

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

**Orden Foral 242/2016, de 6 de octubre, de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra en relación con los núcleos de Egileor, Alangua y Arrizala y aceptación del cumplimiento de las condiciones que fueron impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, del diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente con condiciones y se suspendió el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra**

**I. ANTECEDENTES**

Primero. Mediante Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, del diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, se aprobó definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra, en relación con el núcleo capital y el núcleo de Opakua, con las siguientes modificaciones:

a. Se desclasificarán como suelo urbanizable sectorizado los terrenos incluidos en los ámbitos AIU 20/21 "carretera Opakua" y AIU 28 "Litutxipi Noreste", que pasarán a ser clasificados como suelo no urbanizable.

b. Se desclasificarán como suelo urbanizable sectorizado los terrenos incluidos en los ámbitos AIU 16 "Ensanche Oeste", AIU 38 "Ugarte" y AIU 29 "Industrial N1", respecto de los cuales el ayuntamiento deberá optar por su clasificación como suelo urbanizable sectorizado o suelo no urbanizable.

Asimismo, se suspendió la aprobación definitiva del PGOU de Salvatierra en relación con los núcleos de Egileor, Alangua, y Arrizala, por superar el número de viviendas posibles en dichos núcleos al número de viviendas existentes en los mismos.

Segundo. Las condiciones impuestas en los apartados a y b del punto primero y la del punto segundo de la resolución se consideraron sustanciales, por lo que el Ayuntamiento de Salvatierra debía someter a información pública la desclasificación de los ámbitos AIU 20/21 y AIU 28, así como las nuevas propuestas en relación con los ámbitos AIU 16, 38 y 29. Asimismo debía someter a información pública las nuevas propuestas en relación a los núcleos de Egileor, Alangua y Arrizala.

Tercero. Mediante Orden Foral 528/2013, de 24 de octubre, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se dieron por cumplidas las condiciones no sustanciales impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, procediéndose a publicar la normativa del documento refundido parcial, hecho que se produjo en el BOTHA 16, de 10 de febrero de 2014. Asimismo, el dispongo tercero de la citada Orden Foral 528/2013 determinaba la necesidad de presentar un texto refundido actualizado del documento completo del Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra.

Cuarto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 4 de marzo de 2015, el Ayuntamiento de Salvatierra remitió para su aprobación el expediente de texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, en el que se incluyen las determinaciones cuya aprobación definitiva había quedado suspendida, así como las determinaciones que debían ser objeto de información pública. Mediante Orden Foral 399/2015, de 10 de noviembre, se resolvió no dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, del diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial.

Quinto. Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 17 de junio de 2016, el Ayuntamiento de Salvatierra remite un nuevo documento de texto refundido para su aprobación.

Dicho documento fue sometido a información pública mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA 49, de 2 de mayo de 2016, en el BOPV 91, de 16 de mayo de 2016, en el periódico El Correo del día 4 de mayo de 2016 y en el tablón de anuncios del ayuntamiento.

Durante el periodo de información pública fueron presentadas cinco alegaciones que fueron informadas por el equipo redactor, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 13 de junio de 2016, a aprobar el documento de texto refundido con desestimación de las alegaciones presentadas.

## II. FUNDAMENTOS

Primero. Por lo que al procedimiento se refiere, ha de señalarse que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, no regula la forma en que ha procederse a elaborar el documento que integre las determinaciones que en el acto de aprobación definitiva obtuvieron una aprobación condicionada o, en su caso, fueron suspendidas, como ocurrió con el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra.

Es por ello que en aplicación de lo dispuesto en la exposición de motivos del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, habremos de acudir supletoriamente a la regulación contenida en el Reglamento de Planeamiento de 1978.

Ha de señalarse que aunque comúnmente al documento que integra las modificaciones que se han de introducir tras la aprobación definitiva se le denomina texto refundido, no estamos estrictamente ante un documento que participe de la naturaleza jurídica de los decretos legislativos que se elaboran para la compilación en un solo cuerpo legal de distintas normas jurídicas dispersas. Es más, ni en la Ley del Suelo de 1976 ni el Reglamento de Planeamiento se utiliza el término texto refundido.

Hecha la precisión anterior, ha de indicarse que de la regulación contenida en el artículo 132.3 del Reglamento de Planeamiento se deriva que el documento refundido se ha de limitar a subsanar las deficiencias, tanto sustanciales como no sustanciales, que se hayan establecido en el acto de aprobación definitiva, así como a aprobar definitivamente aquellas determinaciones que hayan sido objeto de suspensión. Lo que no cabe es modificar determinaciones que ya han sido objeto de aprobación definitiva, puesto que la labor refundidora no puede convertirse en instrumento mediante el cual soslayar el cumplimiento de la legislación urbanística en materia de modificaciones del planeamiento.

Segundo. El documento técnico consta de una parte del texto refundido de condiciones no sustanciales, que ya se dieron por cumplidas por Orden Foral 528/2013 cuya normativa fue publicada en el BOTHA 16, de 10 de febrero de 2014. Esta parte del documento se encuentra, por tanto, vigente desde su publicación, y está convenientemente diligenciada. Ahora bien, la Orden Foral 528/213, de 24 de octubre, determinaba en su Dispongo tercero la necesidad de presentar un texto refundido actualizado del documento completo del Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra.

Analizado el documento técnico se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, y en la Orden Foral 528/213, de 24 de octubre.

Tercero. En cuanto a las transferencias de VPO, la Orden Foral 148/2011 aprobó definitivamente de manera parcial el Plan General de Salvatierra en los ámbitos residenciales teniendo en cuenta la edificabilidad y el número de viviendas protegidas autorizadas por la Orden de 16 de febrero de 2011 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, previa justificación del artículo 80 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo y del artículo 26 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes de desarrollo de la anterior.

La desclasificación de diversos ámbitos, como consecuencia de las condiciones de la aprobación parcial del PGOU de la Orden Foral 148/2011, obligaba necesariamente a la reordenación de la cuantificación residencial de VPO a cada uno de los ámbitos previstos, reconsiderando las transferencias de vivienda protegida entre ámbitos de suelo urbano y urbanizable sectorizado.

Por Orden de 19 de abril de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, se autoriza, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 80.4 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País vasco y en el artículo 15 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas en el conjunto del nuevo texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra.

Cuarto. En cuanto a las alegaciones presentadas en el último periodo de información pública habilitado, el análisis realizado en el informe jurídico, de fecha 23 de junio de 2016, comparte el criterio del equipo redactor que ha servido de base para la desestimación de las cinco alegaciones por parte de la Corporación.

En su virtud, vistos los informes técnico y jurídico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, haciendo uso de las facultades que me competen,

#### DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra en relación con la ordenación de los núcleos de Egileor, Alangua y Arrizala.

Segundo. Dar por cumplidas las condiciones de carácter sustancial que fueron impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, del diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente con condiciones y se suspendió el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Cuarto. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 6 de octubre de 2016

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**FICHAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

AIU 1: CASCO MEDIEVAL	CLAVE	1000000	SUPERFICIE	87.799 :m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Núcleo fundacional de Agurain, de estructura medieval, según plano de formación con tres calles principales en sentido Norte-Sur, atravesadas transversalmente por cantones.				
Se remite la ordenación pormenorizada del área al Plan Especial de Rehabilitación Integral vigente. Se consolidan las características generales y ambientales del Área, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al viario y al espacio no ocupado por la edificación.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	IA10	Zona Residencial de Casco Histórico	SUPERFICIE	87.799 :m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
EJECUCION DIRECTA dentro del Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
Ejecución del Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se gráfia en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojen en el Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
Se ajustarán a las determinaciones que se recojen en el Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>				
Se ajustarán a las determinaciones que se recojen en el Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>				
Se ajustarán a las determinaciones que se recojen en el Plan Especial de Rehabilitación del casco Medieval vigente.				

<b>AIU 2: SUELOS URBANOS AISLADOS</b>	<b>CLAVE</b>	<b>2000000</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>5.685 m2</b>
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se consolidan de las características generales y ambientales de Área, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al viario. Se han incluido cinco viviendas aisladas, un bloque de viviendas y una parcela de uso mixto (vivienda y quesería)				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
<b>ZONA</b>	<b>2A20</b>	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva	<b>SUPERFICIE</b>	<b>411 m2</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>ZONA</b>	<b>2A30</b>	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2.895 m2</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>ZONA</b>	<b>2B20</b>	Zona Industrial Especial	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2.379 m2</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
<b>APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO</b>				
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza a las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 0,30 m2(t)/m2(P).				
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>				
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura				
Nuevas edificaciones				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
EJECUCION DIRECTA				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
Ninguna				

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".		
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, ajustadas a la realidad edificatoria existente		

AIU 3: RESIDENCIAL PISCINAS	CLAVE	3000000	SUPERFICIE	9.890 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Esta área coincide exactamente con el P.E.H.T. de las N.N.S.S. del 95. Se plantea los mismos objetivos, es decir intercalar una zona de baja densidad entre la zona de equipamiento y el casco medieval que por su altura limitada siga preservando en su integridad el perfil de la muralla y la silueta edificada del Casco. La tipología que se plantea es de vivienda unifamiliar entre medianerías				
Lo ordenación que se plantea recoge básicamente los parámetros fijados en la Modificación Puntual de las NNSS en los Ambitos: SAU-S-0, SAU-S-1, SAU-S-2, SAU-S-3, SAU-S-4 Y PERI 1				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	3A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	SUPERFICIE	7.706 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE				6.249 m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE				
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retrojos preceptivos de los respectivos límites de las mismas.				
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>				
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura				
Perfil de edificación en parcela 3a2001				S+III
Perfil de edificación en parcela 3a2003				S+III
Altura de edificación en parcela 3a2001				10,00 m
Altura de edificación en parcela 3a2003				7,00 m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Número estimado de viviendas:				29 u.
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:				200 m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.250 m2. Se transfieren al ambito "AIU 15 p 15a2007" 1.050 m2				
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:				0 m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.250 m2. Se transfieren al ambito "AIU 13" 1.250 m2				
ZONA	3F10	Parque Urbano	SUPERFICIE	2.184 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN ESPECIAL: EL PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
Ejecución del Plan Especial				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3: Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
Deberán cumplirse los retrojos mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.				
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retrojos señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA				
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				

<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.		
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.		
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>			
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados		
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.		
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.		
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>			
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>			
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación		
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>			
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.		
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>			
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados		
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>			
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Especial correspondiente será de DOS ANOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General		

AIU 4: EDUCATIVO-DEPORTIVO	CLAVE	4000000	SUPERFICIE	83.067 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
<p>Área situada al Norte de la calle Fueros donde se ubica estratégicamente una importante dotación de equipamientos: además de los Deportivos (Polideportivo, Piscinas Cubierta y Descubierta, Campo de fútbol), se sitúan el edificio de la Eitzaintza y los asistenciales de Cruz Roja y Centro de acogida. Se propone el mantenimiento de las características generales del área manteniendo los usos de equipamiento que actualmente presenta, previéndose en la misma nuevas actuaciones como complementación de las instalaciones existentes.</p>				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	4C10	Zona de Usos Terciarios	SUPERFICIE	3.172 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
ZONA	4E30	Vias Urbanas Principales.	SUPERFICIE	1.415 m2
ZONA	4E60	Aparcamiento ó Garaje	SUPERFICIE	2.039 m2
ZONA	4F10	Parque Urbano.	SUPERFICIE	2.148 m2
ZONA	4G10	Zona de Equipamiento Comunitario.	SUPERFICIE	72.075 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				72.075 m2(f)
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial a redactar.				
ZONA	4H10	Cauces Fluviales	SUPERFICIE	2.220 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN ESPECIAL: El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General. EJECUCION del Plan Especial a redactar.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano 11.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.				
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA				

3 ORDENACION PORMENORIZADA	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
	La parcela 4e8001 es de dominio privado con servidumbre de uso público.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.

AIU 5: SAN JORGE		CLAVE	5000000	SUPERFICIE	20.735 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Barrio de carácter residencial-agropecuario con viviendas de baja densidad. Se pretende consolidar el uso Residencial facilitando la reconversión de almacenes a viviendas					
Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fue publicado en aquel momento en todos sus extremos, excepto en lo referente a las superficies de los ámbitos de calificación global en las que por error u omisión no se eliminó en aquel documento la correspondiente a "Vías urbanas principales" cuyo ámbito debía desaparecer por determinación del Servicio de Carreteras de la DFA. La superficie total del ámbito de la AIU 5 se mantiene en 20.735 m2.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	5A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	SUPERFICIE	20.735	m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA					
12.441 m2(t)					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retrocesos preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.					
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN ESPECIAL. El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafió en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
		Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.		
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
		Se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.		
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>				
		Se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.		
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>				
		Se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.		
		Se delimita el ambito de la actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 5.1 de 62 m <sup>2</sup> con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para completar la urbanización del área.		
<b>3.5 GRÁFICOS</b>				
		CONDICIONES DE GESTION	E: 1/500	

AIU 6: SANTA BARBARA SUR		CLAVE	6000000	SUPERFICIE	15.976 m <sup>2</sup>
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
La ordenación que se plantea recoge los parámetros fijados en la Modificación Puntual de las NNSS en los Ambitos: S.A.U.-S-0; S.A.U.-S-1; S.A.U.-S-2; S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 Y P.E.R.I. 1 con Texto Refundido Abril del 2.001 y Aprobación Definitiva. Se plantea como zona residencial de edificación abierta intensiva. Se pretende adecuar los nuevos desarrollos a la ordenación prevista en las Áreas limítrofes a fin de dar continuidad a las vías de circulación secundaria. El Área clasificada como suelo urbanizable, se desarrollará mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	6A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	14.222 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE				9.245	m <sup>2</sup> (t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación:				S+IIIF	
Altura de edificación				10,00 m	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Número estimado de viviendas:				57 u.	
Ambito con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente el 17/11/2005 con anterioridad a publicación de la Ley 2/2006. Se convalidan las determinaciones referentes a las reservas de suelo de VPP. Se aplican los criterios establecidos en la citada Ley para el incremento de edificabilidad establecidos en el PGOU.					
Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior: 6.880 m <sup>2</sup> (1.380 m <sup>2</sup> VPORG/E y 0 m <sup>2</sup> VPORT)					
Edificabilidad atribuida en PGOU 6.934 m <sup>2</sup> (EDIF TOTAL-TERCIARIO)					
El incremento de edificabilidad es 6.934m <sup>2</sup> -6.880m <sup>2</sup> = 54 m <sup>2</sup>					
Corresponden: 55% sobre 54 m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> VPORG/E 20% sobre 54 m <sup>2</sup> = 11m <sup>2</sup> VPORT					
RESULTANTE: 1.380 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> = 1410 m <sup>2</sup> VPORG/E 0 m <sup>2</sup> + 11 m <sup>2</sup> = 11 m <sup>2</sup> VPORT					
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:				1.380 m <sup>2</sup>	
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.410 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ambito "AIU 15 p 15a2007" 30 m <sup>2</sup>					
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:				0 m <sup>2</sup>	
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 11 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ambito "AIU 13" 11 m <sup>2</sup>					
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.				25 %	
ZONA	6F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	1.754 m <sup>2</sup>
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN PARCIAL: El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Parcial.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>					
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCION URBANISTICA					

<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida ó desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incleuidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

AIU 7: MISIONEROS	CLAVE	7000000	SUPERFICIE	10.915 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
La ordenación que se plantea recoge los parámetros fijados en la Modificación Puntual de las NNSS en los Ámbitos: S.A.U.-S-0; S.A.U.-S-1; S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 Y P.E.R.I. 1 con Texto Refundido Abril del 2.001 y Aprobación Definitiva. Se plantea como zona residencial de edificación abierta intensiva. Se pretende adecuar los nuevos desarrollos a la ordenación prevista en las Áreas limítrofes a fin de dar continuidad a las vías de circulación secundaria. El Área clasificada como suelo urbanizable, se desarrollará mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	7A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva	SUPERFICIE	10.915 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE			7.095 m2(t)	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE				
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.				
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>				
Perfil de edificación:			S+IIIIP	
Altura de edificación			10,00 m	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Número estimado de viviendas:			44 u.	
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:			1.100 m2	
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 2.927 m2. Se transfieren al ambito "AIU 15 p 15a2007" 1.827 m2				
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:			0 m2	
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.064 m2. Se transfieren al ambito "AIU 13" 1.064 m2				
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.			25 %	
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANIZABLE				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN PARCIAL: El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
Ejecución del Plan Parcial.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>				
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCION URBANISTICA				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafia en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

AIU 8: SANTA BARBARA NORTE		CLAVE	8000000	SUPERFICIE	12.682 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
La ordenación que se plantea recoge los parámetros fijados en la Modificación Puntual de las NNSS en los Ámbitos: S.A.U.-S-0; S.A.U.-S-1; S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 Y P.E.R.I. 1 con Texto Refundido Abril del 2.001 y Aprobación Definitiva. Se plantea como zona residencial de edificación abierta intensiva. Se pretende adecuar los nuevos desarrollos a la ordenación prevista en las Áreas limítrofes a fin de dar continuidad a las vías de circulación secundaria. El Área clasificada como suelo urbanizable, se desarrollará mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.					
<b>2 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	:BA20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	11.006 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
				EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE	7.154 m2(t)
				EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE	
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
				Perfil de edificación:	S+III P
				Altura de edificación	10,00 m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
				Número estimado de viviendas:	45 u.
				Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	1.100 m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 2.951 m2. Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2007" 1.851 m2					
				Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	0 m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.073 m2. Se transfieren al ámbito "AIU 13" 1.073 m2					
				Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	25 %
ZONA	:BF10	Parque Urbano		SUPERFICIE	1.676 m2
<b>2.2 RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN PARCIAL: El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Parcial.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Contorne a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>					
Quedan adscritos al sector todos los "SISTEMAS GENERALES" incluidos en el "AREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA"					

<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los vianos determinados en la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluídos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

AIU 9: ZADORRA SUR		CLAVE	9000000	SUPERFICIE	18.021 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
La ordenación que se plantea recoge los parámetros fijados en la Modificación Puntual de las NNSS en los Ámbitos: S.A.U.-S-0; S.A.U.-S-1; S.A.U.-S-2; S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 Y P.E.R.I. 1 con Texto Refundido Abril del 2.001 y Aprobación Definitiva. Se plantea como zona residencial de edificación abierta intensiva. Se pretende adecuar los nuevos desarrollos a la ordenación prevista en las Áreas limítrofes a fin de dar continuidad a las vías de circulación secundaria. El Área clasificada como suelo urbanizable, se desarrollará mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	9A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	14.223 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE					9.245 m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación:					S+IIIIP
Altura de edificación					10,00' m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Número estimado de viviendas:					57 u.
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:					1.400 m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 3.814 m2. Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2007" 2.414 m2					
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:					0 m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.387 m2. Se transfieren al ámbito "UE 18.3" 641 m2, al ámbito "UE 18.8" 736 m2 y al ámbito "UE 12.5" 10 m2					
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.					25 %
ZONA	9F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	1.920 m2
ZONA	9H10	Cauces Fluviales		SUPERFICIE	1.878 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN PARCIAL: El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Parcial.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>					
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCIÓN URBANISTICA					

<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 8.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

AIU 10: ZADORRA NORTE		CLAVE	10000000	SUPERFICIE	31.902 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
La ordenación que se plantea recoge los parámetros fijados en la Modificación Puntual de las NNSS en los Ámbitos: S.A.U.-S-0, S.A.U.-S-1, S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 Y P.E.R.I. 1 con Texto Refundido Abril del 2.001 y Aprobación Definitiva. Se plantea como zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Se busca adecuar los nuevos desarrollos a la ordenación prevista en las Áreas limítrofes a fm de dar continuidad a las vías de circulación secundaria. El Área clasificada como suelo urbanizable, se desarrollará mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	10A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo		SUPERFICIE	21.198 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE FASANTE				9.727	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO FASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retrocesos preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación:				S+IIP+BC	
Altura de edificación				m	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Número estimado de viviendas:				38 u.	
Ámbito con Plan Parcial aprobado inicialmente el 19 de setiembre de 2006 y definitivamente el 16/2/2007, no teniendo que ajustarse a los estándares de VPP de la Ley 2/2006 de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta "Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública".					
Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pomenorizada anterior: 9.727 m2 (0 m2 VPORG/E y 0 m2 VPORT)					
Edificabilidad atribuida en PGOU 9.727 m2					
El incremento de edificabilidad es 9.727m2-9.727m2= 0 m2					
Corresponden: 55% sobre 0 m2 = 0 m2 VPORG/E 20% sobre 0 m2 = 0 m2 VPORT					
RESULTANTE: 0 m2 + 0 m2 = 0 m2 VPORG/E 0 m2 + 0 m2 = 0 m2 VPORT					
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:				0 m2	
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:				0 m2	
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario:				0 %	
ZONA	10E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	7.580 m2
ZONA	10F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	3.124 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN PARCIAL: El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Parcial.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>					
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCIÓN URBANISTICA					

<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafa en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida ó desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafa en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación arbórea en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

<b>AIU 11: CLARETIANOS</b>	<b>CLAVE</b>	<b>11000000</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>14.536 m2</b>
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se consolidan de las características generales del Área, manteniendo los usos terciarios que actualmente presenta, sin que se prevea en la misma actuaciones que no sean las propias del mantenimiento y complementación.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	11C10	Zona de Usos Terciarios	SUPERFICIE	11.627 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
ZONA	11F10	Parque Urbano.	SUPERFICIE	2.053 m2
ZONA	11H10	Cauces Fluviales	SUPERFICIE	856 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
EJECUCION DIRECTA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Contorne a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.				
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA				

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, ajustadas a la realidad edificatoria existente
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incleuidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.

AIU 12: SANTA MARIA		CLAVE	12000000	SUPERFICIE	75.091 m2	
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>						
Es la zona más al Norte del Núcleo y bordea a ambos lados la carretera de salida a Gordoa. Corresponde a las antiguas OD-1 y D-1						
Se plantea mantener la concurrencia de vivienda unifamiliar de uso residencial exclusivo con el uso de explotación agraria, colmatando las parcelas no edificadas.						
Se plantea como zona residencial de edificación de bajo desarrollo.						
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>						
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>						
ZONA	12A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo		SUPERFICIE	62.750 m2	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>						
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>						
<b>APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO</b>						
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza en las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 0,30 m2(l)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 1.000 m2(P) de parcela mínima, y 2.000 m2(P) en el supuesto de implantación de vivienda bifamiliar, consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condiciones establecidas.						
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>						
En los casos de la edificación prevista en las Unidades de Ejecución delimitadas, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.						
En el caso de la nueva edificación prevista en la Unidad de Ejecución UE 12.5, su aprovechamiento edificatorio normativo será el correspondiente a la aplicación de una edificabilidad sobre rasante de 0,30 m2(l)/m2(P), ajustada a las condiciones generales establecidas. Bajo rasante será la edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.						
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>						
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura						
Perfil de edificación en UE 12.1, UE 12.2, UE 12.3 y UE 12.4						
Se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.						
Perfil de edificación en UE 12.5 y en parcelas subedificadas.						S+HIP
Altura de edificación en UE 12.1, UE 12.2, UE 12.3 y UE 12.4						
Se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.						
Perfil de edificación en UE 12.5 y en parcelas subedificadas.						7,00 m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>						
Número estimado de viviendas en UE 12.1						15 u.
Número estimado de viviendas en UE 12.2						14 u.
Número estimado de viviendas en UE 12.3						12 u.
Número estimado de viviendas en UE 12.4						6 u.
Número estimado de viviendas en UE 12.5						33 u.
ZONA	12E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	4.316 m2	
ZONA	12F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	5.536 m2	
ZONA	12H10	Cauces Fluviales		SUPERFICIE	2.489 m2	

2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO COSOLIDADO en los restantes supuestos.
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2008 cada una de las UNIDADES DE EJECUCION tiene la consideración de ACTUACION INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION correspondiente.
PROGRAMA DE ACTUACION	EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO	Conforme a lo establecido en la legislación vigente.
2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL	
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S.de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
3 ORDENACION PORMENORIZADA	
3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA	
CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO	
En UE 12.1	1.950 m2(t)
En UE 12.2	1.848 m2(t)
En UE 12.3	1.560 m2(t)
En UE 12.4	780 m2(t)
En UE 12.5	8.142 m2(t)
NUMERO DE VIVIENDAS NUEVAS	
En UE 12.1 (Número estimado)	15 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado: 730 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.950 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "UE 15.1" 489 m2 y al ámbito "UE 18.7" 731 m2
En UE 12.2 (Número estimado)	14 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado: 730 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.848 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 1.118 m2.
En UE 12.3 (Número estimado)	12 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado: 548 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.560 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 1.012 m2.

	En UE 12.4 (Número estimado)	6 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006):	0 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	183 m <sup>2</sup>
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 780 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2009" 597 m <sup>2</sup> .	
	En UE 12.5 (Número estimado)	33 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.628 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 628 m <sup>2</sup> . y al ámbito "AIU 15 p15a2008" 1.000 m <sup>2</sup> .	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.638 m <sup>2</sup>
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.628 m <sup>2</sup> . Se transfieren desde el ámbito "AIU 9" 10 m <sup>2</sup> .	
	<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular. En el caso de la Unidad de Ejecución UE 12.5 será el Estudio de Detalle correspondiente el que determine las alineaciones y rasantes definitivas de la edificación, en función de las parcelas resultantes; las recogidas en plano II.4 son informativas. Se respetará en todo caso un retro mínimo de 5 m. a los límites de la parcela.	
	<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.	
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.	
	<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación	
	Se delimitan los ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 12.1 de 240 m <sup>2</sup> , AE 12.2 de 218 m <sup>2</sup> , AE 12.3 de 660 m <sup>2</sup> , AE 12.4 de 967 m <sup>2</sup> , AE 12.5 de 161 m <sup>2</sup> , AE 12.6 de 632 m <sup>2</sup> , con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para establecer las fajas de protección del Río Zadorra y completar la urbanización del área. La parcela mínima en el caso de parcelación se establecerá sobre medición actual previa a la ejecución de estos ámbitos	
	<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.	
	<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
	<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.	
	<b>3.5 GRAFICOS</b>	
	CONDICIONES DE GESTION	E: 1/500; 1/1000;
	CONDICIONES DE EDIFICACION	E: 1/500; 1/1000;

AIU 13: MADURA NORTE		CLAVE	13000000	SUPERFICIE	40.320 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se incorpora este territorio al futuro desarrollo urbano, una vez se ha en puesto en marcha el "Ensanche Este". Se estructura la zona conectandola con el viario del núcleo y ejecutando en su perímetro el vial de circunvalación.					
Se adecua el nuevo desarrollo a las áreas limítrofes, en especial al antiguo barrio de Madura. Se plantea como zona residencial de edificación abierta intensiva. El Área clasificada como suelo urbanizable, se desarrollara mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	13A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	19.067 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE				19.600	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE				Edificabilidad asociada a dos plantas de sótano extendidas a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retrojos preceptivos de los respectivos límites de las mismas.	
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación:				S+IIIIP	
Altura de edificación				10,00	m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Número estimado de viviendas:				157	u.
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:				8.824	m2
Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:				7.056	m2
A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 3.136 m2. Se transfieren desde el ámbito "AIU 3" 1.250 m2., desde el ámbito "AIU 6" 11 m2., desde el ámbito "AIU 7" 1.064 m2., desde el ámbito "AIU 8" 1.073 m2. y desde el ámbito "UE 19.2" 502 m2.					
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.				20	%
ZONA	13E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	8.866 m2
ZONA	13F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	10.679 m2
ZONA	13G10	Equipamiento Comunitario		SUPERFICIE	138 m2
ZONA	13H10	Cauces Fluviales		SUPERFICIE	1.570 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN PARCIAL. El PLAN PARCIAL establecerá una o mas ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución , que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Parcial.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>					
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCION URBANISTICA.					

<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de 15 m para la edificación y 5m para la urbanización desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los vianos determinados en la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

<b>AIU 14: MADURA</b>	<b>CLAVE</b>	<b>14000000</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>31.530 m2</b>
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Consiste en un área aislada respecto al continuo urbano, tiene carácter residencial-agropecuario con viviendas de baja densidad principalmente con tipología adosada.				
Se pretende que se integre en la trama urbana de los nuevos desarrollos residenciales que se plantean a su alrededor.				
Se consolida el uso Residencial facilitando la reconversión de almacenes a viviendas.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
<b>ZONA</b>	<b>14A30</b>	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	<b>SUPERFICIE</b>	<b>26.926 m2</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
<b>APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO</b>				
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza en las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 0,60 m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 500 m2(P) de parcela mínima, y 1.000 m2(P) en el supuesto de implantación de vivienda bifamiliar, consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condiciones establecidas.				
En parcela a3013 de Zonificación pomenorizada, en parcela catastral no incluida en Unidades de Ejecución, se autoriza el incremento de edificabilidad hasta un 170 m2(t) y ocupación de parcela según plano II-4 de normativa particular, manteniendo el perfil y altura de la edificación principal existente y con altura máxima en planta baja de 3 mts.				
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en UE 14.1				974 m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en UE 14.2				900 m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en UE 14.3				1.114 m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en UE 14.4				360 m2(t)
<b>EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE:</b>				
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retrojos preceptivos de los respectivos límites de las mismas.				
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>				
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura				
Perfil de edificación en UE 14.1, 14.2, UE 14.3 y UE 14.4 y en parcelas subedificadas.				S+IIP+BC
Altura de edificación en UE 14.1 y UE 14.3 y en parcelas subedificadas.				7,00 m
Altura de edificación en UE 14.2 y UE 14.4				
La de la edificación existente de mayor altura.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Número estimado de viviendas en UE 14.1				5 u.
Número estimado de viviendas en UE 14.2				4 u.
Número estimado de viviendas en UE 14.3				6 u.
Número estimado de viviendas en UE 14.4				2 u.
<b>ZONA</b>	<b>13B20</b>	Zona Industrial Especial	<b>SUPERFICIE</b>	<b>4.146 m2</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>ZONA</b>	<b>14F10</b>	Parque Urbano	<b>SUPERFICIE</b>	<b>458 m2</b>

2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO CONSOLIDADO en los restantes supuestos.
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCION tiene la consideración de ACTUACION INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION correspondiente.
PROGRAMA DE ACTUACION	EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO	Conforme a lo establecido en la legislación vigente.
2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL	
Ninguna	
3 ORDENACION PORMENORIZADA	
3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA	
CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO
	En UE 14.1 974 m2(t)
	En UE 14.2 900 m2(t)
	En UE 14.3 1.114 m2(t)
	En UE 14.4 360 m2(t)
	NUMERO DE VIVIENDAS NUEVAS (DATO INFORMATIVO)
	En UE 14.1 (Número estimado) 5 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado: 183 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 974 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2008" 719 m2
	En UE 14.2 (Número estimado) 4 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Ambitos con edificabilidad existente de 520 m2 a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 380 m2 (900-520) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006)
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado: 183 m2
	Ambitos con edificabilidad existente de 520 m2 a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 380 m2 (900-520) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 380 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006)
	Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2008" 197 m2
	En UE 14.3 (Número estimado) 6 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 183 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.114 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2008" 931 m2
	En UE 14.4 (Número estimado) 2 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006): 0 m2
	Ambitos con edificabilidad existente de 262 m2 a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 98 m2 (360-262) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006)
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado: 0 m2
	Ambitos con edificabilidad existente de 262 m2 a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 98 m2 (360-262) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 98 m2 (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006)
	Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2008" 98 m2

<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>		
	Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.	
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>		
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.	
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>		
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>		
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación	
	Se delimitan los ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 14.1 de 46 m <sup>2</sup> y AE 14.2 de 163 m <sup>2</sup> con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para completar la urbanización del área.	
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>		
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.	
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>		
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>		
	Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.	
<b>3.5 GRAFICOS</b>		
	CONDICIONES DE GESTION	E: 1/500
	CONDICIONES DE EDIFICACION	E: 1/500

AIU 15: ENSANCHE ESTE		CLAVE	15000000	SUPERFICIE	116.406 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
<p>Este ámbito quedó publicado "EN PARTE" por "ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIABLES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad en la parte correspondiente que se mantiene tal y como fue publicada en aquel momento en todos sus extremos, excepto en lo referente a la superficie del ámbito de calificación global "Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva" que por error u omisión no se reajustó ( de 88.187 m2 a 89.698 m2) como consecuencia de la inclusión del ámbito de nueva creación AIU48: "SISTEMA GENERAL VIARIO: RED FORAL". Por lo tanto la superficie total del ámbito pasa a ser 116.406 m2)</p> <p>Lo ordenación que se plantea consolida lo desarrollado por la Modificación Puntual de las NNSS para este Ambito y el subsiguiente Plan Parcial, aumentando moderadamente su edificabilidad global, siguiendo criterios vigentes para este tipo de sectores, concentrando este aumento en parcelas aun sin edificar y en Unidad de Ejecución adyacente.</p>					
<b>2 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACIÓN GLOBAL</b>					
ZONA	15A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva	SUPERFICIE	89.698	m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones. En parcela 15a2005 el uso terciario se consolida en la planta baja completa					
APROVECHAMIENTO NUEVO					
En los casos de la edificación prevista en las Unidades de Ejecución delimitadas, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en parcela 15a2003:				3.375	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en parcela 15a2007:				15.300	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en parcela 15a2008:				9.800	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura					
Perfil de edificación en UE 15.1					
Se determinan graficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.					
Perfil de edificación en parcela 15a2003				S+IIP	
Perfil de edificación en parcela 15a2007				S+IVP	
Perfil de edificación en parcela 15a2008				S+IVP	
Altura de edificación en UE 15.1					
Se determinan graficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.					
Altura de edificación en parcela 15a2003				7,00	m
Altura de edificación en parcela 15a2007				13,00	m
Altura de edificación en parcela 15a2008				13,00	m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Número estimado de viviendas en UE 15.1				42	u.
Número estimado de viviendas en parcela 15a2003				27	u.
Número estimado de viviendas en parcela 15a2007				118	u.
Número estimado de viviendas en parcela 15a2008				74	u.

ZONA	15C10	Zona de Usos Terciarios	SUPERFICIE	2.608 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN</b>				
CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>				
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura				
ZONA	15E30	Vías Urbanas Principales	SUPERFICIE	7.015 m2
ZONA	15F10	Parque Urbano	SUPERFICIE	13.007 m2
ZONA	15G10	Equipamiento Comunitario	SUPERFICIE	4.078 m2
<b>2.2 RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO CONSOLIDADO en los restantes supuestos.				
<b>RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCIÓN tiene la consideración de ACTUACIÓN INTEGRADA. El desarrollo de la ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN correspondiente.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.				
<b>RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
Ninguna				
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
<b>CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA</b>				
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".				
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION</b>				
<b>APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO</b>				
En UE 15.1:				7.809 m2(t)
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros				33 %
En parcela 15a2003:				3.375 m2(t)
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario en parcela 15a2003:				0 %
En parcela 15a2007:				15.300 m2(t)
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario en parcela 15a2007:				0 %
En parcela 15a2008:				9.800 m2(t)
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario en parcela 15a2008:				0 %

NUMERO DE VIVIENDAS NUEVAS			
	En UE 15.1 (Número estimado)		42 u.
	Ambitos con edificabilidad consolidada de acuerdo a la modificación 3ª del Plan Parcial del Sector "ESTE-1" aprobada definitivamente el 3/4/2007		
	Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior 375 m2 (0 m2 VPORG/E y 0 m2 VPORT)		
	Edificabilidad atribuida en PGOU 5.232 m2		
	Incremento de edificabilidad 5.232 m2-375 m2=4.857 m2		
	Corresponden 20% sobre 4.857 m2 = 971 m2 VPORG/E 20% sobre 4.857 m2 = 971 m2 VPORT		
	RESULTANTE: 0 m2 + 971 m2 = 971 m2 VPORG/E 0 m2 + 971		
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	971 m2	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.460 m2	
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 971 m2. Se transfieren desde el ámbito "UE 12.1" 489 m2		
	En parcela 15a2003 (Número estimado)		27 u.
	Ambitos con edificabilidad consolidada de acuerdo a la modificación 3ª del Plan Parcial del Sector "ESTE-1" aprobada definitivamente el 3/4/2007, con 3.375 m2(t). No hay incremento de edificabilidad.		
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m2	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	0 m2	
	En parcela 15a2007 (Número estimado)		118 u.
	Ambitos con edificabilidad consolidada de acuerdo a la modificación 3ª del Plan Parcial del Sector "ESTE-1" aprobada definitivamente el 3/4/2007		
	Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior 8.000 m2 (0 m2 VPORG/E y 1.750m2 VPORT)		
	Edificabilidad atribuida en PGOU 15.300 m2		
	Incremento de edificabilidad 15.300 m2 - 8.000 m2=7.300 m2		
	Corresponden 20% sobre 7.300 m2 = 1.460 m2 VPORG/E 20% sobre 7.300 m2 = 1.460 m2 VPORT		
	RESULTANTE: 0 m2 + 1.460 m2 VPORG/E 1.460 m2 + 1750 m2		
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	9.800 m2	
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.460 m2. Se transfieren desde el ámbito "AIU 3" 1.050 m2, desde el ámbito "AIU 6" 30 m2, desde el ámbito "AIU 7" 1.827 m2, desde el ámbito "AIU 8" 1.851 m2, desde el ámbito "AIU 9" 2.414 m2, desde el ámbito "UE 18.3" 272 m2, desde el ámbito "UE 18.6" 200 m2, desde el ámbito		
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	5.500 m2	
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 3.210 m2. Se transfieren desde el ámbito "UE 12.2" 1.118 m2, desde el ámbito "UE 12.3" 1.012 m2 y desde el ámbito "UE 18.1" 160 m2		
	En parcela 15a2008 (Número estimado)		74 u.
	Ambitos con edificabilidad consolidada de acuerdo a la modificación 3ª del Plan Parcial del Sector "ESTE-1" aprobada definitivamente el 3/4/2007		
	Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior 3.375 m2 (0 m2 VPORG/E y 0 m2 VPORT)		
	Edificabilidad atribuida en PGOU 9.800 m2		
	Incremento de edificabilidad 9.800 m-3.375 m2=6.425 m2		
	Corresponden 20% sobre 6.425 m2 = 1.285 m2 VPORG/E 20% sobre 6.425 m2 = 1.285 m2 VPORT		
	RESULTANTE: 0 m2 + 1.285 m2 = 1.285 m2 VPORG/E 0 m2 + 1.285 m2 = 1.285 m2 VPORT		
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	3.600 m2	
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.285 m2. Se transfieren desde el ámbito "UE 18.9" 1.254 m2 y desde el ámbito "UE 12.5" 1.000 m2		
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	6.200 m2	
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.285 m2. Se transfieren desde el ámbito "UE 12.4" 597 m2, desde el ámbito "UE 14.1" 791 m2, desde el ámbito "UE 14.2" 197 m2, desde el ámbito "UE 14.3" 931 m2, desde el ámbito "UE 14.4" 98 m2, desde el ámbito "UE 18.9" 524 m2 y desde el ámbito "UE 18.10" 1.749 m2		

<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
	Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.		
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>			
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados		
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.		
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN</b>			
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCION</b>			
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación		
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>			
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.		
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>			
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados		
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>			
	Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.		
<b>3.5 GRÁFICOS</b>			
	CONDICIONES DE GESTIÓN	E: 1/1000	
	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	E: 1/1000	

AIU 16: ENSANCHE OESTE	CLAVE	16000000	SUPERFICIE	239.780 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Se incorporará este territorio al futuro desarrollo urbano, siendo la segunda reserva para el crecimiento residencial una vez se ha puesto en marcha el "Ensanche Este". Se plantea como zona residencial de edificación abierta intensiva.				
Se pretende adecuar el nuevo desarrollo a las áreas limítrofes, en especial al cementerio, localizando los espacios libres alrededor del mismo.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
El régimen de zonificación global de este ámbito, incluida su adscripción a la correspondiente zonaglobal, será el determinado por el Plan de Sectorización a promover en el mismo.				
En tanto en cuanto se proceda a la formulación y aprobación de ese Plan, los terrenos integrados en el ámbito se entenderán sujetos al régimen urbanístico establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General para el suelo no urbanizable, incluso en lo referente a las condiciones de edificación y uso.				
No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones tanto estén vinculadas a explotaciones agrarias como a otros usos y actividades autorizados en esa última clase de suelo, ni siquiera a modo de reconstrucción de caseríos o edificaciones preexistentes.				
El anterior régimen urbanístico será sustituido por el que determine el Plan de Sectorización, adecuándose a los siguientes criterios:				
Previsión de desarrollo residencial de protección pública				
Previsión de un parque urbano a integrar en la red de dotaciones generales del municipio.				
Determinación de la ordenación con atención expresa a la evitación de posibles impactos sobre el entorno fluvial.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN DE SECTORIZACION				

AIU 17: CEMENTERIO	CLAVE	17000000	SUPERFICIE	16.718 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 328/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se consolida la dotación de equipamiento existente en sus actuales características, sin perjuicio de la remodelación interna del área.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	17G10	Zona de Equipamiento Comunitario.	SUPERFICIE	16.718 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				8.359 m2(t)
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial a redactar.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN ESPECIAL. El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General. EJECUCION del Plan Especial a redactar.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano 11.3. Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.				
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.				

AIU 18: SAN MARTIN-APATEGI-SAN JUAN		CLAVE	18000000	SUPERFICIE	153.774 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se consolidan las características generales y ambientales de Área, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al viario.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	18A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	115.559 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
En parcela 18a2016 se consolida la ordenación existente de actuación directa con un perfil de edificación de S+IVP y altura 13 m. Con las alineaciones marcadas en planos de Zonificación pormenorizada.					
APROVECHAMIENTO NUEVO					
En los casos de la edificación prevista en las Unidades de Ejecución delimitadas, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en UE 18.9				5.133	m2(f)
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario en UE 18.9:				25	%
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE en UE 18.10				5.133	m2(f)
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario en UE 18.10:				25	%
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE en UE 18.9 y UE 18.10					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION					
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura					
Perfil de edificación en UE 18.1				S+IVP	
Perfil de edificación en UE 18.2				S+IIP	
Perfil de edificación en UE 18.3, UE 18.4, UE 18.5, UE 18.6, UE 18.7, UE 18.8					
Se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.					
Perfil de edificación en UE 18.9				S+IVP	
Perfil de edificación en UE 18.10				S+IVP	
Perfil de edificación en UE 18.11				S+IP+BC	
Altura de edificación en UE 18.1				13,00 m	
Altura de edificación en UE 18.2				10,00 m	
Altura de edificación en UE 18.3, UE 18.4, UE 18.5, UE 18.6, UE 18.7, UE 18.8					
Se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.					
Altura de edificación en UE 18.9				13,00 m	
Altura de edificación en UE 18.10				13,00 m	
Altura de edificación en UE 18.11				8,00 m	

CONDICIONES PARTICULARES DE USO			
		Número estimado de viviendas en UE 18.1	16 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.2	11 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.3	18 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.4	11 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.5	6 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.6	19 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.7	17 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.8	20 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.9	35 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.10	35 u.
		Número estimado de viviendas en UE 18.11	2 u.
ZONA	18A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	SUPERFICIE 7.400 m2
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION			
		Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones. En la parcela 18a3001 se permite un perfil de edificación de S+IIP	
CONDICIONES PARTICULARES DE USO			
		Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.	
ZONA	18E30	Vías Urbanas Principales	SUPERFICIE 8.132 m2
ZONA	18E60	Aparcamiento o Garaje	SUPERFICIE 1.011 m2
ZONA	18F10	Parque Urbano	SUPERFICIE 18.129 m2
ZONA	18H10	Cauces Fluviales	SUPERFICIE 3.543 m2
2.2 RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO CONSOLIDADO en los restantes supuestos.	
RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO			
		A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCIÓN tiene la consideración de ACTUACIÓN INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN correspondiente.	
PROGRAMA DE ACTUACION			
		EN EJECUCIÓN a partir de la aprobación definitiva del Plan General.	
RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			
		Conforme a lo establecido en la legislación vigente.	
2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL			
		Resulta de aplicación la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para prevención y corrección de la contaminación del suelo, con el fin de conocer y controlar la calidad del suelo antes de proceder a el uso residencial en los ámbitos UE 18.9 y UE 18.10	
		Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S.de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.	
		En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA	

3 ORDENACION PORMENORIZADA			
3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA			
CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA			
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".			
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			
APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO			
En UE 18.1	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	1.596 m2(t)	18 %
En UE 18.2	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	1.923 m2(t)	30 %
En UE 18.3	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	3.000 m2(t)	18 %
En UE 18.4	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	1.364 m2(t)	30 %
En UE 18.5	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	962 m2(t)	18 %
En UE 18.6	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	3.141 m2(t)	18 %
En UE 18.7	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	2.108 m2(t)	30 %
En UE 18.8	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	2.480 m2(t)	30 %
En UE 18.9	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	5.133 m2(t)	25 %
En UE 18.10	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	5.133 m2(t)	25 %
En UE 18.11	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario.	350 m2(t)	0 %

NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS (DATO INFORMATIVO)		
En UE 18.1 (Número estimado)		16 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad existente de 419 m <sup>2</sup> a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 890 m <sup>2</sup> (1309-419) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006).	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	730 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad existente de 419 m <sup>2</sup> a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 890 m <sup>2</sup> (1309-419) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 890 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2007" 160 m <sup>2</sup>	
En UE 18.2 (Número estimado)		11 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006):	0 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad existente de 294 m <sup>2</sup> a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 1.052 m <sup>2</sup> (1346-294) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006).	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	548 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad existente de 294 m <sup>2</sup> a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 1.052 m <sup>2</sup> (1346-294) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 1.052 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "UE 18.6" 504 m <sup>2</sup>	
En UE 18.3 (Número estimado)		18 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.100 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 1.360 m <sup>2</sup> (2.460-1.100) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 272 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p 15a2007" 272 m <sup>2</sup>	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	913 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.100 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 1.360 m <sup>2</sup> (2.460-1.100) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 272 m <sup>2</sup> . Se transfieren desde el ámbito "AIU 9" 641 m <sup>2</sup>	
En UE 18.4 (Número estimado)		11 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.084 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es negativo de -129 m <sup>2</sup> (955-1.084) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> .	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	531 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.084 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es negativo de -129 m <sup>2</sup> (955-1.084) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 0 m <sup>2</sup> . Se transfieren desde el ámbito "UE 18.5" 165 m <sup>2</sup> y desde el ámbito "UE 19.1" 366 m <sup>2</sup>	
En UE 18.5 (Número estimado)		6 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad atribuida de 465 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 348 m <sup>2</sup> (813-465) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006)	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	183 m <sup>2</sup>
	Ámbitos con edificabilidad atribuida de 465 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 348 m <sup>2</sup> (813-465) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 348 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006) Se transfieren al ámbito "UE 18.4" 165 m <sup>2</sup>	

	En UE 18.6 (Número estimado)	19 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ambitos con edificabilidad atribuida de 1.575 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 1.001 m <sup>2</sup> (2.576-1.575). Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 200 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 200 m <sup>2</sup>	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	909 m <sup>2</sup>
	Ambitos con edificabilidad atribuida de 1.575 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 1.001 m <sup>2</sup> (2.576-1.575). Le corresponde una edificabilidad VPORT de 200 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 200 m <sup>2</sup> . Se transfieren desde el ámbito "UE 18.2" 504 m <sup>2</sup> y desde el ámbito "UE 18.11" 205 m <sup>2</sup>	
	En UE 18.7 (Número estimado)	17 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ambitos con edificabilidad atribuida de 1.728 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 180 m <sup>2</sup> (1.476-1.296). Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006).	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	911 m <sup>2</sup>
	Ambitos con edificabilidad atribuida de 1.728 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 180 m <sup>2</sup> (1.476-1.296). Le corresponde una edificabilidad VPORT de 180 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren desde el ámbito "UE 12.1" 731 m <sup>2</sup> .	
	En UE 18.8 (Número estimado)	20 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	Ambitos con edificabilidad atribuida de 1377 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 359 m <sup>2</sup> (1.736-1.377). Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006).	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.095 m <sup>2</sup>
	Ambitos con edificabilidad atribuida de 1377 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicaba una edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sin ningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 359 m <sup>2</sup> (1.736-1.377). Le corresponde una edificabilidad VPORT de 359 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren desde el ámbito "AIU 9" 736 m <sup>2</sup> .	
	En UE 18.9 (Número estimado)	35 u.
	Ambitos con Proyecto de Reparcelación aprobado en 16/5/2002	
	Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior: 4.910 m <sup>2</sup> (1.254 m <sup>2</sup> VPORG/E y 2.350 m <sup>2</sup> VPORT)	
	Edificabilidad residencial atribuida en PGOU 3.850 m <sup>2</sup>	
	Incremento de edificabilidad 3.850 m <sup>2</sup> -4.910 m <sup>2</sup> = -1.060 m <sup>2</sup>	
	Corresponden 20% sobre 0 m <sup>2</sup> = 0 m <sup>2</sup> VPORG/E 20% sobre 0 m <sup>2</sup> = 0 m <sup>2</sup> VPORT	
	RESULTANTE: 1.254 m <sup>2</sup> +0 m <sup>2</sup> = 1.254 m <sup>2</sup> VPORG/E 2.350 m <sup>2</sup> + 0 m <sup>2</sup> = 2.350 m <sup>2</sup> VPORT	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.254 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2008" 1.254 m <sup>2</sup>	
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.826 m <sup>2</sup>
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 2.350 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2008" 524 m <sup>2</sup>	

		En UE 18.10 (Número estimado)	35 u.
		Ambitos con Proyecto de Reparcelación aprobado en 16/5/2002	
		Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior: 3.506 m <sup>2</sup> (0 m <sup>2</sup> VPORG/E y 3.506 m <sup>2</sup> VPORT)	
		Edificabilidad residencial atribuida en PGOU 3.850 m <sup>2</sup>	
		Incremento de edificabilidad 3.850 m <sup>2</sup> -3506 m <sup>2</sup> = 344 m <sup>2</sup>	
		Corresponden 20% sobre 344 m <sup>2</sup> = 69 m <sup>2</sup> VPORG/E 20% sobre 344 m <sup>2</sup> = 69 m <sup>2</sup> VPORT	
		RESULTANTE: 0 m <sup>2</sup> +69 m <sup>2</sup> = 69 m <sup>2</sup> VPORG/E 3.506 m <sup>2</sup> + 69 m <sup>2</sup> = 3.575 m <sup>2</sup> VPORT	
		Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial:	0 m <sup>2</sup>
		A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 69 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 69 m <sup>2</sup>	
		Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.826 m <sup>2</sup>
		A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 3.575 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2008" 1.749 m <sup>2</sup>	
		En UE 18.11 (Número estimado)	2 u.
		Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006):	0 m <sup>2</sup>
		Ambitos con edificabilidad existente de 145 m <sup>2</sup> a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 205 m <sup>2</sup> (350-145) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006).	
		Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	0 m <sup>2</sup>
		Ambitos con edificabilidad existente de 145 m <sup>2</sup> a consolidar de acuerdo al planeamiento actual. El incremento de edificabilidad es de 205 m <sup>2</sup> (350-145) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 205 m <sup>2</sup> (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren al ámbito "UE 18.6" 205m <sup>2</sup>	
		<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
		Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación.	
		Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, se determinan graficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.	
		<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
		La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
		Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.	
		Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.	
		<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
		<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
		Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación excepto en UE 18.9 y UE 18.10 que será de Cooperación.	
		Se delimitan los ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 18.1 de 419 m <sup>2</sup> y AE 18.2 de 658 m <sup>2</sup> con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para completar la urbanización del área.	
		<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
		Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.	
		<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
		La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
		<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
		Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.	
		<b>3.5 GRÁFICOS</b>	
		CONDICIONES DE GESTION	E: 1/500- 1/1000-
		CONDICIONES DE EDIFICACION	E: 1/500- 1/1000-

AIU 19: ERILLAS DE SAN JUAN		CLAVE	19000000	SUPERFICIE	6.865 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se propone una ordenación para esta zona que la estructure y colmate manteniéndose la tipología y los usos actuales.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	19A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	6.545 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
<b>APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO</b>					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>					
En los casos de la edificación prevista en las Unidades de Ejecución delimitadas, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura					
Perfil de edificación en UE 19.1 y UE 19.2					
Se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.					
Altura de edificación en UE 19.1 y UE 19.2					
Se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Número estimado de viviendas en UE 19.1					11 u.
Número estimado de viviendas en UE 19.2					18 u.
ZONA	19E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	320 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO CONSOLIDADO en los restantes supuestos.					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCION tiene la consideración de ACTUACION INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION correspondiente.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
Ninguna					

3 ORDENACION PORMENORIZADA		
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>		
<b>CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA</b>		
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano I1.3 "Zonificación Pormenorizada".		
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		
<b>APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO</b>		
En UE 19.1		1.364 m2(1)
	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	33 %
En UE 19.2		2.112 m2(1)
	Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.	33 %
<b>NUMERO DE VIVIENDAS NUEVAS (DATO INFORMATIVO)</b>		
En UE 19.1 (Número estimado)		11 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006):	0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	548 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 914 m2. (Edificabilidad total - Terciario) (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006) Se transfieren al ámbito "UE 18.4" 366 m2	
En UE 19.2 (Número estimado)		18 u.
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006):	0 m2
	Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	913 m2
	A este Ambito le corresponde una edificabilidad de 1.415 m2. (Edificabilidad total - Terciario) (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006) . Se transfieren al ámbito "AIU 13" 502 m2	
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>		
Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.		
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>		
La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados		
Los honorarios orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.		
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>		
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>		
Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación		
Se delimita el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 19.1 de 181 m2 con la finalidad de completar la urbanización del área.		
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>		
Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.		
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>		
La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados		
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>		
Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.		
<b>3.5 GRAFICOS</b>		
CONDICIONES DE GESTION		E: 1/500
CONDICIONES DE EDIFICACION		E: 1/500

AIU 22: SENDA LAGARIKA ESTE		CLAVE	22000000	SUPERFICIE	28.676 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL" 328/2013, DE 24 DE OCTUBRE, "ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en todos sus extremos.					
Se desarrolla esta área a consecuencia de la resolución por parte de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo mediante sentencia de fecha 29 de Septiembre de 2001, a través de la cual se confirmó en su integridad la sentencia dictada en su día por el Tribunal Superior de justicia del País Vasco, manteniendo la plena vigencia tanto del Plan Parcial como de la Reparcelación del Polígono.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	22A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva		SUPERFICIE	24.340 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones así como las previstas en solares actualmente vacantes de acuerdo al Plan Parcial y al Proyecto de Reparcelación del Polígono.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones así como las previstas en solares actualmente vacantes de acuerdo al Plan Parcial y al Proyecto de Reparcelación del Polígono.					
ZONA	22E30	Vias Urbanas Principales.		SUPERFICIE	800 m2
ZONA	22G10	Zona de Equipamiento Comunitario.		SUPERFICIE	3.536 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
EJECUCION DIRECTA					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
Ninguna					
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>					
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>					
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".					
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>					
Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, ajustadas a la realidad edificatoria existente					
Se establece servidumbre de uso público en el Porche bajo edificación de parcela 22a2005.					

AIU 23: SENDA DE LAGARICA OESTE		CLAVE	23000000	SUPERFICIE	44.268 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Este ámbito quedó publicado "EN PARTE" por "ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad en la parte correspondiente que se mantiene tal y como fué publicada en aquel momento en todos sus extremos. En cuanto al resto del ámbito de la AIU, se recupera el ámbito de calificación global "Zona Industrial Especial" de 6.744 m2 aprobado definitivamente en la citada orden foral por lo que la superficie total de la AIU 23 vuelve a ser 44.268 m2.					
Se consolida la estructura urbanística del área y se reordena el ámbito de industria especial situada al norte del ámbito.					
<b>2 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	23A20	Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva	SUPERFICIE	32.723	m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
ZONA	23B20	Zona Industrial Especial	SUPERFICIE	6.744	m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>					
En los casos de la edificación prevista en las Unidades de Ejecución delimitadas, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación en UE 23.1				S+IIP	
Altura de edificación en UE 23.1				10,00	m
ZONA	23E30	Vias Urbanas Principales	SUPERFICIE	4.801	m2
<b>2.2 RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO CONSOLIDADO en los restantes supuestos.					
<b>RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCIÓN tiene la consideración de ACTUACION INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN correspondiente.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
Ninguna					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
<b>CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA</b>				
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".				
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION</b>				
<b>APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO</b>				
En UE 23.1				7.240 m2(t)
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.				
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>				
La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados				
Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.				
Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.				
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>				
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>				
Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación				
Se delimitan los ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 23.1 de 621 m2 y AE 23.2 de 531 m2 con la finalidad de completar la urbanización del área.				
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>				
Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.				
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>				
La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados				
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>				
Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.				
<b>3.5 GRAFICOS</b>				
CONDICIONES DE GESTION				E: 1/1000
CONDICIONES DE EDIFICACION				E: 1/1000

AIU 24: BARRIO DEL ROSARIO	CLAVE	24000000	SUPERFICIE	13.455 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL" 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se pretende consolidar las características generales del Area, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al viario y al espacio no ocupado por la edificaciones.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	24A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	SUPERFICIE	13.455 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO CONSOLIDADO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
EJECUCION DIRECTA				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
Ninguna				
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".				
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, permitiéndose edificación en planta baja en la parte trasera de las parcelas.				

AIU 25: LITUTXIPI NORTE	CLAVE	25000000	SUPERFICIE	214.691 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se mantienen las características generales del Área consolidando tanto la edificación como el uso industrial existentes, proponiéndose al mismo tiempo la ocupación de las parcelas actualmente vacantes.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	25B10	Zona Industrial Común	SUPERFICIE	190.114 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
<b>APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO</b>				
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza el las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 1 m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 800 m2(P) de parcela mínima, consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condicines establecidas.				
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>				
En el caso de la nueva edificación prevista en las Unidades de Ejecución UE 25.1, 25.2 y 25.3, su aprovechamiento edificatorio normativo será el correspondiente a la aplicación sobre las parcelas resultantes de una edificabilidad de 1 m2(t)/m2(P), con unas condiciones de parcelación de 800 m2(P) de parcela mínima.				
En los casos de la edificación prevista en las Unidad de Ejecución UE 25.4, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación; en la presente Noema Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.				
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>				
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura				
Perfil de edificación en UE 25.1, 25.2 y 25.3 y en parcelas subedificadas.				S+HIP
Altura de edificación en UE 25.1, 25.2 y 25.3 y en parcelas subedificadas.				15,00 m
Perfil de edificación en UE 25.4				S+HIP
Altura de edificación en UE 25.4				10,00 m
ZONA	25E30	Vias Urbanas Principales	SUPERFICIE	4.208 m2
ZONA	25F10	Parque Urbano	SUPERFICIE	19.291 m2
ZONA	25H10	Cauces Fluviales	SUPERFICIE	1.078 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO COSOLIDADO en los restantes supuestos.				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCION tiene la consideración de ACTUACION INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION correspondiente.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				

2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL		
	En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m <sup>2</sup> "; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m <sup>2</sup> (t)".	
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S.de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.	
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA	
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>		
<b>CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA</b>		
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".	
<b>CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</b>		
<b>APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO</b>		
	En UE 25.1 estimado	7.824 m <sup>2</sup> (t)
	En UE 25.2 estimado	9.444 m <sup>2</sup> (t)
	En UE 25.3 estimado	6.419 m <sup>2</sup> (t)
	En UE 25.4 estimado	1.360 m <sup>2</sup> (t)
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>		
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan, se establecen a nivel informativo en el plano II.4 de los planos de ordenación.	
	Se autoriza no respetar estos retiros en caso de acuerdo entre colindantes.	
	Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución serán los Estudios de Detalle correspondientes los que determinen las alineaciones y rasantes definitivas de la edificación, en función de las parcelas resultantes; las recogidas en plano II.4 son informativas. Se respetará en todo caso un retro mínimo de 5 m. a los límites de la parcela.	
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>		
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces inculuidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y aisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.	
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.	
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>		
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>		
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Concertación	
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>		
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.	
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>		
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>		
	Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.	
<b>3.5 GRAFICOS</b>		
	CONDICIONES DE GESTION	E: 1/500- 1/1000
	CONDICIONES DE EDIFICACION	E: 1/500- 1/1000

AIU 26: LITUTXIPI SUR		CLAVE	26000000	SUPERFICIE	39.084 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ADAPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 149/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.					
Se prevé la ordenación del área en relación con los desarrollos de las áreas, asimismo industriales, limítrofes, Litutxipi Norte a fin de dar continuidad a las vías de circulación secundarias.					
Se consolida la calificación industrial de esta zona.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	26B10	Zona Industrial Común		SUPERFICIE	26.714 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA					24.000 m2(t)
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación:					S+IIIP
Altura de edificación					15,00 m
ZONA	26E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	4.612 m2
ZONA	26F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	7.758 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN PARCIAL: El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Parcial.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR</b>					
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCIÓN URBANISTICA					

<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m <sup>2</sup> "; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m <sup>2</sup> ".
	El ámbito se circunscribe con exactitud al Catastro Oficial de la Diputación Foral de Álava. No obstante en el planeamiento de desarrollo deberán excluirse de los límites del ámbito las Zonas de Dominio Público correspondientes a la Autovía A-1, ramales de enlace y glorieta del Enlace Este de Salvatierra.
	En el planeamiento de desarrollo, una vez determinado el límite de la Zona de Dominio Público, zona expropiada por la Diputación Foral, deberá representarse la Zona de Servidumbre. Aunque esta zona pueda ser computable a efectos de superficies afectas al ámbito, no podrá tener otro uso que no sea el de zona verde, debiendo quedar libre de cualquier actuación que suponga su alteración (incluso topográfica) o utilización para otros fines.
	En el planeamiento de desarrollo, deberá estudiarse el trazado en planta y alzado del vial perimetral que discurre por el sur de este ámbito, de forma que con sus taludes no se vea invadida la Zona de Servidumbre de la Autovía A-1, es decir, los taludes que se originen con motivo de los terraplenes o desmontes que, en su caso, resulten necesarios para la construcción de este vial no podrán suponer ninguna ocupación de la Zona de Servidumbre, debiendo retranquearse dicho vial lo necesario para que esto no suceda.
	En el planeamiento de desarrollo, deberá representarse la línea de edificación, de acuerdo con la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, que en todo caso deberá quedar fuera de la Zona de Servidumbre de la Autovía A-1.
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
	Se estudiará, en función de la afección paisajística originada por las instalaciones industriales, la necesidad de pantallas arboladas en el límite entre la nueva zona industrial y la N-1.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Expropiación.
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados.
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.

AIU 27: LITUTXIPIESTE	CLAVE	27000000	SUPERFICIE	48.861 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 149/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en todos sus extremos.				
Se consolida la calificación industrial de esta zona, manteniéndose básicamente la delimitación del denominado SAU-16.				
Se prevé la ordenación del área en relación con los desarrollos de las áreas, asimismo industriales, limitrofes, Litutxipi Norte y Sur a fin de dar continuidad a las vías de circulación secundarias.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	27B10	Zona Industrial Común	SUPERFICIE	34.165 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				
31.800 m2(t)				
PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION				
Perfil de edificación:				
S+IIIIP				
Altura de edificación				
15,00 m				
ZONA	27E30	Vías Urbanas Principales	SUPERFICIE	5.213 m2
ZONA	27F10	Parque Urbano	SUPERFICIE	8.814 m2
ZONA	27H10	Cauces Fluviales	SUPERFICIE	669 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
CLASIFICACION DEL SUELO				
SUELO URBANIZABLE				
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO				
PLAN PARCIAL. El PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizarán la ejecución coordinada de las obras de urbanización y construcción, tanto del SECTOR como de los SISTEMAS GENERALES adscritos, que permita un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas.				
PROGRAMA DE ACTUACION				
Ejecución del Plan Parcial.				
REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR				
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCION URBANISTICA				

2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL	
	El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se graña en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
	En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m <sup>2</sup> "; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m <sup>2</sup> (t)".
	Deberán cumplirse los retrós mínimos de 15 m para la edificación y 5m para la urbanización desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida ó desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retrós señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
	El ámbito se circunscribe con exactitud al Catastro Oficial de la Diputación Foral de Álava. No obstante en el planeamiento de desarrollo deberán excluirse de los límites del ámbito las Zonas de Dominio Público correspondientes a la Autovía A-1, ramales de enlace y glorieta del Enlace Este de Salvatierra.
	En el planeamiento de desarrollo, una vez determinado el límite de la Zona de Dominio Público, zona expropiada por la Diputación Foral, deberá representarse la Zona de Servidumbre. Aunque esta zona pueda ser computable a efectos de superficies afectas al ámbito, no podrá tener otro uso que no sea el de zona verde, debiendo quedar libre de cualquier actuación que suponga su alteración (incluso topográfica) o utilización para otros fines.
	En el planeamiento de desarrollo, deberá estudiarse el trazado en planta y alzado del vial perimetral que discurre por el sur de este ámbito, de forma que con sus taludes no se vea invadida la Zona de Servidumbre de la Autovía A-1, es decir, los taludes que se originen con motivo de los terraplenes o desmontes que, en su caso, resulten necesarios para la construcción de este vial no podrán suponer ninguna ocupación de la Zona de Servidumbre, debiendo retranquearse dicho vial lo necesario para que esto no suceda.
	En el planeamiento de desarrollo, deberá representarse la línea de edificación, de acuerdo con la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, que en todo caso deberá quedar fuera de la Zona de Servidumbre de la Autovía A-1.
3 ORDENACION PORMENORIZADA	
3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustaran a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetaran la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se graña en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal se retrarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
	Se estudiará, en función de la elección paisajística originada por las instalaciones industriales, la necesidad de pantallas arboladas en el límite entre la nueva zona industrial y la N-1.
3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION	
CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Expropiación.
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
PLAZOS DE EJECUCION	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

AIU 29: INDUSTRIAL N-1	CLAVE	29000000	SUPERFICIE	309.214 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Se trata de la única ampliación de envergadura de suelo industrial en el Municipio. Se garantiza una estructura viaria en suelo industrial coherentemente engarzada con la del resto del núcleo a través de la antigua variante de la N-1, hoy en desuso.				
Se pretende absorber restos de suelo agrícola que permanecieron aislados entre el área industrial y la actual autovía N-1, y que por lo tanto son de difícil aprovechamiento.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
El régimen de zonificación global de este ámbito, incluida su adscripción a la correspondiente zonaglobal, será el determinado por el Plan de Sectorización a promover en el mismo.				
En tanto en cuanto se proceda a la formulación y aprobación de ese Plan, los terrenos integrados en el ámbito se entenderán sujetos al régimen urbanístico establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General para el suelo no urbanizable, incluso en lo referente a las condiciones de edificación y uso.				
No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones tanto estén vinculadas a explotaciones agrarias como a otros usos y actividades autorizados en esa última clase de suelo, nisiquiera a modo de reconstrucción de caseríos o edificaciones preexistentes.				
El anterior régimen urbanístico será sustituido por el que determine el Plan de Sectorización, adecuándose a los siguientes criterios:				
Previsión de desarrollo industrial de gestión pública				
Determinación de la ordenación con atención expresa a las servidumbres derivadas del ferrocarril y del viario foral, así como a la evitación de posibles impactos sobre el entorno fluvial.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
CLASIFICACION DEL SUELO				
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO				
PLAN DE SECTORIZACION				

AIU 30: ATUSA-SAPEM		CLAVE	30000000	SUPERFICIE	572.176 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL" 328/2013, DE 24 DE OCTUBRE, "ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.					
Se mantienen de las características generales del Área consolidado tanto la edificación como el uso industrial existentes, proponiéndose al mismo tiempo la ocupación de las parcelas actualmente vacantes.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	30B10	Zona Industrial Común		SUPERFICIE	476.524 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
<b>APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO</b>					
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza el las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 1 m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 2000 m2(P) de parcela mínima, consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condiciones establecidas.					
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>					
En el caso de la nueva edificación prevista en la Unidad de Ejecución UE 30.1 su aprovechamiento edificatorio normativo será el correspondiente a la aplicación sobre las parcelas resultantes de una edificabilidad de 1 m2(t)/m2(P), con unas condiciones de parcelación de 800 m2(P) de parcela mínima.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Edificación consolidada: se consolida su perfil y altura					
Perfil de edificación en UE 30.1 y en parcelas subedificadas.				S+IIIIP	
Altura de edificación en UE 30.1 y en parcelas subedificadas.				9,00 m	
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso residencial en UE 30.1:				20 %	
ZONA	30C10	Zona de Usos Terciarios		SUPERFICIE	12.598 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
<b>APROVECHAMIENTO NUEVO</b>					
En los casos de la edificación prevista en las Unidades de Ejecución delimitadas, para las que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de la edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.					
<b>PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION</b>					
Perfil de edificación en UE 30.2				S+IIIIP	
Altura de edificación en UE 30.2				12,00 m	
ZONA	30E30	Vias Urbanas Principales		SUPERFICIE	29.990 m2
ZONA	30F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	52.874 m2
ZONA	30H10	Cauces Fluviales		SUPERFICIE	190 m2

2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO el caso de terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas. SUELO URBANO CONSOLIDADO en los restantes supuestos.
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	A efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006 cada una de las UNIDADES DE EJECUCION tiene la consideración de ACTUACIÓN INTEGRADA. El desarrollo de la Ejecución de las ACTUACIONES INTEGRADAS se realizará conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 y en sus disposiciones transitorias. No obstante será preceptiva la previa tramitación y aprobación de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA para las ACTUACIONES INTEGRADAS que a la entrada en vigor del presente PLAN GENERAL no tengan aprobado el PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN correspondiente.
PROGRAMA DE ACTUACION	EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO	Conforme a lo establecido en la legislación vigente.
2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL	
	En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m <sup>2</sup> "; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m <sup>2</sup> (t)".
	Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.
	En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.3.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA
3 ORDENACION PORMENORIZADA	
3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA	
CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO NUEVO NUEVO
	En UE '30.1' estimado 9.947 m <sup>2</sup> (t)
	En UE '30.2' estimado 22.000 m <sup>2</sup> (t)
3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO	
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan, se establecen a nivel informativo en el plano II.4 de los planos de ordenación.
	Se autoriza no respetar estos retiros en caso de acuerdo entre colindantes.
	Las condiciones para las nuevas edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución serán los Estudios de Detalle correspondientes los que determinen las alineaciones y rasantes definitivas de la edificación, en función de las parcelas resultantes; las recogidas en plano II.4 son informativas. Se respetará en todo caso un retiro mínimo de 5 m. a los límites de la parcela.
3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.

3.4 CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN		
	<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Expropiación	
	Se delimita el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas AE 30.1 de 497 m <sup>2</sup> con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para completar la urbanización del área.	
	<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General a excepción de la edificación consolidada.	
	<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados	
	<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.	
	<b>3.5 GRAFICOS</b>	
	CONDICIONES DE GESTION	E: 1/500; 1/1000;
	CONDICIONES DE EDIFICACION	E: 1/500; 1/1000;

AIU 31: POLIGONO AGURAIN		CLAVE	31000000	SUPERFICIE	435.668 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se mantienen de las características generales del Área consolidado tanto la edificación como el uso industrial existentes, proponiéndose al mismo tiempo la ocupación de las parcelas actualmente vacantes.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	31B10	Zona Industrial Común		SUPERFICIE	353.270 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO					
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada, se autoriza en las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 1m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 2.500m2(P) consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condiciones establecidas.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
EDIFICACION CONSOLIDADA					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
EDIFICACION NUEVA					
Perfil de edificación:				S+IIIIP	
Altura de edificación:				18 m	
ZONA	31E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	3.190 m2
ZONA	31F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	52.885 m2
ZONA	31G10	Equipamiento Comunitario		SUPERFICIE	26.323 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
EJECUCION DIRECTA					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2"; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2(t)".					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".		
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, ajustadas a la realidad edificatoria existente		

AIU 32: POLIGONO GALZAR OESTE		CLAVE	32000000	SUPERFICIE	343.421 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se mantienen de las características generales del Área consolidado tanto la edificación como el uso industrial existentes, proponiéndose al mismo tiempo la ocupación de las parcelas actualmente vacantes.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	32B10	Zona Industrial Común		SUPERFICIE	277.283 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO					
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza en las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 1m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 2.500m2(P)consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condiciones establecidas.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
EDIFICACION CONSOLIDADA					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
EDIFICACION NUEVA					
Perfil de edificación:					S+IIIIP
Altura de edificación:					18 m
ZONA	32F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	54.694 m2
ZONA	32G10	Equipamiento Comunitario		SUPERFICIE	11.444 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
EJECUCION DIRECTA					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2"; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2(t)".					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".		
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, ajustadas a la realidad edificatoria existente		

AIU 33: POLIGONO GALZAR ESTE		CLAVE	33000000	SUPERFICIE	208.822 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se mantienen de las características generales del Área consolidado tanto la edificación como el uso industrial existentes, proponiéndose al mismo tiempo la ocupación de las parcelas actualmente vacantes.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	33B10	Zona Industrial Común		SUPERFICIE	181.055 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO					
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza en las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 1m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 2.500m2(P) consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condiciones establecidas.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
EDIFICACION CONSOLIDADA					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
EDIFICACION NUEVA					
Perfil de edificación:					
					S+I+IIP
Altura de edificación:					
					15 m
ZONA	33E30	Vías Urbanas Principales		SUPERFICIE	7.119 m2
ZONA	33F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	19.183 m2
ZONA	33H10	Cauces Fluviales		SUPERFICIE	1.465 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
EJECUCION DIRECTA					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2"; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2(t)".					
Deberán cumplirse los retriros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida ó desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.					
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retriros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".		
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan en sus condiciones actuales, se establecen en el plano II.4 de los planos de ordenación, ajustadas a la realidad edificatoria existente.		
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>			
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.		

AIU 34: RENFE	CLAVE	34000000	SUPERFICIE	90.474 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 328/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se consolida el trazado de la red ferroviaria a su paso por el área urbana de Aguirain.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	34E70	Red Ferroviaria	SUPERFICIE	90.474 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				9,047 m2(1)
PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION				
Altura de edificación				8,00 m
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial a redactar.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN ESPECIAL: El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General. EJECUCION del Plan Especial a redactar.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano 11.3. Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.				
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.				
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>				
La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados				

AIU 35: PARQUE ORIAMENDI	CLAVE	35000000	SUPERFICIE	264.101 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL 328/2013" DE 24 DE OCTUBRE "ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se mantienen los usos actuales y se le dota de capacidad para acoger futuras ampliaciones.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	35F10	Parque Urbano	SUPERFICIE	264.101 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				26.410 m2(1)
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial a redactar.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN ESPECIAL: El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General. EJECUCION del Plan Especial a redactar.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se gratia en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de 15 m para la edificación y 5m para la urbanización desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.				
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.3.6.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA				

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
	En el diseño de la nueva zona verde urbana planteada en el entorno de Oriamendi deberá potenciarse la creación de hábitats naturalizados, estableciendo agrupaciones y formaciones de especies vegetales propias del entorno que precisen de un excesivo consumo de agua de riego, y conexas, en caso de que sea posible, con la vegetación natural existente en el entorno.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Expropiación
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados

AIU 36: DEPURADORAS	CLAVE	36000000	SUPERFICIE	25.469 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Este ámbito quedó publicado por ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.				
Se mantienen los usos actuales y se le dota de capacidad para acoger futuras ampliaciones.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	36E30	Vias urbanas principales	SUPERFICIE	1.362 m2
ZONA	36I10	Infraestructuras de Servicios	SUPERFICIE	24.107 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				
24.107 m2(1)				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el Plan Especial a redactar.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN ESPECIAL. El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.				
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General. EJECUCION del Plan Especial a redactar.				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafica en el plano 11.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de 15 m para la edificación y 5m para la urbanización desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.				
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA				

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta completamente revegetada.
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Expropiación
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados

AIU 37: INDUSTRIALES AISLADOS		CLAVE	37000000	SUPERFICIE	20.982 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en todos sus extremos.					
Se mantienen las características generales del Area consolidando tanto la edificación como el uso industrial existentes.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	37B20	Zona Industrial Especial		SUPERFICIE	14.994 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO					
En la edificación existente que se consolida, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada; se autoriza en las parcelas subedificadas alcanzar el aprovechamiento correspondiente a 1m2(t)/m2(P) con unas condiciones de parcelación de 2.500m2(P)consolidándose no obstante las parcelas que no cumplen las condicines establecidas.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
EDIFICACION CONSOLIDADA					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
EDIFICACION NUEVA					
Perfil de edificación:					
Altura de edificación:					
Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones.					
ZONA	37E30	Vias Urbanas Principales		SUPERFICIE	5.359 m2
ZONA	37F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	629 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
EJECUCION DIRECTA					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
EN EJECUCION a partir de la aprobación definitiva del Plan General.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2"; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2(t)".					
Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S.de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida o desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.					
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>		
	<b>CONDICIONES DE ZONIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3 "Zonificación Pormenorizada".	
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>		
	Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas que se consolidan, se establecen a nivel informativo en el plano II.4 de los planos de ordenación.	
<b>3.4 CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>		
	<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se delimitan los ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones publicas AE 37.1 de 563 m2 y AE 37.2 de 1.157 m2 con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para establecer las fajas de protección del Río Zazaeta y completar la urbanización del área.	
<b>3.5 GRAFICOS</b>		
	<b>CONDICIONES DE GESTION</b>	E: 1/2000

AIU 38: UGARTE	CLAVE	38000000	SUPERFICIE	81.724 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Se incorporará este territorio al futuro desarrollo urbano, siendo la segunda reserva para el crecimiento residencial establecida en el núcleo urbano de Agurain. Se plantea como zona residencial de edificación de bajo desarrollo.				
Se estructurará la zona conectandola con el viario del núcleo. Se adecuará el nuevo desarrollo a las áreas limitrofes.				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
El régimen de zonificación global de este ámbito, incluida su adscripción a la correspondiente zona global, será el determinado por el Plan de Sectorización a promover en el mismo.				
En tanto en cuanto se proceda a la formulación y aprobación de ese Plan, los terrenos integrados en el ámbito se entenderán sujetos al régimen urbanístico establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General para el suelo no urbanizable, incluso en lo referente a las condiciones de edificación y uso.				
No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones tanto estén vinculadas a explotaciones agrarias como a otros usos y actividades autorizados en esa última clase de suelo, nistquiera a modo de reconstrucción de caseríos o edificaciones preexistentes.				
El anterior régimen urbanístico será sustituido por el que determine el Plan de Sectorización, adecuándose a los siguientes criterios:				
Previsión de desarrollo residencial de protección pública				
Previsión de un parque urbano a integrar en la red de dotaciones generales del municipio.				
Determinación de la ordenación con atención expresa a la evitación de posibles impactos sobre el entorno fluvial.				
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>				
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>				
PLAN DE SECTORIZACION				

AIU 39: ARRIZALA		CLAVE	39000000	SUPERFICIE	29.154 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se trata de uno de los cuatro núcleos menores situados al Sur del Municipio donde comienza la falda de la Sierra de Entzia.					
Se plantea mantener la concurrencia de vivienda unifamiliar de uso residencial exclusivo con el uso de explotación agraria, colmatando las parcelas no edificadas, en parcela con una superficie mínima de 1.300 m2					
Consolidación de las edificaciones existentes en su ocupación en planta, alturas y perfil edificatorio.					
Se posibilita la transformación de edificios anexos en viviendas					
Se posibilita la división y segregación de las edificaciones con uso residencial vivienda					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	39A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo		SUPERFICIE	25.352 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL (vivienda+anejos)				10.642	m2(t)
Se consolida la edificabilidad del ambito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones, siempre y cuando hayan sido objeto de su correspondiente autorización					
NUEVA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE				1.250	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a las alineaciones de la edificación más el espacio necesario para su acceso, en las parcelas donde se permite nueva edificación.					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DE TRANSFORMACION DE ANEJOS EN VIVIENDA</b>					
Se posibilita la transformación de edificios anexos en viviendas siempre y cuando cumplan los siguientes condicionantes:					
1.- Que se sitúe en parcela donde exista un edificio con uso vivienda o que presente una estructura constructiva (tipología , perfil, envolvente..etc), semejante al de una vivienda tradicional.					
2.- Que tenga una superficie mínima en planta de 100 m²(t).					
3.- Que no forme parte de una explotación agroganadera.					
<b>CONDICIONES DE REGULACION DE DIVISION DE EDIFICIOS DE USO VIVIENDA</b>					
Las edificaciones destinadas a uso vivienda serán susceptibles de su división y segregación en varias unidades de vivienda distintas, siempre y cuando:					
1.- Cada vivienda resultante tenga una superficie construida no inferior a 150 m²(t) en la totalidad de las plantas sobre rasante.					
2.- El número máximo de viviendas a habilitar no será superior a 3 unidades.					
3.- No será posible el incremento de la ocupación en planta, ni el perfil edificatorio, ni las alturas de la edificación matriz.					
4.- Se deberán eliminar todos los añadidos degradantes a la edificación principal (txabolas, gallineros, almacenes, etc).					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Serán las establecidas en el presente documento pormenorizado y en las Normas Generales					
Número máximo de viviendas: 5 viv. Y 7 bordes convertibles.				12	viv
El número máximo de viviendas nuevas (entre las que se encuentran los bordes convertibles en vivienda) a establecer no podrá superar el de las actualmente existentes (12 viv)					
USO COMPATIBLE con el de vivienda:				AGROPECUARIO	
Edificabilidad máxima				0,60	m2(t)/m2(s)
Máxima ocupación parcela				60	%
Perfil edificatorio				PB	
Altura máxima al alero				6,00	m

ZONA	39B30	Zona industrial común	SUPERFICIE	2.785 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA				
Se consolida la edificabilidad de las parcelas así calificadas, de acuerdo a la forma actual de las edificaciones, siempre y cuando hayan sido objeto de su correspondiente autorización				
Se posibilita el incremento de la edificabilidad hasta 0,6 m <sup>2</sup> (l)/m <sup>2</sup> (s)				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Maxima ocupación parcela				60 %
Perfil edificatorio				PB
Altura máxima al alero				6,00 m
Distancia a linderos públicos o privados				5,00 m
ZONA	39G10	Zona de Equipamiento comunitario	SUPERFICIE	330 m <sup>2</sup>
ZONA	39E10	Carreteras de la Red Foral de carreteras	SUPERFICIE	682 m <sup>2</sup>
ZONA	39I10	Zona de Infraestructuras de Servicios	SUPERFICIE	5 m <sup>2</sup>
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>				
CLASIFICACION DEL SUELO				
La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como SUELO URBANO				
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO				
Se consolidan las parcelas delimitadas en la propuesta, así como las edificabilidades adscritas a ellas, constituyéndose igualmente los siguientes sub ámbitos de actuación:				
AAD39.1	Actuación Aislada 1	Parcela 369 A 1		1.645 m <sup>2</sup>
AAD39.2	Actuación Aislada 2	Parcela 400 A		2.279 m <sup>2</sup>
AI39.1	Actuación Aislada 3	Parcela 384 A		4.214 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General				
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>				
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado 3.5 del PICA 2004-2015 de acuerdo a lo establecido en el Artículo 124 del Reglamento General de Carreteras.				

3 ORDENACION PORMENORIZADA		
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>		
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán con carácter normativo a lo establecido en el plano II.2. y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.		
3.1.a	Características de la ordenación	
Generales en todos los subámbitos		
Alineaciones: 5 m a lindero de propiedad privada y 5 m a lindero de vial público		
Particulares para cada subámbito		
	Sup. M2 Edific. m2(t)	Nº máx. Viv.
AA39.1	1.672	250
AA39.2	2.279	250
AA39.3	4.214	750
3.1.b	Condiciones de uso	
Número máximo de nuevas viviendas		5 viv.
Edificaciones anexas convertibles en vivienda: Parcelas/viv.: 284 / 1.506 / 1.507 / 1.517 / 1.519 / 1.520 / 1.521		
Superficie mínima ocupación planta		100 m2(t)
Edificabilidad máxima habilitación		200 m2(t)
Perfil edificatorio: El existente en actual uso (máximo PB+PA)		
<b>3.2 CATEGORIZACION DEL SUELO</b>		
Los terrenos del ámbito tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado, salvo las parcelas susceptibles de incremento de edificabilidad ponderada (usos agropecuarios y usos industriales) que tienen la condición de suelo urbano no consolidado, así como las parcelas de las actuaciones aisladas.		
<b>3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>		
Se ajustarán a las definidas en esta Norma Particular, tanto en el texto escrito como en las fichas gráficas.		
<b>3.4 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>		
Se urbanizarán, a costa de la propiedad, la totalidad de los suelos de cesión obligatoria.		
<b>3.5 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>		
3.5.1.- Condiciones de ejecución		
En las Actuaciones Aisladas las establecidas en estas Normas Particulares.		
En las parcelas con incremento de edificabilidad ponderada, el obligado levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 y se justificará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 y artículos 6 y 7 del Decreto 123/2012.		
3.5.2.- Condiciones de parcelación		
Las reflejadas en las fichas gráficas adjuntas		
3.5.3.- Condiciones de urbanización		
En las parcelas con incremento de edificabilidad ponderada, se determinará, en su caso, en un proyecto de obras complementarias de urbanización		
<b>3.6 GRAFICOS</b>		
CLASIFICACION DEL SUELO		E: 1/1000
CALIFICACION GLOBAL		E: 1/1000
CALIFICACION PORMENORIZADA		E: 1/1000
REGIMEN DE DOMINIO Y USO		E: 1/1000
CATEGORIZACION DEL SUELO		E: 1/1000
PLANEAMIENTO, GESTION Y EJECUCION		E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 39.1		E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 39.2		E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 39.3		E: 1/1000

AIU 41: EGILEOR	CLAVE	41000000	SUPERFICIE	25.032 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Se trata de uno de los cuatro núcleos menores situados al Sur del Municipio donde comienza la falda de la Sierra de Entzia.				
Se plantea mantener la concurrencia de vivienda unifamiliar de uso residencial exclusivo con el uso de explotación agraria, colmatando las parcelas no edificadas, en parcela con una superficie mínima de 820 m2				
Consolidación de las edificaciones existentes en su ocupación en planta, alturas y perfil edificatorio.				
Se posibilita la transformación de edificios anexos en viviendas				
Se posibilita la división y segregación de las edificaciones con uso residencial vivienda				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
ZONA	41A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	SUPERFICIE	22.393 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL (vivienda+anejos)			7.476	m2(t)
Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones, siempre y cuando hayan sido objeto de su correspondiente autorización, o no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.				
NUEVA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE			1.750	m2(t)
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE				
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a las alineaciones de la edificación más el espacio necesario para su acceso, en las parcelas donde se permite nueva edificación.				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DE TRANSFORMACION DE ANEJOS EN VIVIENDA</b>				
Se posibilita la transformación de edificios anexos en viviendas siempre y cuando cumplan los siguientes condicionantes:				
1.- Que se sitúe en parcela donde exista un edificio con uso vivienda o que presente una estructura constructiva (tipología , perfil, envolvente..etc), semejante al de una vivienda tradicional.				
2.- Que tenga una superficie mínima en planta de 100 m²(t).				
3.- Que no forme parte de una explotación agroganadera.				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DE DIVISION DE EDIFICIOS DE USO VIVIENDA</b>				
Las edificaciones destinadas a uso vivienda serán susceptibles de su división y segregación en varias unidades de vivienda distintas, siempre y cuando:				
1.- Cada vivienda resultante tenga una superficie construida no inferior a 150 m²(t) en la totalidad de las plantas sobre rasante.				
2.- El número máximo de viviendas a habilitar no será superior a 3 unidades.				
3.- No será posible el incremento de la ocupación en planta, ni el perfil edificatorio, ni las alturas de la edificación matriz.				
4.- Se deberán eliminar todos los añadidos degradantes a la edificación principal (txabolas, gallineros, almacenes, etc).				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el presente documento pormenorizado y en las Normas Generales				
Número máximo de viviendas: 7 viv. Y 5 bordes convertibles.			12	viv
El número máximo de viviendas nuevas (entre las que se encuentran los bordes convertibles en vivienda) a establecer no podrá superar el de las actualmente existentes (12 viv)				
USO COMPATIBLE con el de vivienda:			AGROPECUARIO	
Edificabilidad máxima			0,60	m2(t)/m2(s)
Máxima ocupación parcela			60	%
Perfil edificatorio			PB	
Altura máxima al alero			6,00	m
Distancia a linderos públicos o privados			5,00	m

ZONA	41B30	Zona industrial común	SUPERFICIE	2.290 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA</b>				
Se consolida la edificabilidad de las parcelas así calificadas de acuerdo a la forma actual de las edificaciones, siempre y cuando hayan sido objeto de su correspondiente autorización, o no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.				
Se posibilita el incremento de la edificabilidad hasta 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (s)				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Máxima ocupación parcela				60 %
Perfil edificatorio				PB
Altura máxima al alero				6,00 m
ZONA	41G10	Zona de Equipamiento comunitario	SUPERFICIE	334 m <sup>2</sup>
ZONA	39I10	Zona de infraestructuras de Servicios	SUPERFICIE	15 m <sup>2</sup>
<b>2.2 RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN</b>				
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>				
La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como SUELO URBANO				
<b>RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>				
Se consolidan las parcelas delimitadas en la propuesta, así como las edificabilidades adscritas a ellas, constituyéndose igualmente los siguientes sub ámbitos de actuación:				
AA41.1	Actuación Aislada 1	Parcela 1.554		820 m <sup>2</sup>
AA41.2	Actuación Aislada 2	Parcela segregada 1.560		1.576 m <sup>2</sup>
AA41.3	Actuación Aislada 3	Parcela 1.545		1.141 m <sup>2</sup>
AA41.4	Actuación Aislada 4	Parcela 1.543, 1.544 y 1.566		864 m <sup>2</sup>
AA41.5	Actuación Aislada 5	Parcela 1.565		3.289 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General				
<b>RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>				
De acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en este documento.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
No existen.				

3 ORDENACION PORMENORIZADA			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán con carácter normativo a lo establecido en el plano II.3. y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.			
3.1.a	Características de la ordenación		
	Generales en todos los subámbitos		
	Alineaciones	5 m a lindero de propiedad privada y 5 m a lindero de vial público	
	Particulares para cada subámbito		
	Sup. M2	Edific. m2(t)	Nº máx. Viv.
	AA41.1	820	250
	AA41.2	1.576	250
	AA41.3	1.141	250
	AA41.4	864	250
	AA41.5	3.289	750
3.1.b	Condiciones de uso		
	Número máximo de nuevas viviendas	7 viv.	
	Edificaciones anexas convertibles en vivienda:	Parcelas/viv.: 1.555 / 1.559 / 1.580 / 1.590 / 1.640	
	Superficie mínima ocupación planta	100 m2(t)	
	Edificabilidad máxima habilitación	200 m2(t)	
	Perfil edificatorio: El existente en actual uso (máximo PB+PA)		
<b>3.2 CATEGORIZACION DEL SUELO</b>			
Los terrenos del ámbito tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado, salvo las parcelas susceptibles de incremento de edificabilidad ponderada (usos agropecuarios y usos industriales) que tienen la condición de suelo urbano no consolidado, así como las parcelas de las actuaciones aisladas.			
<b>3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
Se ajustarán a las definidas en esta Norma Particular, tanto en el texto escrito como en las fichas gráficas.			
<b>3.4 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>			
Se urbanizarán, a costa de la propiedad, la totalidad de los suelos de cesión obligatoria.			
<b>3.5 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>			
3.5.1.- Condiciones de ejecución			
	En las Actuaciones Aisladas las establecidas en estas Normas Particulares.		
	En las parcelas con incremento de edificabilidad ponderada, el obligado levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la ley 2/2006 y se justificará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 y artículos 6 y 7 del Decreto 123/2012.		
3.5.2.- Condiciones de parcelación			
	En los subámbitos de Actuación Aislada que no son de parcela única, se deberá tramitar el Proyecto de Agrupación de fincas necesario y la reparcelación, en caso de ser procedente.		
	En el resto de suelo urbano consolidado, las reflejadas en las fichas gráficas adjuntas.		
3.5.3.- Condiciones de urbanización			
	En las parcelas con incremento de edificabilidad ponderada, se determinará, en su caso, en un proyecto de obras complementarias de urbanización		
<b>3.6 GRAFICOS</b>			
	CLASIFICACION DEL SUELO	E: 1/1000	
	CALIFICACION GLOBAL	E: 1/1000	
	CALIFICACION PORMENORIZADA	E: 1/1000	
	REGIMEN DE DOMINIO Y USO	E: 1/1000	
	CATEGORIZACION DEL SUELO	E: 1/1000	
	PLANEAMIENTO, GESTION Y EJECUCION	E: 1/1000	
	FICHA URBANISTICA 41.1	E: 1/1000	
	FICHA URBANISTICA 41.2	E: 1/1000	
	FICHA URBANISTICA 41.3	E: 1/1000	
	FICHA URBANISTICA 41.4	E: 1/1000	
	FICHA URBANISTICA 41.5	E: 1/1000	

AIU 43: OPAKUA URBANO		CLAVE	43000000	SUPERFICIE	45.804 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
Se trata de uno de los cuatro núcleos menores situados al Sur del Municipio donde comienza la falda de la Sierra de Entzia					
Se plantea mantener la concurrencia de vivienda unitamiliar de uso residencial exclusivo con el uso de explotación agraria, colmatando las parcelas no edificadas.					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	43A30	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo		SUPERFICIE	41.677 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA					
25.008 m2(1)					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO PASANTE					
Edificabilidad asociada a una planta de sotano extendida a la totalidad de la parcela privada resultante de la ordenación, con la sola excepción de los retrojos preceptivos de los respectivos límites de las mismas.					
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>					
Serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.					
Número máximo de viviendas:					
El número máximo de viviendas nuevas a establecer no podrá superar el de las existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Especial					
ZONA	43E10	Carreteras de la Red Foral de carreteras		SUPERFICIE	4.127 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
<b>REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>					
PLAN ESPECIAL: El PLAN ESPECIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución, que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.					
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>					
Ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.					
<b>REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b>					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3: Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.			
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
Se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.			
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>			
Se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.			
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>			
Se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar.			
<b>3.5 GRAFICOS</b>			
	CLASIFICACION DEL SUELO		E: 1/2000
	CALIFICACION GLOBAL		E: 1/2000
	CALIFICACION PORMENORIZADA		E: 1/2000

<b>AIU 45: ALANGUA</b>	<b>CLAVE</b>	<b>45000000</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>35.566 m2</b>
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>				
Se trata de uno de los cuatro núcleos menores situados al Sur del Municipio donde comienza la falda de la Sierra de Entzia.				
Se plantea mantener la concurrencia de vivienda unifamiliar de uso residencial exclusivo con el uso de explotación agraria, colmatando las parcelas no edificadas, en parcela con una superficie mínima de 1.300 m2				
Consolidación de las edificaciones existentes en su ocupación en planta, alturas y perfil edificatorio.				
Se posibilita la transformación de edificios anexos en viviendas				
Se posibilita la división y segregación de las edificaciones con uso residencial vivienda				
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>				
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>				
<b>ZONA</b>	<b>45A30</b>	Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo	<b>SUPERFICIE</b>	<b>32.563 m2</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO</b>				
<b>EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL (vivienda+anejos)</b>			<b>8.387 m2(t)</b>	
Se consolida la edificabilidad del ambito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones, siempre y cuando hayan sido objeto de su correspondiente autorización, o no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.				
En la parcela Y538 se permite el incremento de edificabilidad en la vivienda ya existente, hasta los 100 m2(t) en total.				
<b>NUEVA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE</b>			<b>1.250 m2(t)</b>	
<b>EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE</b>				
Edificabilidad asociada a una planta de sótano extendida a las alineaciones de la edificación más el espacio necesario para su acceso, en las parcelas donde se permite nueva edificación.				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DE TRANSFORMACION DE ANEJOS EN VIVIENDA</b>				
Se posibilita la transformación de edificios anexos en viviendas siempre y cuando cumplan los siguientes condicionantes:				
1.- Que se sitúe en parcela donde exista un edificio con uso vivienda ó que presente una estructura constructiva (tipología , perfil, envolvente..etc), semejante al de una vivienda tradicional.				
2.- Que tenga una superficie mínima en planta de 100 m²(t).				
3.- Que no forme parte de una explotación agroganadera.				
<b>CONDICIONES DE REGULACION DE DIVISION DE EDIFICIOS DE USO VIVIENDA</b>				
Las edificaciones destinadas a uso vivienda serán susceptibles de su división y segregación en varias unidades de vivienda distintas, siempre y cuando:				
1.- Cada vivienda resultante tenga una superficie construida no inferior a 150 m²(t) en la totalidad de las plantas sobre rasante.				
2.- El número máximo de viviendas a habilitar no será superior a 3 unidades.				
3.- No será posible el incremento de la ocupación en planta, ni el perfil edificatorio, ni las alturas de la edificación matriz.				
4.- Se deberán eliminar todos los añadidos degradantes a la edificación principal (txabolas, gallineros, almacenes,..etc).				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Serán las establecidas en el presente documento pormenorizado y en las Normas Generales				
<b>Número máximo de viviendas: 5 viv. y 2 bordes convertibles.</b>			<b>7 viv</b>	
El número máximo de viviendas nuevas (entre las que se encuentran los bordes convertibles en vivienda) a establecer no podrá superar el de las actualmente existentes (15 viv)				
<b>USO COMPATIBLE con el de vivienda:</b>			<b>AGROPECUARIO</b>	
<b>Edificabilidad máxima</b>			<b>0,60 m2(t)/m2(s)</b>	
<b>Máxima ocupación parcela</b>			<b>60 %</b>	
<b>Perfil edificatorio</b>			<b>PB</b>	
<b>Altura máxima al alero</b>			<b>6,00 m</b>	
<b>Distancia a linderos públicos o privados</b>			<b>5,00 m</b>	

ZONA	45B30	Zona industrial común	SUPERFICIE	1.134 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>				
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA				
Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones, siempre y cuando hayan sido objeto de su correspondiente autorización, o no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.				
Se posibilita el incremento de la edificabilidad hasta 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (s)				
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO</b>				
Máxima ocupación parcela				60 %
Perfil edificatorio				PB
Altura máxima al alero				6,00 m
ZONA	45G10	Zona de Equipamiento comunitario	SUPERFICIE	575 m <sup>2</sup>
ZONA	45E10	Carreteras de la Red Foral de carreteras	SUPERFICIE	1.294 m <sup>2</sup>
<b>2.2 RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN</b>				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO				
La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como SUELO URBANO				
<b>RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>				
Se consolidan las parcelas delimitadas en la propuesta, así como las edificabilidades adscritas a ellas, constituyéndose igualmente los siguientes sub ámbitos de actuación:				
AA45.1	Actuación Aislada 1	Parcela 1.537-1	2.393 m <sup>2</sup>	
AA45.2	Actuación Aislada 2	Parcela 1.537-2	2.331 m <sup>2</sup>	
AA45.3	Actuación Aislada 3	Parcela 1.535	1.926 m <sup>2</sup>	
AA45.4	Actuación Aislada 4	Parcela 805 A-1 + 804	2.600 m <sup>2</sup>	
<b>PROGRAMA DE ACTUACION</b>				
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General				
<b>RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>				
De acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en este documento.				
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado 3.5 del PICA 2004-2015 de acuerdo a lo establecido en el Artículo 124 del Reglamento General de Carreteras.				
Deberán cumplirse los retiros mínimos de edificación definidos en el apartado F.3 del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea): 10 m desde la línea de encauzamiento donde se encuentre definida ó desde la línea de deslinde o de máximas avenidas ordinarias del cauce público.				
En aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros señalados, han de cumplirse los criterios señalados en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) y en el apartado E.1 del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), debiendo adoptarse los usos y ordenación propuestos a los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por la Agencia Vasca del Agua- URA				

3 ORDENACION PORMENORIZADA			
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>			
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán con carácter normativo a lo establecido en el plano II.3. y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.			
3.1.a	Características de la ordenación		
Generales en todos los subámbitos			
Alineaciones		5 m a lindero de propiedad privada y 5 m a lindero de vial público	
Particulares para cada subámbito			
	Sup. M2 Edific. m2(t)	Nº máx. Viv.	
AA45.1	2.393	250	1
AA45.2	2.331	250	1
AA45.3	1.926	250	1
AA45.4	2.547	500	2
3.1.b	Condiciones de uso		
Número máximo de nuevas viviendas			5 viv.
Edificaciones anexas convertibles en vivienda: Parcelas/viv.: 805 A-2 y 1.529			
Superficie mínima ocupación planta			100 m2(t)
Edificabilidad máxima habilitación			200 m2(t)
Perfil edificatorio: El existente en actual uso (máximo PB+PA)			
<b>3.2 CATEGORIZACION DEL SUELO</b>			
Los terrenos del ámbito tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado, salvo las parcelas susceptibles de incremento de edificabilidad ponderada (usos agropecuarios y usos industriales) que tienen la condición de suelo urbano no consolidado, así como las parcelas de las actuaciones aisladas.			
<b>3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>			
Se ajustarán a las definidas en esta Norma Particular, tanto en el texto escrito como en las fichas gráficas.			
<b>3.4 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>			
Se urbanizarán, a costa de la propiedad, la totalidad de los suelos de cesión obligatoria.			
<b>3.5 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>			
3.5.1.- Condiciones de ejecución			
En las Actuaciones Aisladas las establecidas en esta Normas Particulares.			
En las parcelas con incremento de edificabilidad ponderada, el obligado levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la ley 2/2006 y se justificará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 y artículos 6 y 7 del Decreto 123/2012.			
3.5.2.- Condiciones de parcelación			
En los subámbitos de Actuación Aislada que no son de parcela única, se deberá tramitar el Proyecto de Agrupación de fincas necesario y la reparcelación, en caso de ser procedente.			
3.5.3.- Condiciones de urbanización			
En las parcelas con incremento de edificabilidad ponderada, se determinará, en su caso, en un proyecto de obras complementarias de urbanización			
<b>3.6 GRAFICOS</b>			
CLASIFICACION DEL SUELO			E: 1/1000
CALIFICACION GLOBAL			E: 1/1000
CALIFICACION PORMENORIZADA			E: 1/1000
REGIMEN DE DOMINIO Y USO			E: 1/1000
CATEGORIZACION DEL SUELO			E: 1/1000
PLANEAMIENTO, GESTION Y EJECUCION			E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 45.1			E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 45.2			E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 45.3			E: 1/1000
FICHA URBANISTICA 45.4			E: 1/1000

AIU 47: POLIGONO GALZAR N		CLAVE	47000000	SUPERFICIE	161.736 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
<p>Este ámbito quedó publicado por "ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, "ACEPACION" DEL "CUMPLIMIENTO" DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 149/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento en todos sus extremos.</p> <p>Este sector pone en valor suelos actualmente degradados e inutilizados, ubicados entre el antiguo vertedero, hoy restaurado, y el polígono industrial de Galzar, a punto de colmatarse. Se garantiza una estructura viaria en suelo industrial coherentemente engarzada con la del resto del núcleo a través de la antigua variante de la N-1, hoy en desuso.</p>					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	47B10	Zona Industrial Común		SUPERFICIE	161.020 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION</b>					
CONDICIONES DE REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO					
EDIFICABILIDAD URBANISTICA					
128.816 m2(t)					
PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACION					
Perfil de edificación:					
S+IIIP					
Altura de edificación					
15,00 m					
ZONA	47F10	Parque Urbano		SUPERFICIE	716 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
CLASIFICACION DEL SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO					
PLAN PARCIAL: EL PLAN PARCIAL establecerá una o más ACTUACIONES INTEGRADAS para la ejecución , que se desarrollarán por medio de PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA. En todo caso, tanto el PLAN PARCIAL como los PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA garantizan					
PROGRAMA DE ACTUACION					
Ejecución del Plan Parcial.					
REGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO					
Conforme a lo establecido en la legislación vigente.					
SISTEMAS GENERALES VINCULADOS AL SECTOR					
Quedan adscritos al sector todos los SISTEMAS GENERALES incluidos en el AREA DE INTERVENCION URBANISTICA					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada que se grafía en el plano II.3. Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.					
<p>En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del artículo 14 del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre) el dimensionamiento máximo de los posibles nuevos equipamientos comerciales habrá de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: "Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2"; y "Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2(t)".</p>					

<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>	
	Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Sector se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular.
	Se conservarán las plantaciones arbóreas existentes en el ámbito consistentes principalmente en fresnos y arces. El plan parcial de desarrollo del planeamiento deberá integrar estos ámbitos arbolados en las zonas verdes del futuro polígono industrial.
<b>3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>	
	Las fachadas principales de las edificaciones respetarán la alineación de los viarios determinados en la zonificación pormenorizada que se grafa en el plano II.3 Zonificación Pormenorizada sin perjuicio de reajustes puntuales.
<b>3.3 OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la total
	Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluídos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debié
	Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.
	Se estudiará, en función de la afección paisajística originada por las instalaciones industriales, la necesidad de pantallas arboladas en el límite entre la nueva zona industrial y la N-1.
<b>3.4 CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION</b>	
	Se establece como sistema de actuación el Sistema de Expropiación.
<b>CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION</b>	
	Se declaran fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General.
<b>CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION</b>	
	La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, tanto en espacios privados como públicos, incluidas las conexiones de los mismos a las zonas colindantes, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados
<b>PLAZOS DE EJECUCION</b>	
	El Plazo para la formulación, incluida la aprobación definitiva, del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General

AIU 48: SISTEMA GENERAL VIARIO RED FORAL		CLAVE	48000000	SUPERFICIE	48.285 m2
<b>1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>					
<p>ESTE "AMBITO DE NUEVA CREACION" quedó publicado por "ORDEN FORAL 528/2013, DE 24 DE OCTUBRE, ACEPTACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES NO SUSTANCIALES IMPUESTAS POR LA ORDEN FORAL 148/2011, DE 28 DE MARZO, DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALVATIERRA" por lo que se encuentra vigente en la actualidad y se mantiene tal y como fué publicado en aquel momento ampliando su alcance a la carretera A-4006 "carretera de Zuazo" que por error ó omisión no se recogió entonces, pero que no afecta a las determinaciones fundamentales del resto de ámbitos publicados o no.</p> <p>Se consolida el trazado de la red foral de carreteras a su paso por el área urbana de Agurain.</p>					
<b>2 REGIMEN URBANISTICO GENERAL</b>					
<b>2.1 CALIFICACION GLOBAL</b>					
ZONA	48E10	Carreteras de la Red Foral de carreteras de Alava		SUPERFICIE	48.285 m2
<b>2.2 REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION</b>					
CLASIFICACION DEL SUELO					
SUELO URBANO					
<b>2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>					
El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General					
<b>3 ORDENACION PORMENORIZADA</b>					
<b>3.1 CALIFICACION PORMENORIZADA</b>					
Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo establecido en la ficha gráfica adjunta.					
<b>3.2 GRAFICOS</b>					
CALIFICACION GLOBAL				E: 1/5000	
CALIFICACION PORMENORIZADA				E: 1/5000	

La información gráfica se encuentra en el siguiente enlace:

<http://www.araba.eus/web/PGOUSalvatierra>