

Modificación puntual determinaciones estructurantes Barrio Ventas 17-19-21 de Luzaide Valcarlos. (Texto refundido para ap. Inicial)		mayo 2024
PROPIEDAD	BOSTARGI S.L.	
ARQUITECTOS	i.m.arquitectos urbanistas s.l.p. Itziar Iriarte Zubiria Pedro Mariñelarena Albéniz	

INDICE

1.- MEMORIA

- 1.1 AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.5 PROPUESTA
- 1.6 MEMORIA DE VIABILIDAD SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 1.7 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 1.8 ESTUDIO DE MOVILIDAD
- 1.9 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN
- 1.10 RESUMEN

2.- FICHA URBANÍSTICA

3.-ART. 3.6.2.3-4-VUELOS Y SALIENTES

4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- MEMORIA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

La presente modificación ha sido encargada por BOSTARGI S.L. como propietaria y/o poseedora de derechos sobre diversas parcelas del municipio de Luzaide Valcarlos en el Barrio de Ventas, en concreto de las existentes en los números 17,19 y 21 de la calle Barrio Ventas en la localidad.

1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES

El objeto del presente documento es la modificación puntual de determinaciones estructurantes en el ámbito ocupado por los números 17,19 y 21 de la calle Barrio Ventas en Luzaide Valcarlos con el fin de que en la misma se pueda desarrollar un uso comercial similar a los ya existentes en el resto del entorno.

Previamente se han realizado diversas consultas urbanísticas, se ha formalizado convenio urbanístico para el desarrollo del ámbito que ahora se plantea y se ha realizado el plan de participación ciudadana correspondiente.

A su vez se ha presentado documento para aprobación inicial habiéndose recibido informe municipal.

Posteriormente se presenta nuevo documento dando respuesta a las cuestiones exigidas y que son, básicamente, las siguientes:

- Presentar plano de estado actual en el que se recogen las plazas de aparcamiento existentes. (se adjunta plano de la zona con documentación fotográfica)
- Eliminar como cesión la superficie al sur de la parcela dado que el camino existente junto a la misma no es de titularidad pública. (Se elimina como cesión dicho espacio y se incrementa la superficie de la unidad en la zona norte para mantener la superficie de cesión prevista inicialmente).
- Corregir los datos de las superficies cedidas para que concuerden en memorias, planos y fichas.(se revisan y actualizan los datos a la nueva propuesta)
- Incluir una plaza de discapacitados y una zona de carga y descarga (se incluyen ambos elementos)
- Respecto al vuelo de 2 mls. previsto se plantea la modificación de la ordenanza tal y como se había comentado en diversas ocasiones

Tras su presentación se recibe informe municipal favorable con indicación de corrección de diversas cuestiones menores del documento.

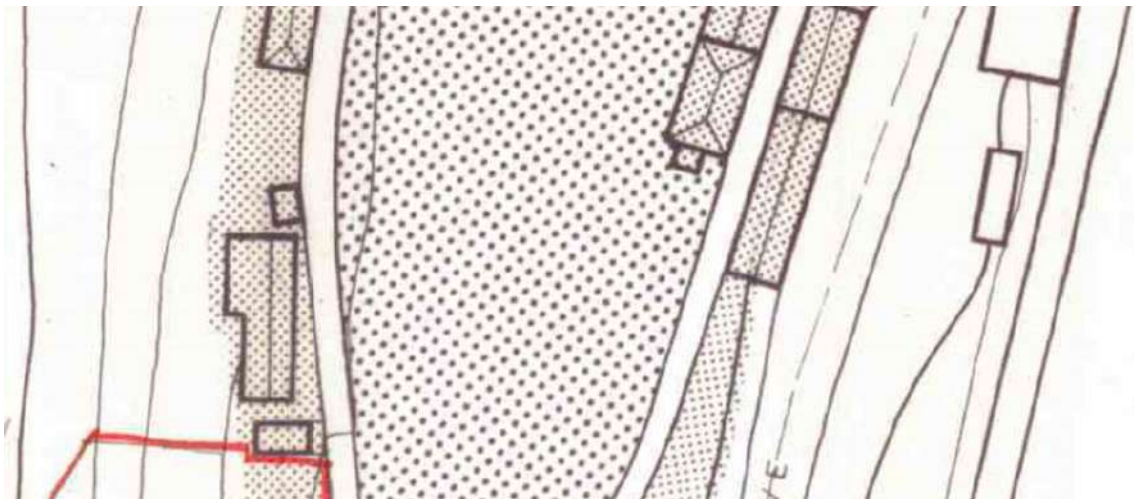
El documento ahora presentado da respuesta a este último informe recogiendo las citadas correcciones que son las siguientes:

- Se actualiza la tabla del plano P5 a las superficies actuales
- Se corrige el límite de la unidad en el plano P10
- Se incluye en la memoria la exigencia de sistemas locales del 10% del total de la unidad en lugar del 10% del incremento de superficie urbana.

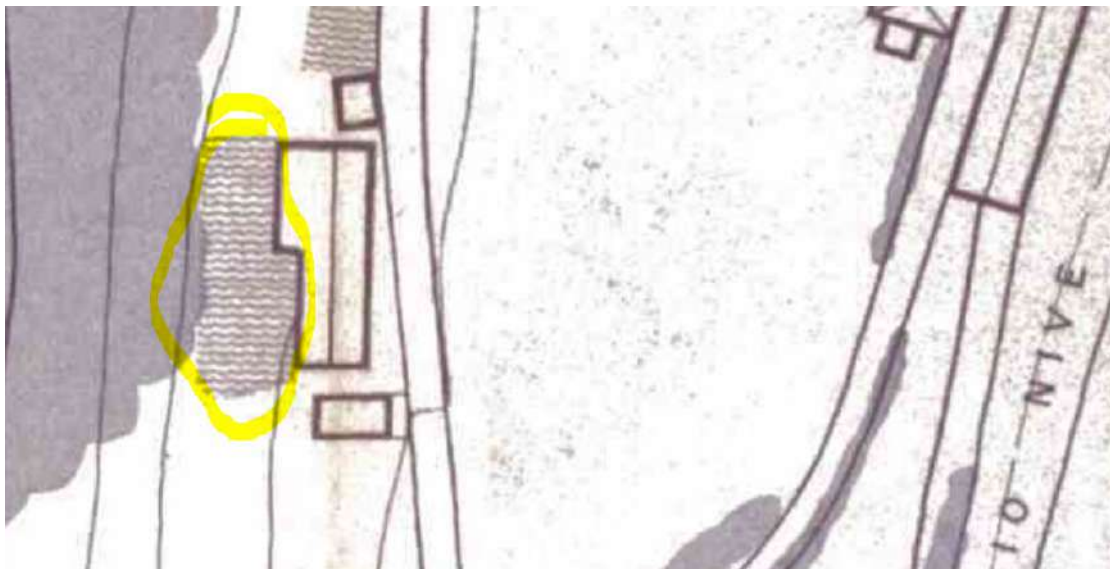
1.3.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

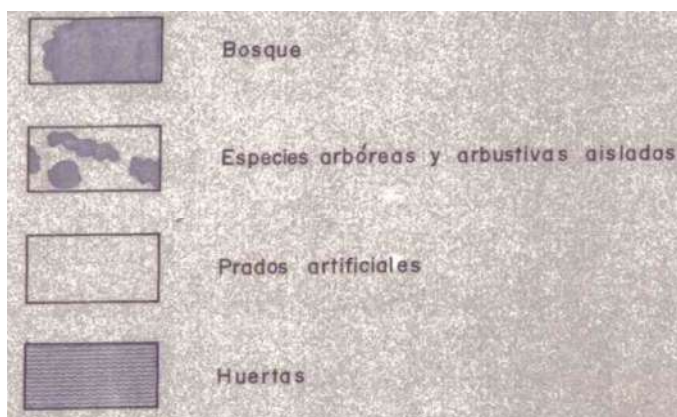
La normativa vigente son las NNSS de Luzaide/Valcarlos aprobadas definitivamente mediante acuerdo de 16 de abril de 1979 y publicadas íntegramente en el BON 203 de 19 de octubre de 2018.

Conforme a dicha normativa la actual parcela de los números 17 y 19 de Barrio Ventas se encuentra clasificadas como suelo urbano de casco en gran parte de la misma.



La parte no recogida como suelo urbano de casco ya se recogía en la documentación de información urbanística del planeamiento como huertas vinculadas a las viviendas existentes.





En las parcelas objeto de modificación existen dos viviendas y un almacén y la clasificación de la gran parte de las mismas es la de suelo urbano de casco.

La superficie de las parcelas privadas es de 1.003,06 m²

Se incluye a su vez como superficie con derecho a aprovechamiento la parte de suelo público existente entre las parcelas 82 y 83 conforme a lo recogido en el convenio de planeamiento previamente tramitado y cuya superficie es de 47.76 m².

1.4.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Se plantea la clasificación de las parcelas de los números 17,19 y 21 con el uso de suelo urbano de casco conforme a los límites recogidos en la documentación gráfica, así como el diseño y ordenación de modo que permita el desarrollo de un uso comercial similar al de todo el entorno ya que en estos momentos las parcela de los números 17,19 y 21 son las únicas que cuentan con un uso de viviendas en toda la zona.

El desarrollo del entorno en los últimos años ha definido un ámbito de marcado carácter comercial por lo que el desarrollo con los mismos usos de la parcela objeto de modificación resulta lógico como remate del ámbito.

El desarrollo de este ámbito remataría con edificaciones similares a las del entorno y permitirá incrementar a su vez el espacio público, eliminando algunos elementos residuales como los espacios existentes entre las edificaciones actuales y elementos en mal estado (ver fotografía siguiente)



Se considera por lo tanto que la actuación remataría en la línea de los desarrollos realizados en la zona mejorando la imagen y el espacio público resultante.

Desde el punto de vista urbanístico se plantea mantener el uso de suelo urbano de casco ya que con arreglo a las determinaciones de las NNSS lo constituye “los sectores de edificación más antigua situados en los cuatro asentamiento urbanos existentes” y esta es la situación mayoritaria de las parcelas incluidas.

La delimitación actual en el límite norte resulta una línea difusa en el planeamiento y catastralmente se definió atendiendo a la configuraciones catastrales antiguas (todas del mismo propietario) si bien en el lugar se puede comprobar como las viviendas cuentan con zonas de huertas, muros y restos de antiguas construcciones auxiliares en la parte posterior.



Por todo ello se considera que la clasificación que mejor se corresponde con la realidad de la finca es la de suelo urbano de casco.

Atendiendo a ello la clasificación de la totalidad del ámbito como suelo urbano de casco generaría los siguientes incrementos de aprovechamiento conforme a las determinaciones de las NNSS vigentes:

<u>Superficie actual de suelo urbano de casco</u>	390,36 m2 de parcela
<u>Aprovechamiento urbanístico actual (3m2/m2):</u>	1.171,08 m2C
<u>Nueva superficie de suelo urbano de casco:</u>	1.050,82 m2 de parcela
<u>Aprovechamiento urbanístico máximo (2,07403m2/m2):</u>	2.179,44 m2C
<u>Incremento de aprovechamiento urbanístico máximo:</u>	<u>1.008,36 m2C</u>
<u>Incremento de suelo urbano:</u>	<u>660,45 m2</u>

La modificación supone una actuación de renovación y reforma de la urbanización conforme a lo previsto en el art.90.4 del DFL 01/2017

Por tanto y pese a que en la situación actual de gran parte de los terrenos es la de suelo urbano consolidado, en la nueva actuación el suelo urbano es suelo urbano no consolidado conforme a las determinaciones del art.90.3-b. del DFL 01/2017 y con arreglo al mismo se plantea el presente documento.

Las cesiones para espacios dotacionales y de servicio se encuentran reguladas en el art. 55 del DFL 01/2017.

En el caso que nos ocupa al tratarse de suelo urbano se considera de aplicación el punto 7 del citado art.55 que establece que los instrumentos de desarrollo podrán ajustarlas al ámbito de actuación de

forma razonada y ponderada en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional.

7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

Las citadas determinaciones, susceptibles de ajuste, planteadas inicialmente son las siguientes:

- Aparcamientos: 2 plazas/ cada 100 m²c , coincidente con la exigencia prevista en las actuales NNSS.
- Espacios libres: 10% de la superficie incrementada (*)

Aplicado a la modificación prevista, dichas cesiones (sin ajustes ni reducciones) serían las siguientes:

- Espacio libre: $10\% \text{ s}/660,45 = 66,05 \text{ m}^2(*)$
- Aparcamientos: $2 \times 1.008,33 \text{ m}^2 \text{ c}/100 \text{ m}^2 \text{ c} = 21 \text{ uds.}$

(*) Conforme a lo recogido en los informes municipales se justifica en el presente documento la cesión como espacio libre del 10% de la superficie total de la unidad (en lugar del 10% del incremento de superficie), lo que en este caso supone una exigencia de $10\% \text{ s}/1.459,55 = 145,96 \text{ m}^2$

Por lo tanto las cesiones exigidas son las siguientes:

-Espacio libre:	$10\% \text{ s}/1.459,55 = 145,96 \text{ m}^2$
-Aparcamientos:	$2 \times 1.008,33 \text{ m}^2 \text{ c}/100 \text{ m}^2 \text{ c} = 21 \text{ uds.}$

A su vez y conforme a lo recogido en el art.96.3 del DFL 01/2017 los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán la obligación de cesión gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Dicha obligación podrá ser sustituida por su valor en metálico. En el presente caso se plantea la sustitución por su equivalente económico ya que solo se genera una única parcela privativa.

En el caso que nos ocupa el aprovechamiento máximo con arreglo a la clasificación general del suelo de las actuales NNSS es de 3.152,46 m²C (correspondiente a 3 m²/m²) si bien como se ha indicado

anteriormente la configuración de la parcela limita el aprovechamiento realmente materializable a 2.179,44 m²C. Por todo ello el aprovechamiento de la unidad se fija en dicha cantidad que se corresponde con 2,074037 m²/m² y por lo tanto el 10% correspondiente a la administración y que será objeto de sustitución por su equivalente económico es de 217,94 m²C de aprovechamiento.

La valoración de dicho aprovechamiento será recogida en el correspondiente convenio urbanístico de valoración y se realizará conforme a las estimaciones de la ponencia de valoración del municipio.

Con todos los parámetros anteriores (aprovechamiento total, cesiones exigibles, etc.) se plantea la delimitación de una unidad de suelo urbano no consolidado que incluya parte del entorno de la parcela que deberá ser reurbanizado con la nueva actuación.

Se establecen dentro de dicha unidad las cesiones de suelo público necesarias así como las alineaciones máximas de la edificación.

Se plantean a su vez algunas modificaciones puntuales relativas a vuelos para la unidad ya que la regulación general en suelo urbano de casco define principalmente estas cuestiones refiriéndose a la tipología residencial si bien existen otras tipologías como el comercial, hotelero, etc. que son tolerados sin limitación. Dichas modificaciones suponen una modificación puntual de la ordenanza que se tramita conjuntamente en el presente documento.

3.6.2.2. Condiciones de uso

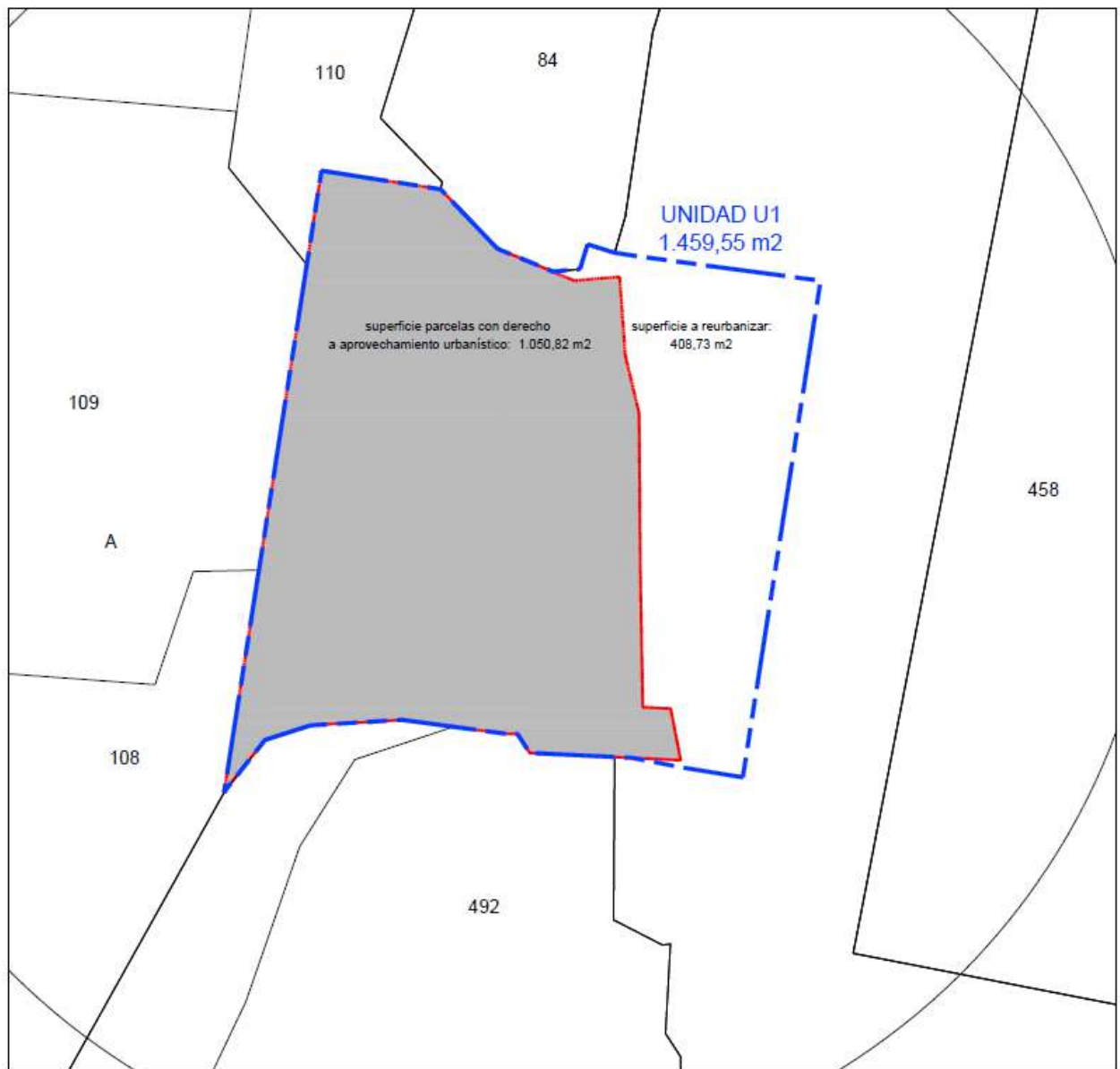
1. Usos previstos : viviendas, garages, aparcamientos, talleres domésticos e industrias artesanas.
2. Usos tolerados : residencial, comercial, religioso, cultural, deportivo, hotelero, oficinas, espectáculos y salas de reunión. -
3. Usos obligados : ninguno
4. Usos prohibidos : los no incluidos en los apartados anteriores. -

En concreto se modifica la regulación de vuelos que actualmente se limita a 60cms. ampliándola como máximo hasta la anchura de la acera peatonal exclusivamente en este ámbito (barrio de ventas) con el

fin de generar un vuelo sobre la nueva acera prevista que proteja de la lluvia y cumpla adecuadamente dicha función. En el caso que nos ocupa se plantea un vuelo de 2 mls.

Con todo ello el planteamiento de la presente modificación es el siguiente:

Definición de una unidad de suelo urbano (U1) con una superficie total de 1.459,55 m², de los cuales 1.050,82 m² se corresponden con parcelas con derecho a aprovechamiento y el resto suelo libre público existente, sin derecho a aprovechamiento.



PLANTA DELIMITACIÓN DE UNIDAD
E:1/500



La clasificación y calificación de dicho suelo será el de Zona Casco.Suelo urbano residencial, que es la clasificación actual de parte de las parcelas.

Se mantiene la edificabilidad y criterios de compatibilidad de usos previstos en las NNSS para el suelo urbano de casco. No obstante la edificabilidad real definida por las limitaciones de las alineaciones previstas y las cesiones necesarias es de 2.179,44 m²c, es decir una edificabilidad de 2.074037 m²c/m² de parcela.



PLANTA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SUELO
E:1/500



Límite Unidad



Zona Casco. Suelo Urbano Residencial

Con todo ello la edificabilidad de la nueva unidad y el incremento con respecto a la situación actual es la siguiente:

Superficie actual de suelo urbano de casco

390,36 m² de parcela

Aprovechamiento urbanístico actual (3m²/m²):

1.171,08 m²C

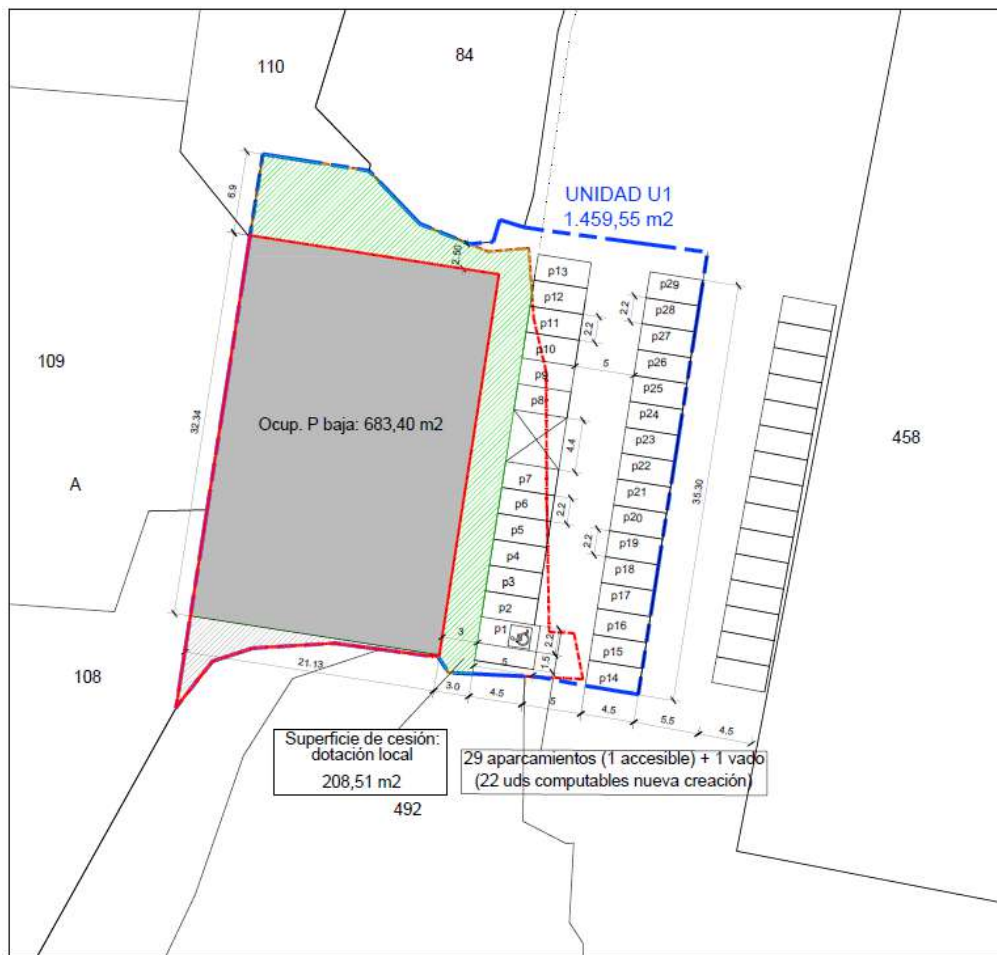
Nueva superficie de suelo urbano de casco:	1.050,82 m2 de parcela
Aprovechamiento urbanístico máximo (2,07403m2/m2):	2.179,44 m2C
Incremento de aprovechamiento urbanístico máximo:	1.008,36 m2C
Incremento de suelo urbano:	660,45 m2

La nueva unidad tendrá la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico materializable que será, como máximo 2.179,44 m2c. (10% s/2.179,44m2c = **217,94 m2c**)

Además deberá garantizar las siguientes cesiones:

-**21 uds de aparcamiento**

-**145,96 m2 de cesión de suelo público**



PLANTA JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
E:1/500

 Superficie de cesión dot. local  Nuevas Plazas de Aparcamiento (a deducir 7 plazas existentes)

 Límite y superficie Unidad  Límite parcelas originales

La ordenación prevista justifica:

-22 uds. de nuevas plazas de aparcamiento

-208,51 m2 de cesión

La superficie de cesión es superior a la exigida. En cualquier caso garantiza la adecuada resolución de las necesidades del entorno cumpliendo con el punto 7 del art.55 del DFL 1/17.

Del mismo modo las nuevas plazas de aparcamiento que se plantean son superiores a las exigidas.

Se generan 29 plazas de aparcamiento si bien de las mismas se deducen a la hora de justificación 7 plazas existentes.

Por todo ello, se justifican 22 uds., superiores a las 21 uds. exigibles. (2 plazas de aparcamiento por cada 100m2c de aprovechamiento urbanístico incrementados en la presente modificación).

Se generan por lo tanto 1 plaza adicional a las exigidas.

Se incluye a su vez en dichas plazas una plaza accesible (cumpliendo con las determinaciones de la orden TMA 851/2021) así como una reserva de vado con una anchura de 4.4 mls.

Las plazas previstas cumplen con las dimensiones exigibles (2.20x4.50mls.) que a falta de desarrollo complementario se extraen de las determinaciones del DF 85/95. No obstante hay que indicar que las exigencias de dicho decreto se encuentran recogidas en el capítulo VII que recoge las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable y no de las unidades de suelo urbano consolidado.

Por ello solo resulta aplicable la dimensión de las plazas considerando esta exigencia una determinación funcional de un elemento común (plaza de aparcamiento) que resulta independiente de la clasificación del suelo, no siendo aplicables el resto de determinaciones incluidas en dicho DF que hacen referencia a sectores de suelo urbanizable.

Para la nueva unidad se modifica la dimensión máxima de vuelos para adecuar la regulación a los usos y tipologías del entorno y para posibilitar la materialización de todo el aprovechamiento disponible.

En la documentación gráfica se recogen las alineaciones máximas de la edificación en las distintas plantas.

Todas estas cuestiones son recogidas adecuadamente en la documentación gráfica de la presente modificación así como en la ficha urbanística correspondiente.

Se recoge a su vez nueva regulación de la ordenanza en lo relativo a los vuelos máximos.

En concreto se modifica el art.3.6.2.3-4 correspondiente a “Vuelos y salientes”.

4. Vuelos 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.

1.5.- PROPUESTA

La propuesta se corresponde con la delimitación de una nueva unidad U1 con las características explicadas y justificadas en el apartado anterior.

En la documentación gráfica se recogen las alineaciones máximas, cesiones, etc. convenientemente definidas.

El resto de determinaciones urbanísticas quedan recogidas en la ficha de la unidad que se recoge a continuación.

U1		MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS LUZAIDE/VALCARLOS			
		UNIDADES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
1-IDENTIFICACIÓN					
SUPERFICIE UNIDAD.....		1.459,55 m2			
SUPERFICIE PARCELARIO (Polígono-parcela).....					
parcela 81		165,63 m2			
parcela 82		140,84 m3			
parcela 83		83,89 m4			
parcela 108		234,40 m5			
parcela 109		268,13 m6			
parcela 110		110,17 m7			
parcela pública		47,76 m8			
Superficie con derecho a aprovechamiento		1.050,82 m2			
2-DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES					
CLASIFICACIÓN		Urbano no consolidado			
CALIFICACIÓN		Residencial			
3-DETERMINACIONES FORMENORIZADAS					
SUPERFICIE USO CARACTERÍSTICO (m2).....		Residencial	715,78	Red viaria/peatonal	743,77
SUPERFICIE DE CESIÓN (m2).....		Red viaria/peatonal	335,04		
SUPERFICIE DE RESERVA(m2).....		Red viaria/peatonal			
COMPATIBILIDAD DE USOS		S/ NNSS vigentes (comercial al 100%)			
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Datos NN.SS.	Incremento MD-NN.SS.	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2 construidos).....		2.179,44	1.171,08	1.008,36	
Nº VIVIENDAS.....					
TIPOLOGIA.....					
Nº MAX. PLANTAS		B+2	B+2		
ALINEACIONES		Según planos			
VUELOS		Según alineaciones			
CESIONES EXIGIBLES					
Cesión ayuntamiento 10%		217,94	*Aplicable s/ sup. Finalmente materializable		
Superficie sistemas Locales (m2) (10% sup unidad)		145,96			
Ud Aparcamientos públicos(2 plazas/100m2)		21			
Superficie cesión prevista en la unidad sist. Locales		208,51			
Aparcamientos previstos en la unidad		22,00			

-Nuevo artículo 3.6.2.3-4 “Vuelos y salientes”.

3.6.2.3-4 “Vuelos 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 cms. y deberán distar, como mínimo, 60 cms. de las propiedades colindantes.

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

En el Barrio de Ventas, en los edificios de uso comercial compatible con el residencial, se admitirán vuelos de mayores dimensiones permitiendo vuelos sobre el espacio público con la dimensión de las aceras peatonales existentes siempre y cuando la altura de los mismos sea superior a los 3 mls. exigidos.

1.6- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se presenta memoria de viabilidad y sostenibilidad económica conforme al art.58.5.f):del D.F.L.1/2017

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:

Es previsible que la nueva ordenación propuesta permita el desarrollo de una nueva actividad comercial en la parcela resultante. Todo ello implicará un impacto positivo en las haciendas públicas que contarán al menos con los siguientes ingresos:

- Equivalente económico del 10% de aprovechamiento urbanístico de la presente modificación
- ICIO de las obras de ejecución de un nuevo edificio con una edificabilidad máxima de 2.179,44 m²c.
- Tasas de licencia de actividad y de apertura del nuevo establecimiento
- IAE de la nueva actividad (que será un ingreso recurrente a lo largo de los años)
- Urbanización de la totalidad de suelo público de la unidad a cargo del promotor

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

La unidad cuenta con servicios a pie de parcela y no resultan previsibles el incremento de servicios de ningún tipo que 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.

El desarrollo de la nueva unidad incrementará la superficie de espacio público en 319,44 m² a la vez que reurbanizará el espacio público de la unidad.

En ese sentido los 335,04 m² adicionales de suelo público (recién urbanizados) no generarán una carga de incidencia para el ayuntamiento ya que el mantenimiento de dicha superficie es mínimo.

En cualquier caso el listado de ingresos recogido en el punto 1 es sensiblemente superior al mantenimiento adicional anteriormente indicado.

Por todo ello no se derivan impactos económicos para el municipio por la prestación de nuevos servicios.

3 -Viabilidad económica de la actuación.

Las modificaciones introducidas no alteran ni el número de viviendas existentes en la actualidad en la parcela ni el número de viviendas previstas en la unidad. La nueva regulación permitirá por su parte el desarrollo de un nuevo edificio comercial similar a los existentes en el entorno, lo que garantiza la viabilidad de la operación ya que se trata de una actividad con demanda en la zona que es capaz de cubrir los gastos del desarrollo de la operación inmobiliaria de la nueva unidad.

1.7- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La presente modificación se limita a clasificar la totalidad de las parcelas catastrales de los números 17,19 y 21 del Barrio Ventas como suelo urbano. La parte clasificada en esta modificación se corresponde con la parte posterior de la edificación destinada a huertas de las mismas y clasificada como tal en los planos del planeamiento vigente por lo que se considera que no se requiere de informe de evaluación ambiental.

1.8- ESTUDIO DE MOVILIDAD

Conforme a las exigencias art.61.5.d):del D.F.L.1/2017 se presenta justificación del estudio de movilidad generada.

Las modificaciones introducidas en la presente modificación no alteran el número de viviendas existentes en la actualidad en la parcela ni el número de viviendas previstas en la unidad.

La nueva unidad justifica la creación de 22 nuevas plazas de aparcamiento y permite a su vez reordenar el espacio público colindante optimizando la zona de aparcamiento general.

Se considera por lo tanto que la propia unidad ya resuelve en su propio ámbito las necesidades de aparcamiento que puedan generarse por el desarrollo de la unidad.

1.9- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Previamente a la tramitación del presente documento se ha procedido a la tramitación del correspondiente plan de participación ciudadana.

Se redactó el correspondiente plan de participación ciudadana siendo publicitado a través del Ayuntamiento de Luzaide Valcarlos y realizándose jornada explicativa del mismo con fecha 18 de diciembre de 2023.

Posteriormente en el período abierto para sugerencias se recibió escrito de sugerencias de Maria Agustina Damborinea en representación de Venta Peio S.L.

Se ha dado contestación a dichas sugerencias

Las citadas sugerencias se agrupan en tres puntos:

-Insuficiencia de aparcamientos

-Afección a la actividad

-Falta de superficies de cesión de interés

En la contestación a las mismas se da respuesta más detallada a los tres puntos siendo su resumen el siguiente:

En relación a la cuestión del aparcamiento se vuelve a justificar las plazas de nueva creación y las exigencias legales demostrando que las nuevas plazas son superiores a las exigibles.

En relación a la afección a la actividad la afección que pueda tener el desarrollo previsto es la propia de la ejecución de cualquier obra en el entorno. El promotor de este expediente también tiene actividad en el entorno y es, por lo tanto, el primer interesado en que la ejecución de las obras no incida en la actividad del entorno.

Respecto a las cesiones previstas se plantea un incremento de las inicialmente planteadas, para lo que se aumenta la superficie de la unidad y se plantea el retranqueo de la edificación lo que generará una mayor superficie de espacio público que podrá destinarse a una acera más amplia o a una mayor dimensión de la zona de aparcamientos. Esta cuestión es recogida en el documento tramitable que ahora se presenta

1.10- RESUMEN

Se considera que la documentación aportada da respuesta al requerimiento municipal y se corresponde con la necesaria para la aprobación y tramitación de la correspondiente modificación puntual de NNSS.

Pamplona, mayo de 2024



Fdo: Pedro Mariñelarena Albéniz
ARQUITECTO



Fdo: Itziar Iriarte Zubiría
ARQUITECTO

FICHA URBANÍSTICA

U1	MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS LUZAIDE/VALCARLOS			
	UNIDADES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
1-IDENTIFICACIÓN				
SUPERFICIE UNIDAD.....		1.459,55 m2		
SUPERFICIE PARCELARIO (Polígono-parcela).....				
	parcela 81	165,63 m2		
	parcela 82	140,84 m3		
	parcela 83	83,89 m4		
	parcela 108	234,40 m5		
	parcela 109	268,13 m6		
	parcela 110	110,17 m7		
	parcela pública	47,76 m8		
Superficie con derecho a aprovechamiento		1.050,82 m2		
2-DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES				
CLASIFICACIÓN		Urbano no consolidado		
CALIFICACIÓN		Residencial		
3-DETERMINACIONES PORMENORIZADAS				
SUPERFICIE USO CARACTERÍSTICO (m2).....		Residencial	715,78	Red viaria/peatonal 743,77
SUPERFICIE DE CESIÓN (m2).....		Red viaria/peatonal	335,04	
SUPERFICIE DE RESERVA(m2).....		Red viaria/peatonal		
COMPATIBILIDAD DE USOS		S/ NNSS vigentes (comercial al 100%)		
CONDICIONES EDIFICATORIAS			Datos NN.SS.	Incremento MD-NN.SS.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2 construidos).....		2.179,44	1.171,08	1.008,36
Nº VIVIENDAS.....				
TIPOLOGIA.....				
Nº MAX. PLANTAS		B+2	B+2	
ALINEACIONES		Según planos		
VUELOS		Según alineaciones		
CESIONES EXIGIBLES				
Cesión ayuntamiento 10%		217,94	*Aplicable s/ sup. Finalmente materizalizable	
Superficie sistemas Locales (m2) (10% sup unidad)		145,96		
Ud Aparcamientos públicos(2 plazas/100m2)		21		
Superficie cesión prevista en la unidad sist. Locales		208,51		
Aparcamientos previstos en la unidad		22,00		

ARTICULO 3.6.2.3-4-VUELOS Y SALIENTES:

3.6.2.3-4 “Vuelos y salientes”.

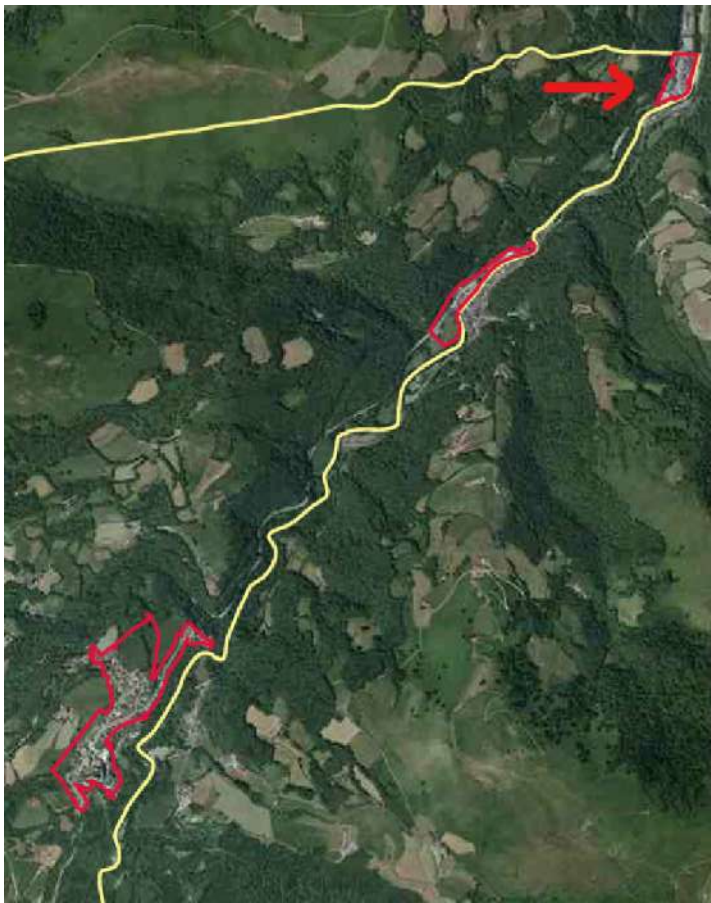
Deberán ubicarse por encima de la planta baja y, como mínimo, a 3 metros de distancia de la acera.

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

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

En el Barrio de Ventas, en los edificios de uso comercial compatible con el residencial, se admitirán vuelos de mayores dimensiones permitiendo vuelos sobre el espacio público con la dimensión de las aceras peatonales existentes siempre y cuando la altura de los mismos sea superior a los 3 mls. exigidos.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



AMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE NN.SS.

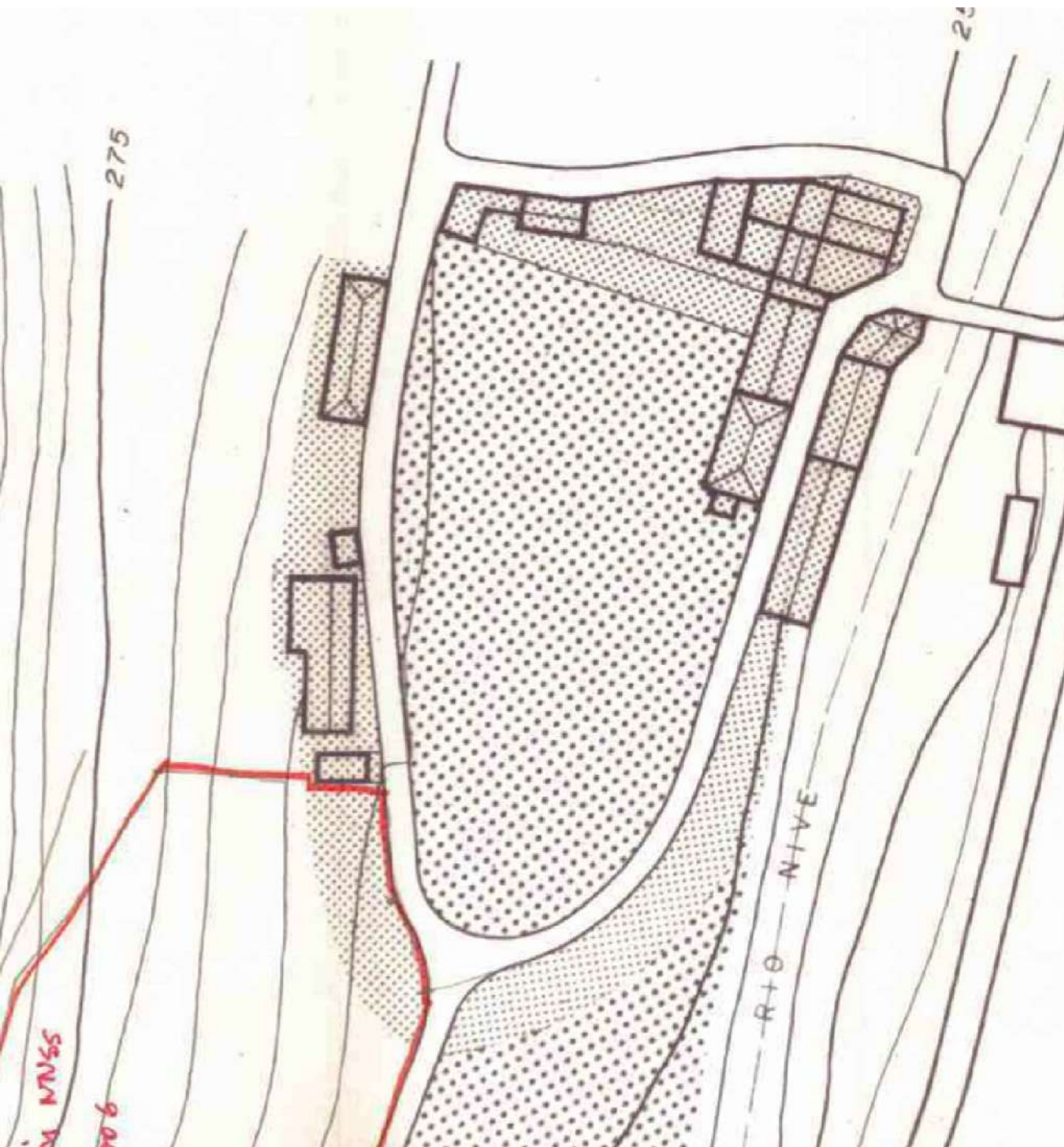
MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
 PLANO SITUACION- EMPLAZAMIENTO
 PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
 para
 aprobación
 inicial
 mayo 2024

ARQUITECTOS
 im arquitectos

 Pedro Marihelarena Albéniz
 Itziar Iriarte Zubiria



MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO Información. Planeamiento vigente
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

ARQUITECTOS
im arquitectos Pedro Marihelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria



PLANTA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SUELO
E:1/500



Límite Unidad



Zona Casco. Suelo Urbano Residencial



*Grafada solo la clasificación y calificación de la parcela modificada
Resto según planeamiento vigente

MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SUELO
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

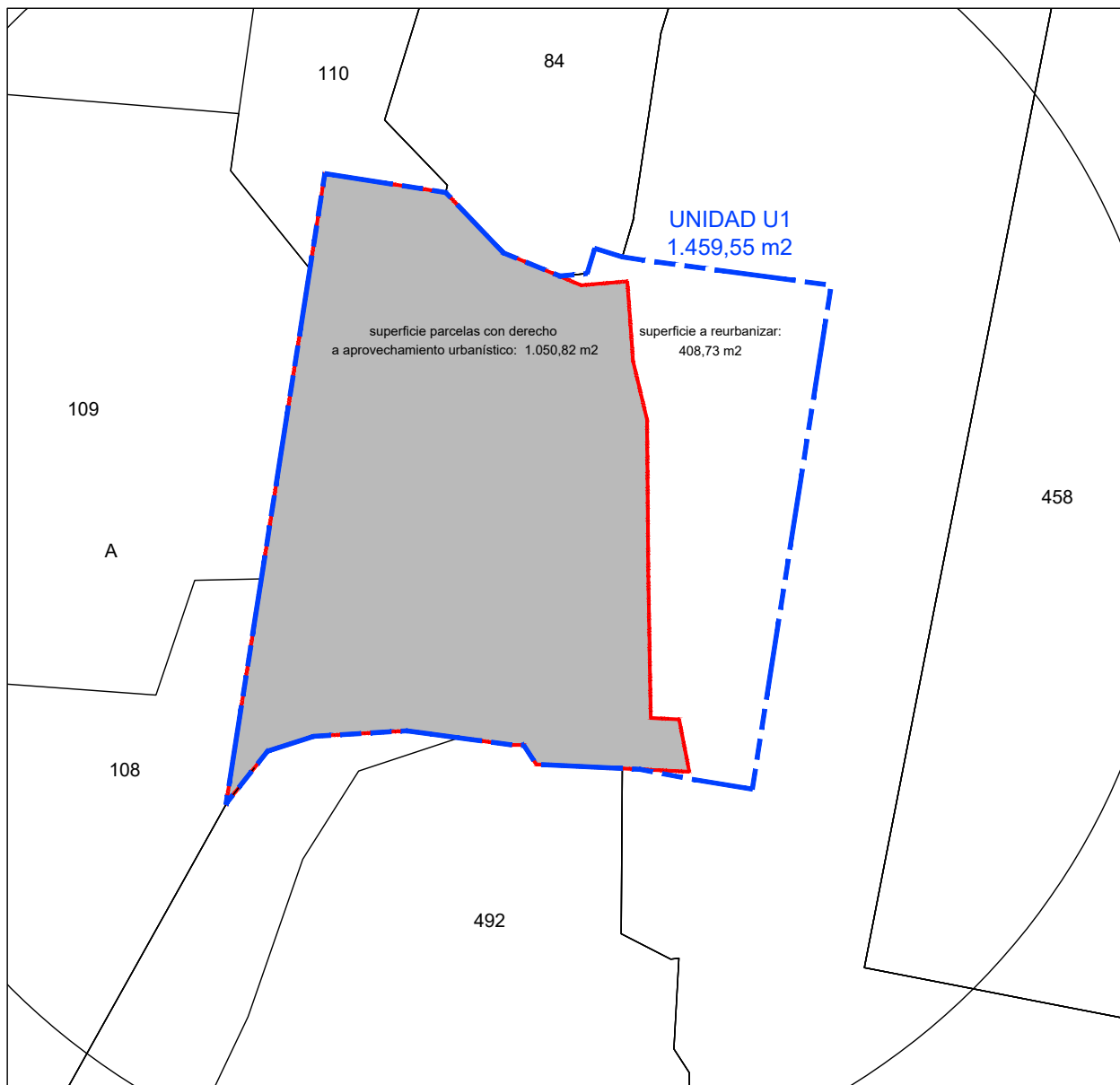
ARQUITECTOS

im arquitectos

Pedro Marinellarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

3



PLANTA DELIMITACIÓN DE UNIDAD
E:1/500

 Límite y superficie Unidad
  Límite y superficie Parcela con derecho a aprovechamiento
  Suelo sin derecho a aprovechamiento



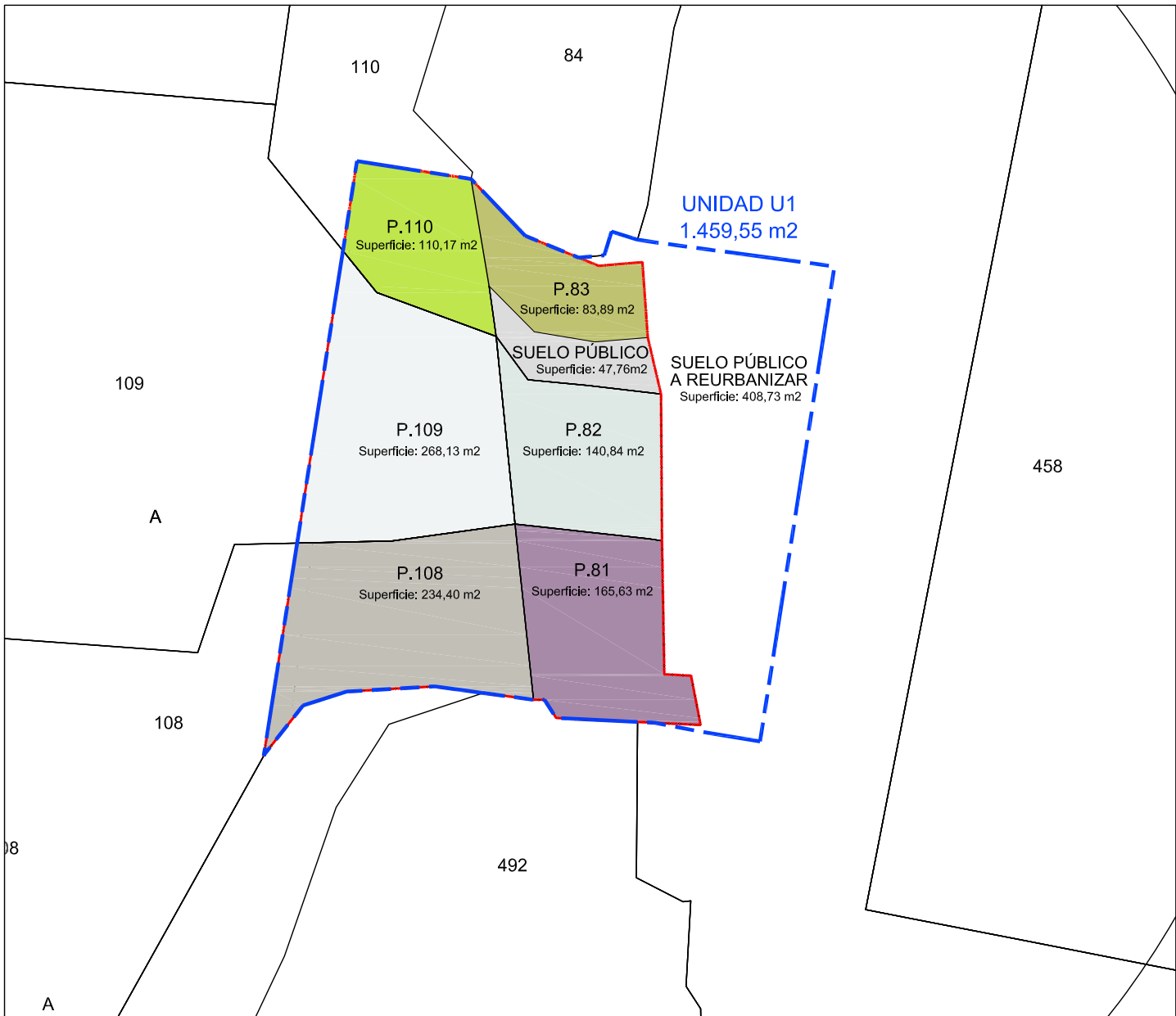
PLANTA DE SITUACIÓN

MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

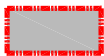
LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
 PLANO DELIMITACIÓN UNIDAD
 PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
 para
 aprobación
 inicial
 mayo 2024

ARQUITECTOS
 im arquitectos  
 Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria



PLANTA DELIMITACIÓN DE UNIDAD
E:1/500



Límite y superficie Parcelas



Límite y superficie Unidad



PARCELA	SUPERFICIE (m2)
81	165,63
82	140,84
83	83,89
108	234,40
109	268,13
110	110,17
S. PÚBLICO	47,76
TOTAL PARCELAS	1.050,82
A URBANIZAR	408,73
TOTAL UNIDAD	1.459,55

MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO PROPIEDAD DEL SUELO
parcelas originales
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

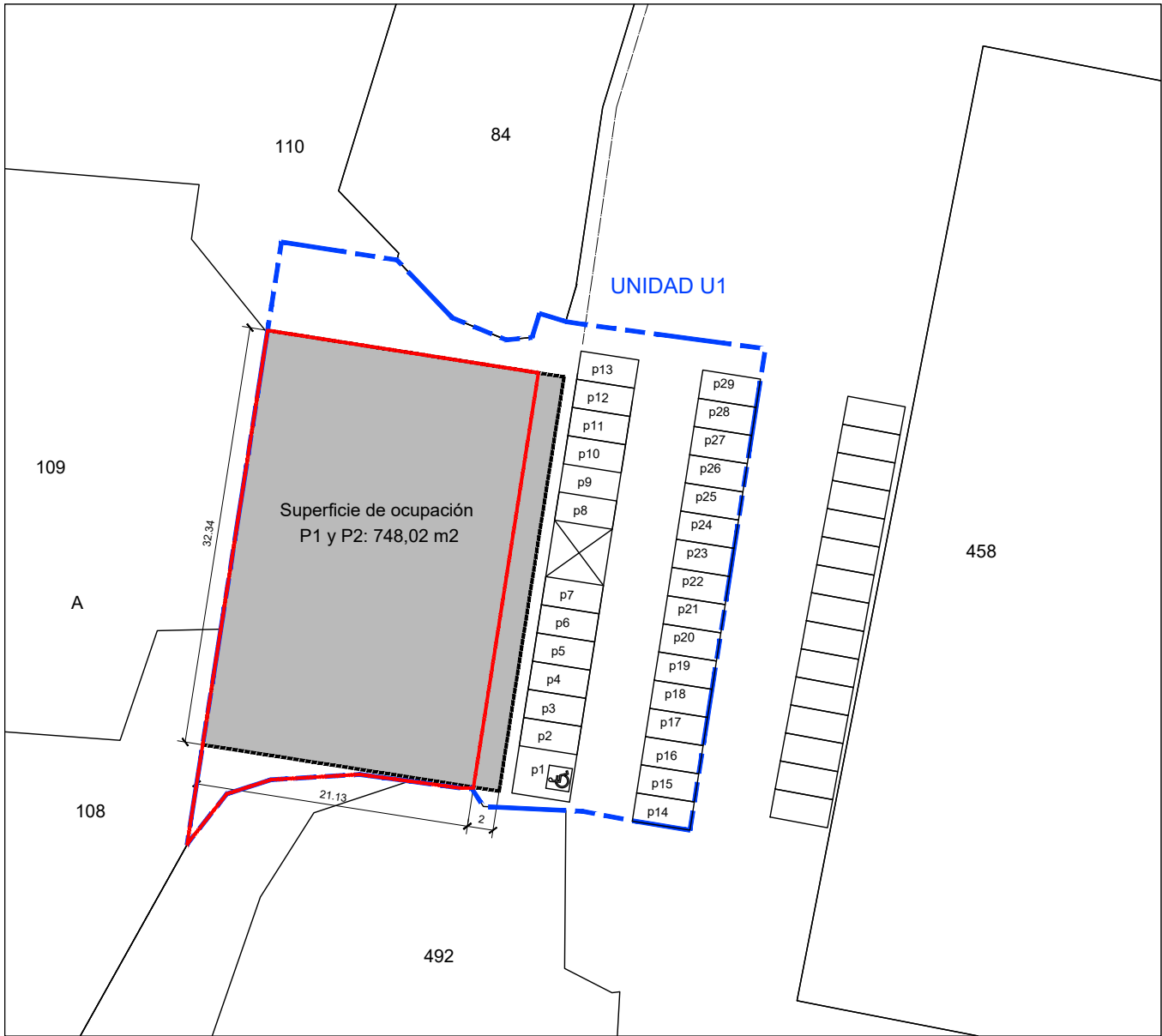
ARQUITECTOS

Im arquitectos

Pedro Marihelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

5



PLANTA ALINEACIONES PLANTAS ALTAS
E:1/500

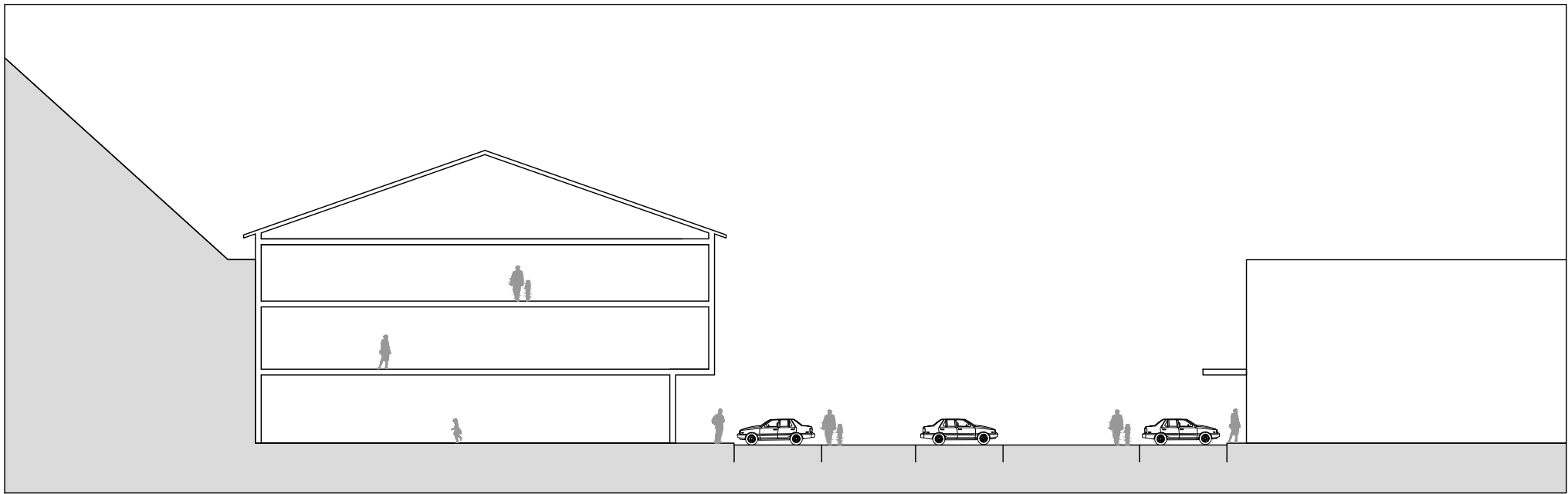


MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO PLANTA ALINEACIONES PLANTAS 1 y 2
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

ARQUITECTOS
im arquitectos Pedro Marinelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria



SECCIÓN TRANSVERSAL ORIENTATIVA
E:1/300



ALZADO PRINCIPAL ORIENTATIVO
E:1/300

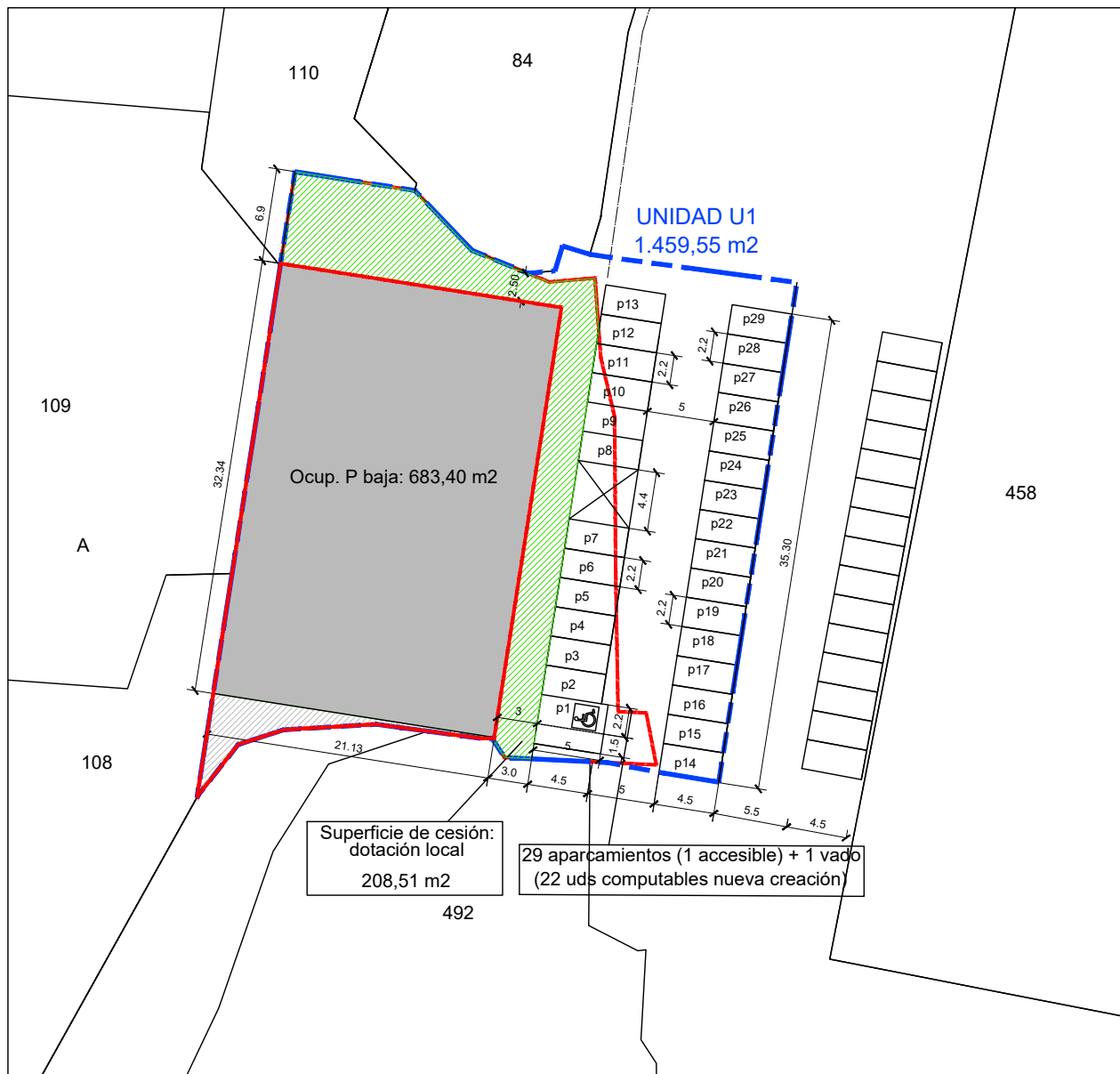
MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO SECCIÓN Y ALZADO DEL EDIFICIO
no vinculantes
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

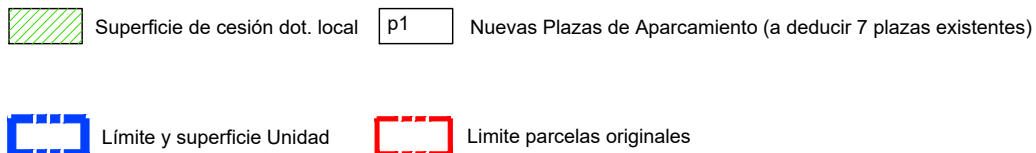
documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

ARQUITECTOS
im arquitectos

 
Pedro Marihelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria



PLANTA JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
E:1/500

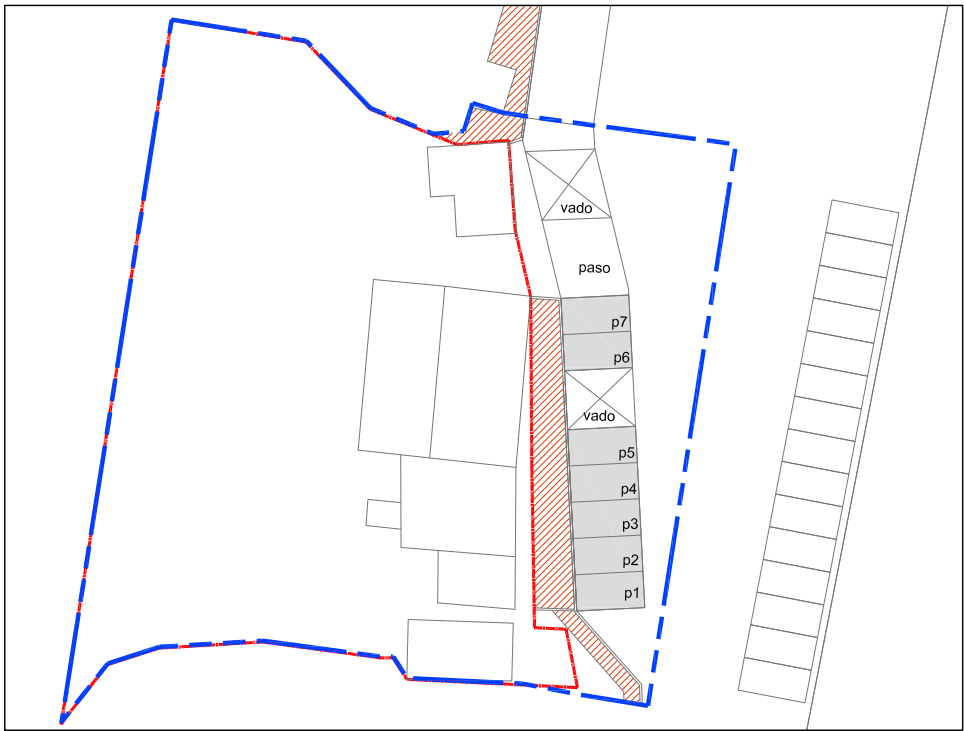


MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

ARQUITECTOS
im arquitectos Pedro Marinelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria



PLANTA JUSTIFICACIÓN PLAZAS EXISTENTES
E:1/500



-  Vados existentes (2 uds)
-  Acera existente
-  Plazas de Aparcamiento existentes (7 uds)

MOD. PUNTUAL NNSS - LUZAIDE/VALCARLOS

LOCALIDAD Luzaide/Valcarlos Barrio Ventas 17-19-21
PLANO JUSTIFICACIÓN PLAZAS EXISTENTES
PROMOTOR BOSTARGI S.L.

documento
para
aprobación
inicial
mayo 2024

ARQUITECTOS
im arquitectos Pedro Marihelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria