

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
TÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	2
TÍTULO 2. REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE PLAN PARCIAL ..	5
TÍTULO 3. NORMATIVA PARTICULAR DE UNIDADES BÁSICAS	10
Capítulo 1.- Normas Comunes a todas las Unidades	10
Sección 1.- Contenido y Disposiciones Generales	10
Sección 2.- Determinaciones Funcionales	12
Sección 3.- Determinaciones Formales	13

TITULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Objeto y ámbito.

1.- El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer las condiciones que regularán el desarrollo urbanístico pormenorizado del Sector I/S-1, IV/S-1, XVI/S-1, XIX/S-1 y Sistemas Generales adscritos IV/GSA-1, IV/GSA-2, V/GSA-2, VII/GSA-1, VII/GSA-2, VII/GSA-3, XI/GSA-1, XI/GSA-2, XI/GSA-3, XI/GSA-4, XII/GSA-1, XV/GSA-1, XVI/GSA-1 y XVII/GSA-2 (Área de Reparto ARS-3) según denominación del Plan Municipal de Pamplona, cuyo ámbito territorial queda definido en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la vigente Ley Foral 35/2002.

Artículo 2.- Alcance y contenido del Plan Parcial.

1.- El presente documento tiene el alcance y contenido correspondientes a los Planes Parciales, tal y como este instrumento queda configurado en la legislación vigente.

Artículo 3.- Objeto y contenido de las Normas Urbanísticas.

1.- Las presentes Normas tienen por objeto establecer la naturaleza jurídica y aprovechamiento urbanístico de las parcelas edificables, equipamientos, sistema viario y espacios libres y las condiciones técnicas que deberá reunir las infraestructuras y servicios previstos, y regular las condiciones de ordenación, volumen, composición y construcción de los edificios, en el ámbito del Plan Parcial.

2.- En cuanto no aparezca regulado en sentido distinto se estará a lo dispuesto con carácter general por el Plan Municipal y las Ordenanzas y Normativa Sectorial que resulten de aplicación.

Artículo 4.- Ejecutoriedad y vigencia.

1.- El presente Plan Parcial una vez aprobado y publicada su normativa urbanística en el BOLETIN OFICIAL de Navarra, será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión o modificación.

Artículo 5.- Efectos del Plan Parcial.

1.- El Plan Parcial es público, ejecutivo y obligatorio.

2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad del documento de planeamiento y a pedir información respecto de cualquier contenido del

mismo, y la obligación municipal de tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito o cédula urbanística del régimen urbanístico aplicable a cada finca conforme al artículo 81 LF 35/02.

3.- La ejecutoriedad implica la obligación de su desarrollo de acuerdo con el propio Plan y la legislación vigente.

Artículo 6.- Documentos integrantes del Plan Parcial.

1.- El presente Plan queda constituido por la Memoria, la Normativa Urbanística y los Planos de Información y de Ordenación.

2.- El contenido y alcance de los distintos documentos es el siguiente:

La Memoria contiene los objetivos y criterios que han guiado la ordenación urbanística proyectada y describe y justifica la solución adoptada y el conjunto de determinaciones incorporados al Plan. La Memoria incluye igualmente, la evaluación económica del conjunto de la implantación.

La Normativa Urbanística define el régimen jurídico urbanístico de los terrenos, regulando los aspectos relativos a la gestión y definiendo las condiciones generales y particulares de la urbanización, de la edificación y de las actividades.

Los Planos de Información expresan la realidad actual del territorio objeto de planeamiento y la ordenación establecida en el Plan Municipal vigente.

Los Planos de Ordenación definen gráficamente las determinaciones de la ordenación pormenorizada, y los elementos necesarios para su desarrollo, complementando en su caso, los preceptos contenidos en esta Normativa.

Artículo 7.- Obligatoriedad.

1.- La obligatoriedad significa el deber jurídico exigible tanto a la Administración, como a los particulares, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones contenidas en este Plan.

Artículo 8.- Interpretación.

1.- Corresponde al Ayuntamiento de Pamplona, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y sin perjuicio de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales, la interpretación del contenido del Plan Parcial así como, en su caso, de las dudas, discrepancias o contradicciones que puedan plantearse entre las determinaciones de los diversos documentos que lo constituyen.

2.- Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En todo caso, y de existir contradicciones, la Normativa Particular prevalecerá sobre la Normativa General por ser aquella más específica.

TITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9.- Régimen Urbanístico.

1.- En relación con la Ordenación, el presente Plan Parcial define las condiciones de formales para el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento, así como los distintos usos a que se destinarán los espacios públicos y privados, expresados en su caso, para cada uno de los niveles de la edificación. El Plan Parcial incorpora asimismo, los esquemas de los distintos servicios e infraestructuras necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento.

2.- En relación a la gestión, el presente Plan Parcial define la Unidad de Ejecución, el sistema de actuación, la parcelación resultante, los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías, el aprovechamiento tipo y el plan de etapas. Asimismo, se especifican las condiciones de desarrollo en la normativa urbanística particular.

Artículo 10.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión.

1.- El Ayuntamiento de Pamplona constituye la Administración actuante a los efectos de la ejecución y de la gestión del presente planeamiento.

Artículo 11.- Unidades de Gestión y Planeamiento.

1.- De acuerdo a lo establecido en el Plan Municipal vigente, los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial constituyen un Área de Reparto donde se incluyen distintos sistemas generales.

2.- Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial constituyen una única Unidad de Ejecución con los sistemas generales adscritos.

3.- El presente Plan Parcial delimita un conjunto de Unidades Básicas atendiendo al concepto y criterios definidos en el Plan Municipal de Pamplona.

4.- Quedan excluidas del ámbito reparcelable las parcelas y edificaciones que se consideran consolidadas.

Artículo 12.- Sistema de Actuación.

1.- El desarrollo de la Unidad de Ejecución se efectuará mediante el sistema de Cooperación.

Artículo 13.- Proyectos de Urbanización.

1.- Las determinaciones del presente Plan parcial referentes a los ámbitos de las Unidades de Actuación I/S-1, IV/S-1, XVI/S-I, XIX/S-1, XV/GSA-1, XVI/GSA-1 y XVII/GSA-2 se desarrollarán mediante un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que su ejecución se desarrolle mediante distintas fases de construcción relacionadas con las fases de construcción de la edificación. El resto de Unidades de Actuación serán desarrolladas mediante Proyectos de Urbanización referentes a una o varias Unidades.

2.- Los contenidos que el presente Plan incorpora en relación al diseño de enlaces viarios, trazado y dimensionamiento de vías y aparcamientos, y en general, todas aquellas propuestas de diseño del espacio público serán objeto de desarrollo y, en su caso, ajuste justificado, tanto por razones técnicas como en orden a una correcta ejecución de las obras, por el Proyecto de Urbanización.

Artículo 14.- Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo.

1.- Los titulares de suelo tienen derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico patrimonializable permitido por el presente Plan, mediante el cumplimiento de las condiciones establecidas al efecto, de acuerdo a lo determinado en el artículo 99 de la Ley Foral 35/2002.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo, definitivas asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en el artículo 100 de la Ley Foral 35/2002.

3.- Los propietarios de la Unidad de Ejecución definida en el presente Plan Parcial costearán las obras de urbanización correspondientes a las Unidades de Actuación I/S-1, IV/S-1, XVI/S-I y XIX/S-1, correspondientes a los sistemas locales de la propia Unidad, así como las conexiones al ámbito de la Unidad de Ejecución que resultan necesarias para su desarrollo, y las indemnizaciones y demoliciones de las edificaciones que se encuentren fuera de ordenación, situadas en el ámbito de los sistemas generales

Artículo 15.- Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley Foral 35/2.002, es el noventa por ciento del aprovechamiento tipo.

Artículo 16.- Transmisión del Suelo.

1.- La transmisión de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Artículo 17.- Elementos fuera de Ordenación.

1.- A los efectos del artículo 84 de la Ley Foral 35/2.002, se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que resultan incompatibles con la ordenación urbanística pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial.

Artículo 18.- Parcelas consolidadas.

1.- Se consideran consolidadas las edificaciones y actividades existentes en las parcelas que corresponden a la denominación catastral siguiente: 531, 532, 533, 534, 535, 536, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 984, 985 y 986, pertenecientes todas ellas, al Polígono 5.

2.- Asimismo, se consideran consolidadas las edificaciones y actividades existentes en parte de las parcelas que corresponden a la denominación catastral 593 y 965, igualmente del Polígono 5, y en concreto, en la parte en que las edificaciones y actividades existentes coinciden con las previstas en el presente Plan Parcial.

3.- La superficie correspondiente a las parcelas, o parte de las parcelas descritas en los apartados anteriores, quedan excluidas del ámbito reparcelable.

4.- En la Normativa Particular se establecen determinaciones reguladoras para parcelas y edificaciones consolidadas.

Artículo 19.- Coeficientes de Homogeneización de Usos y Tipologías y Aprovechamiento tipo.

1.- Se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de usos y tipologías (o de ponderación):

USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE
Vivienda de Protección Oficial. Régimen General	0,256
Vivienda libre plurifamiliar	1,196
Terciario en planta baja de edificios residenciales	0,900
Terciario en planta primera de edificios residenciales	1,050
Terciario en todas las plantas en edificio exento	1,050
Dotacional privado	1,000
Actividad económica	1,000
Espacio libre privado anejo a vivienda libre plurifamiliar	0,200
Espacio libre privado anejo a dotacional privado	0,200
Espacio libre privado anejo a actividad económica	0,200
Espacio libre privado anejo a V.P.O.	0,000
Sótano en “residencial colectivo con locales en planta baja” (usos lucrativos)	0,900
Sótano en “residencial colectivo todas las plantas” (usos lucrativos)	1,000
Sótano en usos pormenorizado “Oficinas” (usos lucrativos)	1,05

2.- El aprovechamiento tipo es: 0,57975 U.A.S./m².

Artículo 20.- Determinaciones Estructurantes.

A efectos de lo establecido en la LF. 35/02, e interpretando lo determinado por el Plan Municipal, se consideran con carácter general, determinaciones estructurantes, la delimitación del Sector, los objetivos y criterios básicos de ordenación enunciados por el Plan Municipal para cada unidad y las determinaciones relativas a Régimen Urbanístico, esto es, el aprovechamiento tipo, los usos globales establecidos por el Plan Municipal y el porcentaje de viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial. Así mismo se consideran determinaciones estructurantes las propuestas del Plan Municipal relativas al modelo de ocupación del territorio situación y características de los elementos fundamentales de la estructura urbana de cada unidad (sistema viario de interrelación zonal,

grandes equipamientos y áreas libres de rango general), así como los criterios y condiciones básicas de la ordenación.

Artículo 21.- Desarrollo sostenible.

1.- La gestión y ejecución del presente Plan Parcial deben fundamentarse en criterios de desarrollo sostenible, conjugando principios de justicia social, económica y medioambiental y combinando pautas de distribución y materialización del espacio combinadas con un entorno medioambiental duradero y criterios de justicia y equidad.

2.- De acuerdo con el postulado anterior, el proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones del presente Plan Parcial, resolverá las infraestructuras, pavimentación y tratamiento del sistema viario y áreas libres públicas mediante soluciones y sistemas integrados, así como soluciones constructivas y materiales homogéneas y duraderas, que faciliten la gestión y mantenimiento del espacio público.

Artículo 22.- Usos pormenorizados.

Se precisan de forma específica para cada una de las unidades básicas y, en su caso, parcelas delimitadas en la ordenación, en coherencia con las previsiones del Plan Municipal para el Sector.

Artículo 23.- Compatibilidad y equivalencia de usos.

Se estará a lo dispuesto en el Régimen y Tablas de Compatibilidades de usos, establecido por el Plan Municipal, en el artículo 28 de su Normativa Urbanística General.

TITULO III. NORMATIVA PARTICULAR DE UNIDADES BÁSICAS

CAPITULO 1. NORMAS COMUNES A TODAS LAS UNIDADES.

SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 24.- General.

Las determinaciones recogidas en este capítulo constituyen disposiciones comunes a todas las Unidades Básicas definidas en la Ordenación, y, por lo mismo, serán de aplicación general, salvo criterio o regulación distinta establecidos en la Normativa Particular correspondiente a cada Unidad o zona.

Artículo 25.- Contenido e Interpretación.

Las determinaciones particulares establecidas en las Fichas de Normativa Particular de las distintas Unidades previstas en la Ordenación, constituyen normas detalladas y, en su caso, condiciones de diseño, que desarrollan para cada Unidad y Parcela, determinaciones Funcionales y Formales, así como previsiones relativas a su Gestión y Desarrollo.

1.- El aprovechamiento de proyecto se medirá según el contenido del artículo 35 bis de la N.U.G. del Plan Municipal.

2.- En el Cuadro de superficie, usos, aprovechamiento de proyecto y aprovechamiento, se establecen la naturaleza y valores de esos parámetros para cada Unidad y Parcela.

En cuanto a las viviendas, en cada parcela se estará a lo dispuesto en el artículo 39 bis de la N.U.G. del Plan Municipal.

La superficie de los portales o núcleos de comunicación situados en la Planta Baja y en su caso, planta 1.^a, de edificios que en tales plantas estén destinados a uso no residencial, se consideran a efectos de cómputo de aprovechamiento como superficie destinada al uso general asignado a esa(s) planta(s), excepción hecha de los dos núcleos exentos previstos en la parcela A13.A, que se destinan expresamente a uso residencial y por lo mismo, computarán como vivienda libre.

A los efectos de la Normativa del presente Plan Parcial, debe entenderse que el término terciario, corresponde exclusivamente a los usos comercio y oficinas, tal como aparecen definidos en el Plan Municipal. La compatibilidad y equivalencia de usos en relación con el Uso Pormenorizado Comercio u Oficinas, será la establecida en dicho Plan Municipal, y su localización y cuantía la que se determina en la documentación gráfica del Plan Parcial y la Normativa particular de cada una de las unidades básicas definidas en la ordenación.

En el apartado relativo a determinaciones generales, se identifica la Unidad de Actuación (definida por el P.M.), en cuyo ámbito se sitúa la Unidad Básica de que se trate y la denominación y superficie de ésta.

3.- En el apartado relativo determinaciones funcionales, se expresa el uso y tipología, asignados a la edificación.

4.- En el apartado relativo a determinaciones formales, se precisan los parámetros que regulan la configuración física de la edificación.

La Altura de la edificación se expresa en número de plantas.

La Ocupación máxima de parcela determina la superficie de la misma susceptible de ser ocupada por la edificación, y, en general, salvo en determinadas Unidades destinadas a Uso Dotacional, en que se ofrece en términos porcentuales en relación con la superficie total parcelada, aparece definida gráficamente por las alineaciones de la edificación.

Por lo que se refiere a la máxima ocupación de parcela y sótano, en las Unidades destinadas a Uso Dotacional, público o privado, la superficie definida gráficamente bajo esa acepción debe entenderse como ámbito susceptible de ser ocupado en el subsuelo, en ningún caso como superficie máxima edificable, que se ofrece, en general en términos porcentuales en relación con la superficie parcelada, o en función de lo establecido de forma genérica por el Plan Municipal en el artículo 79 de su Normativa General.

La Parcelación se define gráficamente. En relación con ello y salvo que se permita expresamente la segregación, supuesto que se ofrece en todas las parcelas dotacionales públicas, las parcelas definidas tienen la condición de parcelas mínimas y resultan, por lo mismo, indivisibles.

Cuando se haya creado una nueva parcela por agregación de las actuales, tendrá una edificabilidad que, evidentemente, será la suma de la de todas las parcelas agregadas, y esta podrá distribuirse libremente en la nueva parcela resultante, siempre dentro de lo previsto por las alineaciones y alturas máximas señaladas por la normativa.

5.- En el apartado determinaciones relativas a gestión y desarrollo de la unidad, se establecen condiciones particulares relacionadas con el desarrollo de la Edificación y Urbanización de la Unidad.

En el supuesto de que exista un garaje mancomunado para varias parcelas, éste será objeto de un Proyecto de Actividad Clasificada vinculado al primer proyecto que se desarrolle para la unidad en la que se sitúe.

SECCION 2. DETERMINACIONES FUNCIONALES.

Artículo 26.- Usos pormenorizados y tipología.

Los usos pormenorizados se determinan para cada una de las Unidades Básicas y Parcelas definidas en la Ordenación, en coherencia con las previsiones y términos establecidos en el Plan Municipal, precisándose, además, en relación con el uso Residencial, las parcelas que se destinan expresamente a viviendas V.P.O.

Por lo que se refiere a tipologías, se distinguen únicamente dos tipos edificatorios -bloque y manzana-, aún cuando ésta se ofrezca en soluciones abiertas, conformadas por cuerpos de edificación aislados.

Artículo 27.- Usos compatibles y equivalentes.

Como se establece en el artículo 23 de esta Normativa, salvo determinación particular expresa, se estará a lo dispuesto en la Normativa que resulte de aplicación, establecida en el Plan Municipal, que en el artículo 28 de su Normativa General regula la compatibilidad de los Usos Pormenorizados respecto de los Usos Globales, la compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los Usos Pormenorizados de Unidad Básica y la Compatibilidad de los Usos Detallados respecto de los Usos Pormenorizados de Parcela.

Artículo 28.- Unidades destinadas a Uso Dotacional Público.

Las Unidades Básicas y Parcelas destinadas a Uso Dotacional público, podrán destinarse a un uso dotacional distinto al previsto si éste resultara innecesario o se justificara la necesidad de implantar el uso dotacional alternativo, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 29 de la Normativa General del Plan Municipal.

SECCION 3. DETERMINACIONES FORMALES.

Artículo 29.- Alineaciones.

Se definen gráficamente en los planos de ordenación y fichas de Normativa Particular, tanto las alineaciones oficiales como las de edificación, distinguiéndose en relación con éstas últimas su condición de obligatorias o máximas.

En la intersección entre alineaciones obligatorias y máximas, la longitud de la alineación obligatoria se considera máxima y será la que concrete el proyecto, sin que resulte obligatorio alcanzar la longitud prevista en las fichas.

En caso de tratarse de unidades básicas completas ó de agregación de varias parcelas y debido a la posibilidad de redistribuir los aprovechamientos de proyecto dentro de las envolventes máximas establecidas, se admite que las alineaciones obligatorias lo sean como mínimo en un 80% de la longitud de las fachadas afectadas.

En los edificios que dispongan total o parcialmente de elementos de protección solar que formen paños abiertos (lamas, celosías, persianas, etc), formando una piel paralela a la fachada cerrada, puede entenderse que esta "fachada exterior" (piel), constituye fachada a efectos de alineación obligatoria.

Artículo 30.- Vuelos.

Sobre alineaciones máximas únicamente se permite el vuelo de impostas, cornisas, aleros y elementos análogos, quedando expresamente prohibido el vuelo de balcones y cuerpos cerrados, salvo en el caso de las torres.

En las fachadas cuya alineación resulte obligada, además de los elementos anteriores, se permite el vuelo de balcones y miradores. En los balcones no se permite la colocación de elementos de protección de vistas para su utilización como tendederos.

A los efectos de esta normativa, se entiende por mirador todo cuerpo cerrado acristalado cuando menos en un 70% de la superficie de su cerramiento. Podrán corresponder a uno o varios espacios interiores del edificio.

No se permite el vuelo en plantas bajas, ni en aquellas plantas o zonas de la fachada en que así se determina en la Normativa Particular de determinadas Unidades o zonas.

La longitud acumulada de los vuelos en las fachadas de un edificio no podrá superar el 50% de la longitud total de los forjados de las fachadas obligatorias a que se apliquen. Pueden distribuirse la totalidad de los vuelos permitidos en el edificio (en las fachadas obligatorias) en cualquiera de las fachadas obligatorias.

El vuelo no será, en ningún caso, superior a 1,00 m, salvo en las fachadas que dan frente al parque de los edificios situados en las parcelas L54 a L57, en las que se permite un vuelo máximo de 2 m. En este último caso podrá volar la edificación esos 2 m con cuerpos cerrados.

Artículo 31.- Retranqueos.

En las plantas elevadas que resulten de alineación obligada, la forma y disposición de entrantes y patios abiertos a fachada será libre y estará sometida a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

En cualquier caso, deberá respetarse la alineación obligada de fachada en la franja superior de la edificación, delimitada entre la línea de cornisa, o nivel inferior del último forjado de planta piso, y la línea de coronación, tal como aparece definida en esta Normativa.

La longitud acumulada de los retranqueos en las fachadas de un edificio no será superior a 1/3 de la longitud total de los forjados. Los retranqueos máximos se aplicarán independientemente a cada una de las fachadas obligatorias.

Como quiera que las alineaciones interiores de la edificación resultan, en general, máximas y no obligadas, el fondo edificable podría variar en parcelas adyacentes; en orden a evitar afecciones entre colindantes se establece un fondo obligado de 13 m. común a edificios adyacentes en una distancia de 2 m. a uno y otro lado de la línea medianera entre parcelas, salvo que medie acuerdo entre los propietarios colindantes, en cuyo caso podrá establecerse una anchura de contacto diferente.

Artículo 32.- Rasantes.

Se definen gráficamente en los planos de ordenación.

En su caso, el proyecto de urbanización, podrá modificarlas de forma razonada, en ningún caso sustancialmente, justificando, al hacerlo, que de esa modificación no se derivan afecciones a parcelas y edificios próximos.

En relación con las Unidades de Aranzadi, Trinitarios y Berichitos, los proyectos de urbanización o edificación que se redacten en el ámbito de tales áreas, en desarrollo de las previsiones del presente Plan, podrán modificar justificadamente tanto las rasantes establecidas en éste, como las condiciones constructivas impuestas a la edificación, siempre que en un nuevo estudio hidrológico se garantice que las nuevas rasantes y soluciones constructivas adoptadas no generan afecciones en las unidades consideradas ni en su entorno próximo.

Artículo 33.- Altura de la edificación.

A los efectos de esta normativa, se entiende por:

Altura de edificación o línea de cornisa: la distancia desde la rasante de referencia al nivel inferior del forjado techo correspondiente a la última planta de piso del edificio. Si ese último forjado no fuera horizontal, la altura se referirá al punto de encuentro de su plano inferior con la alineación de fachada.

Con carácter general se determinan las alturas mínimas y máximas de las edificaciones, determinación que prevalecerá sobre lo expresado en la normativa gráfica y en la particular de la unidad:

Unidades residenciales:

-Altura libre de planta baja: $3.50 \text{ m.} \leq H \leq 5.00 \text{ m.}$

-Altura total de cada planta elevada: $H \leq 3.10 \text{ m.}$

Unidades terciarias:

-Altura libre de planta baja: $3.50 \text{ m.} \leq H \leq 5.00 \text{ m.}$

-Altura total de cada planta elevada: $H \leq 3.50 \text{ m.}$

La altura total de la edificación se deduce de la suma de la de las plantas previstas para cada edificio en la normativa de este plan. A estos efectos, el ático es una planta más.

Cada uno de los edificios exentos o cuerpos diferenciados de la edificación previstos en cada Unidad, contarán con una altura de edificación común.

Con objeto de que, en razón de la pendiente de determinadas calles, la aplicación de la normativa anterior sea posible, se escalonará el volumen edificable. Cuando esto sea preciso, deberá redactarse un Estudio de Detalle que abarque la unidad completa, donde quede reflejado el cumplimiento de las alturas mínimas y máximas y los puntos de escalonamiento de cada cuerpo edificado. Este estudio de detalle deberá estar en vigor antes de conceder licencia de edificación a cualquiera de las parcelas que forman la unidad. En caso de actuación única sobre la unidad, se podrá obviar la elaboración de este Estudio de Detalle, y será el proyecto de edificación el que proponga el escalonamiento.

En las parcelas de uso terciario, el Estudio de Detalle podrá modificar las alturas establecidas para la PB en función de la topografía de la parcela.

En los casos en que no sea necesario el escalonamiento de la edificación y por tanto, no sea obligado redactar un Estudio de Detalle, será el documento de solicitud de licencia de Actividad Clasificada del garaje mancomunado el que fije las alturas de la edificación de todas las parcelas que lo conformen. La altura y características de los porches (forma y

materiales de los pilares, altura de dinteles, falsos techos, iluminación) se definirán también en el Expediente de Actividad Clasificada.

La altura mínima libre del porche, bajo dintel, será de 3,00 m.

Altura de coronación: la distancia desde la rasante de referencia hasta la línea de remate de fachada o antepecho de cubierta.

En relación con ella, las fachadas de cada uno de los edificios exentos previstos en cada Unidad contarán con una altura de coronación común, situada entre 1,00 y 1,80 m sobre la altura de edificación o línea de cornisa, excepción hecha de los supuestos contemplados en el punto anterior, en que resulte obligado el escalonamiento de la edificación. Estas alturas de coronación podrán ser superiores a las establecidas siempre que se justifique constructivamente y exista acuerdo entre todos los propietarios de cada edificio exento.

En fachadas de alineación obligada, los edificios se rematarán con un peto o cerramiento opaco integrado compositiva y materialmente en el conjunto de la fachada, y estará situado en el plano definido por la alineación, tal como se establece en la norma relativa a Retranqueos. Esa solución se aplicará igualmente a las fachadas correspondientes a plantas de ático, así como, en su caso, a las plantas bajas de la edificación que constituyan volúmenes diferenciados del resto del edificio.

No se permiten vuelos de ningún tipo entre la cota superior del forjado-techo de la última planta tipo, y la línea de coronación del edificio.

Artículo 34.- Cubiertas.

Tanto en las Unidades destinadas a uso residencial colectivo, con o sin locales en P. Baja, como en las unidades destinadas a comercio u oficinas, las cubiertas serán horizontales.

En el resto de Unidades, destinadas a uso Dotacional o Actividades Económicas podrán construirse indistintamente cubiertas horizontales o inclinadas.

Todo cuerpo o elemento construido por encima de la altura de cornisa o edificación, así como en su caso, los correspondientes en el acabado de fachadas, y las terminaciones de las zonas de azotea se resolverán con materiales similares a los aplicados en aceras y áreas libres públicas.

No se establecen limitaciones relativas a materiales y soluciones aplicadas a la construcción de cubiertas, aunque en las correspondientes a edificios destinados a Vivienda, Comercio y Oficinas, antenas, placas e instalaciones destinadas a la producción de energía, y elementos análogos se dispondrán sobre el forjado techo de la última planta de piso y en ningún caso sobre cuerpos construidos por encima de la altura de la edificación.

En las Unidades destinadas a Uso Residencial, Comercio y Oficinas, ningún elemento construido o mecánico excepción hecha de chimeneas y placas solares, podrá sobrepasar la altura de coronación en una banda de 3,00 m interior a las alineaciones de fachadas, en la totalidad del perímetro de la edificación. En el resto de la cubierta, todos los elementos construidos o mecánicos deberán inscribirse dentro de planos con pendiente de 30% desde la banda anteriormente descrita, con excepción de aquellos que contengan maquinaria de elementos elevadores, cajas de escaleras de acceso a cubierta desde núcleos comunes de comunicación, instalaciones de telecomunicación, elementos de ventilación, de evacuación de humos y gases, de producción de energía, salas de calderas e instalaciones propias del edificio cuya ubicación esté justificada, que no podrán sobrepasar en más de 2,00 m la línea de coronación, y que mantendrán la separación mínima de 3,00 m desde el perímetro exterior.

En los edificios que dispongan de ático, el párrafo anterior se aplicará a la cubierta de la planta de ático. En la terraza de los áticos únicamente se permiten separaciones de vivienda con una altura máxima de 2 m. También pueden emerger, exclusivamente, los cuerpos de escaleras y ascensores colectivos que sirven para acceder a la planta de ático.

Las chimeneas podrán sobrepasar la altura de 2,00 m antes señalada, sólo en la medida en que sea necesario para cumplir las normativas que, en cada caso, resulten de aplicación o, en su defecto, en la medida que sea imprescindible para su correcto funcionamiento.

Los elementos de separación de terrazas, si los hubiera, no superarán en ningún caso la Altura de Coronación del edificio.

Artículo 35.- Zócalos.

En las Unidades o Parcelas destinadas a uso pormenorizado residencial en todas las plantas, los zócalos originados por calles en pendiente se integrarán compositiva y materialmente en la fachada, con la que guardarán continuidad, extendiéndose el material dominante aplicado a la misma hasta su encuentro con la acera, salvo que se acuda a soluciones singulares.

Artículo 36.- Porches públicos.

Los porches previstos en distintas calles y plazas definidas en la ordenación, responderán en su concepción, dimensión y tratamiento a la finalidad de configurar un espacio urbano unitario y homogéneo.

A ese fin responden las determinaciones de índole dimensional, compositiva y material que con carácter particular se establecen en la Normativa Particular de las unidades que configuran tales espacios, así como en la Normativa Particular de Zona, establecida en orden a regular las intervenciones en esos ámbitos.

Las alineaciones exteriores de los porches vienen a coincidir con la alineación obligada de la edificación en plantas superiores y resultan, igual que ésta, obligadas.

Las alineaciones interiores resultan, asimismo, obligadas. El paramento correspondiente se resolverá con una calidad constructiva similar a la aplicada a la fachada general del edificio.

Con objeto de integrar porches y pasajes bajo la edificación en la urbanización general del conjunto, el pavimento de tales espacios será idéntico al aplicado en aceras o espacios públicos contiguos.

Artículo 37.- Pasajes públicos.

Aparecen definidos gráficamente en los planos de ordenación.

Sus alineaciones laterales son obligadas. Sus paramentos se resolverán, como en los porches, con las soluciones materiales y constructivas aplicadas a las fachadas generales de la edificación.

La altura libre de los pasajes viene determinada en la Normativa Particular de las unidades en que se emplazan. Dinteles y techos de los pasajes contarán con una cota idéntica y constante en cada Unidad, salvo determinación particular distinta. Como en los porches, el pavimento de los pasajes será igual al aplicado en aceras o espacios contiguos, salvo en los supuestos en que se destinen a acceso rodado al garaje situado en la(s) planta(s) de sótano.

Excepción hecha del paso bajo la edificación prevista en la Unidad A13, en los pasajes previstos en la ordenación, únicamente se permite la construcción de soportes estructurales, que, de existir, conformarán una alineación perpendicular a las fachadas exteriores de la edificación.

En el paso previsto bajo la Unidad A13 de Arrosadía, además de elementos estructurales podrán situarse portales, en número no superior a dos, e iguales en posición, dimensión y solución constructiva. El paramento frontal del portal, cuando menos a una de las calles o espacios a que recaiga el edificio, se situará en el plano de la fachada general de éste cuya alineación resulte obligada.

En los pasajes previstos en la Unidad L23 de Lezkairu, únicamente podrán situarse elementos estructurales en las condiciones generales establecidas en éste artículo y particulares de la Unidad o zona correspondiente a la Plaza Central de Lezkairu.

Artículo 38.- Composición e integración de fachadas.

La composición y tratamiento de las fachadas, desde la línea de encuentro de cada edificio con la calle hasta su altura de coronación, será unitaria, debiendo aparecer integrada compositiva y materialmente la planta baja en la solución general aplicada a las mismas, con independencia de que su uso sea o no el mismo que el de plantas elevadas.

Con objeto de garantizar esa integración, y sin perjuicio de otras determinaciones particulares establecidas para determinadas unidades o zonas, el material aplicado al revestimiento general o dominante en una fachada se extenderá a su planta baja, hasta el encuentro de edificio salvo que se acuda a soluciones singulares que aunque se integren compositivamente en el resto de la fachada cuenten con un acabado material distinto que confiera a la planta baja el carácter de zócalo del resto de la fachada. En cualquier caso quedarán revestidos, cuando menos, los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 39.- Diseño de plantas bajas comerciales.

El diseño y tratamiento de locales comerciales será libre, pero se resolverá en los huecos que la composición general de la fachada configure en planta baja, sin ocultar el material de revestimiento aplicado en esa planta a elementos estructurales.

Artículo 40.- Locales y portales.

Cuando la fachada posterior o interior de un edificio destinado a Uso Residencial con o sin locales en Planta baja, recaiga a espacio libre privado, sus portales contarán, al menos, con acceso desde el patio-jardín interior privado.

En el supuesto de que en cumplimiento de la Normativa de Incendios resulte obligado el acceso de vehículos de bomberos al patio de manzana, la dimensión y condiciones estructurales de acceso y recorridos interiores cumplirán lo establecido al efecto, en dicha Normativa y disposiciones municipales.

Artículo 41.- Aparcamientos interiores. Garajes.

En todas las Unidades delimitadas en la ordenación, -salvo las destinadas a uso dotacional público-, resultará obligada la construcción de plazas interiores de aparcamiento, en la siguiente cuantía:

- a).- En las unidades destinadas exclusivamente a uso comercial u oficinas, se aplicará la normativa general del Plan Municipal, esto es, 1 plaza por cada 75 m² construidos.
- b).- En el resto de unidades, 1,5 plazas por vivienda construida y 1 plaza por cada 100 m² construidos destinados a usos distintos al residencial.

Cuando técnicamente no fuera posible cumplir lo previsto en el apartado b) –y se entiende por tal imposibilidad cuando sea necesario construir más de dos plantas de sótano para ello– se permitirá solucionar la necesidad de plazas de aparcamiento de la siguiente manera:

En dos plantas de sótano se podrán prever los trasteros necesarios (como máximo uno por vivienda y de una superficie media de 7 m²) y el mayor número técnicamente posible de plazas de aparcamiento, que en ningún caso podrá ser inferior al previsto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, es decir, 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda y otra por cada 100 m² de uso distinto del residencial.

Con objeto de hacer posible la obtención de las plazas derivadas de la aplicación de tales parámetros, en determinadas parcelas se permite la construcción de sótanos bajo parte de los espacios libres privados previstos en su interior, así como, en su caso, bajo espacios de uso público, supuesto en que se establece una servidumbre de uso público sobre la parte correspondiente de la parcela privada y, la condición de que la cota superior del forjado-techo del aparcamiento se sitúe a una profundidad no inferior a 1,00 m en relación con rasantes exteriores, excepción bajo espacios destinados a porches.

En las fichas de Normativa Particular se define gráficamente la ocupación máxima de sótano para cada una de las Unidades y Parcelas delimitadas en la ordenación.

En relación con dicha determinación, la máxima ocupación de sótano grafiada se entiende referida únicamente al primer nivel de sótano, pudiendo ocuparse toda la superficie de la unidad en niveles inferiores. Además, y cuando sea necesario para alcanzar el número de plazas de aparcamiento exigidas por el plan parcial, también se permitirá la ocupación de toda la primera planta de sótano, siempre que se garantice la existencia de espacios superficiales para la plantación de especies arbóreas de porte medio.

Los garajes de sótano serán mancomunados para cada una de las unidades básicas y, por lo mismo, objeto de un proyecto de actividad clasificada unitario que se redactará al tiempo que el primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Los accesos rodados al garaje se ubicarán en los pasajes de dominio y uso privado, previstos, en su caso, bajo la edificación o entre cuerpos edificables cuya separación no exceda de 10 m. o a través de la edificación en cualquier de los frentes de la parcela, siempre que sea posible en aquellos que recaigan a calle de tráfico rodado.

Artículo 42.- Espacio(s) libre(s) privado(s).

Los espacios libres privados asociados a cada unidad y parcela aparecen definidos gráficamente en los planos de ordenación y, en la medida en que en determinadas Unidades vienen delimitados por alineaciones máximas de la edificación, su superficie tiene el carácter de dimensión mínima. A ellos vendría a sumarse la superficie de parcela edificable no ocupadas por la edificación.

A los efectos de esta normativa se distinguen los siguientes tipos de espacios libres privados:

1. Espacios libres privados vinculados a viviendas de planta baja.
2. Espacios libres privados mancomunados, exteriores, recayentes a calle.
3. Espacios libres privados mancomunados, interiores de manzana.

Además de tales espacios, de dominio y uso privado, se han definido en determinadas Unidades de la ordenación espacios libres privados con servidumbre de uso público, en orden a facilitar el cumplimiento de las exigencias relativas a plazas interiores de aparcamiento.

1.- Espacios libres privados vinculados a viviendas de planta baja.

Situados entre la fachada interior de las viviendas de planta baja y el jardín mancomunado interior de la manzana (unidad), su alineación exterior, límite con el jardín mancomunado, viene definida gráficamente en los planos de ordenación.

La rasante de estos espacios deberá situarse en una rasante igual o superior a la correspondiente al jardín mancomunado interior de la manzana, y será única y constante para cada unidad, excepto en aquellas unidades en las que se produce escalonamiento de los cuerpos edificados por el desnivel de las calles, tal como se regula en el artículo 33. En estos casos la rasante de estos espacios se ajustará a ese escalonamiento, y se señalará en el estudio de detalle previsto.

Donde no se produzca el escalonamiento, como quiera que en razón de la parcelación, el desarrollo de los edificios destinados a vivienda en la planta baja puede producirse en momentos distintos, la rasante de estos jardines privados se establecerá en el primero de los proyectos que se desarrolle, que, en cualquier caso, vendrá obligado a prever y justificar gráficamente la posibilidad del cumplimiento de la norma anterior, relativa a la relación entre rasantes de los jardines de viviendas y el jardín interior mancomunado, por parte de proyectos posteriores.

En estos espacios, que serán ajardinados cuando menos en un 50% de su superficie, se prohíbe cualquier clase de construcción, cobertizo o anexo, excepción hecha de cuerpos lineales de armarios de instalaciones, siempre que aparezcan integrados al cerramiento entre colindantes. Tanto, éste como el resto de cerramientos del jardín se resolverán con setos vegetales, que podrán acompañarse de malla metálica o celosías, cuya altura no excederá de 1,80 m en relación con la rasante interior.

En su caso los tenderos que pudieran habilitarse se situarán lateralmente y contarían con idéntico cerramiento. El cerramiento adoptado será idéntico en toda la unidad y por tanto común, en general, a distintas parcelas. Su diseño se establecerá en la primera de las actuaciones previa aceptación del Ayuntamiento. En su ámbito podrán, no obstante, situarse accesos peatonales y de bicicletas a portales y garajes.

2.- Espacios libres mancomunados recayentes a la calle.

Situados entre la alineación oficial de la(s) parcela(s), y la alineación obligada de la edificación, vienen definidos gráficamente en los planos de ordenación.

Constituyen un espacio mancomunado de la parcela o unidad, que deberá ser ajardinado en toda su extensión, excepción hecha de las zonas que en su ámbito se destinen a acceso a portales y, en su caso, garajes. Sus rasantes habrán de acomodarse a las de la calle a la que recaen.

En estos jardines se prohíbe cualquier clase de construcción, división interior y cerramiento exterior incluidos cerramientos vegetales, aunque en su ámbito pueden habilitarse accesos a portales y garajes.

3.- Espacios libres mancomunados de manzana.

Situados en el interior de determinadas manzanas o Unidades de la ordenación, su ámbito, definido gráficamente, aparece delimitado por alineaciones interiores máximas de la edificación y la alineación exterior de los jardines asociados a viviendas de planta baja.

Constituyen un espacio mancomunado al servicio de toda la Unidad en que se sitúan, y deberán ser ajardinados, cuando menos, en un 50% de su superficie, y arbolados en aquella parte de su ámbito, por lo general situada en el centro de la manzana, que no puede ser ocupada en sótano.

Estos espacios para plantación de árboles tendrán en total una superficie mínima de 400 m². Sus alineaciones serán libres y en cualquier caso deberá poderse inscribir dentro de él un círculo de 12 m de diámetro al menos en uno de ellos. (Esta determinación prevalecerá sobre lo establecido en la normativa urbanística particular). En este ámbito debe garantizarse la posibilidad de plantar especies arbóreas de porte medio. Para ello, se exige un espesor de tierras para plantación de una profundidad mínima de 150 cm. en al menos el 50% de su superficie, pudiendo aflorar como máximo 50 cm respecto a las rasantes perimetrales a dicho espacio. Si en este espacio se situaran piscinas, instalaciones comunes o áreas pavimentadas, su superficie no excederá del 25% de la superficie total.

Cada uno de estos espacios mancomunados o patio-jardín de manzana, constituye una unidad funcional y de diseño. A tal efecto, serán objeto de un proyecto de obras de urbanización, acompañando al primero de los proyectos de edificación que se redacten en el ámbito de la Unidad, cuya ejecución deberá materializarse antes de que se conceda la licencia de primera utilización a las viviendas del último de los edificios que se desarrolle en la Unidad. Cuando el proyecto de edificación abarque la totalidad de la Unidad Básica, la definición de la urbanización podrá incluirse directamente en dicho proyecto.

Las rasantes del jardín interior de manzana deberán acomodarse a las de la edificación que lo conforman, en orden a facilitar el acceso exigido a todos los portales a través de su ámbito. En particular, las rasantes del jardín de manzana en su alineación o límite abierto, serán las correspondientes a la calle adyacente, con objeto de posibilitar el acceso peatonal y de bicicletas, así como, excepcionalmente, vehículos hasta las viviendas.

En orden a garantizar la accesibilidad peatonal y de bicicletas, así como vehículos de emergencia, a las viviendas a través del jardín, se habilitarán recorridos perimetrales en su ámbito, cuya sección no será inferior a 3 m. En el supuesto de que en cumplimiento de la Normativa de Incendios resulte obligado el acceso de vehículos de bomberos al patio de

manzana, la dimensión y condiciones estructurales de acceso y recorridos interiores cumplirán lo establecido al efecto, en dicha Normativa y disposiciones municipales.

En el ámbito de los jardines de manzana no se permiten construcciones de ningún tipo sobre rasante, ni divisiones que fragmenten el espacio, salvo que resulten exigibles por razones funcionales, para delimitar piscinas, pistas deportivas y espacios análogos, supuesto en que se resolverán con setos vegetales, malla metálica, vidrio o similar.

El cerramiento del jardín en su límite con el espacio público, se resolverá con seto vegetal y malla o celosía y no tendrá una altura superior a 2,00 m, admitiéndose zócalos de 0,50 m integrado en la solución general de fachada. También en este límite se permiten pérgolas y porches en una franja perimetral de hasta 6 metros de ancho. En el caso de que la cubierta de estos elementos sea utilizada como vía de evacuación, se permitirá la construcción de escaleras abiertas que comuniquen la citada cubierta con la Planta Baja.

Artículo 43.- Recogida residuos sólidos.

1.- Con objeto de racionalizar la recogida de residuos en cada Unidad Básica se habilitarán acometidas a la red en las fachadas de la edificación a razón de una por fachada, tal como se refleja en la documentación gráfica.

Cada acometida contará con recogida independiente para viviendas y locales comerciales u oficinas.

2.- Dichas acometidas constituyen un elemento de servicio mancomunado para el conjunto de parcelas que constituyen cada unidad.

3.- Los buzones de recogida que se instalen en fachada se integrarán en su composición arquitectónica y solución material, sin emerger de su plano general.

Artículo 44.- Condiciones bioclimáticas y ahorro energético.

Las condiciones recogidas en este artículo se establecen sin perjuicio del obligado cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre la captación y el aprovechamiento de la energía solar térmica en edificios.

Las viviendas cuya superficie útil sea igual o superior a 90 m², recaerán a fachadas distintas, en orden a facilitar su ventilación.

Artículo 45.- Criterios de urbanización del sistema viario.

Además de los espacios estrictamente peatonales, en el sistema viario se distinguen dos tipos de espacios: viales destinados a circulación rodada y viales de coexistencia peatón vehículo.

A los efectos de guiar el desarrollo del proyecto de urbanización se establecen los siguientes criterios de diseño y urbanización de ambos espacios.

1.- Viales de circulación rodada.

- Se resolverán con una sección en la que recorridos peatonales y circulación rodada constituyan plataformas de rasante distinta en orden a garantizar la seguridad de los peatones.
- El acabado material de calzadas será asfáltico, y su condición estructural y constructiva, la adecuada al carácter de cada vía y el tráfico previsible, en tanto las aceras se resolverán con pavimentos, que contarán con textura y/o color diferenciados en aquellos puntos en que lo exija la normativa o criterios de accesibilidad y movilidad urbana.

Se procurará acudir a soluciones integradas con las aplicadas en las zonas estrictamente peatonales de las calles y espacios de coexistencia.

2.- Viales de coexistencia.

- Se resolverán con una sección de plataforma preferentemente unitaria en que no exista o resulte mínimo, el relieve entre espacios destinados a rodadura y aparcamiento, y las bandas propiamente peatonales.
- Las franjas destinadas a rodadura, que ocuparán una posición central, así como las destinadas a aparcamiento, se resolverán con piezas -preferentemente adoquines-, que ofrezcan una textura de cierta rugosidad en orden a aminorar la velocidad de los vehículos y otorgar mayor seguridad a peatones y bicicletas.

Las bandas estrictamente peatonales se resolverán en continuidad con aceras de vías rodadas y ofrecerán, como éstas, diferencia de textura y/o color por razones de movilidad.

Los encuentros de vías rodadas y de coexistencia se resolverán, preferentemente en plataforma sobreelevada situada en el plano de los recorridos peatonales, excepción hecha de aquellos puntos en que por razón del carácter de la vía rodada -en particular vías centrales y perimetrales que en general acogen líneas de transporte público-, deba prevalecer la circulación de vehículos, supuesto en que los cruces se resolverán de forma convencional mediante pasos de cebra.

Artículo 46.- Parcelas consolidadas. Regulación urbanística.

1. Bloque Arrosadía. Parcelas, 531, 532, 533, 534, 535 y 536.

DETERMINACIONES FUNCIONALES.

Usos pormenorizados y tipología(s). Residencial Colectivo con locales en P. Baja.

Compatibilidad y equivalencia de usos. Régimen general establecido en el P.M.

DETERMINACIONES FORMALES.

Alineaciones. Actuales.

Rasantes. Definidas gráficamente.

Altura de la edificación. Actual.

Edificabilidad. Las intervenciones sobre la edificación se regularán de acuerdo a lo establecido con carácter general en la normativa y ordenanzas del P.M., que resulten de aplicación.

2. Bloque Casas de Lezkairu, Parcelas 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, y Parcelas 984, 985 y 986.

DETERMINACIONES FUNCIONALES.

Usos pormenorizados. Residencial colectivo con locales en P. Baja.

DETERMINACIONES FORMALES.

Alineaciones. Actuales.

Rasantes. Definidas gráficamente.

Altura de la edificación. Actual.

Edificabilidad. Las intervenciones sobre la edificación se regularán de acuerdo a lo establecido con carácter general en la normativa y ordenanzas del P.M., que resulten de aplicación.

3. Parcela 965 (Parcial) Monjas Blancas (Lezkairu).

Regulación contenida en la ficha de Normativa Particular LPVC4(1) correspondiente a la Unidad Básica LPVC4.

4. Parcela 593 (Parcial) Ikastola Hegoalde (Arrosadia)

Regulación contenida en la ficha de Normativa Particular AC4(1) correspondiente a la Unidad Básica AC4.

Artículo 47.- Normativa particular correspondiente a unidades básicas.

La Normativa Particular correspondiente a las unidades básicas y Parcelas definidas en la ordenación se ofrece por ámbitos territoriales y morfológicos diferenciados, distinguiéndose a estos efectos las siguientes Areas, y claves de identificación.

Área	Clave	Unidades de Actuación
Lezkairu	L	XVI-S1, XV-GSA1, XVI-GSA1, XVI-GSA2
Arrosadia	A	XIX-S1
Santa Lucia	S	I-S1
Aranzadi	AZ	IV-S1, IV-GSA1, IV-GSA2
Sur Chantrea	CH	V-GSA2
Trinitarios	T	VII-GSA1, VII-GSA2, VII-GSA3
Berichitos y Mendebaldea	B	XI-GSA1, XI-GSA2, XI-GSA3, XI-GSA4, XII-GSA1

Artículo 48.- Área de Lezkairu (Clave L).

En el área de Lezkairu, constituida por las unidades de actuación XVI-S1, XV-GSA1, XVI-GSA1, XVI-GSA2, se definen las siguientes unidades básicas y Usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
XVI-S1	L1, L6, L10, L22, L31	Comercio y oficinas
	L2, L3, L4, L5, L7, L8, L9, L11, L12, L13, L14, L15, L16, L17, L18, L19, L20, L21, L23, L24, L25, L26, L27, L28, L29, L30, L32, L33, L34, L35, L36, L37, L38, L39, L40, L41, L42, L43, L44, L45, L46, L47, L48, L49, L50, L51, L52, L53, L54, L55, L56, L57	Residencial colectivo con locales en P.Baja y/o Residencial colectivo en todas las plantas
	LPVC4 (2)	Dotacional privado
	LPVD1	Dotacional privado
	LPVR1	Dotacional privado
	LC1, LC2, LC3, LC4	Dotacional Docente Cultural público
	LP1, LP2, LP (SU)1, LP (SU)2	Dotacional Polivalente público
	LD1	Dotacional Deportivo público
LL1, LL2, LL3, LL4, LL5	Espacio libre público	
XV-GSA1	XV-GSA1	Sistema Viario
XVI-GSA1	XVI-GSA1	Sistema Viario
XVI-GSA2	XVI-GSA2	Espacio Libre público

Artículo 49.- Área de Arrosadía (Clave A).

En el área de Arrosadía, constituida por las Unidad de Actuación XIX-S1, se definen las siguientes unidades básicas y usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
XIX-S1	A1, A5, A9, A10, A11, A12, A13 (A, B, C)	Residencial colectivo con local en P.Baja
	A2, A3, A4, A6, A7, A8	Residencial colectivo en todas las plantas
	AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6 Y AP1	Dotacional Docente Cultural público
	AP (SU) 1, AP (SU)2	Dotacional Polivalente público
	AL1, AL2, AL3, AL4	Espacio Libre público

Artículo 50.- Área de Santa Lucía (Clave S).

En el área de Santa Lucía, constituida por las Unidad de Actuación I-S1, se definen las siguientes Unidades Básicas y Usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
I-S1	S1	Actividades Económicas
	SP1	Dotacional Polivalente público
	SL1	Espacio Libre público

Artículo 51.- Área de Aranzadi (Clave AZ)

En el área de Aranzadi, constituida por las Unidades de Actuación IV-S1, IV-GSA1, IV-GSA2, se definen las siguientes Unidades Básicas y Usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
IV-S1		Dotacional privado
IV-GSA1	AZL1	Espacio Libre y Dotacional público
IV-GSA2	AZD1	Dotacional Deportivo público
IV-GSA2	AZP1 (1) Y (2)	Dotacional Polivalente público

Artículo 52.- Sur Chantrea (Clave CH).

En el área Sur Chantrea, constituida por las Unidad de Actuación V-GSA2, se definen las siguientes Unidades Básicas y Usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
V-GSA2	CHL1	Espacio Libre público

Artículo 53.- Área de Trinitarios (Clave T).

En el área de Trinitarios, constituida por las Unidades de Actuación, VII-GSA1, VII-GSA2, VII-GSA3, se definen las siguientes Unidades Básicas y Usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
VII-GSA1	TL1	Espacio Libre público
VII-GSA2	TP1,TP2	Dotacional Polivalente público
VII-GSA3	TP3	Dotacional Polivalente público
VII-GSA3	TL2	Espacio Libre público

Artículo 54.- Área de Berichitos y Mendebaldea (Clave B).

En el área de Berichitos y Mendebaldea, constituidas por las Unidades de Actuación, XI-GSA1, XI-GSA2, XI-GSA3, XI-GSA4 y XII-GSA1, se definen las siguientes Unidades Básicas y Usos.

Unidad de Actuación	Unidades básicas	Uso
XI-GSA1	BP1	Dotacional polivalente público
XI-GSA2	XI-GSA2	Sistema Viario
XI-GSA3	XI-GSA3	Sistema Viario
XI-GSA4	BD1	Dotacional Deportivo público
XII-GSA1	BP2	Dotacional Polivalente público

Artículo 55.- Normativa particular de zona.

Con independencia de las Normas Particulares establecidas para cada una de las Unidades Básicas y Parcelas, se establece normativa específica llamada a regular las intervenciones en las siguientes zonas que, en razón de su situación y homogeneidad, deberán ser objeto de una concepción y tratamiento unitarios.

- 1.- FACHADAS ANTE EL PARQUE CENTRAL DE LEZKAIRU.
- 2.- FACHADAS DE CALLE INTERIOR DE LEZKAIRU.
- 3.- FACHADAS ANTE EL PARQUE SUR DE ARROSADIA.
- 4.- PLAZA CENTRAL DE LEZKAIRU.
- 5.- PLAZA DE ARROSADIA.

Artículo 56.- Fachadas ante el Parque Central de Lezkairu.

La composición arquitectónica del porche y fachadas que conforman el alzado Sur del Parque Central de Lezkairu, afecta a las Unidades Básicas L18, L19, L20, L21, L22, L23, L24, L25, L26, y viene regulada por las siguientes condiciones:

1.- La altura del porche, que se fijará para cada Unidad en 3 m en el punto de rasante más elevada de la fachada, variará en cada uno de los frentes en función del perfil de la calle.

2.- En función de la dimensión del frente edificable de cada parcela, y edificación consiguiente, que en el ámbito considerado, cuentan con 20 m en las Unidades L18, L19, L20, L21, L22, L24, L25 y L26, y 60 m en la Unidad L23, el porche contará respectivamente con 4 ó 12 intercolumnios iguales por parcela.

Si como resultado de una fusión de parcelas en alguna de las unidades resultara un frente edificable de 40 m, los módulos estructurales, e intercolumnios consiguientes, serían 8.

3.- En razón de las determinaciones anteriores, en los porches correspondientes a frentes constituidos por más de una parcela, podrán existir dos soportes adyacentes en la línea medianera entre parcelas colindantes.

Por lo mismo, si por exigencias estructurales se dispusiera(n) junta(s) de dilatación en frentes correspondientes a una parcela, se admitirán tanto dos soportes adyacentes a la(s) junta(s), como ajustes de la dimensión de los módulos estructurales e intercolumnios previstos en esta normativa.

4.- Los porches contarán con un dintel continuo y horizontal en el frente de cada Unidad, situado a una altura de 3 m en el punto de su fachada exterior que presente la rasante más elevada.

5.- Con objeto de garantizar un diseño y solución material común a los soportes del porche, el expediente de actividad clasificada definirá sus características principales.

6.- En orden a procurar la homogeneidad de su ámbito, los porches contarán con un falso techo idéntico, el cual se definirá con precisión en el expediente de actividad clasificada.

7.- El plano del falso techo del porche se situará a la misma cota establecida para la línea del dintel.

Artículo 57.- Fachadas de calle interior de Lezkairu.

La composición arquitectónica del porche y fachadas que conforman los alzados de la calle interior de Lezkairu considerada en este ámbito, afecta a las Unidades Básicas L23, L27, L28, L29, L30, L31, L32, L33, L34, L35, L36, L37, L38, L39, L40, L41, L42, L43, y viene regulada por las siguientes condiciones:

1.- La altura del porche, que se fijará para cada Unidad en 3 m en el punto de rasante más elevada de la fachada, variará en cada uno de los frentes en función del perfil de la calle.

2.- En función de la dimensión del frente edificable de cada parcela, y edificación consiguiente, que en el ámbito considerado, cuentan con 20 m en todas Unidades, excepción hecha de la Unidad L23, que cuenta con dos frentes de 60 m, el porche contará respectivamente con 4 intercolumnios iguales por parcela, resultado de dividir la dimensión estructural correspondiente a dicho frente en 4 ó 12 módulos estructurales idénticos.

3.- Se estará a lo dispuesto en los puntos 4 a 7 del artículo 56.

Artículo 58.- Fachadas ante el Parque Sur de Arrosadía.

La composición arquitectónica del porche y fachadas que conforman el alzado ante el Parque Sur de Arrosadía, afecta a las Unidades Básicas A9, A10, A11, A12, y viene regulada por las siguientes condiciones:

1.- En función de la dimensión del frente edificable de cada parcela, y edificación consiguiente, que en el ámbito considerado, cuenta con 64,20 m en la Unidad A9 y 76,48 m, en las Unidades A10, A11 y A12, el porche contará respectivamente con 12 y 15 intercolumnios iguales por parcela, resultado de dividir la dimensión estructural correspondiente a dicho frente en 12 y 15 módulos estructurales idénticos.

2.- Se estará a lo dispuesto en los puntos 4 a 7 del artículo 56.

Artículo 59.- Fachadas Plaza Central de Lezkairu.

Dada la singularidad de este espacio, se realizará, necesariamente, un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de las fachadas que dan frente a la plaza.

Artículo 60.- Fachadas Plaza de Arrosadía.

Dada la singularidad de este espacio, se realizará, necesariamente, un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de las fachadas que dan frente a la plaza.