



Ayuntamiento de Estella-Lizarra



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL APA-3 DEL PGM DE ESTELLA-LIZARRA.  
DOCUMENTO: NORMATIVA URBANISTICA**

Equipo Redactor:

**LParq**  
arquitectura y urbanismo

Ignacio Garde.  
Héctor Nagore.  
Luis Irisarri.

Luis Turiel  
Mikel Zabalza.  
Geógrafo  
Abogado.  
Abogado..

Fase:

Aprobación Inicial.  
Fecha.  
Enero 2022.

## INDICE

### INDICE ABREVIADO.

INDICE .....	0
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPITULO II. REGIMEN JURIDICO URBANISTICO.....	3
CAPITULO III. NORMATIVA PARTICULAR COMUN.....	7
CAPITULO IV. NORMATIVA DE LA URBANIZACION.....	11
CAPÍTULO V.- NORMATIVA DE LA EDIFICACION.....	15
CAPITULO VI-NORMATIVA PARTICULAR POR PARCELAS URBANISTICAS. ....	21
CAPÍTULO VII.- NORMATIVA DE TRAMITACIÓN.....	34

### INDICE PORMENORIZADO

INDICE .....	0
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
artículo 1. Objeto .....	1
artículo 2. Ámbito del Plan.....	1
artículo 3. Alcance del presente Plan.....	1
artículo 4. Ejecutoriedad y vigencia .....	1
artículo 5. Obligatoriedad.....	2
artículo 6. Modificación y revisión .....	2
artículo 7. División territorial.....	2
CAPITULO II. REGIMEN JURIDICO URBANISTICO.....	3
artículo 8. Calificación del Suelo Urbanizable. Zonificación.....	3
artículo 9. Carácter de las calificaciones. Usos pormenorizados del Plan. ....	3
artículo 10. Coeficientes de homogeneización de usos .....	5
artículo 11. Determinaciones de ordenación urbanística.....	5
CAPITULO III. NORMATIVA PARTICULAR COMUN.....	7
artículo 12. Aspectos de ordenación generales y particulares .....	7
artículo 13. Aprovechamiento y cesiones .....	7
artículo 14. Parcelación.....	8
artículo 15. Superficie edificable .....	9
artículo 16. Número de viviendas.....	9
artículo 17. OBRAS Y SERVICIOS COMUNES A DISTINTAS UNIDADES Y SU DISTRIBUCIÓN.....	10
artículo 18. Normas de gestión. Sistema de actuación.....	10
artículo 19. Plazos.....	10
CAPITULO IV. NORMATIVA DE LA URBANIZACION.....	11
artículo 20. Proyecto de urbanización de los sistemas generales .....	11

artículo 21.	Proyecto de urbanización general.....	11
artículo 22.	Urbanización sostenible.....	12
artículo 23.	Fases para la ejecución de la urbanización.....	12
artículo 24.	Edificación y urbanización simultáneas.....	12
artículo 25.	Plazas de aparcamiento.....	13
artículo 26.	Evacuación de aguas residuales.....	13
artículo 27.	Servidumbre de uso público.....	14
artículo 28.	Normativa de urbanismo inclusivo.....	14
CAPÍTULO V.- NORMATIVA DE LA EDIFICACION.....		15
artículo 29.	Fachadas.....	15
artículo 30.	Artículo 27. Altura de la edificación.....	15
artículo 31.	Entrecubierta.....	16
artículo 32.	Artículo 29. Planta de ático.....	16
artículo 33.	Artículo 30. Cubiertas.....	16
artículo 34.	Construcciones por encima del plano de cubierta.....	16
artículo 35.	Alineaciones y retranqueos de las edificaciones.....	16
artículo 36.	Ordenación de edificios dentro de las parcelas dotacionales.....	17
artículo 37.	Cerramientos de parcela.....	17
artículo 38.	Parcela libre pública y privada.....	17
artículo 39.	Edificaciones auxiliares en usos residenciales de densidad baja.....	18
artículo 40.	Edificaciones en zonas verdes y espacios libres públicos.....	18
artículo 41.	Semisótanos y sótanos.....	18
artículo 42.	Artículo 39. Sótanos mancomunados.....	19
artículo 43.	Artículo 40. Vuelos.....	20
CAPITULO VI-NORMATIVA PARTICULAR POR PARCELAS URBANISTICAS.....		21
artículo 44.	PARCELA 01.....	22
artículo 45.	PARCELA 02.....	23
artículo 46.	PARCELA 03.....	24
artículo 47.	PARCELA 04.....	25
artículo 48.	PARCELA 05.....	26
artículo 49.	PARCELA 06.....	27
artículo 50.	PARCELA 07.....	28
artículo 51.	PARCELA 08.....	29
artículo 52.	PARCELA 09.....	30
artículo 53.	UNIDAD CONSOLIDAD 1, UC-1.....	31
artículo 54.	UNIDAD CONSOLIDAD 2, UC-2.....	32
artículo 55.	UNIDAD CONSOLIDAD 3, UC-3.....	33
CAPÍTULO VII.- NORMATIVA DE TRAMITACIÓN.....		34
artículo 56.	Artículo 41. Licencia de edificación.....	34
artículo 57.	Artículo 42. Licencia de primera ocupación.....	34



artículo 58. Artículo 43. Disposición final.....34

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

---

### artículo 1. Objeto

El presente Plan Especial tiene por objeto modificar las determinaciones urbanísticas del APA-3 (Área con Planeamiento Aprobado) en el PGM de Estella – Lizarra.

### artículo 2. Ámbito del Plan

El ámbito objeto del presente documento es el Área con Planeamiento Aprobado, denominada APA-3 en el PUM de Estella – Lizarra y se localiza al norte de los barrios de San Miguel y San Juan, en un eje que discurre desde la calle Cordeleros hasta la calle Zumalacarreghi.

Se suprimen las cargas de urbanización impuestas a las **Actuaciones Directas A.D.-6.1.a y A.D.-6.1.c** como carga de urbanización parte del coste del vial principal, "Paseo Norte" y su conexión con la C/ Lizarra.

### artículo 3. Alcance del presente Plan.

El presente plan urbanístico establece la ordenación estructurante referida a sistemas generales viarios de Estella.

El presente Plan urbanístico establece la ordenación pormenorizada de desarrollo, la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones urbanísticas de los terrenos y/o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, a fin de que las futuras edificaciones puedan desarrollarse.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Las alineaciones y rasantes de los viales de urbanización.
- La distribución del aprovechamiento, usos característicos, compatibles y complementarios, etc.
- Las características volumétricas de la edificación.
- Determinaciones sobre las cesiones, reservas, equipamientos, etc., derivados de la ordenación.
- Determinaciones sobre el proyecto de urbanización.

### artículo 4. Ejecutoriedad y vigencia

El Plan Especial de Ordenación Urbana , APA-3 del PGM de Estella-Lizarra, una vez aprobado definitivamente y publicadas sus Normas Urbanísticas será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión, y/o modificación.

## **artículo 5.Obligatoriedad**

Las determinaciones del Plan urbanístico, mientras perdure su vigencia serán de aplicación obligatoria tanto para el planeamiento de desarrollo que se pueda redactar como para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las administraciones públicas.

## **artículo 6.Modificación y revisión**

Las determinaciones del Plan podrán modificarse o revisarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

## **artículo 7.División territorial**

- Unidad de Ejecución: Se define una única Unidad de Ejecución cuya delimitación coincide con la totalidad del ámbito.
- Sistemas Locales: Están constituidos por los suelos destinados a áreas libres, parques, equipamientos y viales en el Plan.
- Unidades Básicas: Son los ámbitos espaciales en los que se determina el uso Pormenorizado Principal y sirve para la aplicación del Sistema de Compatibilidades de los Usos. Puede tratarse de manzanas, agrupaciones de parcelas o parcelas aisladas.

En el presente Plan las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

Unidades de Ejecución: UE-1

Sistema general:

SGV1, SGV2, SGV3

Sistema Local:

- Dotaciones: D-1, D-2

- Áreas Libres y Zonas Verdes Públicas: SLZV-1, SLZV-2, SLZV-3

## **CAPITULO II. REGIMEN JURIDICO URBANISTICO.**

### **artículo 8. Calificación del Suelo Urbanizable. Zonificación**

La calificación del Plan está correlacionada con la división territorial determinada en el Artículo anterior.

- Uso Global: Residencial.

- Usos Pormenorizados: Conforme a la nomenclatura utilizada en el artículo 24 "Asignación de usos pormenorizados" de la Normativa Urbanística General del PGM de Estella-Lizarra.

- a. Vivienda Protección Pública (\*)
- b. Vivienda libre colectiva (\*\*)
- c. Unifamiliar adosada
- d. Unifamiliar aislada
- g. Usos dotacionales (públicos o privados)

(\*) En el uso a), que en el PGM se refería a VPO, se incluye toda la vivienda de protección pública (tanto VPO como VPT).

(\*\*) La vivienda libre b) se refiere a vivienda colectiva.

- Uso Detallados: Los usos detallados se definirán en los correspondientes proyectos de edificación.

### **artículo 9. Carácter de las calificaciones. Usos pormenorizados del Plan.**

#### **A. Uso pormenorizado**

Es el Uso Característico y el que el presente Plan determina.

#### **A1. Uso Residencial Vivienda Protección Pública.**

1. Uso Característico: Uso Residencial de densidad media o alta.

Este uso se corresponde con edificios plurifamiliares o residencia colectiva, en régimen de protección pública.

2. Usos Equivalentes: No se contemplan
3. Usos Tolerados:
  - Servicios-Terciarios
  - Comercial
  - Usos dotacionales
4. Usos Prohibidos: El resto de usos.

#### **A.2 Uso Residencial Vivienda Libre Colectiva.**

1. Uso Característico: Uso Residencial de densidad media o alta.  
Este uso se corresponde con edificios plurifamiliares o residencia colectiva.
2. Usos Equivalentes: Viviendas de protección pública
3. Usos Tolerados:
  - Servicios-Terciarios
  - Comercial
  - Usos dotacionales
4. Usos Prohibidos: El resto de usos.

#### **A.3 Uso residencial Vivienda unifamiliar adosada.**

1. Uso Característico: Uso Residencial de baja densidad  
Este uso se corresponde con vivienda en edificio unifamiliar adosado.
2. Usos Equivalentes: Viviendas unifamiliar aislada
3. Usos Tolerados:
  - Servicios-Terciarios
  - Usos dotacionales
  - Edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc.
4. Usos Prohibidos: El resto de usos.

#### **A.4 Uso residencial Vivienda unifamiliar aislada.**

1. Uso Característico: Uso Residencial de baja densidad  
Este uso se corresponde con vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos Equivalentes: Viviendas unifamiliar aislada
3. Usos Tolerados:
  - Servicios-Terciarios
  - Usos dotacionales
  - Edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc.
4. Usos Prohibidos: El resto de usos.

#### **A.5 Uso Dotacional Público o Privado**

1. Uso Característico: Uso Dotacional.  
Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de equipamientos y dotaciones de carácter público o privado, entre las que se incluyen los usos institucionales.
2. Usos Equivalentes: No se contempla
3. Usos Tolerados:
  - Una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la instalación, no superando dicha vivienda una superficie de 120 m<sup>2</sup> construidos.
4. Usos Prohibidos: El resto de usos.

## B. Usos Prohibidos.

Son los usos que de manera explícita el Plan prohíbe en todo su ámbito.

Se determinan como usos prohibidos todos los usos que no se han citado como usos principales o tolerados en este artículo, expresamente el uso industrial y de estaciones de servicio.

## C. Semisótanos.

Se permite la ocupación del semisótanos, siempre que este reflejado en la ficha urbanística correspondiente, con usos asociados al residencial como trasteros, txoko, garaje, etc. Se permite el uso residencial.

El semisótano no computa a efectos urbanísticos.

## artículo 10. Coeficientes de homogeneización de usos

- Vivienda protección pública VPO (A1)	0,44 U.A./m <sup>2</sup> .
- Vivienda protección pública VPO (A2)	0,58 U.A./m <sup>2</sup> .
- Vivienda libre (B)	1,00 U.A./m <sup>2</sup> .
- Unifamiliar adosada (C)	1,16 U.A./m <sup>2</sup> .
- Unifamiliar aislada (D)	1,25 U.A./m <sup>2</sup> .
- Servicios terciarios (E)	1,05 U.A./m <sup>2</sup> .
- Comercial (F)	1,35 U.A./m <sup>2</sup> .
- Dotacional privado (G)	1,05 U.A./m <sup>2</sup> .

## artículo 11. Determinaciones de ordenación urbanística

Son determinaciones estructurantes:

- La definición del SGV-1 y 2
- El Aprovechamiento Medio
- La superficie edificable máxima:
- El uso global del sector: Residencial.
- El porcentaje de vivienda sujeta a protección pública: 36%

Son determinaciones de ordenación pormenorizada:

- La definición de las tramas urbanas, especialmente mediante alineaciones y rasantes de edificaciones y elementos viarios
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas
- Los tipos de obras admisibles, condiciones de las edificaciones, morfología y tipología
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles, prohibidas y autorizadas

-La definición de sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos.

-Las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación

-La delimitación de unidades de ejecución y fijación del sistema de actuación

-Los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

## CAPITULO III. NORMATIVA PARTICULAR COMUN.

### artículo 12. Aspectos de ordenación generales y particulares

• Los aspectos de ordenación generales de carácter vinculante y definidor de la ordenación son los siguientes extremos:

- La dimensión de los espacios libres y zonas verdes.
- La estructura viaria general.
- La ocupación máxima de la superficie de la parcela con la edificación.
- La determinación de la superficie de parcela mínima.
- La altura de la edificación.

La modificación de cualquier de estos extremos comportará la modificación del Plan y su consiguiente tramitación.

• Los aspectos particulares de la ordenación del presente Plan son las siguientes:

- Las alineaciones exteriores e interiores.
- Los retranqueos de la edificación.

Se pueden modificar mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

### artículo 13. Aprovechamiento y cesiones

#### Aprovechamiento

Superficie total del ámbito =	_76.130,6 m <sup>2</sup>
Superficie SGD 1,2,3 =	_23.163,94 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Medio =	_0,30 UA /m <sup>2</sup>
-Superficie edificable máxima =	_26.288 m <sup>2</sup>
-Número de viviendas tipo=	_218 viviendas

#### Cesiones globales locales.

- Dotaciones públicas =	_1.106,80 m <sup>2</sup>
- Áreas libres y zonas verdes públicas: =	_24.264,59 m <sup>2</sup>
- Otros sist locales, Red viaria y aparcamientos =	_13.688,97 m <sup>2</sup> .

**Total Cesiones =** \_62.224,30 m<sup>2</sup>

## artículo 14. Parcelación

### A. Parcelación grafiada

La parcelación grafiada en los planos de ordenación es orientativa de una posible división de cada parcela o manzana. La misma no es vinculante. Se definirá en el momento de desarrollo de cada parcela o manzana, manteniendo los criterios de superficie de parcela mínima, número máximo de viviendas, etc.

### B. Parcela mínima.

Se define la superficie de parcela mínima en función del uso característico de la parcela y de la tipología edificatoria desarrollada en ella:

- Vivienda colectiva (VPP o libre).....	400 m <sup>2</sup>
- Vivienda unifamiliar aislada.....	300 m <sup>2</sup>
- Vivienda unifamiliar adosada... ..	150 m <sup>2</sup>

En las parcelas en las que se ubican viviendas unifamiliares existentes, consolidadas por el Plan , la superficie mínima se corresponde con su superficie actual. No se permite la segregación de las mismas.

### C. Segregación de parcelas.

La parcelación reflejada en el interior de las manzanas en la documentación gráfica no es vinculante.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no tendrán una superficie menor a la mínima establecida en este artículo en función del uso y de la tipología.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el Plan.
- Se mantendrán los retranqueos conforme a los criterios establecidos en esta Normativa.
- Frente mínimo de parcela a vía pública en función del uso y de la tipología:
  - Parcela vivienda unifamiliar: Frente mínimo = 9 m.
  - Parcela vivienda adosada: Frente mínimo = 6 m
  - Parcela vivienda colectiva: Frente mínimo = 12 m.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización en espacio público (nuevas acometidas, etc.) éstas se realizarán con cargo al promotor de la parcelación.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

## artículo 15. Superficie edificable

### A. Manzanas o parcelas

La superficie edificable en las manzanas o parcelas definidas por el plan, viene determinada en la ficha urbanística de cada manzana o parcela.

### B. Parcelas dotacionales.

Para la determinación de la superficie edificable en las parcelas dotacionales se atenderá a las siguientes condiciones:

Ocupación máxima en planta:

Superficie de la parcela dotacional	Ocupación máxima en planta:
Hasta 2.000 m <sup>2</sup>	100 %
De 2.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	70 %
Mayor de 5.000 m <sup>2</sup>	50 %

Número máximo de plantas: B+3+A

### C. Parcelas consolidadas.

En el Plan se identifican un total de 3 parcelas consolidadas. En las parcelas donde se ubican unas viviendas unifamiliares aisladas, estas se consolidan con su superficie edificada y altura actual. La parcela dotacional se consolida con la superficie edificada y altura actual.

Estas parcelas se constituyen como parcelas indivisibles, no permitiéndose la segregación de las mismas ni la construcción de nuevas viviendas.

Las parcelas consolidadas no generan aprovechamiento urbanístico y quedan fuera del reparto de beneficios y cargas.

## artículo 16. Número de viviendas

Se regirá según el artículo de número de viviendas del PUM ( art. 34 de la Normativa Urbanística General )

**artículo 17. OBRAS Y SERVICIOS COMUNES A DISTINTAS UNIDADES Y SU DISTRIBUCIÓN.**

Se modifica el artículo 19 del APA-3 del PGM de Estella – Lizarrá, quedando redactado de la siguiente manera:

Las obras correspondientes y definidas en la parte del Presupuesto y Medición del Proyecto de Urbanización que comprenden las obras relativas al Sistema Local Viario (S.L.V.-1) y a las obras de “Rediseño y reurbanización de la C/ Lizarrá”, se ejecutarán únicamente por la U.E.-1 delimitada en la presente Modificación, excluyendo las delimitaciones A.D.-6.1.a y A.D.-6.1.c. de las aportaciones a realizar en la ejecución de la urbanización de la UE-1

U.E.-1: **100%**

A.D.-6.1.a **0%**

A.D.-6.1.c **0% mancom**

**artículo 18. Normas de gestión. Sistema de actuación.**

Para la ejecución del presente Plan se delimita una UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA, denominada UE-1 y cuyo ámbito coincide con la delimitación del ámbito.

El Sistema de Actuación del Sector es Cooperación.

**artículo 19. Plazos**

El desarrollo del Plan se realizará en el tiempo conforme a los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente Plan.

## CAPITULO IV. NORMATIVA DE LA URBANIZACION

### **artículo 20. Proyecto de urbanización de los sistemas generales**

Se redactará un proyecto de urbanización general unitario que incluya los sistemas generales y los locales. El proyecto deberá poder ejecutarse por fases, siendo la fase primera los sistemas generales viarios, excluida la zona del túnel.

### **artículo 21. Proyecto de urbanización general.**

Se redactará un Proyecto de Urbanización para el ámbito que afectará a la totalidad del espacio público, este podrá ser único e incorporar los sistemas generales. Tendrá en cuenta el estado estructural de los edificios existentes.

●**A.**\_Las condiciones mínimas de la urbanización serán las siguientes:

- Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas sectoriales vigentes.
- Movimientos de tierras: se ejecutarán completos (incluyendo el interior de las parcelas).
- En el proyecto de urbanización se incluirá el diseño de las áreas verdes propuestas.

●**B.**\_La jardinería, se resolverá unitariamente en el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- Formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente.
- Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales.
- En el planteamiento del Proyecto de Urbanización se contemplarán los siguientes puntos:
  - Riego por goteo programado en arbolado.
  - Aporte de tierra vegetal, manto orgánico, abonado y primer corte.
  - El arbolado será de gran porte, denso, con especies autóctonas y en hileras.
  - Todas las zonas verdes contarán con riego automatizado.

●**C.**\_Se procederá a la plantación de arbolado en hilera y al menos en los viales SGV1

●**D.**\_El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Plan con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

●**E.**\_Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas, tanto para el viario (aceras, paseos peatonales, mobiliario urbano, etc.) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc.).

●**F.**\_El Proyecto de Urbanización deberá asegurar el enlace de los nuevos viales con las calles y caminos existentes.

●**G.**\_Los espacios públicos SL-ZV1 y 2 recibirán un tratamiento en el que predomine las zonas verdes naturalizadas , con elementos de mobiliario urbano.

## **artículo 22. Urbanización sostenible.**

### ●CICLO DEL AGUA

En relación a las aguas pluviales se establece en las nuevas urbanizaciones el uso de pavimentos permeables y el uso de sistemas de reutilización de las aguas pluviales para el riego de zonas verdes, cuando sea posible, como en las zonas de aparcamiento parcialmente o en su totalidad.

### ●MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Toda urbanización que se ejecute, que incorpore plazas de aparcamiento o jardín público deberá prever una reserva de aparcamientos a vehículos no motorizados

### ●ZONAS VERDES.

Toda planificación de zonas verdes se realizará con criterios de adaptación al cambio climático, implantando zonas de arbolado que incorporen sombra en espacios públicos como medida para combatir la irradiación solar y las olas de calor, mitigando los efectos de las islas de calor, y se aplicarán criterios de jardinería sostenible con bajos requerimientos de agua.

## **artículo 23. Fases para la ejecución de la urbanización**

En el Proyecto de Urbanización, se podrá contemplar la ejecución de la urbanización en distintas fases, que responderán al Proyecto de Urbanización global.

## **artículo 24. Edificación y urbanización simultáneas**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:

- a) Que se haya producido la cesión, a favor del Ayuntamiento de Estella-Lizarrar, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones de uso y dominio público.
- b) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- d) Solo en el caso de que se modifique el sistema a compensación, que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía del 30% del coste de las obras, para garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondientes.
- e) Que en el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente Licencia de primera ocupación.

## **artículo 25. Plazas de aparcamiento**

### **A. Número mínimo, ubicación y dimensiones.**

Se deberán ubicar un número mínimo de 119 plazas de aparcamiento en espacio público.

Para completar el total de aparcamientos necesarios, se deberán prever un número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes criterios generales.:

- 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar.
- 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda colectiva
- 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda colectiva de protección.

Las plazas de aparcamiento ubicadas en el interior de las parcelas dotacionales podrán disponerse en los espacios libres de éstas en planta baja o en los sótanos de los edificios.

Las plazas de aparcamiento públicas en superficie tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m. por 4,50 m.

### **B. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.**

Del total de plazas de aparcamiento previstas en espacio público se reservará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida cada 40 plazas o fracción. Se ubicarán lo más próximas posible a puntos de cruce entre itinerarios peatonales accesibles e itinerarios vehiculares.

Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,20 m y una zona de aproximación y transferencia lateral de 1,50 m.

Estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

## **artículo 26. Evacuación de aguas residuales**

El sistema de evacuación de aguas residuales será separativo para fecales y pluviales.

## **artículo 27. Servidumbre de uso público**

El espacio en el interior de las parcelas privadas constituido como servidumbre de uso público, tendrá la misma calidad y características de urbanización que los espacios públicos colindantes.

## **artículo 28. Normativa de urbanismo inclusivo**

Conforme al artículo 55 de la Ley Foral 17/2019 de Igualdad entre Hombres y Mujeres, en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas se tendrán en cuenta diversos aspectos que fomenten los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

Entre ellos se regulará:

- Señalización: clara, precisa, colocada estratégicamente y uniforme. Será visible sin suponer un impacto negativo para el paisaje ni ser camuflada por éste.
- Iluminación: uniforme, distribuida estratégicamente y de intensidad suficiente. Lámparas compatibles con el arbolado. Para el nivel de iluminación se recomienda seguir las indicaciones de la guía del CIE (Comité Español de Iluminación).
- Transporte público: disponible a menos de 10 minutos a pie desde cualquier punto y preferiblemente cerca de las dotaciones públicas.
- Redes de recorridos peatonales funcionales y seguros: evitar desniveles que dificulten la visibilidad, tanto por orientación como por sensación de seguridad. Crear los pasos de cebra convenientes según la dimensión e importancia de las aceras. Primacía del peatón sobre el vehículo
- Plazas: delimitarlas en tres cuartas partes de su perímetro por edificios o u otros elementos de vegetación, pérgolas, etc. Conectarlas a la red viaria al menos por un lado. Ubicar las áreas de reposo y la situación de los bancos según la orientación respecto al sol, procurando que no estén contiguas a una vía rodada para evitar molestias de ruidos y gases.
- Parques y zonas verdes: colocar vías para pasear de ancho superior a 3 m y altura libre mayor de 4,5 m bajo las copas de los árboles, para facilitar la circulación de vehículos de emergencia y mantenimiento. Áreas de encuentro y relación concebidas con elementos para dar sombra. Iluminación nocturna en paseos y áreas de paso.
- Espacios privados de uso público: diseño cuidado de estos espacios de transición entre el espacio doméstico y el espacio urbano. Son espacios intermedios que favorecen el juego de niños y el reencuentro de personas adultas.
- Portales, escaleras y ascensores privados: cerramiento diáfano y entrada al ascensor y a la escalera visibles desde la calle. Se prohíben los espacios ocultos de forma que se garantice el ser visto, aumentando la sensación de seguridad.
- Se evitarán escondrijos: aparcamientos con acceso limitado, vigilados y con campo de visión amplio, por ejemplo con espejos o elementos transparentes.
- Asegurar el mantenimiento para prevenir el vandalismo

## CAPÍTULO V.- NORMATIVA DE LA EDIFICACION.

### artículo 29. Fachadas

Las edificaciones que formen parte de la misma unidad volumétrica deberán presentar un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario en cada uno de los casos. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material de recubrimiento, el tipo de huecos y carpinterías, tipo de antepechos, composición unitaria de fachada, etc.

El tratamiento de fachada se debe aplicar a la totalidad de los alzados de los bloques visibles desde el espacio público.

Los materiales a utilizar en fachadas, delanteras, laterales y traseras, serán de buena calidad.

Las fachadas se mantendrán en perfecto estado de conservación a lo largo del tiempo.

### artículo 30. Artículo 27. Altura de la edificación

#### A. Altura máxima:

El número máximo de plantas edificables aparece definida en la documentación gráfica.

Se establecen las siguientes alturas máximas en función de la altura de la edificación:

$$PB+1+BC= 7,00 \text{ m}$$

$$PB+3+A= 13,00 \text{ m}$$

$$PB+4+A= 16,00 \text{ m}$$

#### B. Altura libre de la edificación:

Las alturas máximas y mínimas libres en Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

$$P. Baja \leq 4,00 \text{ m.}$$

$$P. Pisos \geq 2,50 \text{ m.}$$

$$\text{Sótanos y semisótano: } H \geq 2,20 \text{ m.}$$

Estas alturas se medirán desde la rasante del terreno en su contacto con el edificio en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

En fachadas continuas se medirá esta altura en tramos de fachada de 10m de longitud. Si la fachada tiene menos de 15m se podrá medir en un único tramo.

Cuando el edificio esté en desnivel la altura se medirá sobre cada fachada, tomando como cota 0 el arranque de la misma, en el centro de la fachada.

**artículo 31. Entrecubierta**

En las unidades con uso principal "Residencial unifamiliar" se autoriza el aprovechamiento residencial de entrecubiertas.

Estas entrecubiertas no podrán constituir una división horizontal de la propiedad, sino que estarán vinculadas al resto de plantas de la vivienda y no podrán aumentar la altura máxima al alero.

Deberán estar inscritas dentro de planos que tengan una pendiente máxima del 60% con el plano horizontal.

**artículo 32. Artículo 29. Planta de ático**

En las edificaciones señaladas en la documentación gráfica con altura B+3+A o B+4+A, la última planta tiene la consideración de una planta de ático.

Esta planta de ático se deberá retranquear un mínimo de 3 m respecto de las alineaciones exteriores del edificio a espacio público y deberá estar inscrita dentro de la envolvente constituida por un plano inclinado con una pendiente máxima del 50% con el plano horizontal en la fachada que dé a vía pública.

En la fachada que dé al patio, la entrecubierta tiene la consideración de una planta más, pudiendo estar inscrita entre dos planos paralelos, siempre que no se sobrepase la altura máxima del alero. La superficie mínima de los patios se calculará atendiendo a esta altura de alero.

Esta planta computa a efectos de aprovechamiento.

**artículo 33. Artículo 30. Cubiertas**

Las cubiertas de los edificios serán planas o inclinadas, con una pendiente inferior al 40%, salvo en la tipología de viviendas unifamiliares en las que se admite una pendiente hasta el 60%.

Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura mínima de 1,20 m.

**artículo 34. Construcciones por encima del plano de cubierta**

Sólo se podrá construir por encima del plano de cubierta conductos de ventilación o chimeneas que sirvan a la edificación.

**artículo 35. Alineaciones y retranqueos de las edificaciones.**

En el plano "Alineaciones, cotas y alturas de edificación" se establecen las alineaciones exteriores, las alineaciones obligatorias en las que deberá ubicarse la fachada principal de la

edificación y las alineaciones interiores máximas (retranqueos mínimos respecto de los límites de parcela).

Las edificaciones con alineaciones interiores máximas a una misma calle mantendrán un mismo retranqueo respecto de la alineación oficial exterior o límite de parcela.

### **artículo 36. Ordenación de edificios dentro de las parcelas dotacionales.**

En el caso de edificios independientes ubicados en la parcela dotacional, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m.

### **artículo 37. Cerramientos de parcela**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento homogéneo que se fije en el Proyecto de Urbanización o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado y homogéneo que deberá someterse a la aprobación municipal. En las manzanas o agrupaciones tipológicas homogéneas el cierre de las parcelas tendrá una composición y tratamiento similar para cada una de las parcelas.

El cerramiento exterior de las parcelas con uso de vivienda unifamiliar tendrá una altura máxima de 2,00 m. no pudiendo ser opaco por encima de 0,80 m. de altura.

### **artículo 38. Parcela libre pública y privada**

En la parcela libre pública dotacional podrán ubicarse las plazas de aparcamiento vinculadas a este uso. Estas plazas, así como las zonas de rodadura, deberán estar correctamente pavimentadas y delimitadas. El resto de la parcela libre no destinada a aparcamiento será objeto de una urbanización conforme a lo establecido en el Proyecto de Edificación, manteniendo unos criterios estéticos y compositivos al menos iguales en calidad a la urbanización del espacio público colindante.

La parcela libre privada de las manzanas destinadas a uso Residencial Colectivo en ningún caso podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento.

### **artículo 39. Edificaciones auxiliares en usos residenciales de densidad baja**

En los usos Residenciales de Densidad Baja (viviendas unifamiliares) se permite la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc. con una altura máxima de 3m y una superficie inferior al 5% de la zona libre privada de edificación de la parcela.

En estas edificaciones se deberán aplicar los mismos tratamientos que en las fachadas de la vivienda localizada en la parcela.

### **artículo 40. Edificaciones en zonas verdes y espacios libres públicos**

En zonas verdes y espacios libres públicos se permitirá la construcción de edificaciones complementarias de uso y dominio público, que no rebasen una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>. Su altura máxima será de 3m (quioscos,, etc...) aunque se pueden llegar admitir alturas superiores en elementos singulares, tales como esculturas,,... siempre y cuando se razone justificadamente su diseño.

Para el cómputo de la ocupación, se considerarán aquellas construcciones cerradas, no computando los elementos estructurales o edificaciones abiertas que tengan acceso público de manera permanente (paradas de transporte urbano,,...)

El diseño de estos elementos será objeto de un proyecto en que se garantice una composición adecuada, así como unos materiales de calidad, que armonicen con el tratamiento del espacio urbano en el que se pretenden asentar.

Estos elementos deben ser objeto de un mantenimiento y una conservación adecuada, en caso de que estas actuaciones no se lleven a cabo se deberá proceder a su eliminación.

### **artículo 41. Semisótanos y sótanos**

Se permite la construcción de semisótanos. Para que una planta pueda tener la consideración de semisótano, se pueden dar dos casos:

1\_la cota inferior del forjado de techo no podrá superar los 150 cm sobre la rasante exterior de la acera, medidos en el punto medio de la fachada,

2\_La fachada trasera dará totalmente a un contra terreno natural, (no se permiten rellenos).

Se permite la construcción de sótanos, que en general no podrá destinarse a otro uso que no sea aparcamiento o trasteros. Los semisótanos no se podrán destinar a uso de vivienda, pero si a usos asociados a esta, como trasteros, txokos, etc.

Las parcelas con uso Residencial Colectivo tendrán mancomunados las plantas de sótano o semisótano conforme a lo definido en el presente Plan.

Las plantas de semisótanos y sótanos no computan a efectos de cálculo del aprovechamiento ni de superficie máxima edificable.

## **artículo 42. Artículo 39. Sótanos mancomunados**

### **A. Definición**

Sótano mancomunado es el que se desarrolla sobre dos o más solares, independientemente de la titularidad de los mismos.

El Plan establece como determinación obligatoria que las parcelas siguientes tengan un sótano mancomunado, recogándose en las correspondientes fichas urbanísticas de las parcelas afectadas:

UNIDAD BASICA 01: PARCELA 01  
UNIDAD BASICA 02: PARCELAS 02, 03, 04.  
UNIDAD BASICA 03: PARCELA 05  
UNIDAD BASICA 04: PARCELA 06  
UNIDAD BASICA 05: PARCELA 07  
UNIDAD BASICA 06: PARCELA 08  
UNIDAD BASICA 07: PARCELA 08

### **B. Ejecución de los sótanos.**

En ejecución de esta determinación, el proyecto de reparcelación establecerá servidumbres de paso en las parcelas resultantes anteriores. a nivel de subsuelo y entre las parcelas citadas, una mancomunidad de utilización de sótano.

El conjunto de servidumbres de mancomunado se establecerán en el proyecto de reparcelación. Entre otras se podrán establecer las de paso de vehículos y personas, será mutua y recíproca, y tendrá carácter permanente y gratuita, a través de los accesos de entrada y salida a las plantas de sótano y para permitir la circulación, tanto rodados como peatonales que se establecen en este documento. Los gastos de construcción de las rampas, así como de los distintos elementos comunes (calles, aseos, cuartos de limpieza, etc.) de utilización general del sótano por parte de las parcelas que soporten las rampas y las posibles escaleras de emergencia y demás elementos comunes del garaje, serán distribuidos entre los propietarios de todas las parcelas mancomunadas, en razón directa a la superficie que cada una de ellas posea a nivel de subsuelo.

### **C. Tramitación**

El Ayuntamiento de Estella en cumplimiento de esta determinación obligatoria del planeamiento establecerá las condiciones concretas de ejecución, adoptando los acuerdos y resoluciones necesarios para facilitar esa ejecución.

Si por las características del garaje mancomunado y la ejecución de las distintas parcelas que lo componen, hubiese un periodo de tiempo en el que no haya posibilidad de acceso al garaje, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de un aparcamiento temporal en la superficie de las parcelas que componen el garaje mancomunado. La adecuación que sea necesaria para su utilización como garaje provisional en superficie (movimiento de tierras, pavimentación, cierres, etc.) se realizará en la correspondiente licencia de obras por parte del Ayuntamiento al solicitante, quien

asumirá a su cargo el coste de los mismos. A fin de garantizar el acceso a estos aparcamientos provisionales, se contempla la posibilidad de que el Ayuntamiento los autorice a través de zonas no habituales para la circulación de vehículos.

### **artículo 43. Artículo 40. Vuelos**

1. El vuelo máximo se establece en función de la anchura de la calle:

> 15 m. .... 100 cm.

> 10 m..... 80 cm.

En cualquier caso el vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera existente, a 40 cm. de éste hacia dentro.

2. Los elementos y cuerpos salientes dejarán una altura libre mínima de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en todo punto.

3. La suma de las longitudes de los cuerpos y elementos salientes no excederá en ningún caso la proporción 2/3 de la longitud de cada una de las fachadas, pudiendo distribuirse libremente.

4. El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cm. al vuelo máximo determinado en el apartado 1.

5. En las parcelas de viviendas unifamiliares no se establecen limitaciones de vuelos dentro de los lindes de la parcela. Se prohíben vuelos fuera de estos lindes.

6. En los patios interiores únicamente se permiten vuelos abiertos (terrazas) respecto del fondo máximo edificable, con las dimensiones establecidas en este artículo.



## **CAPITULO VI-NORMATIVA PARTICULAR POR PARCELAS URBANISTICAS.**

---

**artículo 44. PARCELA 01**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>01</b>
	Unidad Básica <b>01</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	884,09
Servidumbre de uso público (m2)	0
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	1.481,72
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	2.529
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	0
Nº viviendas tipo	21
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. VPT
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	PB+4
Fondo máximo. conforme a planos (m)	12,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones en las parcelas P-01 mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores.</li> <li>- Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados.</li> <li>-Se establece la siguiente sección tipo :</li> </ul>	

**artículo 45. PARCELA 02.**

1.- IDENTIFICACION	
	Parcela <b>02</b>
	Unidad Básica <b>02</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
2.- SUPERFICIES.	
Parcela (m2)	1.120,13
Servidumbre de uso público (m2)	0
3.- APROVECHAMIENTO.	
Aprovechamiento máximo (Uas)	1.105,87
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	2.461
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	0
Nº viviendas tipo	21
4.- USOS	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. VPO
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
5. ORDENACIÓN	
Altura de la edificación(m)	semisótano+PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
6.- OTRAS DETERMINACIONES	
- Las edificaciones en las parcelas P-02, 03, 04 mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores. - Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados. -Se establece la siguiente sección tipo :	

**artículo 46. PARCELA 03.**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>03</b>
	Unidad Básica <b>02</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	1.074,46
Servidumbre de uso público (m2)	0
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	932,57
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	2.063
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	0
Nº viviendas tipo	18
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. VPO
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	semisótano +PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones en las parcelas P-02, 03, 04 mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores.</li> <li>- Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados.</li> <li>-Se establece la siguiente sección tipo :</li> </ul>	

**artículo 47. PARCELA 04.**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>04</b>
	Unidad Básica <b>02</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	733,76
Servidumbre de uso público (m2)	0
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	1.105,87
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	2.461
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	0
Nº viviendas tipo	21
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. LIBRE
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	semisótano +PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
- Las edificaciones en las parcelas P-02, 03, 04 mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores. - Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados. -Se establece la siguiente sección tipo :	

**artículo 48. PARCELA 05.**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>05</b>
	Unidad Básica <b>03</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	963,41
Servidumbre de uso público (m2)	439,14
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	1.789,60
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	2.359
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	524
Nº viviendas tipo	19
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. VPT
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	semisótano +PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
- Las edificaciones en las parcela mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores. - Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados. -Se establece la siguiente sección tipo :	

**artículo 49. PARCELA 06.**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>06</b>
	Unidad Básica <b>04</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	839,20
Servidumbre de uso público (m2)	0
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	2.476,63
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	2.459
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	0
Nº viviendas tipo	20
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. LIBRE
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	semisótano +PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones en las parcela mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores.</li> <li>- Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados.</li> <li>-Se establece la siguiente sección tipo :</li> </ul>	
<p><b>L 1.2</b></p>	

**artículo 50. PARCELA 07.**

1.- IDENTIFICACION	
	Parcela <b>07</b>
	Unidad Básica <b>05</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
2.- SUPERFICIES.	
Parcela (m2)	1.873,18
Servidumbre de uso público (m2)	
3.- APROVECHAMIENTO.	
Aprovechamiento máximo (Uas)	6.215,04
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	5.951
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	661
Nº viviendas tipo	49
4.- USOS	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. LIBRE
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
5. ORDENACIÓN	
Altura de la edificación(m)	semisótano +PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
6.- OTRAS DETERMINACIONES	
- Las edificaciones en las parcela mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores. - Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados. -Se establece la siguiente sección tipo : ( semisótano solo en la zona de calle Lizarrá)	

**artículo 51. PARCELA 08.**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>08</b>
	Unidad Básica <b>06</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	1.573,53
Servidumbre de uso público (m2)	694,89
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	4.303,10
TOTAL Superficie edificable máxima (m2)	3.954
Superficie edificable comercial en Pb (m2)	879
Nº viviendas tipo	33
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda colectiva. LIBRE
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	PB+3+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	14,0
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
- Las edificaciones en las parcela mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores. - Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados.	

**artículo 52. PARCELA 09.**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>09</b>
	Unidad Básica <b>07</b>
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m <sup>2</sup> )	3.329,10
Servidumbre de uso público (m <sup>2</sup> )	0
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	2.607,75
TOTAL Superficie edificable máxima (m <sup>2</sup> )	2.450
Superficie edificable comercial en Pb (m <sup>2</sup> )	0
Nº viviendas tipo	20
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda Baja densidad. LIBRE
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación(m)	semisótano + PB+2+A
Fondo máximo. conforme a planos (m)	Según planos
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Según planos
Alineación obligatoria	Según planos
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones en las parcela mantendrán una uniformidad tipológica y de materiales, y continuidad en las alineaciones interiores.</li> <li>- Cada edificación tendrá una superficie máxima en planta de 200 m<sup>2</sup>c.</li> <li>- Será obligatoria la construcción de sótanos mancomunados.</li> <li>- Se establece la siguiente sección tipo :</li> </ul>	

**artículo 53. UNIDAD CONSOLIDAD 1, UC-1**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>574B</b>
	Unidad Básica
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	1.108,10
Servidumbre de uso público (m2)	0
Parcela mínima (m2)	Existente.
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	Existente
Superficie edificable máxima (m2)	Existente
Nº viviendas tipo	0
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Existente
Usos tolerados	
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación (m)	Existente
Fondo máximo. conforme a planos (m)	Existente
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Existente
Alineación obligatoria	Existente
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	
Se consolida el uso actual, no permitiendo aumentar el volumen construido.	

**artículo 54. UNIDAD CONSOLIDAD 2, UC-2**

1.- IDENTIFICACION	
	Parcela <b>138</b>
	Unidad Básica
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
2.- SUPERFICIES.	
Parcela (m2)	84,58
Servidumbre de uso público (m2)	0
Parcela mínima (m2)	Existente.
3.- APROVECHAMIENTO.	
Aprovechamiento máximo (Uas)	Existente
Superficie edificable máxima (m2)	Existente
Nº viviendas tipo	0
4.- USOS	
Uso pormenorizado	Vivienda Unifamiliar Adosada
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
5. ORDENACIÓN	
Altura de la edificación (m)	Existente
Fondo máximo. conforme a planos (m)	Existente
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Existente
Alineación obligatoria	Existente
6.- OTRAS DETERMINACIONES	

**artículo 55. UNIDAD CONSOLIDAD 3, UC-3**

<b>1.- IDENTIFICACION</b>	
	Parcela <b>491</b>
	Unidad Básica
	Unidad Ejecución <b>UE1</b>
	Ámbito <b>APA-3</b>
<b>2.- SUPERFICIES.</b>	
Parcela (m2)	322,74
Servidumbre de uso público (m2)	0
Parcela mínima (m2)	Existente.
<b>3.- APROVECHAMIENTO.</b>	
Aprovechamiento máximo (Uas)	Existente
Superficie edificable máxima (m2)	Existente
Nº viviendas tipo	0
<b>4.- USOS</b>	
Uso pormenorizado	Vivienda Unifamiliar Adosada
Usos tolerados	Conforme art. 27 NUG del PGM
<b>5. ORDENACIÓN</b>	
Altura de la edificación (m)	Existente
Fondo máximo, conforme a planos (m)	Existente
Retranqueo mínimo conforme a planos (m)	Existente
Alineación obligatoria	Existente
<b>6.- OTRAS DETERMINACIONES</b>	

## **CAPÍTULO VII.- NORMATIVA DE TRAMITACIÓN.**

### **artículo 56. Artículo 41. Licencia de edificación**

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse al Ayuntamiento de Estella-Lizarra un proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, el cual, además de definir las edificaciones incluirá las resoluciones de las obras de urbanización necesarias en la misma y espacios libres privados con servidumbre de uso público.

En este Proyecto se incluirá la justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.

Siempre y cuando el proyecto cumpla con las prescripciones de la presente normativa y con la legislación vigente de rango superior, deberá concederse la correspondiente licencia municipal de edificación y uso del suelo.

Estarán sujetos a previa licencia o declaración responsable, todo tipo de obra, incluidos los cierres de parcela, los cobertizos y las marquesinas que se ajustarán a lo prescrito en la presente Normativa.

### **artículo 57. Artículo 42. Licencia de primera ocupación**

La Licencia de Primera Ocupación se tramitará de acuerdo con la normativa específica de la Comunidad Autónoma de la Comunidad Foral de Navarra.

### **artículo 58. Artículo 43. Disposición final**

Las Normas detalladas en el presente Plan prevalecerán sobre cualquier otra del mismo rango.

Todos los aspectos no regulados expresamente en este documento se regirán por lo establecido en el PGM de Estella-Lizarra y en las disposiciones legales al efecto.

Estella-Lizarra, a enero de 2022

Fdo.: Luis Turiel Díaz  
Arquitecto

Mikel Zabalza Zamarbide.  
Arquitecto