

PLAN GENERAL MUNICIPAL

*Modificación de las determinaciones pormenorizadas de la UE 25 Zelai
Corrección de errores de la normativa aprobada
en el Boletín Oficial de Navarra número 129, de 28 de octubre de 2005*

ALSASUA / ALTSASU

MAYO 2021

ARTÍCULO 39. U.E.-25, “ZELAI”.

–Identificación:

- Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado U.E.-25, “ZELAI”.

–Descripción:

- Unidad de Ejecución en la que se propone desarrollar un vacío urbano, localizado entre las traseras de la Calle Zelai, el Colegio Público Navarro Villoslada y el Instituto de Formación Profesional.

–Determinaciones generales.

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Usos pormenorizados: Residencial (Vivienda de Precio Tasado, V.P.T.).
- Aprovechamiento Medio: 0,6 m²/m².

A.–NORMAS DE CALIDAD.

A.1. Reservas para Equipamientos, cesiones y servicios de la U.E.

–Urbanización y cesión de las calles comprendidas en la Unidad, así como una pequeña zona de aparcamientos en el interior de la misma.

A.2. Calidad constructiva urbana:

–Las calles y los espacios urbanos de la Unidad de Ejecución, deberán ejecutarse con las dimensiones marcadas en los planos de Ordenación.

–En las aceras se preverá la plantación de arbolado.

B.–NORMAS DE DISEÑO.

B.1. Diseño urbano.

Son determinaciones obligatorias las anchuras de las calles y las dimensiones de los espacios públicos.

Igualmente los bloques propuestos en la ordenación deben adosarse a las dos medianeras existentes en el límite del ámbito de actuación, con el volumen señalado, de forma que dichas medianeras queden completamente ocultas a la vista.

B.2. Diseño arquitectónico.

Las alturas genéricas de la edificación (PB+1, PB+2 y PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

–Son vinculantes las alineaciones exteriores y las alineaciones interiores son vinculantes y aparecen recogidas en la documentación gráfica, plano O-1, Ordenación propuesta.

–Los bloques propuestos tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc. Este tratamiento se debe aplicar a la totalidad de los alzados de los bloques visibles desde el espacio público.

–Entrecubiertas en vivienda colectiva: Serán utilizable como trasteros o viviendas. En el caso de ser utilizadas como viviendas, esta superficie computará a efectos de aprovechamiento mientras que sin son trasteros no computará.

–La planta de semisótano no podrá sobresalir una altura superior a 1,5 m medidos desde la rasante del pavimento acabado en planta baja sobre la rasante de la acera.

–La altura máxima del alero desde la rasante de la acera será de 7,5 en edificaciones de PB+1 Y de 13,5 m en edificaciones de PB+3.

–Las edificaciones tendrán cubierta inclinada con una pendiente igual o inferior al 35%.

–La altura libre de la entrecubierta en el plano de la fachada será igual o inferior a 1m

–Se podrá mancomunar el sótano de las Unidades Básicas 1 y 2.

C.–NORMAS DE ACTUACIÓN.

–Régimen de plazos:

Conforme a lo determinado por el Art. 15.2 de las Normas Generales.

–Régimen de modificación de usos:

• Conforme a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.

• Uso Característico: Residencial. Vivienda de Precio Tasado.

- Este uso es compatible con cualquier otro tipo de uso residencial siempre y cuando no se incremente el Aprovechamiento Medio de la Unidad y se emplee para su homogenización los coeficientes fijados en el presente artículo.

- Al menos el 20% de la edificabilidad se debe reservar a Vivienda de Protección Oficial VPO.

- Coeficiente de homogenización de usos:

USOS PORMENORIZADOS		COEF. VUELO	COEF. SUELO
VIVIENDA VPO	A	0,91	0,10
VIVIENDA LIBRE TASADA		1	0,10
VIVIENDA LIBRE	B	1,045	0,10
UNIFAMILIAR (Parc < 300 m2)	C	1,09	0,15
UNIFAMILIAR (Parc > 300 m2)	C	1,36	0,30
DOTACIONAL	D	0,91	0,10
INDUSTRIAL (1)	E	-----	-----
USOS TERCARIOS	F	1	0,10

(1) Se prohíbe el uso industrial.