		600,00 m²
Suelo de dominio público	viario y otros usos	212,00 m²
Subzona		a61
Altura máxima		II
Edificabilidad	Edificabilidad urbanística sobre rasante	369,46 m²
	Edificabilidad media sobre rasante	0,50 m²t/m²s
Nº máximo de parcelas	2 parcelas. Condiciones mínimas: 300 m2 de superficie y 10 m de frente de parcela	
Nº máximo de viviendas	2	
Sistema de Actuación	Concertación	
Plazo	8 años	
Instrumentos de desarrollo	PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) PR (Proyecto de Reparcelación) PU (Proyecto de Urbanización)	

Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales

			mínimo legal	previsto
Sistema local de espacios libres	15%	de la superficie del ámbito	122 m²	90 m²
Equipamientos	5 m²	cada 25 m² edif. urbanística	74 m²	0 m²
		Total estándares	196 m²	90 m²
Aparcamientos en parcela privada	0,35	por la edificabilidad residencial	5	
Plantación o conservación	1 árbol	por vivienda o cada 100 m²	3 árboles	

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona este de la Actuación Integrada según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal.. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres; sin perjuicio de modificación en el proyecto de reparcelación.

Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías

Se cederá en **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. Los excesos o defectos entre los estándares dotacionales de aplicación y la efectiva cesión de suelo destinado a zona verde, a otros usos dotacionales respecto a lo reflejado en planos y a la participación de la comunidad en las plusvalías, derivados de la ordenación pormenorizada y la reparcelación se valorarán y compensarán en el proyecto de reparcelación.

Condiciones particulares vinculantes de desarrollo

El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes.

Justificación, observaciones y recomendaciones

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **2 Unidades de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. Las UEs se desarrollarás mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

Actuación integrada	AI-2.2
UNIDAD DE EJECUCIÓN	**UE-2.2**
Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)	**AOP2**
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación	3218,00 m²
Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006)	740,00 m²
Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006	2478,00 m²
Superficie aprox. SG incluidos	0,00 m²

Objetivos específicos de la UE: Ampliación de suelo urbano en la zona norte del núcleo, completando trama urbana y creando un nuevo vial de entrada y salida con la Calle Las Eras junto a la UE-2.3

Parcelación actual

Parcelas originarias incluidas en la Actuación	Polígono	5	431*-435, 720, 888, 892

(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente

Parcelación resultante

Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.941,00 m²
Suelo de dominio público	viario y otros usos	1.277,00 m²
Subzona		a61
Altura máxima		II
Edificabilidad	Edificabilidad urbanística sobre rasante	1.255,02 m²
	Edificabilidad media sobre rasante	0,51 m²t/m²s
Nº máximo de parcelas	6 parcelas. Condiciones mínimas: 300 m2 de superficie y 10 m de frente de parcela	
Nº máximo de viviendas	6	
Sistema de Actuación	Concertación	
Plazo	8 años	
Instrumentos de desarrollo	PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) PR (Proyecto de Reparcelación) PU (Proyecto de Urbanización)	

Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales

			mínimo legal	previsto
Sistema local de espacios libres	15%	de la superficie del ámbito	483 m²	734 m²
Equipamientos	5 m²	cada 25 m² edif. urbanística	251 m²	0 m²
		Total estándares	734 m²	734 m²
Aparcamientos en parcela privada	0,35	por la edificabilidad residencial	17	
Plantación o conservación	1 árbol	por vivienda o cada 100 m²	12 árboles	

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona este y junto al vial de acceso a la Unidad de Ejecución, según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. En planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres; sin perjuicio de modificación en el proyecto de reparcelación donde se podrá concretar la ubicación exacta de la parcela para equipamiento local .

Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías

Se cederá en **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. Los excesos o defectos entre los estándares dotacionales de aplicación y la efectiva cesión de suelo destinado a zona verde, a otros usos dotacionales respecto a lo reflejado en planos y a la participación de la comunidad en las plusvalías, derivados de la ordenación pormenorizada y la reparcelación se valorarán y compensarán en el proyecto de reparcelación.

Condiciones particulares vinculantes de desarrollo

El viario se tratará como un **espacio peatonal con tolerancia**. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes.

Justificación, observaciones y recomendaciones

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La UE se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

Actuación integrada	AI-2.3
UNIDAD DE EJECUCIÓN	**UE-2.3**
Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)	**AOP2**
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación	3643,00 m²
Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006)	146,00 m²
Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006	3497,00 m²
Superficie aprox. SG incluidos	0,00 m²

Objetivos específicos de la UE: Ampliación de suelo urbano en la zona norte del núcleo, completando trama urbana y creando un nuevo vial de entrada y salida con la Calle Las Eras junto a la UE-2.2

Parcelación actual

Parcelas originarias incluidas en la Actuación	Polígono	5	719*, 721, 722

(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente

Parcelación resultante

Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.230,00 m²
Suelo de dominio público	viario y otros usos	1.413,00 m²
Subzona		a61
Altura máxima		II
Edificabilidad	Edificabilidad urbanística sobre rasante	1.745,00 m²
	Edificabilidad media sobre rasante	0,50 m²t/m²s
Nº máximo de parcelas	6 parcelas. Condiciones mínimas: 300 m2 de superficie y 10 m de frente de parcela	
Nº máximo de viviendas	6	
Sistema de Actuación	Concertación	
Plazo	8 años	
Instrumentos de desarrollo	PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) PR (Proyecto de Reparcelación) PU (Proyecto de Urbanización)	

Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales

			mínimo legal	previsto
Sistema local de espacios libres	15%	de la superficie del ámbito	546 m²	895 m²
Equipamientos	5 m²	cada 25 m² edif. urbanística	349 m²	0 m²
		Total estándares	895 m²	895 m²
Aparcamientos en parcela privada	0,35	por la edificabilidad residencial	24	
Plantación o conservación	1 árbol	por vivienda o cada 100 m²	17 árboles	

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona oeste, según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal.. En planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres; sin perjuicio de modificación en el proyecto de reparcelación donde se podrá concretar la ubicación exacta de la parcela para equipamiento local .

Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías

Se cederá en **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. Los excesos o defectos entre los estándares dotacionales de aplicación y la efectiva cesión de suelo destinado a zona verde, a otros usos dotacionales respecto a lo reflejado en planos y a la participación de la comunidad en las plusvalías, derivados de la ordenación pormenorizada y la reparcelación se valorarán y compensarán en el proyecto de reparcelación.

Condiciones particulares vinculantes de desarrollo

El viario se tratará como un **espacio peatonal con tolerancia**. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes.

La edificabilidad total deberá repartirse entre las parcelas netas resultantes en proporción a su superficie

Justificación, observaciones y recomendaciones

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La UE se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006