

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- E	CLASIFICACION DEL SUELO	UNIDADES DE EJECUCION: URBANO NO CONSOLIDADO RESTO DE PARCELAS: URBANO CONSOLIDADO
1.2.- E	USO GLOBAL	RESIDENCIAL
1.3.- P	IDONEIDAD DE USOS	
	1.3.1.- USO PREVISTO	Residencial
	1.3.2.-USO OBLIGADO	Aparcamiento
	1.3.3.- USOS TOLERADOS	Residencial vinculado a la planta piso y/o trasteros
		Trasteros, bodegas , almacenes e instalaciones de servicio de los usos permitidos en Planta Baja
		Residencial, institucional, terciario y hostelero, cocheras y pequeños talleres artesanales, corrales domésticos y trasteros.
		Almacenes agrícolas hasta 250 m2
	1.3.4.- USOS PROHIBIDOS	Residencial, despachos profesionales y trasteros.
		Residencial
		Todos los demás
1.4.- P	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada, pareada y colectiva

Aprobado por:
Orden Foral 101/2013, de 8 de agosto
BON de 30 de agosto de 2013
(numerado del 1 al 521)

2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL

2.1.- P	CONDICIONES DE ALTURAS	
	2.1.1.- Nº DE PLANTAS MÁXIMO	B+2. la altura mínima de la edificación deberá ir en concordancia con las del entorno, pudiéndose autorizar edificaciones en planta baja.
	2.1.2.- ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	Volumenes auxiliares: Planta baja 8 m al alero 10,5 m a cumbrera Edificaciones existentes con altura superior a 8 m. se consolidan
	2.1.3.- ALTURA LIBRE MAXIMA PLANTA BAJA	3,5 m.
	2.1.4.- ALTURA LIBRE MINIMA	Planta baja 2,6 m. Plantas elevadas 2,4 m.
2.2.- P	CONDICIONES DE LA PARCELA	
	2.2.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m ² o menores grafiadas en planos
	2.2.2.- PARCELA MÍNIMA PARA SEGREGAR	800 m ²
	2.2.3.- FRENTE MÍNIMO PARCELA	10 m.pareadas, 15 m. aisladas y 20m, colectivas
	2.2.4.- ALINEACIONES	Las establecidas en documentación gráfica o en su defecto 3 m. a linderos
	2.2.5.- OCUPACIÓN MINIMA DE LA EDIFICACIÓN	80 m ²
	2.2.6.- PROPORCION DE FACHADAS	Altura/longitud < 1,2
2.3.- E	ESTUDIO DE INUNDABILIDAD	
	UE-ZAB-6	Deberá realizar un estudio de inundabilidad de detalle del río Uncifi, al objeto de justificar la urbanización

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- E	EDIFICIOS PROTEGIDOS-BIC	Título V de la Normativa Urbanística. Patrimonio protegido
3.2.- P	EDIFICIOS RESIDENCIALES	Título I de las Ordenanzas. Ordenanza de Edificación
3.3.- P	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	PARCELA 18- CONSTRUCCION

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION

4.1.- P	SISTEMA DE ACTUACION	
	4.1.1.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	Actuación directa
	4.1.2.- UNIDADES DE EJECUCION	Compensación o reparcelación voluntaria.
4.2.-	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
	4.2.1.-TRAMITACION PREVIA	
	PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE COSTES	
	PD-1	Urbanización completa de la calle grafiada, a costear entre la UE-ZAB-3, UE-ZAB-4 y UE-ZAB-11
	RESTO DE TRAMITACION PREVIA	
	UE-ZAB-1	Proyecto de reparcelacion
	UE-ZAB-2	Proyecto de reparcelacion y proyecto de urbanizacion
	UE-ZAB-6	Proyecto de reparcelacion y proyecto de urbanizacion
	4.2.2.- MODIFICACIONES	Art. 104 de la Normativa Urbanística
	4.2.3.- URBANIZACION	Art. 58 de la Normativa Urbanística
4.3.- E	APROVECHAMIENTO	
	4.3.1.- EDIFICABILIDAD NETA	A.A y U.E.
		0,5 ua/m2 de parcela bruta (a descontar la edificabilidad consumida)
		Parcelas con vivienda nueva grafiada y edificabilidad resultante inferior a 220 m ² podrán edificar hasta esa superficie.
	resto de parcelas edificadas	0,5 ua/m2 de parcela bruta (a descontar la edificabilidad consumida) para ampliaciones, con un mínimo de 30 m ²
	4.3.2.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,70 m2/m2 superficie parcela aportada
	4.3.3.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN	100% Asistemáticas 90% Unidades de ejecucion
	4.3.4.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	
	Residencial (unifamiliar o pareada)	1
	Residencial colectiva (= 2 viviendas)	1
	Residencial colectiva (> 2 viviendas)	0,9
	VPO	0,7
	Resto de usos	1
4.4.- P	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	
	Edificación consolidada: Máximo 1 vivienda por cada 150 m ² construidos (en rehabilitación o reforma de edificaciones residenciales existentes).	
	Toda superficie de uso almacén podrá ser convertida y agregada a uso residencial. Los almacenes con superficie en planta ≥ 80 m ² podrán constituir una nueva vivienda cuando puedan ser segregados en parcelas ≥ 400 m ² o se situen de manera aislada en parcelas aún siendo su superficie inferior	
	UE-ZAB-1	4
	UE-ZAB-2	6
	UE-ZAB-3	1
	UE-ZAB-4	1
	UE-ZAB-6	8
	UE-ZAB-11	1

5.- S.G.-ZAB-1.SISTEMA GENERAL

5.1.-	DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL	
	5.1.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
	5.1.2.-USO GLOBAL/PORMENORIZADO	RESIDENCIAL/DOTACIONAL
	5.1.3.-SUPERFICIE APROXIMADA	590 M2
5.2.-	DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION	
	5.2.1- GESTION Y OBTENCION DE TERRENOS	VER ARTICULOS 54 Y 57 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL
	5.2.2.- PLAZOS PREVISTOS	8 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN
	5.2.3.- INSTRUMENTOS	PROYECTO DE URBANIZACIÓN