

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)
PARA MODIFICACION PUNTUAL DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE LUZAIDE-VALCARLOS / NAVARRA**

AMBITO: Barrio Gaiñdola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
31.660 LUZAIDE / VALCARLOS - NAVARRA
Referencia Catastral 31000000001662060MF

Promotor:

RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

Documentos:

A.-DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

B.-DOCUMENTACION NORMATIVA URBANISTICA

C.-DOCUMENTACION GRÁFICA



Arquitecto redactor del documento:

Eduardo Luis Echeverri Tapia

Teléfono 650455152 - e.echeverri@coavn.org

A.-DOCUMENTACION INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1.-MEMORIA INFORMATIVA

A.1.0.- ANTECEDENTES.

- IDENTIFICACION DEL INSTRUMENTO
- AMBITO DE ACTUACION. LOCALIZACION
- TRAMITES PREVIOS
- OBJETO DEL P.E.A.U.
- ENTIDAD PROMOTORA.
- IDENTIDAD TITULARES FINCAS AFECTADAS
- TECNICO REDACTOR DEL DOCUMENTO
- TRAMITACION A REALIZAR
- VIGENCIA DEL INSTRUMENTO

**A.1.1.- ADECUACION A PLANEAMIENTO ACTUAL VIGENTE:
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VALCARLOS / LUZAIDE**

- A.1.1.1.-PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICACIONES
- A.1.1.2.-CUMPLIMIENTO DE NNSS DE PLANEAMIENTO LUZAIDE
- A.1.1.3.-CUMPLIMIENTO MODIFICACION NNSS DE 2.006
 - 1.-Extracto de Documentación Escrita de Modificación NNSS 2006
 - 2.-Extracto de Documentación Gráfica de Modificación NNSS 2006
- A.1.1.4.-AFECCIONES DE MODIFICACIÓN A ACTUACIÓN PLANTEADA

A.1.2.- FOTOGRAFIAS DE ESTADO ACTUAL.

A.2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.2.0.- DESCRIPCION DE ACTUACIONES PROPUESTAS

A.2.1.-NECESIDAD DE P.E.A.U

A.2.2.-JUSTIFICACION URBANISTICA.

- * Razones técnicas, objetivas y urbanísticas
- * Adecuación a Instrumentos de ordenación territorial

A.3.- PLAN DE PARTICIPACION

A.4.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A.5.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.6.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

A.7.- ESTUDIO DE LA ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

A.8.- ADAPTACION A L.F. 17/2019, DE IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES

B.-DOCUMENTACION NORMATIVA URBANISTICA.

B.1.-NORMAS URBANISTICAS

B1.1.-DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

B1.2.-DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

1.-ACTUACION PROPUESTA

2.-DETERMINACIÓN USOS PORMENORIZADOS

3.-DETERMINACIONES VIGENTES
(de la modificación puntual de NNSS de 2.006.)

4.-DETERMINACIONES PROPUESTAS EN PRESENTE P.E.A.U.

B.2.-ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

C.-DOCUMENTACION GRÁFICA.

- C1.-PLANOS DE INFORMACION - ESTADO ACTUAL:

- **PEAU.1.**-PLANOS DE SITUACION / EMPLAZAMIENTO.

- **PEAU.2.**-PLANO CATASTRAL. AMBITO ACTUACIÓN

- **PEAU.3.**-PLANTA BAJA

- **PEAU.4.**-PLANTA PRIMERA

- **PEAU.5.**-PLANTA CUBIERTA

- **PEAU.6.**-SECCION TRANSVERSAL

C.2.-PLANOS DE NORMATIVA URBANÍSTICA

- **PEAU.7.**-ORDENACION EDIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES.

- **PEAU.8.**-CUMPLIMIENTO DF. 1/2017. CESIONES y APARCAMIENTOS

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)
PARA MODIFICACION PUNTUAL DE DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS
DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE LUZAIDE-VALCARLOS / NAVARRA**

AMBITO: *Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2*
31.660 LUZAIDE / VALCARLOS - NAVARRA

A.- DOCUMENTACION INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE DOCUMENTACION PRESENTADA:

A.- Documentación informativa y justificativa

B.- Documentación Normativa urbanística

C.- Documentación Gráfica

Promotor: RAMÓN ARROSAGARAY ETCHEPARE

Fecha: Noviembre de 2.023

A1. MEMORIA INFORMATIVA

A.1.0 ANTECEDENTES

- IDENTIFICACION DEL INSTRUMENTO

a) Tipo de instrumento

El Planeamiento vigente que afecta a la localidad de Luzaide / Valcarlos, son las::

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO”

Identificación de instrumento vigente: 61

- Aprobación Inicial: 13/12/1.978
- Aprobación definitiva: 16/04/1979.
- Publicación de Normativa 19/10/2018

Existe una **Modificación Estructurante** para la Parcela en cuestión. Aprobada definitivamente el 20/03/2.006. En la que se definen Delimitación, Clasificación de uso (residencial baja densidad), Edificabilidad aplicando alineaciones máximas y alturas permitidas, Número de viviendas (1), Actuaciones permitidas y sus condiciones.

El presente expediente Urbanístico, pretende modificar esas determinaciones para la Parcela.

Alineaciones y aumento de número de viviendas (densidad).

Por lo que según el Artículo 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, este incremento constituye una **Actuación de Dotación** (*“5.-Son actuaciones de Dotación aquellas que tiene por objeto, en un ámbito de Suelo Urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel”*)

Por lo que es necesario presentar este tipo de instrumento:

P.E.A.U., (Plan Especial de Actuación Urbana).

Cumpliendo lo especificado en el Artículo 62 del DF/ 1/2017 citado

b) **Carácter:** La modificación planteada, tiene carácter PORMENORIZADA (no Estructurante).

c) Descripción: objeto del instrumento

Tiene por objeto:

1.- La MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN, por lo que se trata de una ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

2.-Se modifica el número actual de viviendas plantado en la modificación estructurante anterior (de 20/03/2006).Se establecía en 1 vivienda.

Ahora se plantean 3 VIVIENDAS para el edificio, una por Planta.

3.- Además, se regulan las determinaciones y características de esa nueva ACTUACIÓN EDIFICATORIA, de acuerdo con las Ordenanzas del Planeamiento actual.

- AMBITO DE ACTUACIÓN. LOCALIZACION

El suelo objeto del presente P.E.A.U., está situado en:

LUZAIDE / VALCARLOS. (NAVARRA)
C.P. 31.660

Concretamente:

- En la Dirección postal Barrio Gaidola Nº 17
- Y dirección catastral: Parcela 40 – Polígono 2

-TRAMITES PREVIOS.

La Parcela en cuestión, en la actualidad cuenta con una superficie total de 254.55 m2.

Según la Cédula Parcelaria correspondiente, a fecha actual Abril de 2.023.

Pero hay que indicar que el Redactor del presente P.E.A.U, al observar la documentación precedente en relación con la Modificación estructurante de Línea de Suelo urbano para dotar a la Parcela 40 de mayor superficie, con motivo de posterior Segregación y venta.

Ha constatado que aunque se tramitaron correctamente los expedientes citados en Gobierno de Navarra y en el Ayuntamiento, no se enviaron a Catastro para reflejar los cambios efectuados en su documentación, de acuerdo con las nuevas escrituras. Por lo que en esa Parcela 40 del Polígono 2 de Luzaide -Valcarlos, no aparece la Parcela como se definió en la Modificación Estructurante y en la Segregación, sino con una superficie de 254.55 m2 en lugar de la nueva según modificaciones citadas, de 528 m2.

P.E.A.U. sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

Página 3 de 34

No obstante, como el Planeamiento si está actualizado a dichos cambios, en este P.E.A.U. se toman esos datos como buenos. Como se refleja en los planos, donde se hace referencia también a la Parcela catastral no actualizada.

- OBJETO DEL P.E.A.U.

El objeto de este Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.), es la Modificación puntual de las Determinaciones pormenorizadas del Plan Municipal de Luzaide / Valcarlos (Normas Subsidiarias de Planeamiento) para poder edificar posteriormente en la Parcela afectada una edificación (partiendo de la ya existente), que cumpla con las determinaciones de dicho Plan.

Dicha edificación, se destina en la actualidad a ALMACENES. Se pretende cambiar su uso al tipo **Viviendas**, adaptando su distribución para alojar 3 apartamentos de alquiler,

Este nuevo uso, responde a los Usos previstos en esta zona de Casco según Planeamiento (viviendas, garajes, aparcamientos, talleres domésticos e industrias artesanas).

Y así se planteó en la Modificación estructurante previa fechada en 2.006.

Pero se pretende ampliar los límites de la edificación existente y el número de viviendas que se puedan implantar (pasar de 1 actual por Modificación de 2.006 a 3 viviendas, 1 por planta).

Lo que implica una **Dotación de Superficie** construida, siendo necesaria la tramitación de un **P.E.A.U.**, de acuerdo con las conclusiones del Informe de la Arquitecta Municipal (fechado el 27 de Junio de 2.023) como respuesta a la Consulta previa que se planteó sobre este tema al Ayuntamiento de Luzaide / Valcarlos.

Ya que se modifican las determinaciones del Planeamiento en dicha Parcela, para poder llevar a cabo después la construcción del edificio.

Definiendo y regulando también previamente a la construcción, la **Actuación Edificatoria**

Así, se definen las alineaciones y rasantes previstas para la nueva edificación.

- ENTIDAD PROMOTORA.

El presente documento, se realiza por encargo del propietario de la Parcela 40 del Polígono 2 de Luzaide / Valcarlos.

Con lo que es de Iniciativa Privada.

- Nombre:	Ramón Arrosagaray Etchepare
- con NIF/CIF:	72.661.814 – F
- con domicilio en:	Calle Elizalde nº 36
- C.P:	31.660
- en la localidad de	Luzaide / Valcarlos (Navarra).
- teléfono móvil	609.43.32.93
- e-mail	ramonarrosagaray@gmail.com

- IDENTIDAD TITULARES FINCAS AFECTADAS.

Identidad de todos los Propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada por la modificación durante los cinco años anteriores a su iniciación, según Registro:

Otras personas afectadas:

- TECNICO REDACTOR DEL DOCUMENTO

El arquitecto-urbanista autor del presente documento es:

D. EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA

colegiado del COAVN con el número 2.062. (datos a pie de página)

- TRAMITACION A REALIZAR

El Expediente objeto de este Informe, se considera una **Modificación Pormenorizada del Planeamiento vigente**, cuya tramitación se lleva a cabo conforme al procedimiento señalado en los Artículos 72 (Tramitación) y 77.3 (Procedimiento) del D.F. Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Aprobación inicial por el Ayuntamiento, tras proceso de participación ciudadana, (según Artículo 7.3 de la L.F.).
- b) Exposición pública (1 mes). Publicación en B.O.N y diarios de Navarra.
- c) Plazo de posible acuerdo o denegación: 2 meses desde presentación de documentación.
- d) Aprobación Definitiva por Ayuntamiento, a la vista de modificaciones posibles de la Exposición Pública.
- e) Los Planes Especiales que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización, incorporarán lo trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del Artículo 71 de la L.F. *(no es el caso, en esta actuación donde se respeta la urbanización existente y no se trata de una iniciativa privada)*
- f) Se deberá contar con Informe emitido por técnico perteneciente a la administración local (Arquitecto Municipal) sobre la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial y Planeamiento Municipal.
- g) Remisión al Departamento competente de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos del Plan Especial aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días desde dicha aprobación para su control.

- VIGENCIA DEL INSTRUMENTO

Vigente desde acabar la Tramitación anteriormente expuesta

**A.1.1.- ADECUACIÓN A PLANEAMIENTO ACTUAL VIGENTE:
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS**

-A.1.1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICACIONES.

El Planeamiento vigente que afecta a la localidad de Luzaide / Valcarlos, son las:

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO”

Constan de:

- NORMATIVA URBANÍSTICA
- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.
- PLANOS

Como se ha expuesto en el punto 0.-ANTECEDENTES, se tramitó una **Modificación estructurante para la Parcela 40 del Polígono 2 de Luzaide / Valcarlos, fechada en 2.006.**

El presente P.E.A.U., tiene como finalidad, el cambio de las determinaciones urbanísticas de esa Modificación de 2.006, para adaptarlas a las necesidades reales de la Propiedad actual.

Cumplíndose para la edificación propuesta, el resto de determinaciones de Normativa Urbanística y Ordenanzas de la edificación, como se justifica más adelante.

-A.1.1.2.-CUMPLIMIENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO de Luzaide / Valcarlos:

3.3.-NORMAS DE CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

3.3.1.-Clasificación del suelo

1.-A los efectos de las presentes Normas, el territorio municipal de Valcarlos se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

La Parcela donde se va a ubicar el edificio a rehabilitar, está situada en suelo calificado por las Normas Subsidiarias de Luzaide/ Valcarlos, como "SUELO URBANO RESIDENCIAL".

3.3.5.1.-División de zona:

El conjunto de terrenos que, conforme a lo dispuesto en el apartado 3.3.1, constituyen el suelo urbano y suelo urbanizable de clasifican, atendiendo a los usos para los mismos, se prevén en las presentes Normas, en las siguientes zonas;

- a) ZONA CASCO
- b) ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL
- c) ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS.

En este caso, la Parcela en cuestión pertenece al apartado "a) de Zona de Casco", según se recoge en los planos de delimitación gráfica 20 a 23 de las NNSS.
Se cumplirán las condiciones de edificación de los terrenos comprendidos en esta zona según las determinaciones del apartado 3.6.2.

3.6.2.-NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE CASCO

- 3.6.2.1.- Definición y delimitación. En planos anexos 20-21-22-23..

En este caso, P 21 de Normativa, "Clasificación de suelo"

- 3.6.2.2.- Condiciones de uso.

1.-Usos previstos: VIVIENDAS, GARAJES, aparcamientos, talleres domésticos e industrias artesanas.

En este caso, el uso previsto es VIVIENDA y GARAJE, con lo que se cumple lo dispuesto en cuanto a condiciones de uso.

- 3.6.2.3.- condiciones de Volumen.

1.- Parcela mínima: No se podrá edificar en solares de menos de 100 m2 de superficie.

La parcela en cuestión, cuenta con 254,55 m2 (528 con la Modificación de 2006), con lo que cumple el requisito en todos los casos.

Además, el edificio ya está construido, por lo que no le afecta este apartado, que es para nuevas construcciones.

2.- Longitud mínima de fachada: será de 6 metros.

En este caso, la fachada principal actual cuenta con 15.05 metros más 3.00 m. de fachada hacia el Sur. Con lo que cumple el requisito, aunque como en el caso anterior, el edificio ya es existente.

3.- Alturas: no podrá edificarse, con altura superior a tres plantas (baja más dos). La altura máxima de la Planta Baja, será de 3.50 metros, y la mínima de 2.5 metros.

En los pisos, la altura mínima será de 2.50 metros.
En todos los casos, la altura se medirá de suelo a techo.

El futuro Proyecto, cumple lo dispuesto en el número de plantas PB+2 (baja más dos). Y en lo posible estas condiciones de alturas interiores, teniendo en cuenta que se mantiene el forjado actual de separación entre Planta Baja y Planta Primera, al ser una Rehabilitación del edificio existente.

La altura libre de Planta Baja es de 2,80 m, con lo que cumple el requisito.

4.-Vuelos y salientes, Deberán ubicarse por encima de la Planta Baja y, como mínimo, a 3 mts de distancia de la acera. La anchura máxima permitida será de 60 cms. y deberán distar como mínimo 60 cms de las propiedades colindantes. Quedan prohibidos los cuerpos volados en todas las fachadas que den cara a la carretera N-135

El futuro proyecto, no se plantean vuelos y salientes tipo balcón, ni cuerpos volados, sino que se plantean terrazas cubiertas hacia el Sur y hacia el Este y escaleras con porche hacia el Oeste. En todos los casos, se plantean a partir de la Planta Primera, y las partes de abajo son de la misma propiedad, no afectando a aceras ni a espacios públicos.

La única edificación colindante, se encuentra en la zona Norte de la edificación y es de la misma Propiedad.

Aun así, las terrazas cubiertas se separan de este límite más de 60 cms. Concretamente 2.90 para el caso de la terraza cubierta al Este y 3.95 en el caso de escaleras con porche cubierto al Oeste. La edificación no confronta con la carretera N-135.

5.-Separaciones con colindantes:

Existe edificaciones colindantes en la fachada Norte perteneciente a la misma propiedad. No se modifica esta situación en el planteamiento de reforma.

6.Tipologías:

Los edificios serán de planta rectangular, o formada por combinación ortogonal de rectángulos. Las viviendas serán unifamiliares o bifamiliares, y estarán provistas de cubierta a cuatro aguas, excepto cuando se trate de edificios entre medianerías.

El futuro proyecto, se compone de la composición de cuerpos rectangulares: los apartamentos por un lado forman un rectángulo, y por otro lado, los cuerpos de escaleras y terrazas cubiertas, son también rectángulos adosados a la edificación principal.

Además, la cubierta de la edificación es a 2 aguas, manteniendo la solución actual, al tratarse de una rehabilitación, y no de un edificio nuevo

- 3.6.2.4.- Condiciones Higiénicas.

Se cumplen las prescripciones higiénicas exigidas por la Legislación Vigente, en este caso CTE

- 3.6.2.5.- Condiciones Estéticas.

Las edificaciones se ajustarán en todo caso al estilo peculiar de la zona. Queda prohibida la utilización en exteriores de azulejos, cerámica vítrea y otros materiales semejantes. Se recomienda el empleo del hierro, la piedra y la madera. Queda prohibido el uso de pinturas, revocos de colores que desentonen con los habitualmente empleados en la zona. Se prohíben las medianerías al descubierto y las terrazas

La edificación se ajusta al estilo peculiar de la zona y a estas disposiciones.
Se mantiene el orden de los huecos de ventanas existentes. En las nuevas, se considera el planteamiento en fachada siguiendo la simetría como en los casos típicos de la zona.

La edificación reformada, se ajusta como norma general, a las tipologías edificatorias tradicionales existentes, tanto en lo relativo a la expresión de las formas constructivas como a la sencillez volumétrica y compositiva de sus fachadas.

La anchura, disposición de huecos y potencia de las esquinas, responde a las características propias de los sistemas constructivos con muros de carga y forjados no monolíticos.

Los remates, aleros, cornisas, y carpinterías, se resuelven dentro de un espíritu de respeto y continuidad de la tradición local, con la utilización de materiales, texturas y colores inhabituales en el entorno.

No se plantean terrazas sin cubrición, no permitidas por el Planeamiento. Las planteadas van siempre cubiertas, de modo que se aprecian como volúmenes completos y cerrados, más acordes con las tipologías de la zona. Incluso en el caso del cuerpo de escaleras de acceso.

CONCLUSION:

La edificación planteada de cara a la tramitación de este P.E.A.U., cumple con todo lo exigido genéricamente por el Ayuntamiento de Luzaide / Valcarlos desde su Planeamiento.
(Normas Subsidiarias del Planeamiento de Luzaide / Valcarlos).

No obstante, existen unas determinaciones derivadas de la Modificación estructurante de NNSS para la Parcela en cuestión, en fecha 2.006, que pasamos a analizar:

A.1.1.3.-CUMPLIMIENTO DE LA “MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE/ VALCARLOS, EN PARCELAS 40 y 73 del Polígono 2”
(Promovida en 2.006 por Pedro Jesús Iribarren Arrosagaray)

En la Orden Foral 58/2006 del 22 de Febrero, se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de Normas Subsidiarias del Planeamiento de Luzaide / Valcarlos, para las Parcelas 40 y 73 (268 actualmente) del Polígono 2.

Por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

En este documento:

1.-Se modifica el Suelo Urbano existente.
(Que constituía una especie de “Isla” respecto al resto del suelo del casco urbano).
Para unirlo al resto de la trama por el Norte al unir las dos parcelas, de modo que toda la línea de delimitación de Suelo Urbano, pasa a ser una unidad.

P.E.A.U.

sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para **Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas**
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

Página 9 de 34

2.-Y ampliar en 3 m. el límite de la línea de edificación actual, hacia el Este y hacia el Sur

El documento, está compuesto por una parte escrita y otra gráfica.

Donde se determinan las modificaciones planteadas y las condiciones urbanísticas en las que queda la Parcela y la edificación que en ella se aloja para futuras actuaciones.

A continuación, se adjuntan extractos de dicha documentación (Memoria, Anexo y planos), para ver cómo afecta la Modificación del planteamiento, a la Propiedad actual a la hora de poder llevar a cabo las actuaciones que tienen planteadas en la edificación.

1.-EXTRACTO DE DOCUMENTACION ESCRITA. MODIFICACION NNSS 2.006



1171.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE VALCARLOS. (ZONA CASCO).

VALCARLOS.

MEMORIA

DILIGENCIA: Que entiendo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento técnico de Modificación puntual estructural de las Normas Subsidiarias de Luzaide, Valcarlos en parcelas 40 y 73 del polígono 2 promovido por D. Pedro Jesús Iribarren Arrosgaray ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de 11 de Julio de 2005.

*Luzaide Valcarlos a 14 Julio 2005
La Secretaria*



PROMOTOR

PEDRO JOSÉ IRIBARREN ARROSGARAY

ARQUITECTOS

RAFAEL ARISTU
M^a EUGENIA ERRO
JOSÉ MIGUEL RODRÍGUEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS
COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALCARLOS PÁG 1

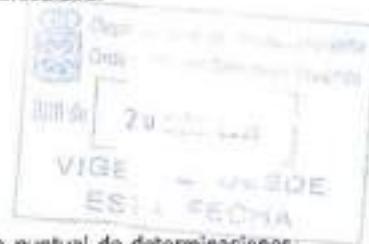
2

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PROMOTOR

Don Pedro José Iribarren Arrosagaray con D.N.I. 72.663.202.

1.2.- OBJETO



El objeto del presente proyecto es la modificación puntual de determinaciones estructurantes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valcarlos, en lo que afectan a la parcela 40 del polígono 2 del término municipal de la misma localidad.

1.3.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL

La parcela se sitúa próxima al centro del casco urbano de la localidad a pie de una pista que conduce a otras edificaciones.

Cuenta con una superficie (medida sobre plano de catastro) de 251,80 m² y presenta una construcción de planta baja y semisótano de 92 m² de planta (según cédula parcelaria) destinada a almacén agrícola y establo aprisco situado el fondo, dejando libre el espacio entre ésta y la pista

Limita al Norte, Sur y Este con la parcela 73 del mismo polígono propiedad del promotor de la presente modificación y al Oeste con la mencionada pista.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALCARLOS PÁG. 2

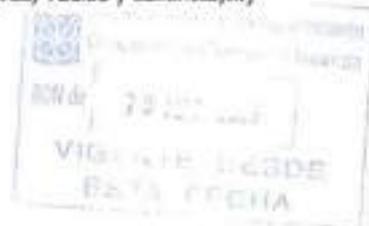
2.- MEMORIA

Las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento de Valcarlos incluyen la parcela descrita en suelo urbano y, en concreto, en la "zona casco".

Integran esta zona los sectores de edificación más antigua situados en los cuatro asentamientos urbanos existentes en Valcarlos y su delimitación gráfica se recoge en los planos 20, 21, 22 y 23 de la documentación de las "Normas Subsidiarias".

Las normas de edificación se detallan así mismo en las citadas Normas Subsidiarias y son:

- Condiciones de uso
- Condiciones de volumen (parcela mínima, alturas, vuelos y salientes,...)
- Condiciones higiénicas
- Condiciones estéticas



En cuanto a la zona donde se sitúa la parcela objeto de la presente Modificación cabe decir que, aunque situada a escasa distancia de la zona principal de suelo urbano (8 m aproximadamente) no tiene continuidad con él, siendo la parcela una pequeña "isla" de suelo urbano que comprende la edificación, una estrecha franja de suelo alrededor de dos de sus lados y el terreno comprendido entre el acceso y la construcción.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Se propone dar continuidad al suelo urbano hasta la parcela que nos ocupa además de ampliar ligeramente su límite hasta 3 m de la edificación en los lindes Este y Sur.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALCARLOS PÁG 3

Con la unión de la parcela urbana que nos ocupa y el resto del suelo urbano, además de una solución más lógica desde el punto de vista urbanístico, se pretende crear una zona de aparcamiento privado – vinculado a la edificación- pavimentando la superficie, de lo que se deduce que no se persiguen con esta modificación fines edificatorios. Los límites de esta plataforma obedecen a razones de topografía del terreno, ya que a partir del límite norte comienza la pendiente descendente del terreno.

Con la ampliación de las franjas de suelo urbano al Este y Sur hasta los 3 m. se pretende posibilitar que la distancia preceptiva de 3 m. de luces rectas en la edificación sea suelo urbano, lo que además facilitaría los trámites para una posible segregación. En la que el nuevo límite del suelo urbano en estos lindes definiría la línea de segregación de parcela.

Anexos:

- Cédula parcelaria (Parcela 40)
- Cédula parcelaria (Parcela 73)



Pamplona, julio de 2005

Los arquitectos

Rafael Arístu Alcega

M^{ra} Eugenia Erro Biurrun

José Miguel Rodríguez Ezpeleta

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRA
EUSKAL HERIKO ARQUITECTOEN ELKARRO OFIZIALA
DELEGACION DE NAVARRA



04 JUL. 2005

Firma de Registro
E. Arístu Alcega

1171.- ANEXO A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE LUZAIDE-VALCARLOS. (ZONA CASCO).

LUZAIDE-VALCARLOS.



Diligencia: Que estando yo, la secretaria, por haber constatado que el presente ANEXO a la Modificación Puntual de Determinaciones de Ordenación Estructural de las NNS de Luzaide/Valcarlos en parcelas 40 y 43 del polígono 2, promovido por don Pedro Iñaki Iribarren Arrosagarai, ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de 11 de Noviembre de 2005.

Luzaide/Valcarlos, 12 de Noviembre de 2005

La secretaria

- MEMORIA
- PLANO



PROMOTOR

PELO IRIBARREN ARROSAGARAI

ARQUITECTOS

RAFAEL ARISTU
M^a EUGENIA ERRO
JOSÉ MIGUEL RODRÍGUEZ

**DOCUMENTACIÓN ADICIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS
 COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALCARLOS PÁG 1**

En relación al Informe Global emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el expediente de Modificación de determinaciones de ordenación estructurante de las NNSS de Luzaide/Valcarlos en parcelas 40 y 73 del polígono 2, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 11 de julio de 2005 y sometido a información pública por plazo de un mes en Boletín Oficial de Navarra de 5 de agosto de 2005, se redacta la presente documentación adicional requerida por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra.

- Existencia de servicios Urbanísticos (Plano adjunto nº 7):

La parcela dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica. Dispone también de red telefónica.

Por lo tanto, la categoría que corresponde a los terrenos objeto de la Modificación es de suelo urbano consolidado.

De acuerdo con esta categoría, se cumplimentan las siguientes determinaciones.

- Delimitación: La delimitación definida en el plano nº 5 del Proyecto de Modificación puntual.
- Clasificación: Residencial de baja densidad.
- Actuaciones permitidas:
Urbanización, obras de nueva planta, ampliación, conservación, reformas para la adecuación o sustitución de la edificación existente.
- Condiciones de la actuación: Actuación directa.
- Condiciones de la edificación
 - Alineaciones: Las existentes.
 - Profundidad máxima edificable: La existente.
 - Edificabilidad máxima parcela: Resultante de la aplicación de las alineaciones máximas y alturas permitidas.
 - Ocupación permitida parcela: La existente.
 - Nº máximo de viviendas: Una.
- Condiciones de uso: Las establecidas por el planeamiento de Valcarlos para la zona casco:



DOCUMENTACIÓN ADICIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS
 COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALCARLOS PÁG 2

"1.- Usos Previstos: viviendas, garajes, aparcamientos, talleres domésticos e industrias artesanas.

2.- Usos tolerados: residencial, comercial, religioso, cultural, deportivo, hotelero, oficinas, espectáculos y salas de reunión.

3.- Usos obligados: ninguno.

4.- Usos prohibidos: los no incluidos en los apartados anteriores."

- Condiciones de volumen: Las establecidas por el planeamiento de Valcarlos para la zona casco:

"1.- Parcela mínima: No se podrá edificar en solares de menos de 100 metros cuadrados de superficie, excepto cuando se trate de solares en los que se haya procedido al previo derribo de las edificaciones existentes, en cuyo caso se respetarán las dimensiones que los mismos presenten.

2.- Longitud mínima de fachada: La longitud mínima de las fachadas será de 6 metros, excepto cuando se trate de edificios construidos previo derribo de las edificaciones preexistentes en cuyo caso se respetarán las dimensiones de las fachadas mismas.

3.- Alturas: No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas (planta baja más dos). La altura máxima de la planta baja será de 3,50 metros y la mínima será de 2,50 metros. En los pisos la altura mínima será de 2,50 m. En todos los casos, la altura se medirá de suelo a techo.

4.- Volados y salientes: Deberán ubicarse por encima de la planta baja y, como mínimo, a 3 metros de distancia de la acera.

La anchura máxima permitida será de 60 centímetros y deberán distar, como mínimo, 60 centímetros de las propiedades colindantes.

Quedan prohibidos los cuerpos volados en todas las fachadas que dan cara a la carretera C-135."



- Condiciones estéticas: Las establecidas por el planeamiento de Valcarlos para la zona casco:

"Las edificaciones se ajustarán en todo caso al estilo peculiar de la zona.

Queda prohibida la utilización en exteriores de azulejos, cerámica vítrea y otros materiales semejantes.

Se recomienda el empleo del hierro, la piedra y la madera.

Queda prohibido el uso de pintura y revocos de colores que desentonen con los habitualmente

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DETERMINACIONES RESTRUCTURANTES DE LAS NORMAS
COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALCARLOS PAG 3

*empleados en la zona.
Se prohíben las medianerías al descubierto y las terrazas."*

Nota: La razón última de esta modificación de planeamiento es poder segregar parte de la parcela 73 – propiedad también de D. Pedro José Iribarren Arrosagaray – previamente a su venta, ya que no se permite segregar una porción tan pequeña en suelo rústico.

El deseo del promotor de la presente modificación es mantener la propiedad de una parcela mayor que la 40 con el aporte de parte de la 73, aunque en cuanto a aumento de la edificabilidad existente solamente se plantea la posibilidad de permitir elevar una planta la edificación actual.

Por esta misma razón se lleva el límite del suelo urbano hasta 3 metros de la edificación para poder segregar una franja lindante con la edificación tal que permita la posibilidad de abrir ventanas con luces rectas de 3 metros en esos lindes.

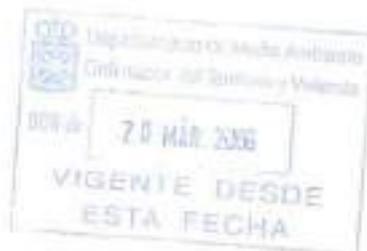
Pamplona, octubre de 2005

Los arquitectos

Rafael Aristu Alceay

M^a Eugenia Erro Buirrun

José Miguel Rodríguez Ezpeleta



P.E.A.U.

sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

Página 19 de 34

2.-EXTRACTO DE DOCUMENTACION GRAFICA. MODIFICACION NNSS 2.006

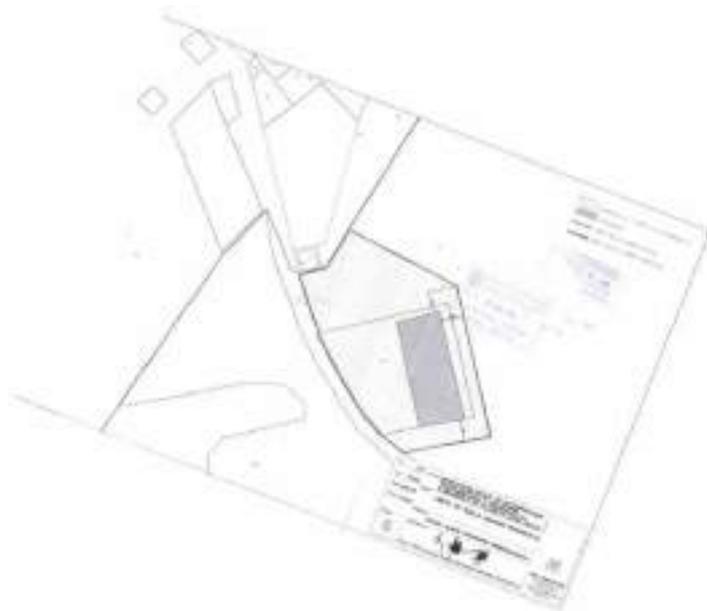
P.E.A.U.

sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

Página 20 de 34



LIMITE SUELO URBANO ANTES DE MODIFICACION NNSS



LIMITE SUELO URBANO DESPUES DE MODIFICACION NNSS

P.E.A.U.

sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

Página 21 de 34



SUPERPOSICION ESTADO PREVIO - MODIFICACION

**-A.1.1.4.-AFECCIONES DE LA MODIFICACIÓN DE NNSS DE 2006
A LA ACTUACIÓN PLANTEADA EN LA ACTUALIDAD.**

Hay ciertas Determinaciones para Suelo Urbano Consolidado marcadas en la Modificación de NNSS de 2.006, que sobrepasan las exigencias del Planeamiento.

Ver concretamente el Anexo de contestación al Informe Global del Gobierno de Navarra dentro de la Documentación escrita (que se adjuntaron anteriormente).

Y en el caso que nos ocupa, dificultan la realización de la Propuesta planteada por la propiedad. Se citan sólo los puntos en los que esta actuación queda afectada por las determinaciones del Anexo citado:

- ACTUACIONES PERMITIDAS:

Urbanización, obras de nueva planta, ampliación, conservación, reformas para la adecuación o sustitución de la edificación existente.

En el caso que nos ocupa, no hay contradicción con ninguna de estas Determinaciones generales previstas.

- CONDICIONES DE ACTUACIÓN: Actuación Directa

Así se planteará, con un Proyecto de Ejecución previo a construcción directa.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- * *Alineaciones: las existentes*
- * *Profundidad máxima edificable: La existente*
- * *Edificabilidad máxima parcela: Resultante de la aplicación de las alineaciones máximas y alturas permitidas.*
- * *Ocupación permitida Parcela: La existente*
- * *Nº Máximo viviendas: 1*

Estas son las condiciones que resultan más restrictivas que las del propio Planeamiento original. Que ya se cumplían como se justificó en el punto:

"A.1.1.2.-CUMPLIMIENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO de Luzaide / Valcarlos"

Y no están en la línea del planteamiento actual de la Propiedad para rehabilitar la edificación existente en la Parcela 40 del Pol. 2 como se plantea en este documento.

Y dado que la Modificación de NNSS de 2.006 estaba motivada por un tema urbanístico exclusivamente (como se expone en la Memoria adjunta de ese documento) para modificar la delimitación de Suelo Urbano con el fin de unir la Parcela en cuestión al resto de Suelo Urbano. Planteando además una zona de uso aparcamiento al Oeste y una ampliación de la línea máxima de Edificación de 3 m. al Sur y al Este.

Buscando como objetivo final, una posible segregación posterior de Parcelas.

Se aprecia que se plantearon esas Determinaciones como respuesta al Informe Global del Gobierno de Navarra como complemento de documentación. Con lo que no se atendió a las posibles actuaciones en la edificación a futuro. Más bien se completó la documentación requerida manteniendo lo edificado en el momento, sin más reflexión.

Lo que lleva a que en la actualidad, hay muy poco margen de maniobra para poder actuar sobre el edificio en cuestión. Cosa que no ocurría antes de la presentación en 2.006 de la Modificación de NNSS, como se ha justificado.

Con el presente P.E.A.U., se pretende solucionar esta situación para poder construir posteriormente de acuerdo con los planteamientos actuales de la Propiedad, **modificando esas Determinaciones.** (Ver apartado de NORMATIVA de este P.E.A.U., donde quedan definidas).

P.E.A.U.

sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

Página 23 de 34

A.1.2 FOTOGRAFIA DE ESTADO ACTUAL



FACHADA OESTE Y SUR A CALLE



A2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.2.0 DESCRIPCION DE ACTUACIONES PROPUESTAS

Como se ha explicado en los apartados de Información, se pretende por parte del Promotor, rehabilitar y ampliar un edificio existente en la parcela en cuestión.

Para darle un uso de viviendas y locales vinculados.

Se pretende adaptar la edificación para construir **una vivienda por cada planta (3 en total)**

A.2.1 NECESIDAD DE P.E.A.U.

El objeto de este Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.), es la Modificación puntual de las Determinaciones pormenorizadas del Plan Municipal del Luzaide/Valcarlos, para poder edificar posteriormente en la Parcela afectada la actuación definida en el apartado anterior.

Cumpliendo con las determinaciones de dicho Plan.

Dicha edificación, será del tipo **Residencial**, para 3 futuras viviendas.

Y el uso actual del Planeamiento para la Parcela, es compatible con el de "**Viviendas**", como se ha explicado en el apartado de cumplimiento de NNSS de Luzaide / Valcarlos..

Es una **Modificación Puntual Pormenorizada de Dotación**.

Como se ha explicado en los apartados de Información. Al aumentar el número de viviendas previsto y la ocupación en planta de la edificación. Por lo que es necesaria la tramitación de un **P.E.A.U**

(No es una Modificación Puntual estructurante, ya que no se clasifica suelo ni uso global de UE.2)

Según el Art. 49ª.3) del D.F. Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

"Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos las siguientes:

- a) La definición detallada de tramas urbanas, especialmente mediante alineaciones y rasantes de las edificaciones y lo elementos viarios.*
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.*
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.*
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e)..."*

Como se ve, el caso que nos ocupa, es una Modificación Puntual Pormenorizada.

Por lo que implica la **tramitación de un P.E.A.U.**

A.2.2 JUSTIFICACION URBANISTICA.**- Razones técnicas, objetivas y urbanísticas:**

Por la relación directa entre las tres razones, se justifican describiéndolas conjuntamente:

El Promotor, adquirió la Parcela en cuestión, siendo su uso actual el de Almacén.

Lo utilizaba hasta el momento para almacenamiento de material de su actividad comercial.

Esta Actividad, ya no está funcionando. Por lo que desaparece la necesidad.

Por otro lado, en la Localidad, hay varias actividades comerciales que requieren alojamiento de sus trabajadores.

Y además, Luzaide/ Valcarlos es un pueblo turístico y primer punto del Camino de Santiago, con cada vez más necesidad de alojamientos. Y existe poca oferta al respecto.

Por lo que el actual Propietario de la Parcela, quiere adaptar la edificación existente en ella para plantear viviendas-apartamentos de alquiler para esas nuevas necesidades que se han creado.

Estos planteamientos, además ayudan a que no aumente la despoblación por trabajo que se producen en estas zonas, siendo la vivienda una necesidad de primer orden para evitarlo.

Técnicamente, la disposición del actual del edificio, favorece el acceso rodado al aparcamiento de uso propio, situado en el nivel de acceso (Planta Primera). Al encontrarse al lado del camino pavimentado que proviene de la N-135, Travesía de Luzaide / Valcarlos.

Lo mismo ocurre con el acceso a la Planta Baja, con acceso a nivel desde el mismo camino.

Con lo que las plantas Baja y Primera, son accesibles desde la calle.

Además, la altura máxima a salvar, es de una planta para acceso a Planta Segunda desde el aparcamiento citado. Al ser menor que PB.+ 2, no es necesario colocar un aparato elevador por Normativa, lo que simplifica mucho la solución (al utilizar la orografía existente).

El planteamiento urbanístico, además de la utilización de las zonas de acceso ya explicadas con muy poca implicación de obra, respeta las determinaciones del Planeamiento, como ya se ha explicado en puntos anteriores. Y conlleva la rehabilitación de un edificio existente en la parcela, que está en mal estado, como se aprecia en las fotografías de estado actual del punto A.1.2.

Con lo que se mejora el entorno y la estética de la localidad.

- Adecuación a Instrumentos de Ordenación Territorial:

*** POT.1 Pirineo.**

Los terrenos afectados, no se encuentran afectados por ningún régimen de protección identificado en el POT.1 Pirineo. Al no encontrarse entre los mencionados como afectados en el: *“Artículo 2 Ámbito del plan”*.

*** Cumplimiento de determinaciones de Planeamiento de Luzaide / Valcarlos**

Como se ha planteado en el punto A.1.1. ADECUACION A PLANEAMIENTO VIGENTE

No se plantea ninguna actuación que contradiga o afecte a lo estipulado en el Planeamiento de Luzaide /Valcarlos (NNS de Planeamiento).

- Ni en Normativas Urbanísticas
- Ni en Ordenanzas de Edificación

Sólo se cambia la DOTACIÓN de superficies de la edificación actual, y se regula la ACTUACION EDIFICATORIA (alineaciones y rasantes).

Y sólo para la Parcela en cuestión, no en el resto de la Localidad.

Al ser una Modificación Puntual de planeamiento.

*** Cumplimiento de Ley Foral de Ordenación de Territorio y Urbanismo.**

El presente **Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.)**, tiene por objeto desarrollar sobre el suelo Urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal. En este caso, se trata de modificarlas con la finalidad de regular en este caso LA DOTACIÓN DE SUPERFICIES y las ACTUACIONES EDIFICATORIAS a realizar sobre la edificación existente.

Se trata de una actuación **Asistemática**, ya que sólo afecta a una Parcela.

Documentación necesaria para definición del P.E.A.U

según el Artículo 61 de la **Ley Foral 35/2.002 (y DF. Legislativo 1 / 2017 Texto Refundido)**:

A).-Especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

Se ha definido la actuación propuesta en los puntos anteriores.

Se afecta sólo en el planteamiento de actuación a la Dotación de Superficie y la regulación de Acción Edificatoria.

En todo caso, dichas actuaciones no tienen incidencia en:

redes de infraestructuras, el espacio para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, que son el resto de aspectos a considerar en este tipo de figura urbanística.

Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.

Ver documentación gráfica del presente Documento:

“C.-DOCUMENTACION GRAFICA: PLANOS.”

Normativa del Plan General Municipal, en el que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

En este caso, no es necesario modificar ni incorporar ningún nuevo artículo al Plan General Municipal. Se trata de una modificación pormenorizada que sólo afecta a las superficies construidas y a las alineaciones y volúmenes, como ya se ha descrito por escrito y en Planos.

B).-Especificación Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica (Artículo 56.5.f), entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

No afecta en este caso, al no plantearse actuaciones urbanísticas en el entorno. Sólo se actúa en parcela, que es de iniciativa privada. Con lo que costeará las obras de urbanización necesarias para el funcionamiento del edificio.

Deberes de los Propietarios de suelo Urbano.

Se cumplirá lo dispuesto en el presente Artículo:

Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

*2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de **dotación** tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:*

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

En presente PEAU, para dar cumplimiento al apartado 2 a) del Artículo 96 (al tratarse de una actuación de Dotación), se plantea por petición del Ayuntamiento a través de su Técnica Municipal, entregar gratuitamente el 10% del incremento del aprovechamiento en la zona Oeste de la Parcela, de modo que se pueda plantear una acera que ahora no existe en esa calle (ésta en la actualidad mide sólo unos 2 metros y es de doble dirección).

Se solicita por parte del Ayuntamiento la *“cesión de una franja en toda la longitud de la parcela para crear un espacio peatonal, que puntualmente pueda ser invadido por los coches en caso que se crucen en ambas direcciones”*.

Así se plantea en el presente P.E.A.U. en el frente de Parcela 40; (Ver plano PEAU.8)

Y se costearán los gastos de urbanización correspondientes a cargo de los Propietarios, para cumplir el Punto 1 del Artículo 96.

De este modo, se mejora la urbanización del entorno con la actuación propuesta y se cumplen las exigencias urbanísticas.

Para el cumplimiento del Punto 2.b) del Artículo 96:

-Cesiones para equipamientos

De acuerdo con el Artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

Art. 55: “Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.

Según los puntos 1 y 2 de este Artículo 55, el Instrumento de Planeamiento correspondiente definirá los mínimos espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos. En función de el total de población según la capacidad máxima de la ordenación.

Por el punto: 3.a) Podrán quedar exceptuados de esta obligación lo núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación de territorio y urbanismo.

La población de la Localidad, es de unos 387 habitantes censados.
Por lo que se encuentra dentro de las excepciones del Art. 55 . 3 a)

Además, en la actualidad no hay necesidad de espacios dotacionales y de servicios en la zona donde se actúa. La edificación objeto de rehabilitación, está situada en una zona separada del casco urbano, (aunque el tipo de suelo sí es urbano).

Se realizó recientemente la ejecución de toda la travesía de Luzaide -Valcarlos, y en su tramitación, se adquirieron todos los terrenos privados necesarios para su correcto trazado y Ejecución, por lo que en la actualidad no existe necesidad de terrenos para espacios dotacionales y de servicios en la zona donde se actúa.

No obstante, como se ha citado anteriormente en el cumplimiento de la Cesión del 10% del aprovechamiento, el Ayuntamiento propone la mejora urbanística de la calle en el acceso a la Parcela por el Oeste con la nueva acera planteada. Se cede más del 10% para cumplir las dos exigencias, en una actuación global que mejora el espacio libre público y el entorno urbanístico de la actuación.

CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

Ver lo especificado en los Planos PEAU 5 (edificabilidad actual) y PEAU.7 (edificabilidad propuesta e incremento) y PEAU.8 (Cesión para acera)

- TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO EXISTENTE:	185,10 m2
- TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO PROPUESTO:	340,15 m2

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD=	155,05 m2
----------------------------	-----------

10% de aumento de Edificabilidad y densidad: (155.05 x 10%=)	15.51 m2
--	----------

Cesiones reales planteadas en el P.E.A.U.:

La acera nueva planteada en la franja cedida por la Propiedad, se plantea con una anchura de 1 m., como en mínimo considerado en la Travesía de la localidad. La longitud de afección, es de 28 m.

Con lo que la acera planteada, tiene una superficie total de **28 m2**

Muy superior a la exigida de 15,51 m2 por el incremento de edificabilidad.

La diferencia, se entiende como cesión solicitada por el Ayuntamiento para **equipamientos**:

1.-Cesión del 10 por 100 de aumento de edificabilidad	15.51 m2
2.-Cesión para dotaciones y servicios (mejora urbanización)	12,49 m2

TOTAL DE CESIONES:	28,00 m2
--------------------	----------

PLAZAS DE APARCAMIENTOS

Dado que se plantea un cambio en el número de viviendas, cada nueva vivienda se gravará por las afecciones a plazas de aparcamiento del D.F.L. 01/2017

En este caso, se pasa de 0 vivienda existentes a 3 propuestas.

Por lo que la superficie de aparcamientos nuevos a plantear, es de: 3 viv. x15 (m2/viv.) = 45 m2

Las NNSS de Luzaide/Valcarlos, exigen más superficie por plaza: 20 m2/viv.

Hay que cumplir mínimo 3 viv. x20 (m2/viv.) = 60 m2

En el plano PEAU.8 (Cesión para acera y Aparcamientos), se plantea una batería de

4 aparcamientos. Con una superficie total de 60,50 m2 superior a la mínima exigida de 60 m2

Se cumple así la exigencia del DFL.01/2017 y Planeamiento Municipal.

En este caso, dos de las plazas planteadas, se ubican en espacio público (en este caso, se produce cesión de ese espacio para cumplir el requisito). Y público también es el espacio de acceso a ellas.

A3. PLAN DE PARTICIPACION

Se adjuntarán como anexo, **las conclusiones del Plan de Participación ciudadana:**

(después de someter el Plan de Participación a exposición pública por parte del Ayuntamiento, antes de la aprobación inicial del instrumento para posibles alegaciones de los afectados por la actuación).

Para dar cumplimiento al Artículo 7 “Participación ciudadana” del D.F. 1 / 2017 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.)

Se presenta ante el Ayuntamiento, además del documento presente, el Plan de Participación Ciudadana en documento independiente, para que el ayuntamiento pueda tramitarlo y presentar posteriormente las conclusiones de las consultas pública.

A4. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

Con la actuación planteada, se ayuda a potenciar el repoblamiento de este tipo de poblaciones del Pirineo, que están en general en retroceso demográfico. Mejorando las condiciones de trabajo y suponiendo un atractivo que motive residir en esas zonas cada vez más despobladas.

En todo caso. Las posibles actuaciones contempladas tanto en el:

- Planeamiento de la Localidad
- Como por la Propiedad del terreno (que lógicamente respetará también las determinaciones para esas actuaciones del Planeamiento).

No conllevan ninguna afección medioambiental.

Por lo que no se considera necesario realizar específicamente un Estudio Ambiental Estratégico.

A5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según el artículo 58.5.f) del D.F.L. 01/2017:

f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

Atendiendo a lo recogido en dicho artículo los principales puntos a ponderar son los siguientes:

1 -Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias:

Se prevé que la nueva ordenación propuesta, mejore la respuesta de oferta de viviendas de alquiler en la localidad. La actuación, implicará además un impacto positivo en las haciendas públicas, que contarán con los siguientes ingresos:

- 10% de aprovechamiento urbanístico (incremento de la edificabilidad planteada).
- ICIO de las obras de ejecución correspondientes
- Tasas de apertura de licencia de actividad y de apertura.
- Urbanización de la zona de acceso, a cargo del promotor. Se crea una nueva acera. Y se hace cesión en ella mayor a la obligatoria, para "Equipamientos".

2-Impacto por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se cuenta con servicios a pie de parcela y no resultan previsibles el incremento de servicios de ningún tipo, que si implican aumento de secciones o elementos, en cualquier caso correrían a cargo del promotor del edificio. Por lo tanto, no se prevén nuevas exigencias de servicios o gastos por dicho concepto para el ayuntamiento.

Así que no se prevén impactos económicos para el Municipio por la ordenación propuesta.

3 -Viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación.

Se aumenta el número de viviendas en la zona. Al ser de alquiler, esa actividad es capaz de cubrir los gastos del desarrollo de la operación constructiva.

Se plantean plazas de aparcamiento con superficies de acuerdo con la NNSS de Luzaide / Valcarlos. En terreno propio, por lo que no supone una carga para el Ayuntamiento de la localidad. Con gastos de urbanización, siempre a cargo del Promotor.

A6. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Por el tipo de actuación planteada, no se afecta a sistemas generales o la movilidad del exterior de la Parcela, ya que se actúa sólo dentro de Parcela privada.

Sí afecta al vial que da acceso a la Parcela, mejorando su funcionamiento actual sobre todo desde el punto de vista peatonal. Con la nueva acera colocada en el límite de la misma y la creación de nuevos aparcamientos en la Parcela.

A7. ESTUDIO DE LA ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

No se trata de vivienda protegida, sino de viviendas libres de alquiler.

A.8.- ADAPTACION A L.F. 17/2019, DE IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES

Impacto de género del Instrumento:

Artículo 21. *Comunicación inclusiva y no sexista.*

- 1. El lenguaje utilizado por las Administraciones Públicas será inclusivo y no sexista. Dicho lenguaje estará presente en todos los ámbitos de la Administración y en los documentos, formularios, impresos y soportes que produzcan directamente o a través de terceras personas o entidades.*
- 2. En la comunicación institucional, las Administraciones Públicas de Navarra velarán por la transmisión de una imagen igualitaria, no asociada a roles de género y ofreciendo una imagen diversa tanto de las mujeres como de los hombres.*
- 3. El Gobierno de Navarra realizará campañas institucionales fomentando la imagen de mujeres y hombres en aquellas profesiones, estudios o actividades públicas en la que uno de los dos sexos esté menos representado.*
- 4. El departamento competente en materia de comunicación integrará la perspectiva de género en sus herramientas de planificación para la comunicación interna y externa.*
- 5. Las Administraciones Públicas exigirán a las empresas y organizaciones con las mantengan una relación administrativa un uso del lenguaje e imágenes incluyentes y no sexistas.*

El Lenguaje empleado: en la redacción del presente Instrumento, se ha tenido especial cuidado en no realizar discriminación de género en el lenguaje empleado, a ningún agente afectado o citado.

Siendo inclusivo, y no sexista.

Artículo 55. *Políticas de ordenación territorial, urbanismo y medio ambiente.*

- 1. Los poderes públicos de la Comunidad Foral de Navarra arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentaran la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Asimismo, dichas políticas deberán tener en cuenta las necesidades de los mujeres y hombres, tanto en el ámbito productivo como reproductivo y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.*
- 2. En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.*
- 3. Las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios.*

Urbanísticamente, en el Instrumento tramitado, las consideraciones realizadas en los documentos, también se han basado en esos criterios de igualdad entre ambos géneros.

En cuanto a participación, necesidades, acceso a infraestructuras, planteamiento de espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

Planteando todas las Normativas y consideraciones sin distinguir a qué género afecta. Considerando que siempre se dirigen a personas de cualquier género, atendiendo a las necesidades de mujeres y hombres.

En Pamplona

23 de Noviembre de 2023.



Fdo. Eduardo Luis Echeverri Tapia

Arquitecto - Urbanista

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)
PARA MODIFICACION PUNTUAL DE DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS
DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE LUZAIDE-VALCARLOS / NAVARRA**

AMBITO: *Barrio Gaiñdola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2*

31.660 LUZAIDE / VALCARLOS - NAVARRA

B.- DOCUMENTACION NORMATIVA URBANISTICA

INDICE DOCUMENTACION PRESENTADA:

A.- Documentación informativa y justificativa

B.- Documentación Normativa urbanística

C.- Documentación Gráfica

Promotor: RAMÓN ARROSAGARAY ETCHEPARE

Fecha: Noviembre de 2.023

B1. NORMAS URBANISTICAS

B1.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

- TIPO DE SUELO:

- Clasificación de suelo de la Parcela 40 del Polígono 2 en Planeamiento:

“**SUELO URBANO RESIDENCIAL**”, según Artículo 3.3.1.-“*Clasificación del suelo*” de las NNSS Y según planos de Planeamiento.

En las actuaciones previstas sobre la Parcela:

* No se plantea la modificación de Suelo Urbano.

* Se mantienen los límites actuales del Planeamiento vigente.

(Como se ha explicado en la Memoria, ya hubo una Modificación Estructurante del Planeamiento fechada en 2.006, que se mantiene en las actuaciones propuestas).

- USO GLOBAL:

Según el apartado de las NNSS vigentes:

- 3.6.2.2.- Condiciones de uso.

1.-Usos previstos: VIVIENDAS, GARAJES, aparcamientos, talleres domésticos e industrias artesanas.

En este caso, el uso previsto en el P.E.A.U., es VIVIENDA y GARAJE, con lo que se cumple lo dispuesto en cuanto a condiciones de uso.

En conclusión, **NO SE PLANTEAN DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES, en este PEAU**

B1-2.-DETERMINACIONES PORMENORIZADAS:

1.- ACTUACION PROPUESTA: (según “art.90,Suelo Urbano”, del TRLFotu 2017):

Se trata de una **ACTUACIÓN DE DOTACION y de ACTUACION EDIFICATORIA:**

*5.- Son actuaciones de **DOTACIÓN** aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*

En el caso que nos ocupa, se aumenta la edificabilidad y la densidad. Es de aplicación.

*6.-Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo (Actuaciones de Renovación de urbanización o Dotación), se consideran **ACTUACIONES EDIFICATORIAS**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*

a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente”:

b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/199 de 5 de Noviembre, de Ordenación d la Edificación.

En el caso que nos ocupa, se rehabilita la edificación existente. Es de aplicación.

- 2.-DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

Sólo se plantean **USOS PORMENORIZADO**, compatibles con los **USOS PREVISTOS** establecidos para la Parcela en cuestión en el Planeamiento: de VIVIENDAS Y GARAJES.
(Art. 3.6.2.2 Condiciones de uso).

Como se ha justificado en el apartado A.1.1 2 de este documento.

Por lo que **no es necesario cambiar el Uso Global de la Unidad.**

No es necesaria la reforma o renovación de la urbanización actual.

Simplemente se adaptará a la hora de realizar la construcción.

P.E.A.U. sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

- 3.-DETERMINACIONES VIGENTES (de la modificación puntual de NNSS de 2.006)
(VER A.1.1.3.-de Memoria de presente P.E.A.U.)

En el Anexo de esa documentación de 2.006, se establecían unas determinaciones para las actuaciones en la Parcela en cuestión, que son las vigentes en la actualidad.

-DELIMITACIÓN: La definida en el plano nº5 del Proyecto de Modificación Puntual.

-CLASIFICACIÓN: Residencial de baja densidad

-ACTUACIONES PERMITIDAS: Urbanización, obras de nueva planta, ampliación, conservación, reformas para la adecuación o sustitución de la edificación existente.

-CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN: Actuación directa.

-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- ALINEACIONES: Las existentes

- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* ALINEACIONES: Las existentes

* PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE: La existente

*EDIFICABILIDAD DE LA APARCELA: Resultante de la aplicación de las alineaciones máximas y alturas permitidas.

*OCUPACIÓN PERMITIDA PARCELA: La existente

*NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: UNA

- CONDICIONES DE USO:

Las establecidas por el Planeamiento de Luzaide / Valcarlos para la zona de Casco.

P.E.A.U. sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

- 4.-DETERMINACIONES PROPUESTAS EN PRESENTE P.E.A.U.

Aunque no todas se modifican, se enumeran de nuevo para que queden todas agrupadas.

Se marca en color azul las modificadas:

-DELIMITACIÓN: La definida en el plano "P.E.A.U. 7" del presente P.E.A.U.

-CLASIFICACIÓN: Residencial.

-ACTUACIONES PERMITIDAS: Urbanización, obras de nueva planta, ampliación, conservación, reformas para la adecuación o sustitución de la edificación existente.

-CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN: Actuación directa.

-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

* **ALINEACIONES y VOLUMENES:** Las propuestas en el Plano P.E.A.U. 7
Terrazas en orientaciones S y E hacia camino de Parcela propia 268, respetando 3 m. servidumbre de vistas a su límite. Ésta Servidumbre, se puede escriturar y registrar.

* **PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE:** La propuesta en el Plano P.E.A.U. 7

***EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA:** Resultante de la aplicación de las alineaciones máximas y alturas permitidas. Ver Plano P.E.A.U. 7

***OCUPACIÓN PERMITIDA PARCELA:** La propuesta en el Plano P.E.A.U. 7

***NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** TRES

- CONDICIONES DE USO:

Las establecidas por el Planeamiento de Luzaide / Valcarlos para la zona de Casco.

P.E.A.U.

sobre **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LUZAIDE / VALCARLOS.**
Para Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas
Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2
LUZAIDE - VALCARLOS / NAVARRA

B2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

No se modifican las Ordenanzas de Edificación. La posible rehabilitación de la edificación en la zona de suelo urbano ampliada, **cumplirá lo estipulado en el Planeamiento en lo referente a Ordenanzas de Edificación.**

En Pamplona

23 de Noviembre de 2023.



Fdo. Eduardo Luis Echeverri Tapia

Arquitecto

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)
PARA MODIFICACION PUNTUAL DE DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS
DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE LUZAIDE-VALCARLOS / NAVARRA**

AMBITO: *Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2*
31.660 LUZAIDE / VALCARLOS - NAVARRA

C.- DOCUMENTACION GRÁFICA

INDICE DOCUMENTACION PRESENTADA:

A.- Documentación informativa y justificativa

B.- Documentación Normativa urbanística

C.- Documentación Gráfica

Promotor: RAMÓN ARROSAGARAY ETCHEPARE

Fecha: Noviembre de 2.023

C.1.- PLANOS INFORMACIÓN – ESTADO ACTUAL

Eduardo Luis Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

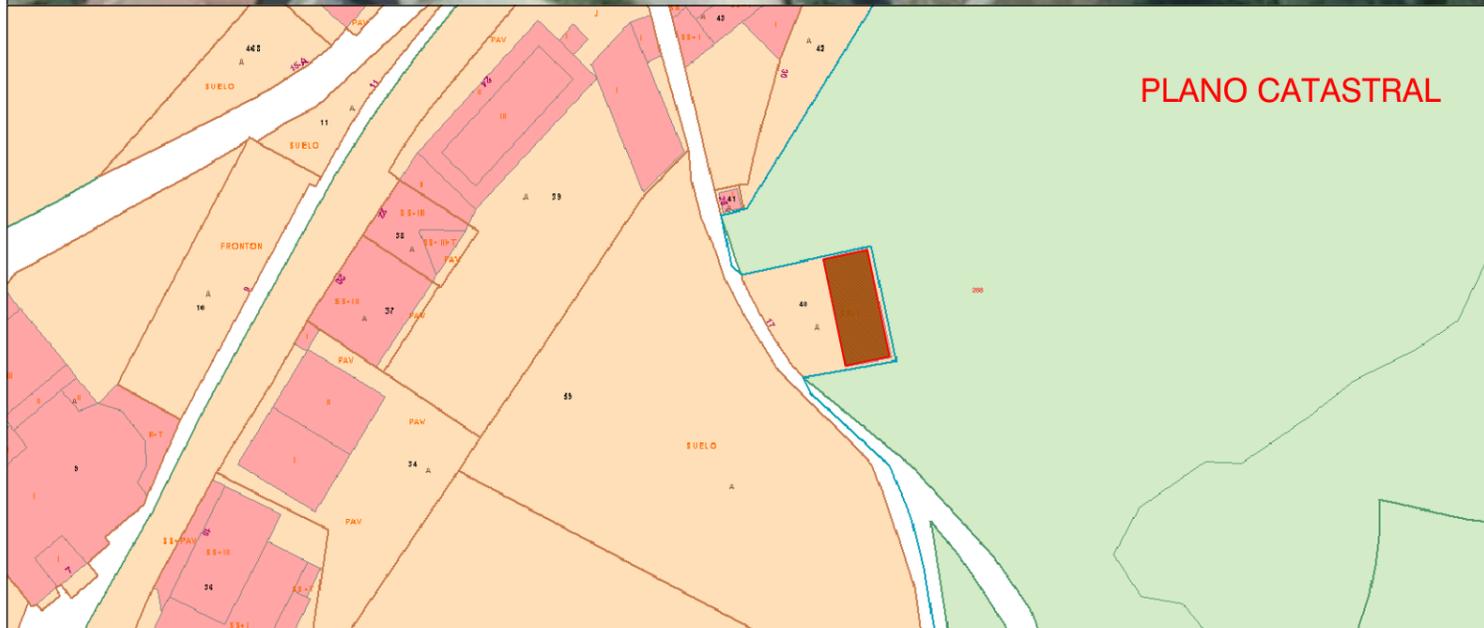
PLANOS DE EMPLAZAMIENTO



PLANO SITUACION



PLANO EMPLAZAMIENTO



PLANO CATASTRAL

PLANO DE SITUACION



P.E.A.U. Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

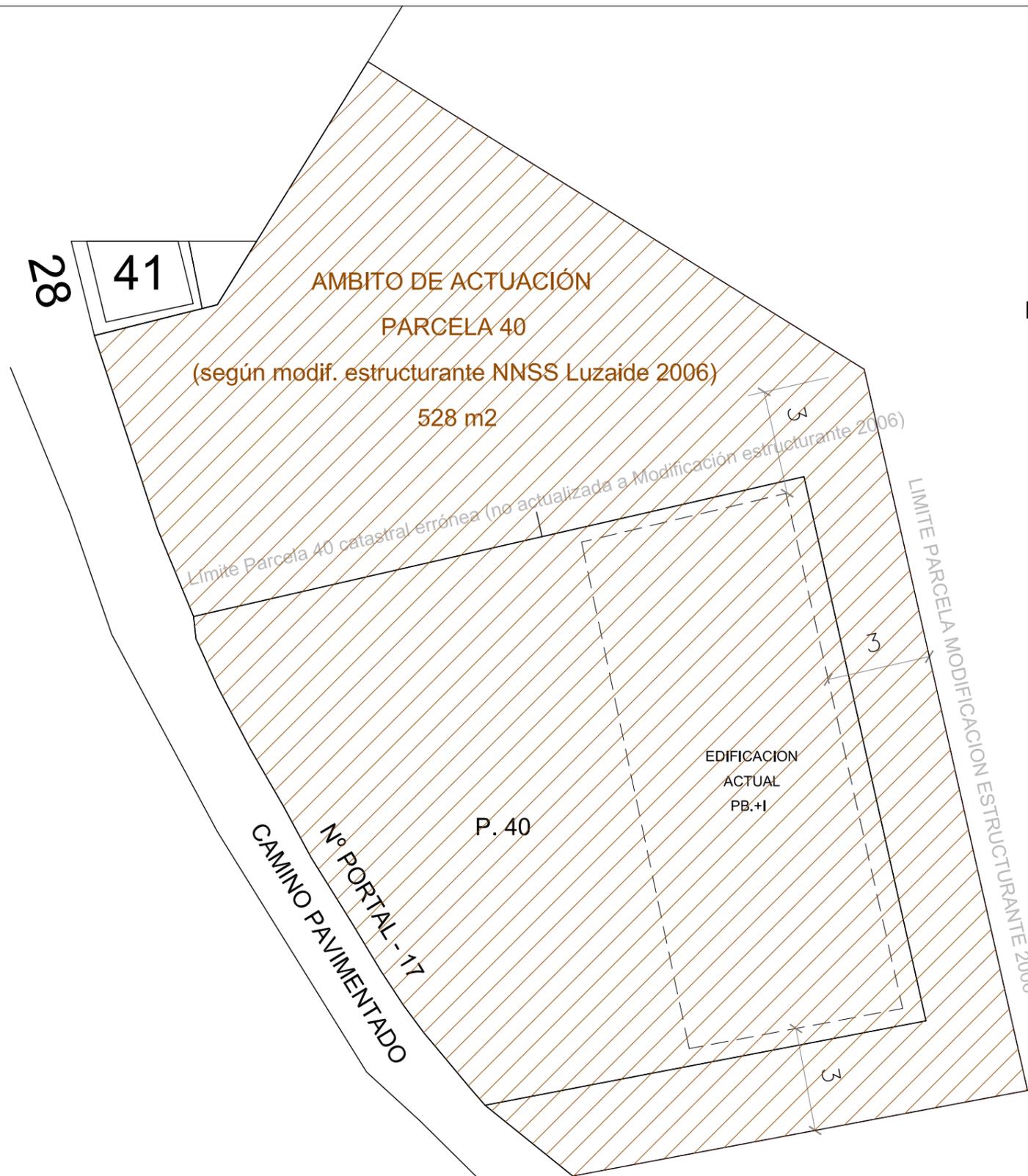
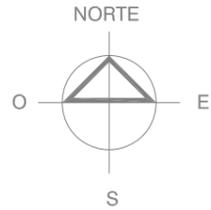
PEAU1 PLANO DE SITUACION
EMPLAZAMIENTO PARCELA



Varias

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

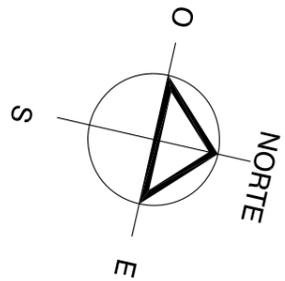


P.268 (misma Propiedad)

P.E.A.U. Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PEAU.2 ESTADO ACTUAL. PLANO CATASTRAL 1/150
 AMBITO DE ACTUACIÓN. Georeferenciado

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)



CONTRATERRENO

ZONA ALMACENAMIENTO

ACCESO RODADO

615

SUPERFICIE CONSTRUIDA P.B..... 92.55 m²
SUPERFICIE UTIL P.B..... 78.80 m²

1505

EDIFICACION EXISTENTE PROPIA

CAMINO DE ACCESO PROPIO

JARDIN - PARCELA PROPIA "ETXEKURIA"
(PARCELA 268 del POLIGONO 2)

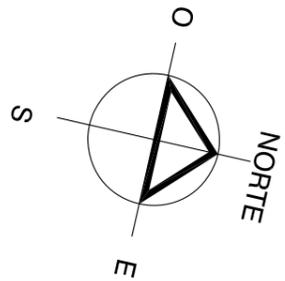
P.E.A.U. Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PEAU.3 ESTADO ACTUAL
PLANTA BAJA

1/75

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)



CONTRATERRENO

ACCESO RODADO

615

CONGELADOR

ZONA PREPARACIÓN

FRIGORIFICO

SUPERFICIE CONSTRUIDA P.1..... 92.55 m2
SUPERFICIE UTIL P.1.....83.00 m2

EDIFICACION EXISTENTE PROPIA

1505

CAMINO DE ACCESO PROPIO

JARDIN - PARCELA PROPIA "ETXÉKURIA"
(PARCELA 268 del POLIGONO 2)

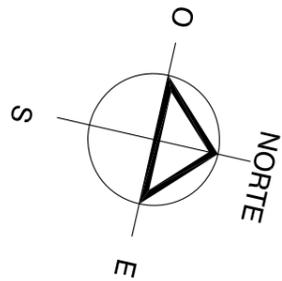
P.E.A.U. Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PEAU.4 ESTADO ACTUAL
PLANTA PRIMERA

1/75

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)



TOTALES EDIFICIO	Sup. construida
PLANTA BAJA	92,55 m2
PLANTA PRIMERA	92,55 m2
TOTAL EDIFICIO	185,10 m2

ZONA PAVIMENTADA PROPIA

ACCESO RODADO

615

1505

EDIFICACION EXISTENTE PROPIA

CAMINO DE ACCESO PROPIO

JARDIN -PARCELA PROPIA "ETXEKURIA"
(PARCELA 268 del POLIGONO 2)

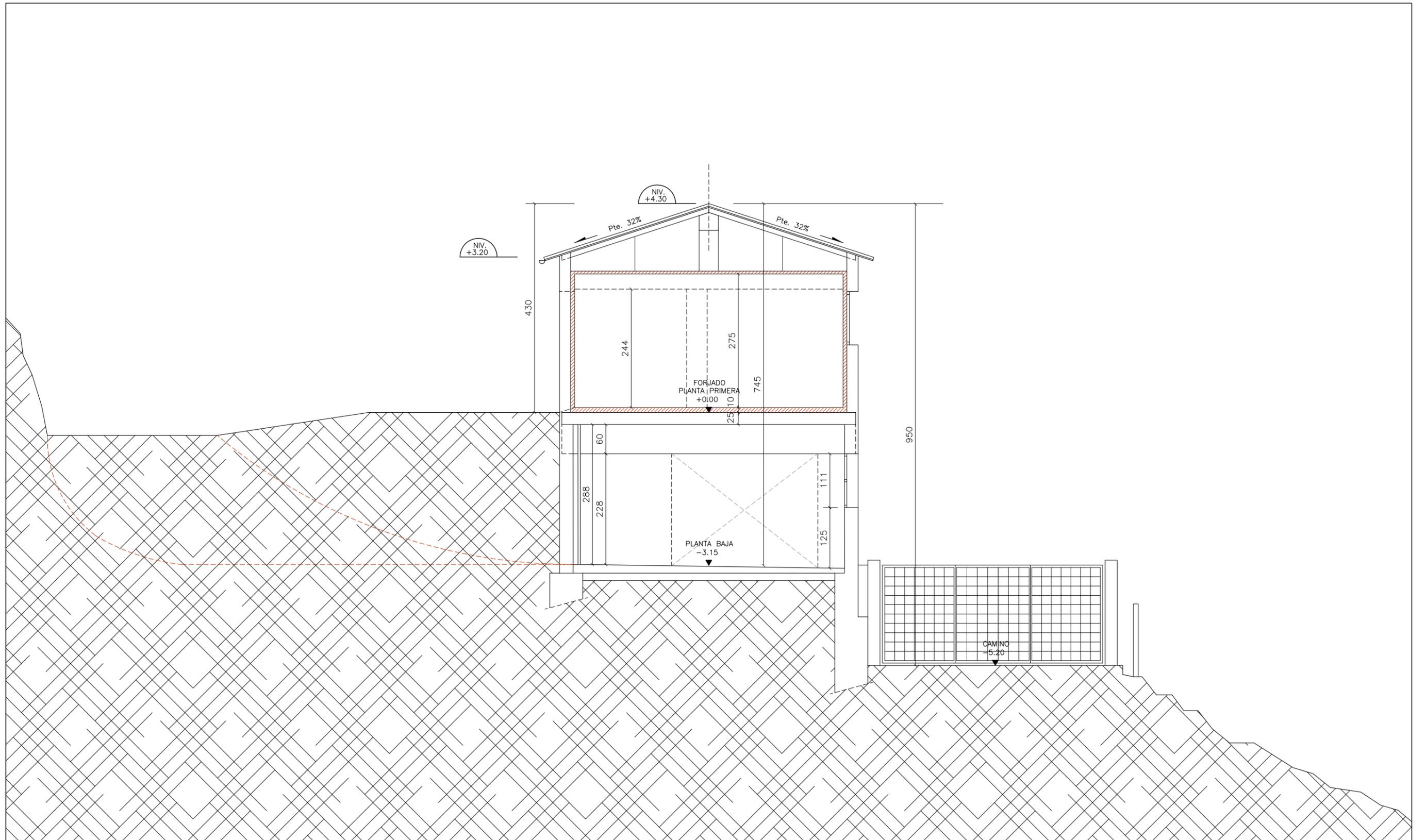
P.É.A.U. Barrio Gaiñdola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

**PEAU.5 ESTADO ACTUAL
 PLANTA CUBIERTA**

1/75

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA, C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)



P.E.A.U. Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

**PEAU.6 ESTADO ACTUAL
 SECCION TRANSVERSAL**

1/75

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

C.2.- PLANOS DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Eduardo Luis Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

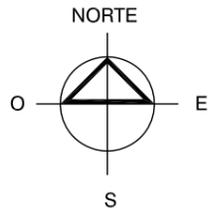
CÁLCULO DE NUEVAS SUPERFICIES:

PLANTA BAJA Sup. construida	
● EDIFICACION ACTUAL	92,55 m2
Porche	19,00 m2
● EQUIPARACION (19.00/2)	9,50 m2
● TOTAL SUP. CONSTRUIDA P. BAJA 102,05 m2	

PLANTA TIPO Sup. construida	
● EDIFICACION ACTUAL	92,55 m2
Escaleras	14,00 m2
Terraza 1	19,00 m2
Terraza 2	20,00 m2
SUBTOTAL TERRAZAS P. TIPO 53,00 m2	
● EQUIPARACION (53/2)	26,50 m2
● TOTAL SUP. CONSTRUIDA P. TIPO 119,05 m2	

TOTALES EDIFICIO PROPUESTO Sup. construida	
PLANTA BAJA	102,05 m2
PLANTA PRIMERA	119,05 m2
PLANTA ENTRECUBIERTA	119,05 m2
TOTAL EDIFICIO PROPUESTO..... 340,15 m2	

TOTAL EDIFICIO EXISTENTE	185,10 m2
TOTAL EDIFICIO PROPUESTO.....	340,15 m2
INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 155,05 m2	



28

PARCELA 40
528 m2

CAMINO PROPIO
PAVIMENTADO

EDIFICIO AUXILIAR
EXISTENTE

EDIFICACION ACTUAL
REHABILITADA
PB.+2

CUERPO ESCALERAS
14 m2

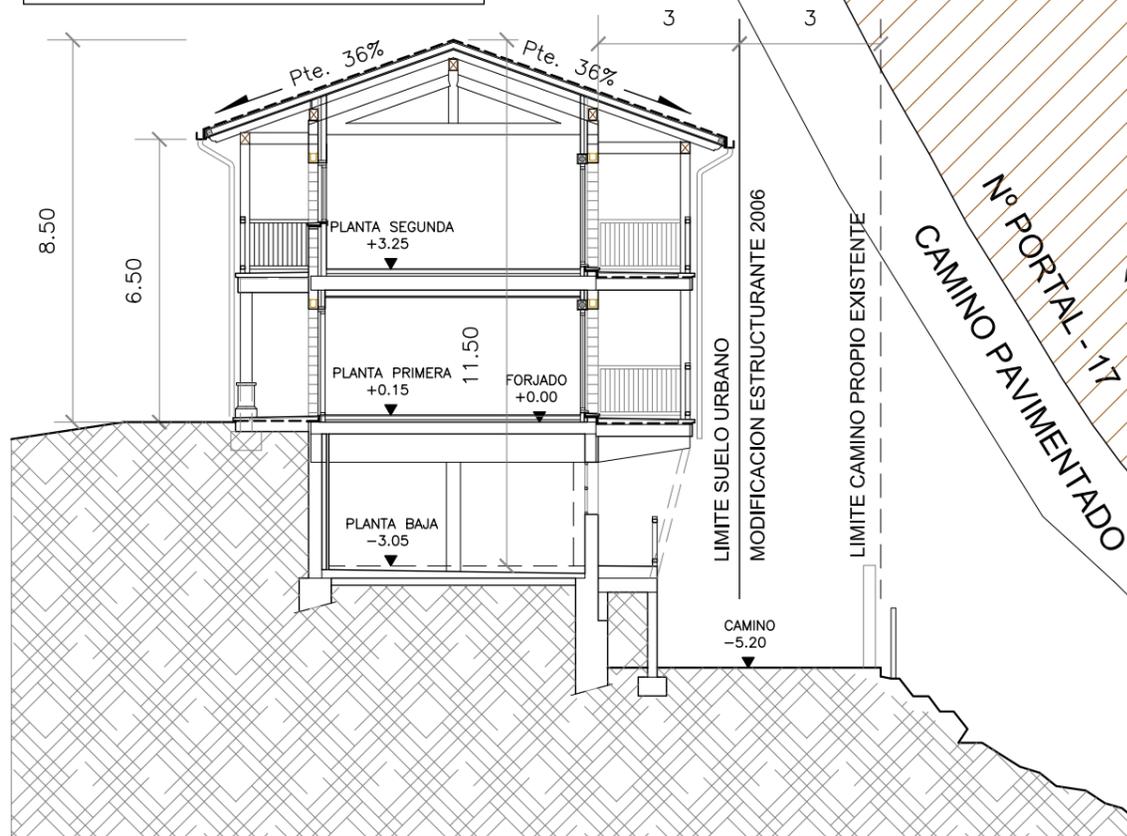
PLANTA ACTUAL
REHABILITADA
92,55 m2

BALCON CUBIERTO PROPUESTO
20 m2

PORCHE-TERRAZAS
PROPUESTOS
19 m2

P.268 (misma Propiedad)

SECCION 1-1

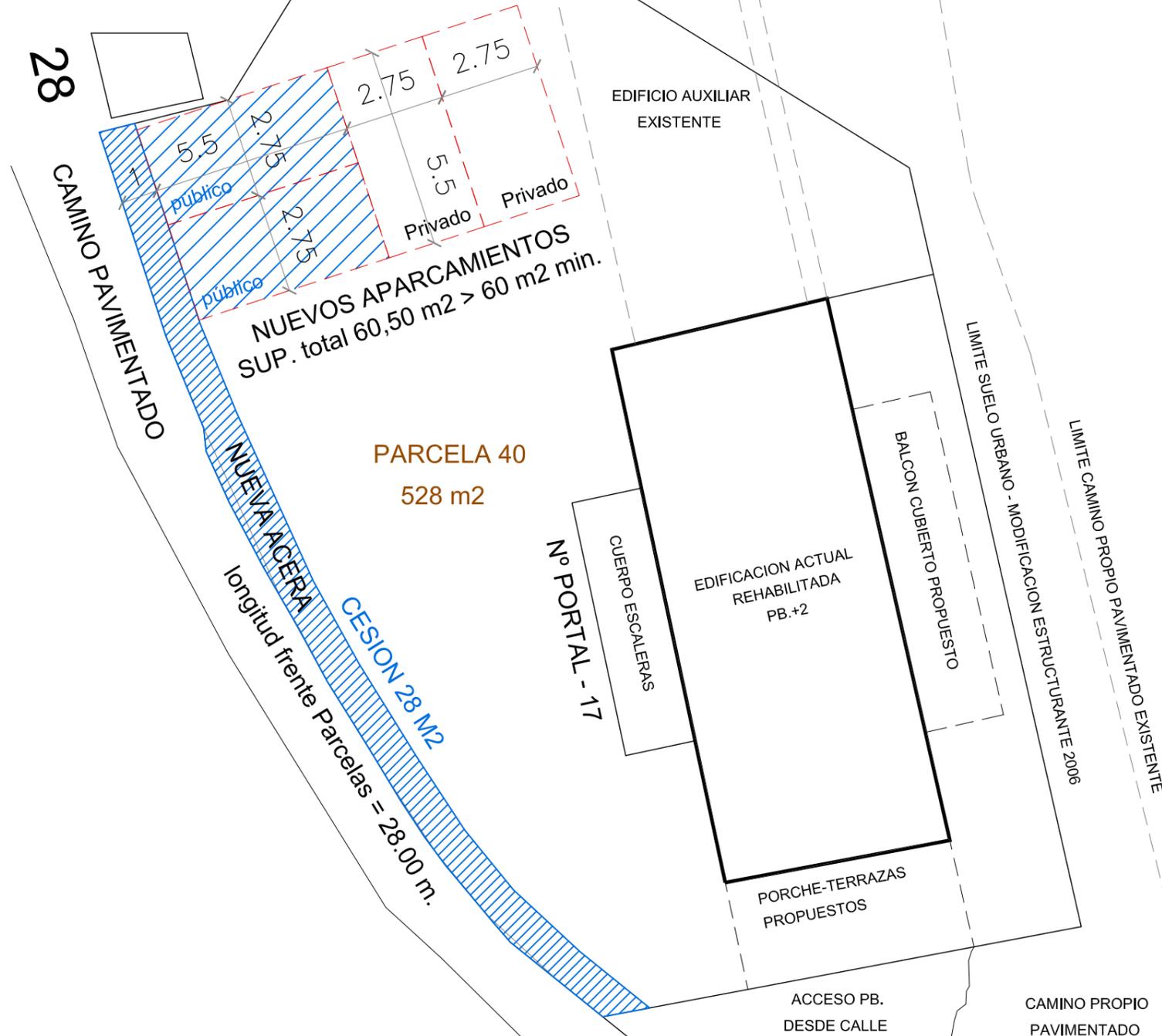
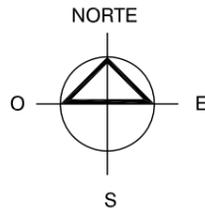


SECCIÓN TRANSVERSAL 1-1' (VOLUMENES Y RASANTES)

P.E.A.U. Barrio Gajndola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pomenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PEAU.7 ORDENACION PROPUESTA. DOTACION SUP. ALINEACIONES-RASANTES.VOLUMENES 1/150
 Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA, C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo, C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Módulo 650.455152)



P.268 (misma Propiedad)

NUEVOS APARCAMIENTOS
SUP. total 60,50 m2 > 60 m2 min.

PARCELA 40
528 m2

EDIFICACION ACTUAL
REHABILITADA
PB.+2

PORCHE-TERRAZAS
PROPUESTOS

P.E.A.U. Barrio Gaiñdola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos

PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PEAU.8 CUMPLIMIENTO DE DF. 1/2017
CESIONES Y APARCAMIENTOS

1/150
Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)