

PROMOTOR:

PROPIETARIOS DE LA UNIDAD.

EQUIPO REDACTOR:

LParq
arquitectura y urbanismo

NAGORE-IRISARRI ABOGADOS



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA U.E.-14 DEL PGM DE ESTELLA- LIZARRA

FASE: APROBACIÓN INICIAL
DOCUMENTO: NORMATIVA PARTICULAR

ABRIL 2022

ARTÍCULO 35.- UNIDAD DE PEPRI U.E. 14	
1.- DETERMINACIONES GENERALES	IDENTIFICACIÓN
Superficie de la Unidad 14.810,61 m ² Superficie de parcelas aportadas 13.858,08 m ² Clasificación del Suelo Suelo Urbano No Consolidado Calificación: Uso global Residencial Intensivo. Alta Densidad. Uso característico Residencial V.P.P Y V.L.	U.E.14

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- Alineaciones conforme a lo grafiado en los planos.
- Se ha establecido una alineación en obligatoria con una fachada tipo celosía sobre la planta baja, en el ámbito indicado en el plano de ordenación de forma, en la parcela 2 con altura mínima de B+1, para protección de vistas de la medianera existente desde el vial, sin impedir servidumbres de luces y vistas. El proyecto edificatorio justificará la solución final adoptada.
- Altura de la edificación B+6, B+5, B+4, B+5+A,
- El número de plantas bajo rasante es libre.
- Se permite la ocupación del subsuelo de cada parcela como sótano privativo, pudiéndose mancomunar los sótanos de las parcelas.
- Se permite la ocupación del espacio de suelo privado con rampas de acceso a sótano.
- Se establece la obligación de prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda en suelo privado.

3.- NORMAS DE CESIONES.

- Número mínimo de plazas de aparcamiento en suelo público = 58 plazas (47 plazas en el ámbito sur y 11 en el ámbito norte).
- Zona Verde Pública, grafiada en los planos de desagregación como SGZV 12-1-UE-14 (sistema General de Zona Verde), con una superficie mínima de 7.000 m².

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

- Datos de cálculo: Aprovechamiento Lucrativo Total=7.922,6047 UA
 Aprovechamiento Medio=0,5900 UA/m²
- Número orientativo de viviendas =103 viviendas
- Número de viviendas mínimo VPP =71 viviendas**
- Superficie edificable máxima=11.668,04 m²**

5.- NORMAS DE GESTIÓN

- Sistema de Actuación: Compensación o Reparcelación Voluntaria.
 - La Unidad tiene una delimitación discontinua que incluye la superficie delimitada por el SGZV-12.1UE-14, perteneciente catastralmente a la parcela 272 del polígono 1.
 - Previamente a la ejecución de ninguna obra se deberá tramitar el Proyecto de Reparcelación y Urbanización de la Unidad.
- Las edificaciones existentes dentro de la Unidad se declaran Fuera de Ordenación y serán objeto de un proyecto de derribo propio.

6.- NORMAS DE PROVECHAMIENTOS Y ORDENACIÓN

- Se establecen unos coeficientes zonales con el fin de mantener los aprovechamientos provenientes de las unidades que se modifican

PARCELA	Unidad de la que proviene Coef de AU	Superficie m2	AU Anterior UAs	Coef ponderacion	AU Actual UAs	CESIÓN 10%	Au Resultante UAs	Porcent. Aprovech.
55/5	UE-14 0,5900 UAs/ m2	954,11	562,9249	1,00	562,9249	56,2925	506,6324	6,3948%
182/5	UE-14 0,5900 UAs/ m2	5.467,36	3.225,7424	1,00	3.225,7424	3.22,5742	2.903,1682	36,6441%
272/1	UE-14 0,5635 UAs/ m2	7.336,18	4.133,9374	0,9551	4.133,9374	4.13,3937	3.720,5437	46,9611%
Total		13.757,65	7.922,6047		7.922,6047		7.922,6047	10,0000%

- Se definen las siguientes parcelas resultantes, de datos no normativos:

Parcelas		Sup.(m2)	ALTURA	Superficie construida vivienda	Superficie construida comercial	Superficie construida TOTAL	Aprov. Total (Uas)	Cesion 10% (Uas)	N VIV aprox	N VIV VPP aprox
1.1	VL	861,09	PB+6	3.599,04	0,00	3.599,04	3.619,8234		30	0
1.2	VPP	764,21	PB+5	3.162,00	0,00	3.162,00	1.400,7816		32	32
1.3	VPP	791,05	PB+4	2.535,00	0,00	2.535,00	1.126,7740		25	25
2	VPP	954,11	PB+5+A	1.575,01	796,99	2.372,00	1.775,2257		16	16
Total		3.370,46	0,00	10.871,04	797,00	11.668,04	7.922,6047	792,2605	103	73

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS

El uso asignado es el de vivienda libre y de protección, manteniendo los coeficientes asignados por el plan que podrán ser modificados en el proyecto de reparcelación.

VL	Vivienda libre VL	1,00
	Espacio libre privado	0,06
VPP	Vivienda de protección VPP	0,44
	Espacio libre privado	0,04
Comercial	Comercial	1,35

7.- NORMAS DE USOS

En de aplicación el régimen de compatibilidad de usos de la Normativa Urbanística general del Plan (artículos 21-28)

Los usos pormenorizados principales son los de vivienda Libre para la parcela 1.1 y protegida en las parcelas 1.2, 1.3 y 2.

Se asigna el uso detallado de vivienda colectiva para las plantas elevadas en las cuatro parcelas y en planta baja para las parcelas 1.1, 1.2 y 1.3.

Se asigna el uso detallado comercial para la planta baja de la parcela 2.

Para la asignación de otros usos detallados en los proyectos edificatorios, es de aplicación la tabla de compatibilidad de usos del artículo 28 de la normativa general del Plan Municipal.

Tabla detallada resultante por parcela:

PARC	PARC (m2)	USOS DETALLADOS		SUP. CONST /PLANTA	H	ESP.LIBRE PRIVADO (hipótesis)	SUPERFICIE / USO (hipótesis)	VIV (aprox)	VIV VPP (aprox)	COEF (UA/m2)	APROVECH. USOS (UA) (hipótesis)	APROVECH. PARCELAL (UAS) (hipótesis)
1.1	861,09	VL	vivienda esp.libr.priv	515,00	7,0	346,390	3.599,04	30		1,00 0,06	3.599,0400 20,7834	3.619,8234
1.2	764,21	VPP	vivienda esp.libr.priv	527,00	6,0	237,540	3.162,00	32	32	0,44 0,04	1.391,2800 9,5016	1.400,7816
1.3	791,05	VPP	vivienda esp.libr.priv	507,00	5,0	284,350	2.535,00	25	25	0,44 0,04	1.115,4000 11,3740	1.126,7740
2	954,11	VPP	vivienda comercial esp.libr.priv	286,50 796,99	5,5 1,0	157,120	1.575,01 796,99	16	16	0,44 1,35 0,04	693,0044 1.075,9365 6,2848	1.775,2257
TOTAL	3.370,46					1.025,40	11.668,04	103	73	Modificables en reparcelación	7.922,6047	7.922,6047
						Edificabilidad total máxima		Mín 71				

Notas: Son determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las señaladas en negrita.
 - Son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas el resto