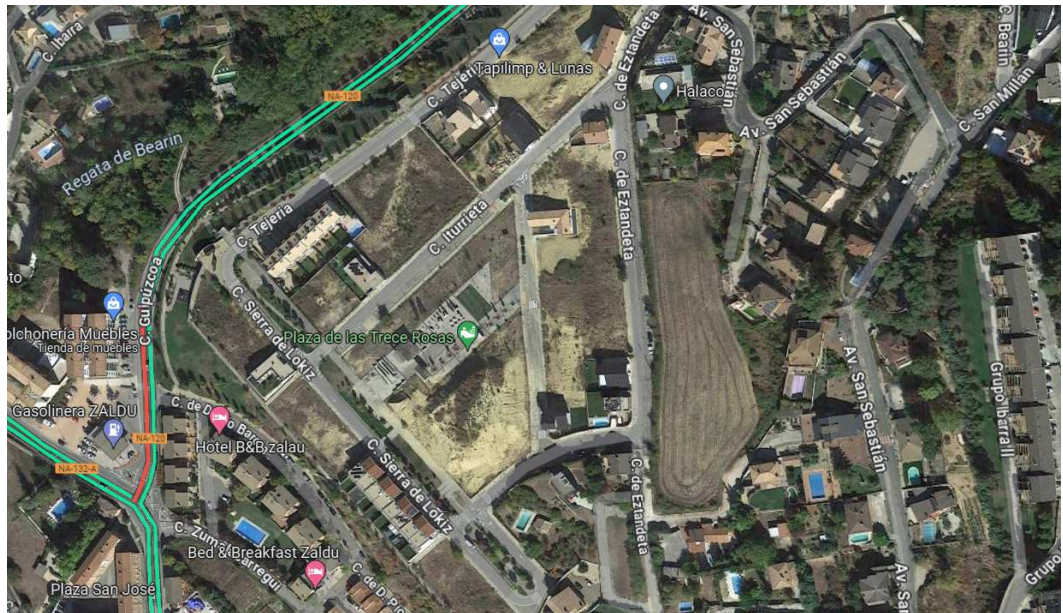


MEMORIA TÉCNICA VALORADA

CENTRO DE DIA

AYUNTAMIENTO DE ESTELLA-LIZARRA



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ESTELLA-LIZARRA

REDACTOR: Elena MARTINEZ LITAGO. Arquitecta

Área de Planificación Urbana y Proyectos Estratégicos

FECHA: MAYO 2024

RELACION DE DOCUMENTOS

A. MEMORIA VALORADA

- 1. OBJETO**
- 2. SITUACION**
- 3. DESCRIPCION DE LA PARCELA**
- 4. FUNCIONALIDAD**
- 5. INSTALACIONES DEL EDIFICIO**
- 6. COSTE ECONOMICO**
- 7. REDACCION DE PROYECTO DE OBRAS**
- 8. DIRECCION FACULTATIVA DE LAS OBRAS**
- 9. VALOR ESTIMADO DE HONORARIOS**

B. PLANIFICACION TEMPORAL

C. PRESUPUESTO DETALLADO CON EL PLAN DE FINANCIACION DE LA ACTUACIÓN

Anexo. NORMATIVA URBANISTICA

A. MEMORIA VALORADA

1. OBJETO.

Se redacta la presente memoria valorada con el fin de justificar y valorar la necesidad de construir un centro de día en el municipio de Estella-Lizarra con el fin de acogerse a la convocatoria de subvenciones conforme a la Orden Foral 93/2024, de 20 de marzo de la consejera de Derechos Sociales, Economía Social y Empleo, por la que se aprueba la convocatoria de subvenciones para la construcción de centros de día o la finalización de obras para su puesta en marcha a iniciativa de las entidades locales de la Comunidad Foral de Navarra.

Conforme a la base 5. Actuaciones de la convocatoria, la intervención que se pretende se encuadra en una actuación de:

- Proyectos Técnicos de Redacción de Obra y dirección de Obra.

La actuación señalada se adecuará a la normativa recogida en el Anexo II, apartado B/ 4.2 Requisitos de los Centros de Día, del Decreto Foral 92/2020, de 2 de diciembre, por el que se regula el funcionamiento de los servicios residenciales, de día y ambulatorios de las áreas de mayores, discapacidad, enfermedad mental e inclusión social, del sistema de servicios sociales de la Comunidad Foral de Navarra, y el régimen de autorizaciones, comunicaciones previas y homologaciones

Centro de día para personas en situación de dependencia. Servicio prestado en un establecimiento específico destinado a ofrecer durante el día, con carácter general los días laborales entre las ocho y las veinte horas, atención a las necesidades personales básicas, terapéuticas, de rehabilitación y socioculturales, facilitando la permanencia en el entorno habitual y apoyando a las personas cuidadoras.

2. SITUACION

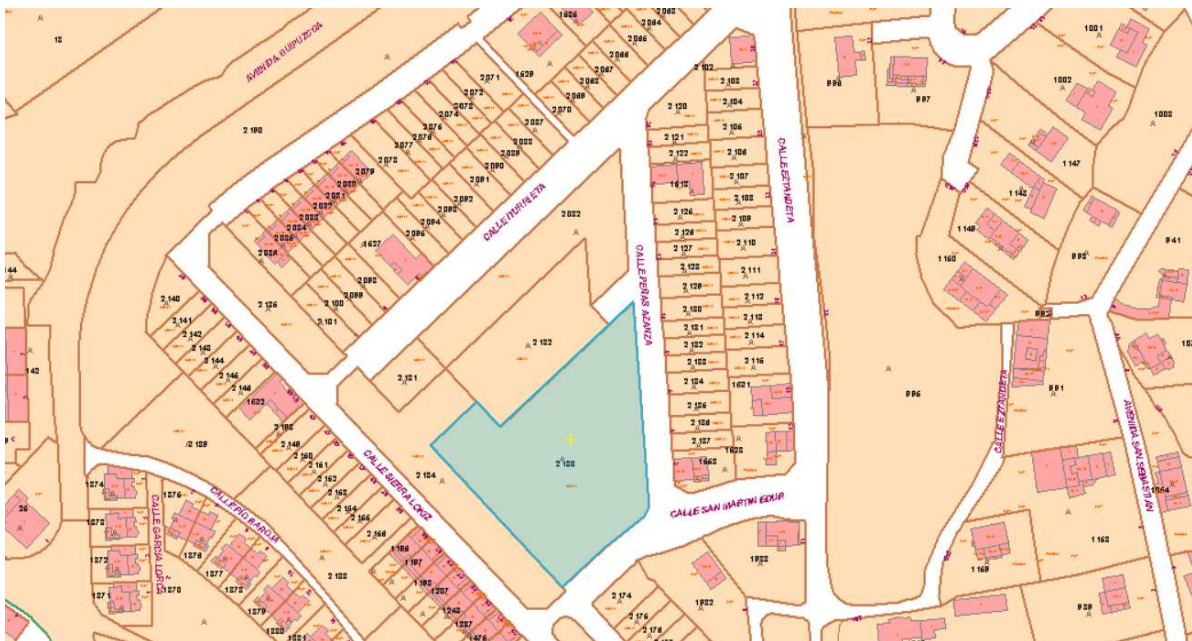
Se pretende la ubicación en la parcela catastral 2108 del polígono 3 del municipio de Estella-Lizarra, con frente a la Plaza de las Trece Rosas, calle Sierra de Lokiz y Calle Peñas Azanza.

Datos Urbanísticos

Planeamiento	Plan General Municipal de Estella-Lizarra (PGM) (BON nº20-30/01/2015)
Unidad	APA-1 Unidad de Ejecución AR-1 Zaldu
Clasificación	Suelo urbano consolidado
Calificación	Equipamiento Comunitario Polivalente

Titularidad.

Titular	M.I. Ayuntamiento de Estella-Lizarra
CIF	P3109600A
Dirección	Paseo Inmaculada, nº1 31200- Estella-Lizarra (Navarra)



Situación de la Parcela. SITNA. Datos Catastrales

Linderos de la Parcela:

Norte: Parcelas catastrales 1182 y 1184 Polígono 3 destinadas a espacio público Plaza de las Trece Rosas y Paseo
 Sur: Vial Público calle San Martín Edur
 Este: Vial Público calle Peñas Azanza
 Oeste: Parcela catastral 1184 Polígono 3 destinada a Paseo

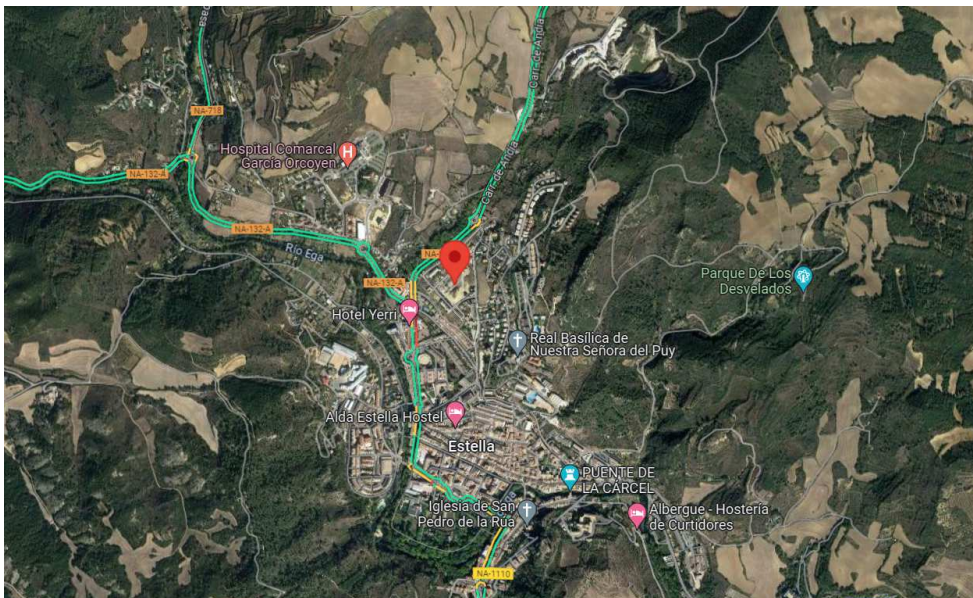


Situación de la Parcela. IDENA. Cartografía topográfica

3. DESCRIPCION DE LA PARCELA

Según datos catastrales, la parcela municipal disponible sin edificar tiene una superficie de 4.509,72 m²; se encuentra rodeada de viales públicos y de una plaza y un paseo peatonal, sin ningún tipo de edificación colindante.

La ubicación de la parcela, en la zona Norte del municipio, con salida directa a la NA-120 dirección al municipio de Bearin y con acceso a la NA-132 A dirección Vitoria-Gasteiz y con la proximidad del Hospital Garcia Orcoyen, hace que sea una parcela idónea para el uso que se pretende. La parcela está ubicada en una urbanización de viviendas adosadas y de viviendas unifamiliares siendo una zona tranquila del municipio.



Emplazamiento de la parcela en el municipio de Estella-Lizarra.

D. JUSTIFICACIÓN DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS DEL ANEXO II.

APARTADO 4.2 REQUISITOS DE LOS CENTROS DE DÍA

- 1. Ubicación:** Se propone un centro de día de forma independiente donde la persona usuaria realiza determinadas actividades durante el día.

Tal y como se ha descrito la situación de la parcela, se trata de una ubicación no aislada, no especialmente ruidosa ni peligrosa para la integridad física de las personas usuarias y con alrededores bien iluminados. Se ubica con frente a una plaza peatonal de 1850 m2 de superficie y por el otro lado rodeada de un paseo peatonal que recorre longitudinalmente la urbanización.

- 2. Usuarios:** La población del municipio de Estella-Lizarra según datos del INE para el año 2023 alcanza la cifra de 14.195 habitantes. De todos ellos, los mayores de 65 años comprende en hombres: 1692 y en mujeres, 2077, con un total de 3769 personas.

En el año 2021 se realizó un diagnóstico sobre las necesidades de las personas mayores en Estella-Lizarra que nace con el objeto de la necesidad de dar respuesta a las necesidades que las personas mayores tienen en esta zona y de crear por tanto recursos que cubran dichas demandas. Por ello, se ha contado con la participación de diversos agentes de participación, como equipos profesionales

de salud, sociales así como las personas protagonistas y a las que va dirigido este estudio: la personas mayores.

Personas mayores de 65 años.

A continuación, los datos son referentes a la zona objeto de estudio. Se muestran los datos relativos a la población mayor de 65 años segregada por sexo de las localidades de Estella, Ayegui y Villatuerta. Como podemos ver, y tal y como la Unión Europea proyecta, antes del año 2025 más del 20% de la población europea tendrá más de 65 años o más y por ende, se producirá un rápido incremento del número de personas mayores de 80 años.

Tabla 2. Datos de la población mayor de 65 años desagregada por sexo. (Estella, Ayegui y Villatuerta).

ESTELLA			AYEGUI			VILLATUERTA		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
22,5% (1.505)	25,7% (1.856)	24,2% (3.361)	11,5% (145)	12,9% (150)	12,1% (295)	16,1% (100)	20,9% (133)	18,5% (233)

Fuente: Servicios Sociales del Ayuntamiento de Estella.

En las conclusiones se concluye que las acciones más priorizadas siendo la media de las votaciones entre el equipo técnico y el equipo ciudadano serían las siguientes:

- Comedor/ comida a domicilio.
- **Creación/ Ampliación Centro de Día**
- Creación/ Ampliación Residencia
- Llamadas de acompañamiento
- Servicios itinerantes: actividad física, cognitiva, ocio (baile, teatro...)
- Apoyo psicológico y/ o emocional

De los resultados de dicho diagnostico resulta la necesidad de creación de un centro de día de gestión pública que cubra las necesidades existentes en el municipio.

El Ayuntamiento de Estella-Lizarra plantea la necesidad de construir un centro nuevo con un número de **plazas de 50 personas usuarias**. La superficie de la parcela permite valorar una futura ampliación en caso de necesidad.

3. Distribución Espacial

Aspectos Generales.

- Las zonas de acceso al centro de día desde el exterior se adecuarán tanto al transporte adaptado a las personas usuarias en sillas de ruedas. P.e. desniveles con rampas, ayudas técnicas, muelle de acceso con marquesina, etc.
- Todos los espacios físicos del centro de día se adaptarán a las condiciones de las personas usuarias y a los programas que en los mismos se vayan a desarrollar, contemplándose una distribución modular en función del número y perfil de las personas usuarias.
- Los centros de día para personas mayores dependientes deberán estar a lo establecido en la normativa vigente en la Comunidad Foral de Navarra en materia de accesibilidad. Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos.

4. Desarrollo Técnico de las dependencias básicas

ANEXO II: Requisitos específicos de los servicios:

B. Servicios de atención diurna: Centro de día para personas en situación de dependencia.

	ANEXO	PROYECTO
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día 1. Espacio para guardarropa	Ubicado preferentemente en la zona de acceso	CUMPLE: Se proyectará un armario con balda y perchas frente al mostrador de control de accesos y otro junto a la puerta de salida
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día 2. Cocina u office	Debe cumplir los requisitos sanitarios que marque la legislación en el caso de que se elabore la comida en el centro.	CUMPLE: La comida se elabora en el centro, disponiendo una cocina para tal fin cumpliendo los requisitos que marque la legislación.

Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día 3. Comedor	Superficie >2.10 m²x plaza En los Centros de Día para personas con discapacidad física los ratios para el cálculo de superficies de los espacios se multiplicarán por 1,3	CUMPLE: Se trata de un Centro de Día para 50 usuarios. $2.10 \times 50 \times 1.3 = 136,50 \text{ m}^2$ Comedor: 150 m² (>136,50 m²)
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día 4. Espacios de intervención	Dos espacios diferenciados para desarrollar programas de intervención. Superficie conjunta de los dos espacios >4 m²xplaza En los Centros de Día para personas con discapacidad física los ratios para el cálculo de superficies de los espacios se multiplicarán por 1,3	CUMPLE: Se trata de un Centro de Día para 50 usuarios. $4 \times 50 \times 1.3 = 260 \text{ m}^2$ Suma de las salas 1, 2 y 3: 280 m² (>260 m²)

Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día 5. Zona o despacho polivalente	Zona o despacho polivalente para profesionales. Estancia para atención a la persona usuaria.	CUMPLE Despacho: 25 m² Sala 4: 30 m²
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día 5. Baño y aseo	1 aseo accesible por cada 15 plazas. Al menos uno con ducha.	CUMPLE 4 aseos accesibles 2 aseos/vestuarios accesibles con ducha -Dispondrán de sistema de llamada -Puertas de aseos accesibles abren hacia fuera o son correderas -Espejos de seguridad
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día Espacio para almacenamiento	Espacio para almacenamiento de material diverso	CUMPLE: Almacén 01: 25 m² Almacén 02: 5 m²
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día Iluminación natural y sistema de ventilación	Zonas donde se realicen actividades: accesibles, iluminación natural y ventilación.	CUMPLE: Todas las salas son accesibles tendrán iluminación natural a través de huecos a fachada y cuentan con sistema de ventilación.
Anexo II. B. 4.2 Requisitos para Centros de Día Equipamiento	Cada sala dispondrá del equipamiento necesario para el correcto desarrollo de los servicios y de los programas de intervención	CUMPLE: El proyecto incluirá el equipamiento de las salas

5. Programa de Necesidades

El Ayuntamiento de Estella-Lizarra proyecta la construcción de un nuevo edificio en planta baja de una superficie aproximada de 1200 m² para destinarlo a Centro de día dependientes para un total de 50 plazas, según el cuadro de superficies útiles recogidas en el programa de necesidades.

Las superficies pueden ser objeto de ajustes y modificaciones razonables, que deberán ser debidamente justificados, para adaptarlo a la configuración del edificio y a la distribución que mejor satisfaga el programa.

PROGRAMA DE NECESIDADES		
Espacio intervención 1 (gimnasio)	100	
Espacio intervención 2 (taller)	100	
Espacio intervención 3 (taller)	60	
Comedor	150	
Cocina/office	40	
Lavandería	20	
Baños geriátricos	24	3 x 8
Aseos Accesibles	20	2x10
Guardarropa /sillas	10	
Despacho Dirección	25	
Despacho Personal técnico	25	
Despacho Polivalente	30	
Espacio atención usuario	25	
Administración	25	
Vestuarios aseos personal	20	2 x 10
Instalaciones	30	
Almacén 01	25	
Cuarto limpieza 02	5	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL (m2)	734	
Incremento de un 20% espacios de recorrido	880,80	
SUPERFICIE CONST. TOTAL (m2)	1200	

El programa se desarrollará únicamente en planta baja; mientras que la planta primera solo se podrá ocupar, en su caso, con las instalaciones del edificio. El edificio se adaptará a la orografía del lugar de modo que tenga acceso rodado desde vial público y acceso peatonal directo desde el edificio a la Plaza de las Trece Rosas.

6. Criterios específicos.

El proyecto deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto Foral 92/2020, de 2 de diciembre, por el que se regula el funcionamiento de los servicios residenciales de día y ambulatorios de las áreas de mayores, discapacidad, enfermedad mental e inclusión social, del sistema de servicios sociales de la Comunidad Foral de Navarra, y el régimen de autorizaciones, comunicaciones previas y homologaciones (BON nº292-17/12/2020); concretamente con los requisitos específicos de los servicios establecidos en el Anexo II, B-Servicios de atención diurna, 2.2 Centros de día.

Asimismo, deberá cumplir con la normativa urbanística del vigente PGM de Estella-Lizarra que se adjunta como Anexo, así como atender los criterios y directrices que se marquen desde el Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra y los Servicios Técnicos Municipales.

4. FUNCIONALIDAD

El proyecto deberá dar respuesta a las necesidades de los servicios alojados, obteniendo espacios confortables para los usuarios que van a habitar la arquitectura y resolviendo correctamente las circulaciones.

El espacio principal del centro dispondrá de una configuración espacial estructurada, como mínimo, en dos zonas diferenciadas, que correspondan, respectivamente, a actividades y a reposo. Estos dos ambientes multifuncionales identificados deberán estar directamente comunicados entre sí, si ningún tipo de barreras arquitectónicas entre ellos ni con el exterior.

La propuesta deberá adaptarse a la configuración arquitectónica del edificio, procurando la máxima flexibilidad en la distribución de los espacios, la mínima complejidad constructiva y estructural, la economía de medios y ahorro de recursos, y la adaptabilidad del programa a futuras modificaciones.

Mobiliario. Reunirá características de seguridad y comodidad. Las mesas permitirán el acceso con silla de ruedas. Las sillas serán sólidas, con buena base y de material lavable.

El material complementario será sólido, evitando estructuras peligrosas, y tendrá esquinas redondeadas o guardavivos protectores.

5. INSTALACIONES DEL EDIFICIO

5.1 Eficiencia Energética

El edificio se deberá acondicionar siguiendo criterios de ahorro, eficiencia energética y protección del medio ambiente, debiendo poder obtenerse una calificación energética A para el consumo de energía primaria no renovable y para las emisiones de dióxido de carbono o en el caso de que el costo asociado para ello, fuera muy importante, deberá quedar justificado suficientemente en la Memoria del proyecto y contar con la conformidad del Ayuntamiento.

Se busca una solución eficiente que integre energía, sistemas portantes, climatización, luz natural, orientación, etc., primando las estrategias de diseño en favor de un bajo aporte energético para su funcionamiento.

Las instalaciones proyectadas deberán procurar el máximo grado de eficiencia energética mediante la sectorización de circuitos y/o cualquier otra solución técnica compatible con la protección arquitectónica y los condicionantes del edificio.

5.2 Instalación contra incendios

El centro de día para personas mayores dependientes contará con las siguientes instalaciones mínimas:

- Señalización.
- Iluminación de emergencia.
- Dotación de extintores portátiles.

- Instalación de detección y alarma.

Todo ello según los estándares de la Norma NBE-CPL96, sin perjuicio de la aplicación íntegra de dicha norma cuando proceda, derogada por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio. Modificado por Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero.

La dirección del establecimiento organizará y se responsabilizará del mantenimiento de los sistemas de seguridad contra incendios, tanto en sus aspectos de prevención, como de detección, extinción y evacuación, llevando un registro de las revisiones realizadas.

Además, existirán normas claras para cualquier tipo de emergencia, que todo el personal del centro de día deberá conocer, en aspectos tanto de prevención como de detección, normas de actuación ante el fuego y en la evacuación del local.

(Como actividad residencial pública, deberá elaborar y poner en práctica un Plan de Autoprotección según Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Ley Foral 8/2019, de 28 de febrero, por la que se modifica la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Navarra).

5.3 Instalación Eléctrica

Se contará con una adecuada instalación eléctrica, con protecciones específicas para las personas usuarias. Todos los enchufes estarán dotados de tapa protectora.

De modo específico, los aseos dispondrán de:

- Timbre de llamada con aviso en un puesto de control que permita identificar su procedencia.

6. COSTE ECONOMICO

El proyecto planteará una rehabilitación con coste de ejecución proporcionado, teniendo en cuenta el valor arquitectónico del edificio, la calidad constructiva requerida a un edificio de uso público y las instalaciones demandadas. Se diseñará un edificio con un coste de construcción y de mantenimiento razonables.

La construcción deberá tener en cuenta criterios medioambientales y el uso de materiales experimentados y de buena calidad. En la elección de los materiales a emplear

se tendrán en cuenta sus condiciones de durabilidad, inalterabilidad y resistencia a largo plazo, así como la facilidad de su mantenimiento, sustitución, conservación y limpieza. En general, serán de calidad, resistentes a golpes y ralladuras, funcionales y de larga durabilidad, orientados a minimizar el mantenimiento, de fácil limpieza y garantía de sustitución o recambio.

COSTE PREVISTO

El presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras se estima en 1.260.000,00 €, cantidad que, incrementada con los gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), eleva el presupuesto de contrata a 1.499.400,00 € (IVA excluido), según cuadro adjunto.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.260.000,00 €
GASTOS GENERALES (13 %)	163.800,00 €
BENIFICIO INDUSTRIAL (6 %)	75.600,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.499.400,00 €
IVA (21 %)	314.874,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	1.814.274,00 €

7. REDACCION DE PROYECTO DE OBRAS

Esta primera fase comprenderá la redacción del proyecto completo de arquitectura y urbanización, levantamiento topográfico, los proyectos de instalaciones y expediente de actividad clasificada, estudio de gestión de residuos, control de calidad, eficiencia energética, estudio de seguridad y salud, así como cuantos documentos sean necesarios para la obtención de licencias y legalización de instalaciones.

8. DIRECCION FACULTATIVA DE LAS OBRAS

Comprenderá la dirección de arquitectura, arquitectura técnica, ingenierías colaboradoras, la coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de obra, así como los trámites administrativos hasta la obtención de la licencia de apertura.

La dirección facultativa de las obras estará condicionada a la adjudicación del contrato de obras que, en su caso, se adjudique sobre la base del proyecto aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 234 LFCP.

Asimismo, la fiscalización del gasto correspondiente a la dirección facultativa de las obras se efectuará una vez se haya adjudicado el contrato de obras, no generándose hasta entonces derecho alguno a favor de quien haya elaborado el proyecto.

9. VALOR ESTIMADO DE HONORARIOS

El valor estimado de honorarios es de 126.000 euros (IVA excluido) según el siguiente desglose:

- Redacción del proyecto de obras: 63.000 euros (euros (IVA excluido) correspondiendo al 50% del presupuesto estimado.
- Dirección Facultativa de las obras: 63.000 euros (euros (IVA excluido) correspondiendo al 50% del presupuesto estimado.

Así mismo, el presupuesto comprende los costes salariales estimados que se desglosan e indican a continuación:

CATEGORÍA PROFESIONAL	COSTES SALARIALES ESTIMADOS	CONVENIO LABORAL*	COSTES SALARIALES TOTALES
Arquitecto	25,00 €/h	14,68949 x 1,3155 = 19,33 €/h	42.000,00 €

Ingeniero Técnico	20,00 €/h	11,39746 x 1,3155 = 15,00 €/h	26.000,00 €
Arquitecto Técnico/ Ing. De la Edificación	20,00 €/h	11,39746 x 1,3155 = 15,00 €/h	24.800,00 €
			92.800,00 €

*XIX Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos (acuerdo de prórroga de ultraactividad publicado en BOE nº51-11/02/2022), incrementado en un 31,55% por costes Seguridad Social.

La subvención que se solicita corresponde a los honorarios de la redacción del proyecto de obras de Centro de Día en Estella-Lizarrar con una estimación económica de SESENTA Y TRES MIL EUROS (IVA. EXC.) (63.000 €).

B. PLANIFICACION TEMPORAL

El Ayuntamiento de Estella-Lizarrar prevé la siguiente planificación temporal de la ejecución del proyecto con el calendario de realización de la obra dividida en fases.

FASES	
REDACCION DE PROYECTO	anualidad 2024
EJECUCION DE LAS OBRAS	anualidad 2025
	anualidad 2026

La subvención que se solicita corresponde a los honorarios de la redacción del proyecto de obras en que se prevé tener la contratación de la redacción para el mes de septiembre y la entrega del proyecto técnico para el mes de diciembre del año 2024.

C. PRESUPUESTO DETALLADO CON EL PLAN DE FINANCIACION DE LA ACTUACIÓN

El Ayuntamiento de Estella-Lizarra prevé la siguiente financiación de los honorarios de redacción del proyecto de obras del Centro de Día conforme a las características planteadas en esta memoria.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.260.000,00 €
HONORARIOS DE REDACCIÓN PROYECTO	63.000,00 €
IVA (21 %)	13.230,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	76.230,00 €

Conforme a la base 8 de la convocatoria, la subvención prevista en la Orden Foral 93/2024, de 20 de marzo, será compatible con otras subvenciones destinadas para la misma finalidad.

El importe de las ayudas concedidas para la realización de las actividades subvencionadas, no podrá ser en ningún caso de tal cuantía que, aislada o conjuntamente, supere el 100 % del coste de dichas actividades. A tal efecto deberá presentar la declaración responsable de la que se incluye un modelo en los anexos a esta orden foral.

Si las subvenciones percibidas sobrepasan dicho límite, la subvención concedida al amparo de esta convocatoria se verá minorada en la cuantía que corresponda.

PRESUPUESTO TOTAL	76.230,00 €
HONORARIOS DE REDACCIÓN PROYECTO	
NOMINATIVA	30.000,00 €
SUBVENCION ORDEN FORAL 93/2024	46.230,00 €

Desde Gobierno de Navarra se comunica al Ayuntamiento de Estella-Lizarra que en la anualidad 2024 consta la subvención nominativa 920002 93100 7609 231B03 (E): Ayuntamiento de Estella-Lizarra - Redacción de Proyecto de Construcción de nuevo Centro de Día y espacio polivalente, con una dotación presupuestaria de 30.000 euros.

Y para que conste, con los datos facilitados, se eleva la presente memoria para su consideración, en Estella-Lizarra, a 15 de mayo de 2024.

MARTINEZ
LITAGO
ELENA - DNI
44625929H

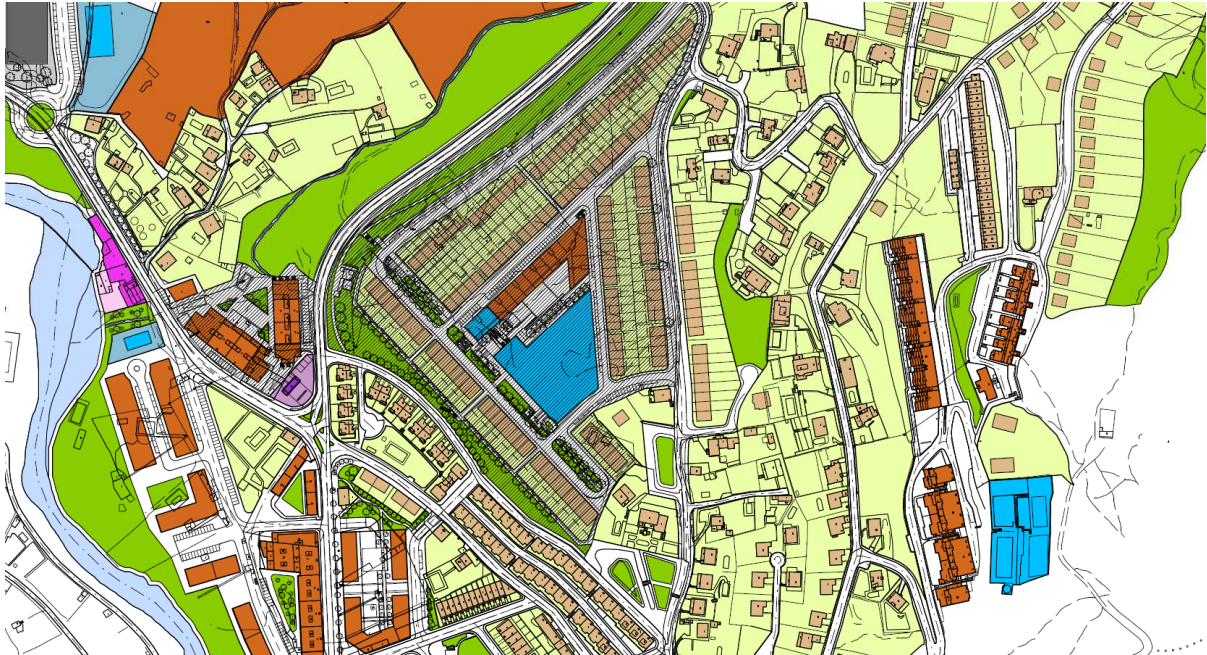
Firmado
digitalmente por
MARTINEZ
LITAGO ELENA -
DNI 44625929H
Fecha: 2024.05.16
11:45:48 +02'00'

Elena Martínez Litago, Arquitecta
Colegiada COAVN nº 2.912

Área de Planificación Urbana y
Proyectos Estratégicos del Ayuntamiento
de Estella-Lizarra

ANEXO. NORMATIVA URBANISTICA

PLANO DE ORDENACION 03.2. PGM ESTELLA-LIZARRA.



- RESIDENCIAL INTENSIVO (VIVIENDA LIBRE O DE PROTECCION PUBLICA)
- RESIDENCIAL EXTENSIVO (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA)
- ZONA VERDE PUBLICA
- ZONA VERDE PRIVADA
- COMERCIAL
- SERVICIOS TERCARIOS
- USOS DOTACIONALES (PUBLICOS O PRIVADOS)
- INDUSTRIAL
- ESTACIONES DE SERVICIO

ÁMBITO DE ÁREA CON PLAN APROBADO (A.P.A.)

 PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL DE ESTELLA - LIZARRA		REFERENCIA LUT-38	
PLANO DE ORDENACIÓN USOS PORMENORIZADOS.		NAVARRA ENERO 2011 ESCALA: 1/2000 O-3.2	
EQUIPO REDACTOR CARLOS GONZALEZ Argandoña  LUIS TUBIEL Argandoña  FRANCISCO GONZALEZ Argandoña 		APROBACIÓN ORDENALTA O-5-20019 DIA 8 DE ENERO	

PLAN GENERAL MUNICIPAL

ESTELLA/LIZARRA

Normativa APAS

A.P.A.-1

- PARAJE: ZALDU.
- DENOMINACIÓN P.G.O.U. 1995: A.R.-1.
- DOCUMENTO: PLAN PARCIAL DE LA U.E./A.R.-1.
- APROBACIÓN DEFINITIVA: 02.12.2004.
- BON: 63 (27.05.2005)
- GESTIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
- URBANIZACIÓN: EJECUTADA.

Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructurantes:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbano Consolidado.
- Sistemas Generales Adscritos o Incluidos: Ninguno.
- Aprovechamiento Medio: 0,6682 UAs/m².
- Aprovechamiento Máximo: 50.942 UAs.
- Uso global: Residencial Extensivo Baja Densidad.
- Porcentaje VPP: 15%
- Coeficientes de homogeneización:
 - Suelo VPO: 0,07 UA/m².
 - Suelo Vivienda Unifamiliar Aislada: 0,17 UA/m².
 - Suelo Vivienda Unifamiliar Adosada: 0,17 UA/m².
 - Suelo Institucional: 0,07 UA/m².
 - Suelo Almacenes: 0,06 UA/m².
 - Suelo Comercios: 0,14 UA/m².
 - Suelo Oficina Bancaria: 0,20 UA/m².
 - Suelo Bares: 0,17 UA/m².
 - Residencial VPO: 0,80 UA/m².
 - Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada: 1,58 UA/m².
 - Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada: 1,50 UA/m².
 - Institucional: 0,83 UA/m².
 - Almacenes: 0,60 UA/m².
 - Comercios: 1,41 UA/m².
 - Oficina Bancaria: 1,84 UA/m².
 - Bares: 1,62 UA/m².

BOLETÍN Nº 63 - 27 de mayo de 2005**ESTELLA****Aprobación definitiva del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución del A.R.1 de suelo urbanizable del PGOU de Estella, (Zaldu), promovida por "Tecnología y Gestión Inmobiliaria S.A."**

El Pleno del Ayuntamiento de Estella, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de diciembre de 2004, adoptó con el quórum de la mayoría absoluta legal, el acuerdo de aprobar definitivamente, el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución del A.R. 1 de suelo urbanizable del P.G.O.U. de Estella, promovido por "Tecnología y Gestión Inmobiliaria, S.A."

De conformidad con lo establecido en el artículo 81.1 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se publican seguidamente las normas urbanísticas del mismo.

NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DE LA U.E. DEL A.R.1**2. Propuesta de ordenación.****2.1. Justificación de la Propuesta.**

La ordenación de la Unidad de Ejecución AR-1, se ha organizado entorno a un núcleo central constituido por la plaza peatonal de uso público, cerrada a los vientos dominantes del noroeste por el edificio residencial colectivo de VPO y abierta a las orientaciones sur y oeste. Junto a ella, y estableciendo un diálogo espacial, que permita en el futuro acabar de configurar la plaza, la cesión destinada a equipamiento comunitario polivalente. La parcela de cesión para el Banco Foral de suelo se ha localizado contigua a la parcela de uso residencial colectivo VPO.

Conectado espacial y visualmente a la plaza y, en sentido perpendicular a la carretera de San Sebastián, se ha desarrollado el bulvar, cuyos extremos tienen continuidad con los espacios verdes públicos, de tal manera que se permita una circulación peatonal más amplia, planteando así diferentes alternativas a los recorridos peatonales.

Se mantiene la franja de protección visual de carácter arbolado de la carretera de San Sebastián, definida como sistema general zona verde.

La edificación propuesta es residencial unifamiliar adosada con diferentes tipologías, organizadas en manzanas, fijando para cada una de ellas unas alineaciones orientativas y otras máximas, así como un número orientativo de viviendas y un número máximo, de acuerdo con la denominación recogida en las tablas de la documentación escrita y en la documentación gráfica.

El fuerte desnivel existente ha condicionado la ordenación de las manzanas edificables y las tipologías edificatorias propuestas, ya que la diferencia de cotas entre las distintas calles de acceso a las viviendas es muy importante.

2.2. Normativa Urbanística General.

El Plan Parcial de la Unidad de Ejecución AR-1 de Estella se concreta en los siguientes parámetros, que incluyen las determinaciones de carácter estructurante:

_Clasificación del Suelo: Urbanizable Sectorizado (Artículo 95 Ley Foral 35/2002).

_Calificación del Suelo: Residencial Unifamiliar.

_Superficie Total del Sector: 76.238 m².

_Sistema de Actuación: Compensación.

_Número máximo de viviendas:

173 viviendas.

26 viviendas de protección oficial.

147 viviendas unifamiliares libres.

Sistemas Generales:

Sistema General Viario. S.G.V.-1.: 3.835 m².

Sistema General Zona Verde. S.G.Z.V.-1.: 10.430 m².

Superior al indicado en el P.G.O.U.: 10.421 m².

Cesiones y Reservas de Suelo:

Espacios libres de dominio y uso público: 10.876 m².

Equipamiento Comunitario Polivalente: 4.506 m².

Dotación Supramunicipal:

Banco Foral del Suelo: 388 m².

Rendimiento del sector:

Parcelas vivienda unifamiliar libre: 28.850 m².

Parcelas vivienda VPO: 1.996 m².

Edificabilidad vivienda unifamiliar libre (m² const.): 26.129 m².

Edificabilidad vivienda VPO y locales (m² const.): 5.064 m².

Aprovechamiento tipo: 0,6682 UAS/m² del uso característico.

Para el cálculo del aprovechamiento lucrativo total de la Unidad de Ejecución, y de acuerdo con el artículo 155.2 de la Ley Foral 35/2002, se han tenido en cuenta únicamente las parcelas privativas, descontando por tanto las vías urbanas existentes que no generan aprovechamiento urbanístico. Para determinar las superficies de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución, se ha realizado un levantamiento topográfico, tomando datos de los lindes de las parcelas con todos los propietarios afectados sobre el terreno. Se incluye relación de propietarios y de las parcelas en el apartado 6 de esta memoria.

El aprovechamiento patrimonializable de cada propietario será el resultado de aplicar el aprovechamiento tipo a la superficie de cada parcela, deduciendo el 10% del aprovechamiento de cesión a favor del Ayuntamiento, que se localizará en la manzana M1 de uso residencial colectivo para viviendas de protección oficial. El número mínimo de viviendas en régimen de protección oficial será de un 15% del total del número de viviendas máximas (173), en este caso 26.

De conformidad con la nueva Ley 35/2002, los costes de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales corresponde al Ayuntamiento de Estella. La delimitación de estos sistemas generales queda reflejado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

El uso principal será residencial en cualquiera de sus modalidades tipológicas, unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas y viviendas en bloque. Se admiten como usos tolerados, todos aquellos compatibles con el uso residencial y en concreto, de acuerdo con el artículo 27 de la normativa urbanística general del P.G.O.U. de Estella, el comercial y el institucional, sea público o privado. Así mismo se consideran usos tolerados los usos de almacén, bares, oficinas bancarias, administrativo y oficinas ubicados en plantas bajas. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas.

La superficie de parcela mínima para vivienda unifamiliar, de acuerdo con la modificación de plan general aprobada según Orden Foral 0255/2003, de 20 de febrero, será de 150 m².

Para el cálculo de aprovechamiento será de aplicación el artículo 37 de la normativa urbanística general del P.G.O.U. de Estella, sobre la tabla de coeficientes de homogeneización de usos característicos generales, y su modificación puntual posterior promovida por el Ayuntamiento de Estella.

En cualquier caso los coeficientes utilizados han sido los siguientes:

M² construido vivienda colectiva VPO: 0.80 U.As./m².

M² suelo vivienda colectiva VPO: 0.07 U.As./m².

M² construido vivienda unifamiliar aislada: 1.58 U.As./m².

M² suelo vivienda unifamiliar aislada: 0.17 U.As./m².

M² construido vivienda unifamiliar adosada: 1.50 U.As./m².

M² suelo vivienda unifamiliar adosada: 0.17 U.As./m².

M² construido institucional: 0.83 U.As./m².

M² suelo institucional: 0.07 U.As./m².

M² construido almacenes: 0.60 U.As./m².

M² suelo almacenes: 0.06 U.As./m².

M² construido comercios: 1.41 U.As./m².

M² suelo comercios: 0.14 U.As./m².

M² construido oficina bancaria: 1.84 U.As./m².

M² suelo oficina bancaria: 0.20 U.As./m².

M² construido bares: 1.62 U.As./m².

M² suelo bares: 0.17 U.As./m².

2.3. Normativa Urbanística de la Ordenación de la Unidad de Ejecución.

2.3.1. Datos de Aprovechamiento de la Unidad.

A continuación se incluye un cuadro con la definición de manzanas, con uso, alturas, superficie de manzanas, superficie edificable en las diferentes alturas, aprovechamiento urbanístico y el número orientativo y número máximo de viviendas de cada una de las manzanas.

La denominación de parcela urbanística corresponde a la intervención edificatoria mínima en el ámbito de la Unidad, que requerirá por tanto un proyecto de ejecución de edificación único.

En caso de que alguna de las parcelas variase la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada a vivienda unifamiliar aislada dentro de la parcela urbanística, el proyecto de ejecución de la edificación podría ser individual.

La altura máxima de la edificación en toda la unidad de ejecución es de planta baja y dos alturas, pero se ha incluido una altura, definida con altura propuesta, que es la que el Plan propone para cada una de las manzanas, y en función de la cual se han calculado los aprovechamientos. En cualquier caso se podrá modificar la altura propuesta, teniendo siempre como límite la altura máxima de la unidad, las alineaciones máximas y el aprovechamiento asignado a cada manzana o parcela urbanística, sin necesitar para ello ni estudio de detalle ni ninguna otra tramitación urbanística.

Del mismo modo se han incluido dos parámetros referentes al número de viviendas. Por una parte el número orientativo de viviendas que hemos considerado más adecuado para cada una de las manzanas, pero también el número máximo de viviendas admisible. Este número máximo, sería admisible sin modificación de alineaciones máximas ni aprovechamiento de parcela urbanística. En cualquier caso aquellos parámetros cuyo cálculo es función del número de viviendas, como es el caso del número mínimo de viviendas de protección oficial, se han realizado con el número máximo de viviendas de la unidad. En cada manzana o parcela urbanística podrá por tanto aplicarse el número máximo de viviendas, sin necesitar para ello ni estudio de detalle ni ninguna otra tramitación urbanística.

2.3.2. Justificación de los Espacios de Cesión.

A continuación se incluye un cuadro resumen de las manzanas edificables y de los datos de los sistemas generales, y de las cesiones correspondientes a los espacios libres de dominio y uso público, equipamiento comunitario polivalente, y dotación supramunicipal para el Banco Foral de Suelo, así como la cesión de viales, aceras y dotación de aparcamientos.

Para las determinaciones sobre los espacios de dominio y uso públicos se ha tenido en cuenta el artículo 53 de la nueva Ley Foral 35/2002. En este sentido la justificación de estos espacios es independiente de los espacios verdes destinados a sistema general zona verde S.G.Z.V.-1., y para su dimensionamiento, con una superficie mínima de 35 m² de zona verde por 100 m² construidos de uso residencial, se ha aplicado el reglamento, Decreto Foral 85/1995. En concreto la red de espacios de dominio y uso público del Plan Parcial está constituida por

_Espacios de Dominio y Uso Público. (2.).

Se establece un mínimo de 35 m² / 100 m² construidos de uso residenciales.

$35 \text{ m}^2 \times 30.013/100 = 10.505 \text{ m}^2$.

Superficie de la propuesta: 10.876 m².

Plaza Peatonal. (2.1.). Superficie 1.853 m². En ella se puede inscribir un círculo de 30 m de diámetro, y tiene una superficie superior a 1000 m² (artículo 24 Decreto Foral 85/1995).

Paseos y Bulevares. (2.2.). Superficie de carácter verde de 6.050 m². Es la suma de varias zonas, cumpliendo cada una de ellas una anchura mínima de 15 m, y una superficie mínima de 1000 m² (Art. 24 Decreto Foral 85/1995).

Arbolado. (2.3.). Superficie 2.973 m². De tal forma que la superficie arbolada total, sumando los apartados 2.2 y 2.3 de la unidad de ejecución sea superior al 10% de la unidad. (Art. 28 Decreto Foral 85/1995).

De conformidad con el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, la reserva para equipamiento comunitario polivalente cumple con la superficie mínima de 15 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial.

_Equipamiento Comunitario Polivalente. (3.).

Se establece un mínimo de 15 m² / 100 m² construidos de uso residenciales.

$$15 \text{ m}^2 \times 30.013/100 = 4.502 \text{ m}^2.$$

Superficie de la propuesta: 4.506 m².

De conformidad con el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, la reserva de terrenos con el carácter de dotación supramunicipal cumple con la superficie mínima de 10 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

_Dotación supramunicipal. Banco Foral de Suelo. (4.).

Se establece un mínimo de 10 m² / 100 m² construidos de uso residenciales destinado a viviendas protegidas.

$$10 \text{ m}^2 \times 3.886/100 = 388 \text{ m}^2.$$

Superficie de la propuesta: 388 m².

En cuanto a la reserva de aparcamientos, de conformidad con el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, el número mínimo será de dos plazas por cada 100 m² construidos de uso residencial sobre rasante, descontando los espacios destinados a garaje. El cálculo de aparcamientos en superficie se ha calculado para el caso más desfavorable, en este caso con el parámetro de número de viviendas orientativo, y resulta de restar del número total de aparcamientos el número de plazas dentro de las viviendas.

_Aparcamientos:

Edificabilidad a efectos aparcamientos Total / 50 : 26.807 / 50: 536 plazas.

Plazas ubicadas dentro de las viviendas, para el caso más desfavorable, que se da en el número orientativo de viviendas:

$$26 \text{ VPO} \times 2 = 52 \text{ plazas.}$$

$$133 \text{ libres} \times 2 = 266 \text{ plazas.}$$

Plazas en superficie: 258 plazas.

Total de plazas en propuesta: 576 plazas.

De estos aparcamientos y de acuerdo con la modificación de la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, sobre barreras físicas y sensoriales, el número de plazas de aparcamientos preparadas para personas con movilidad reducida será al menos un 6% del total de las plazas, es decir 35 aparcamientos.

2.4. Normas Generales de Edificación.

_Las alineaciones marcadas son orientativas, habiendo marcado así mismo las alineaciones máximas que puede ocupar la edificación. Para la modificación de esas alineaciones será preciso tramitar Estudio de Detalle.

_La altura máxima de las edificaciones es de baja y dos alturas. En cualquier caso se han marcado unas alturas propuestas para la edificación, cuya modificación no requiere Estudio de Detalle, siempre que se respeten las alineaciones máximas y el aprovechamiento asignado.

_La unidad de actuación edificatoria mínima, que requerirá un proyecto de ejecución único, será la marcada en la documentación gráfica como parcela urbanística para las viviendas unifamiliares y la manzana

completa para el bloque de viviendas colectivas. En caso de que la propuesta edificatoria se cambie a vivienda unifamiliar asilada en lugar de adosada, el proyecto de edificación podrá ser individualizado.

_En referencia a los sótanos o semisótanos de viviendas unifamiliares, éstos no computarán en cuanto a aprovechamientos cuando cumplan las determinaciones de la ordenanza sobre altura de edificación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. sobre alturas de edificación.

_Aquellos semisótanos de viviendas unifamiliares que no cumplan las determinaciones anteriores serán considerados como planta baja, y computará a efectos de aprovechamientos, conforme a las determinaciones de la ordenanza sobre altura de edificación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. sobre alturas de edificación.

_En referencia a las entrecubiertas de viviendas unifamiliares, éstas no serán consideradas como planta ni computarán como aprovechamientos en aquellos casos en que se cumplan las determinaciones del artículo 9 de la ordenanza de edificación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. sobre alturas de edificación.

_Aquellas entrecubiertas de viviendas unifamiliares que no cumplan las determinaciones anteriores, serán consideradas como una planta más y computarán como aprovechamiento.

_La altura de la edificación del edificio residencial colectivo se computará desde la plaza pública, pudiendo quedar parte del sótano, destinado a garaje, visto, debido al fuerte desnivel de la unidad.

_La ocupación en sótano o semisótano en viviendas unifamiliares podrá ser diferente al de plantas elevadas, no superando en cualquier caso las alineaciones máximas fijadas.

_Se permiten construcciones ligeras tales como escaleras, terrazas, porches, marquesinas, etc. fuera de las alineaciones máximas. Así mismo se permiten vuelos que sobresalgan de las alineaciones máximas.

_La manzana M1 destinada a uso residencial colectivo para viviendas de protección oficial, tiene una ocupación en planta baja y superiores menor que la parcela, pudiendo ocuparse ese resto de parcela con propuestas edificatorias tipo marquesina, porche o similar. La edificación en sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

_La modificación de la ordenación propuesta en las manzanas podrá realizarse mediante Estudio de Detalle, respetando en cualquier caso tanto la altura máxima, como el número máximo de viviendas y el aprovechamiento asignado.

_En el resto de las determinaciones será de aplicación toda la normativa autonómica y municipal que corresponda en cada caso.

2.5. Normas Generales de Urbanización.

2.5.1. Normas Generales de Urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán conforme a las determinaciones de este Plan Parcial.

_La pavimentación del bulvar tendrá un tratamiento diferenciado cuidando especialmente los pasos de los viales en esos puntos, procurando destacar el carácter peatonal sobre el rodado.

_En el diseño de la jardinería y el arbolado serán fundamentales las consideraciones sobre su mantenimiento. Así como se procurará, como criterio general, elegir plantaciones autóctonas y plantas adaptadas a la climatología local.

_El Proyecto de Urbanización se redactará cumpliendo las determinaciones de la Normativa Urbanística General y Ordenanzas del P.G.O.U. de Estella.

_El Proyecto de Urbanización se atenderá al cumplimiento de la Ley Foral 4/1998 sobre barreras físicas, así como al Reglamento que la desarrolla Decreto Foral 154/89, y sus posteriores modificaciones, en concreto la Ley Foral 22/2003 de 25 de marzo.

_El Proyecto de Urbanización seguirá los esquemas de infraestructuras planteados en este Plan Parcial adecuándolos en su caso, a los Proyectos específicos y siguiendo las pautas de calidad que son exigibles en el municipio de Estella a las infraestructuras de aguas, saneamiento, recogida de aguas pluviales, suministro de energía eléctrica, iluminación etc.

A continuación se explican los esquemas de desarrollo de las diferentes infraestructuras urbanas que deberá desarrollar el Proyecto de Urbanización.

3. Propuesta de gestión.

En el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, deberá estar redactado y presentado para su tramitación el Proyecto de reparcelación.

El Proyecto de Urbanización, que será único para toda la unidad de ejecución, salvedad hecha de los Proyectos de Obras o de Urbanización de los sistemas generales, podrá tramitarse paralelamente al Proyecto de reparcelación, siendo en cualquier caso necesario la aprobación de éste para la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Para poder edificar en la unidad de ejecución serán requisitos previos, la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización; y ser firme en vía administrativa los acuerdos de aprobación del Proyecto de reparcelación.

Las obras de urbanización podrán simultanearse con la edificación. Esta simultaneidad de las obras quedará regulada mediante los acuerdos que se establezcan en la fase de urbanización.

El sistema elegido es el Sistema de Compensación.

El Proyecto de Urbanización será único, y su ejecución se realizará en una única fase.

Se ha definido Parcela Urbanística como la actuación edificatoria mínima que requiere un único proyecto de edificación.

En cualquier caso se pone un plazo máximo de 4 años de fecha límite para que los mecanismos de gestión estén ejecutados y por tanto cedidos al Ayuntamiento y Gobierno Foral los suelos legalmente establecidos en el Plan Parcial.

4. Plan de etapas.

El Proyecto de Urbanización será único, y su ejecución se realizará en una única fase, debiendo el Ayuntamiento hacerse cargo de los costes correspondientes a la urbanización de los sistemas generales.

En cualquier caso se pone un plazo máximo de 4 años de fecha límite para que los mecanismos de gestión estén ejecutados y por tanto cedidos al Ayuntamiento y Gobierno Foral los suelos legalmente establecidos en el Plan Parcial.

Estella, 25 de abril de 2005

La Alcaldesa, M.^a José Fernández Aguerri.

Código del anuncio: L0511295



DILIGENCIA que emite el Secretario del Ayuntamiento de Estella-Lizarra, ALEJANDRO VICENTE CASADO, para hacer constar que la presente documentación denominada "**PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION AR-1. ESTELLA DICIEMBRE 2003**", se corresponde con la original obrante en el Negociado Municipal de Urbanismo, **habiendo sido aprobado definitivamente** por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Estella, de fecha 2 de diciembre de 2004, y publicado en el BON núm. 63, de 27 de mayo de 2005.

Y para que así conste, firmo la presente Diligencia en Estella-Lizarra, a veinticuatro de enero del año dos mil doce.



plan parcial de la unidad de ejecución ar-1.

estella.

promotor.

tecnología y gestión inmobiliaria navarra s.a.

memoria. diciembre 2003.

documento definitivo para aprobación inicial.

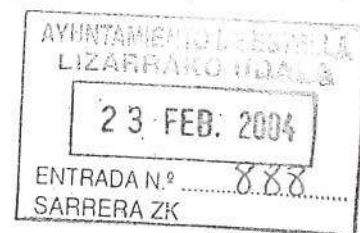
equipo redactor.

letrado.

arquitectos.

julián ignacio cañas.

alicia sanz de acedo. martín j. sanz de acedo. pablo sanz de acedo. miguel a. casado. j. ramón cortés.



2.2. Normativa Urbanística General.

El Plan Parcial de la Unidad de Ejecución AR-1 de Estella se concreta en los siguientes parámetros, que incluyen las determinaciones de carácter estructurante:

- Clasificación del Suelo: Urbanizable Sectorizado (Art. 95 Ley Foral 35/2002)
- Calificación del Suelo: Residencial Unifamiliar.
- Superficie Total del Sector: 76.238 m²
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Número máximo de viviendas: 173 viviendas.
26 viviendas de protección oficial.
147 viviendas unifamiliares libres.
- Sistemas Generales:

Sistema General Viario. S.G.V.-1.	3.835 m ²
Sistema General Zona Verde. S.G.Z.V.-1.	10.430 m ²
Superior al indicado en el P.G.O.U.	10.421 m ²
- Cesiones y Reservas de Suelo:

Espacios libres de dominio y uso público:	10.876 m ²
Equipamiento Comunitario Polivalente:	4.506 m ²
- Dotación Supramunicipal :

Banco Foral del Suelo:	388 m ²
------------------------	--------------------
- Rendimiento del sector:

Parcelas vivienda unifamiliar libre	28.850 m ²
Parcelas vivienda VPO	1.996 m ²
Edificabilidad vivienda unifamiliar libre (m ² const.)	26.129 m ²
Edificabilidad vivienda VPO y locales (m ² const.)	5.064 m ²
- Aprovechamiento tipo: 0,6682 UAS/m² del uso característico.

Para el cálculo del aprovechamiento lucrativo total de la Unidad de Ejecución, y de acuerdo con el artículo 155.2 de la Ley Foral 35/2002, se han tenido en cuenta únicamente las parcelas privativas, descontando por tanto las vías urbanas existentes que no generan aprovechamiento urbanístico. Para determinar las superficies de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución, se ha realizado un levantamiento topográfico, tomando datos de los lindes de las parcelas con todos los propietarios afectados sobre el terreno. Se incluye relación de propietarios y de las parcelas en el apartado 6 de esta memoria.

El aprovechamiento patrimonializable de cada propietario será el resultado de aplicar el aprovechamiento tipo a la superficie de cada parcela, deduciendo el 10% del aprovechamiento de cesión a favor del Ayuntamiento, que se localizará en la manzana **M1** de uso residencial colectivo para viviendas de protección oficial. El número mínimo de viviendas en régimen de protección oficial será de un 15% del total del número de viviendas máximas (173), en este caso 26.

De conformidad con la nueva Ley 35/2002, los costes de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales corresponde al Ayuntamiento de Estella. La delimitación de estos sistemas generales queda reflejado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

El uso principal será residencial en cualquiera de sus modalidades tipológicas, unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas y viviendas en bloque. Se admiten como usos tolerados, todos aquellos compatibles con el uso residencial y en concreto, de acuerdo con el artículo 27 de la normativa urbanística general del P.G.O.U. de Estella, el comercial y el institucional, sea público o privado. Así mismo se consideran usos tolerados los usos de almacén, bares, oficinas bancarias, administrativo y oficinas ubicados en plantas bajas. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas.

La superficie de parcela mínima para vivienda unifamiliar, de acuerdo con la modificación de plan general aprobada según ORDEN FORAL 0255/2003, de 20 de febrero, será de 150 m².

Para el cálculo de aprovechamiento será de aplicación el artículo 37 de la normativa urbanística general del P.G.O.U. de Estella, sobre la tabla de coeficientes de homogeneización de usos característicos generales, y su modificación puntual posterior promovida por el Ayuntamiento de Estella.

En cualquier caso los coeficientes utilizados han sido los siguientes:

M2 construido vivienda colectiva VPO	0.80 U.As./m ² .
M2 suelo vivienda colectiva VPO	0.07 U.As./m ² .
M2 construido vivienda unifamiliar aislada	1.58 U.As./m ² .
M2 suelo vivienda unifamiliar aislada	0.17 U.As./m ² .
M2 construido vivienda unifamiliar adosada	1.50 U.As./m ² .
M2 suelo vivienda unifamiliar adosada	0.17 U.As./m ² .
M2 construido institucional	0.83 U.As./m ² .
M2 suelo institucional	0.07 U.As./m ² .
M2 construido almacenes	0.60 U.As./m ² .
M2 suelo almacenes	0.06 U.As./m ² .
M2 construido comercios	1.41 U.As./m ² .
M2 suelo comercios	0.14 U.As./m ² .
M2 construido oficina bancaria	1.84 U.As./m ² .
M2 suelo oficina bancaria	0.20 U.As./m ² .
M2 construido bares	1.62 U.As./m ² .
M2 suelo bares	0.17 U.As./m ² .

2.3. Normativa Urbanística de la Ordenación de la Unidad de Ejecución.

2.3.1. Datos de Aprovechamiento de la Unidad.

A continuación se incluye un cuadro con la definición de manzanas, con uso, alturas, superficie de manzanas, superficie edificable en las diferentes alturas, aprovechamiento urbanístico y el número orientativo y número máximo de viviendas de cada una de las manzanas.

La denominación de parcela urbanística corresponde a la intervención edificatoria mínima en el ámbito de la Unidad, que requerirá por tanto un proyecto de ejecución de edificación único.

En caso de que alguna de las parcelas variase la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada a vivienda unifamiliar aislada dentro de la parcela urbanística, el proyecto de ejecución de la edificación podría ser individual.

La altura máxima de la edificación en toda la unidad de ejecución es de planta baja y dos alturas, pero se ha incluido una altura, definida con altura propuesta, que es la que el Plan propone para cada una de las manzanas, y en función de la cual se han calculado los aprovechamientos. En cualquier caso se podrá modificar la altura propuesta, teniendo siempre como límite la altura máxima de la unidad, las alineaciones máximas y el aprovechamiento asignado a cada manzana o parcela urbanística, sin necesitar para ello ni estudio de detalle ni ninguna otra tramitación urbanística.

Del mismo modo se han incluido dos parámetros referentes al número de viviendas. Por una parte el número orientativo de viviendas que hemos considerado más adecuado para cada una de las manzanas, pero también el número máximo de viviendas admisible. Este número máximo, sería admisible sin modificación de alineaciones máximas ni aprovechamiento de parcela urbanística. En cualquier caso aquellos parámetros cuyo cálculo es función del número de viviendas, como es el caso del número mínimo de viviendas de protección oficial, se han realizado con el número máximo de viviendas de la unidad. En cada manzana o parcela urbanística podrá por tanto aplicarse el número máximo de viviendas, sin necesitar para ello ni estudio de detalle ni ninguna otra tramitación urbanística.

MANZANA	PARCELA URBANÍSTICA	USO	ALTURA PROPUESTA	ALTURA MÁXIMA	SUP. PARCELA m ²	SUP. EDIFICABLE. P.B. m ²	SUP. EDIFICABLE. P.1. m ²	SUP. EDIFICABLE. P.2 m ²	SUP. EDIFICABLE. TOTAL m ²	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	VIVIENDAS ORIENTATIVAS Nº	VIVIENDAS MÁXIMAS Nº
M 1	M 1A	RESIDENCIAL COLECTIVO VPO COMERCIAL ALMACEN	PB+2	PB+2	1.996,00	1.632,00 452,00 1.110,00 70,00	1.716,00	1.716,00	3.884,00 1.110,00 70,00	4,900 3,199 1,658 43	26	26
M 2	M 2A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E	PB+2	1.655,00	554,00	554,00	280,00	1.388,00	2,363	8	9
M 3	M 3A M 3B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E PB+1	PB+2 PB+2	5.368,00	1.094,00 1.091,00	1.094,00 1.091,00	590,00 0,00	4.930,00 2.748,00 2.182,00	6,307 4,617 3,690	27 16 11	29 18 11
M 4	M 4A M 4B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E PB+1	PB+2 PB+2	6.774,00	978,00 1.170,00	978,00 1.170,00	480,00 0,00	4.776,00 2.436,00 2.340,00	8,315 4,275 4,040	24 12 12	31 16 15
M 5	M 5A M 5B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1 PB+1	PB+2 PB+2	3.649,00	1.745,00 1.904,00	782,00 781,00	0,00	3.235,00 1.618,00 1.617,00	5,473 2,724 2,749	16	18
M 6	M 6A M 6B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E PB+1+E	PB+2 PB+2	3.513,00	1.841,00 1.672,00	722,00 722,00	300,00 300,00	3.485,00 1.744,00 1.744,00	5,829 2,929 2,900	20 10 10	20 10 10
M 7	M 7A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E	PB+2	1.772,00	823,00	823,00	324,00	1.970,00	3,256	9	9
M 8	M 8A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E	PB+2	1.436,00	665,00	665,00	258,00	1.568,00	2,626	7	8
M 9	M 9A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E	PB+2	1.451,00	665,00	665,00	255,00	1.636,00	2,702	7	8
M 10	M 10A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1+E	PB+2	1.860,00	871,00	871,00	324,00	2.066,00	3,415	9	9
M 11	M 11A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PB+1	PB+2	1.362,00	526,00	526,00	0,00	1.052,00	1,810	6	6
TOTALES					30.847,00	13.209,00	13.184,00	4.800,00	31.193,00	48,996	159	173

PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO CARACTERISTICO	EDIFICACION m ²	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO UAS
M 1	1.996				4.900
		Residencial Colectivo VPO	3.884	26	3.199
		Comercial	1.110		1.658
		Almacen	70		43
M 2A	1.655	Residencial Unifamiliar	1.388	9	2.363
M 3A	2.913	Residencial Unifamiliar	2.748	18	4.617
M 3B	2.455	Residencial Unifamiliar	2.182	11	3.690
M 4A	3.655	Residencial Unifamiliar	2.436	16	4.275
M 4B	3.119	Residencial Unifamiliar	2.340	15	4.040
M 5A	1.745	Residencial Unifamiliar	1.618	9	2.724
M 5B	1.904	Residencial Unifamiliar	1.617	9	2.749
M 6A	1.841	Residencial Unifamiliar	1.744	10	2.929
M 6B	1.672	Residencial Unifamiliar	1.744	10	2.900
M 7	1.772	Residencial Unifamiliar	1.970	9	3.256
M 8	1.436	Residencial Unifamiliar	1.588	8	2.626
M 9	1.461	Residencial Unifamiliar	1.636	8	2.702
M 10	1.860	Residencial Unifamiliar	2.066	9	3.415
M 11	1.362	Residencial Unifamiliar	1.052	6	1.810

PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO CARACTERISTICO	EDIFICACION m ²	Nº DE VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO UAS
TOTAL APROVECHAMIENTO DEL PLAN					48.996
	28.850	Residencial Unifamiliar	26.129	147	44.096
	1.996	Residencial Colectivo VPO	5.064	26	4.900
TOTAL	30.846		31.193	173	48.996

PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO CARACTERISTICO
1 Sistemas Generales		
1.1 S.G.V-1	3.835	Sistema General Viario
1.2 S.G.Z.V-1	10.430	Sistema General Zona Verde
2 10.876 Espacios Libres De Dominio y Uso Público		
2.1	1.853	Plaza peatonal
2.2	6.050	Paseos y Bulevares
2.2.A	1.226	
2.2.B	1.667	
2.2.C	1.016	
2.2.D	2.141	
2.3	2.973	Arbolado
3 4.506 Equipamiento Comunitario Polivalente		
3.1	4.506	
4 388 Dotacion Supramunicipal. Banco Foral de Suelo		
4.1	388	
30.035		TOTAL CESION
15.357		Viales, Aceras y Aparcamientos
73.324		TOTAL SUPERFICIE DE PARCELAS QUE GENERAN APROVECHAMIENTO
76.238		TOTAL AREA DE REPARTO
APROVECHAMIENTO TIPO		0,6682%

2.4. Normas Generales de Edificación.

- Las alineaciones marcadas son orientativas, habiendo marcado así mismo las alineaciones máximas que puede ocupar la edificación. Para la modificación de esas alineaciones será preciso tramitar Estudio de Detalle.
- La altura máxima de las edificaciones es de baja y dos alturas. En cualquier caso se han marcado unas alturas propuestas para la edificación, cuya modificación no requiere Estudio de Detalle, siempre que se respeten las alineaciones máximas y el aprovechamiento asignado.
- La unidad de actuación edificatoria mínima, que requerirá un proyecto de ejecución único, será la marcada en la documentación gráfica como parcela urbanística para las viviendas unifamiliares y la manzana completa para el bloque de viviendas colectivas. En caso de que la propuesta edificatoria se cambie a vivienda unifamiliar aislada en lugar de adosada, el proyecto de edificación podrá ser individualizado.
- En referencia a los sótanos o semisótanos de viviendas unifamiliares, éstos no computarán en cuanto a aprovechamientos cuando cumplan las determinaciones de la ordenanza sobre altura de edificación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. sobre alturas de edificación.
- Aquellos semisótanos de viviendas unifamiliares que no cumplan las determinaciones anteriores serán considerados como planta baja, y computará a efectos de aprovechamientos, conforme a las determinaciones de la ordenanza sobre altura de edificación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. sobre alturas de edificación.
- En referencia a las entrecubiertas de viviendas unifamiliares, éstas no serán consideradas como planta ni computarán como aprovechamientos en aquellos casos en que se cumplan las determinaciones del artículo 9 de la ordenanza de edificación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. sobre alturas de edificación.
- Aquellas entrecubiertas de viviendas unifamiliares que no cumplan las determinaciones anteriores, serán consideradas como una planta más y computarán como aprovechamiento.

- La altura de la edificación del edificio residencial colectivo se computará desde la plaza pública, pudiendo quedar parte del sótano, destinado a garaje, visto, debido al fuerte desnivel de la unidad.
- La ocupación en sótano o semisótano en viviendas unifamiliares podrá ser diferente al de plantas elevadas, no superando en cualquier caso las alineaciones máximas fijadas.
- Se permiten construcciones ligeras tales como escaleras, terrazas, porches, marquesinas, etc fuera de las alineaciones máximas. Así mismo se permiten vuelos que sobresalgan de las alineaciones máximas.
- La manzana M1 destinada a uso residencial colectivo para viviendas de protección oficial, tiene una ocupación en planta baja y superiores menor que la parcela, pudiendo ocuparse ese resto de parcela con propuestas edificatorias tipo marquesina, porche o similar. La edificación en sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- La modificación de la ordenación propuesta en las manzanas podrá realizarse mediante Estudio de Detalle, respetando en cualquier caso tanto la altura máxima, como el número máximo de viviendas y el aprovechamiento asignado.
- En el resto de las determinaciones será de aplicación toda la normativa autonómica y municipal que corresponda en cada caso.

