plan especial de actuación urbana

actuación de dotación para posibilitar la habilitación de una segunda vivienda en la casa laurnagaraia de irurita

miren gartari arraztoa
iñaki azcarrga zubiri

enero 2021

linoplazaarkitektura

lino plaza y asociados, s.l.p. (b31719438) jaime urrutia 36 – 31700 Bera (nafarroa) t 948 58 18 02 f 948 58 14 12 e info@linoplaza.com w www.linoplaza.com

A. DATOS GENERALES 3
1. PROMOTOR 3
2. AUTOR DEL DOCUMENTO 3
3. OBJETO DEL DOCUMENTO 3
B. ANTECEDENTES 4
1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO 4
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA 4
3. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES 4
C. MODIFICACION PROPUESTA 5
1. PROPUESTA DE MODIFICACION 5
2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA 5
2.1. NORMATIVA MUNICIPAL 5
2.2. NORMATIVA FORAL 5
3. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS 6
4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 6
5. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA 6
5.1. OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA 7
5.2. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAS 7
6. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO 7
7. GESTIÓN DE RCD-S 7
D. NORMATIVA URBANISTICA 8
E. CEDULA PARCELARIA 9

A. DATOS GENERALES

1. PROMOTOR

El presente documento se redacta por encargo de Dña. Miren Gortari Arraztoa, con D.N.I. 44.641.873-T y Dn. Iñaki Azcarraga Zubiri con D.N.I 44.643.956-J y domicilio en la casa Laurnagaraia de Irurita (31730-Navarra).

2. AUTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento ha sido redactado por el equipo técnico de LINO PLAZA y ASOCIADOS por mediación del arquitecto D. Javier Oteiza Larrechea, perteneciente al Colegio de Arquitectos Vasco Navarro (C.O.A.V.N.) con número de colegiado 2941.

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es posibilitar la creación de una nueva vivienda en la planta bajocubierta de la casa Laurnagarai de Irurita (polígono 14 parcela 43).

Dicha vivienda será la vivienda habitual y permanente de los promotores del presente documento, siendo Dña. Miren Gortari Arraztoa, hija de los propietarios del edificio, quienes tienen su residencia habitual y permanente en la vivienda ubicada en el mismo.

B. ANTECEDENTES

1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

La casa Laurnagaraia, objeto del presente documento, se encuentra ubicada en la parcela 43 del polígono 14 de Baztan.

La parcela tiene forma irregular, y en ella se encuentra la casa de 3 alturas (planta baja, planta primera y planta bajocubierta). Actualmente la palnta baja se destina a espacios anejos a la vivienda, la planata primera se destina a los espacios habitables de la vivienda, y la planta bajocubierta se destina a desván.

El edificio cuenta con un anexo en su cara norte, destinado a almacenamiento en planta baja y a terraza cubierta en planta primera.

La superficie construida del edificio es de 861,40 m2, conforme al desglose que sigue:

PLANTA BAJA	325,50
PLANTA PRIMERA	290,05
PLANTA BAJOCUBIERTA	245,85
TOTAL	**861,40**

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela en la que se ubicará el edifico objeto del presente proyecto se encuentra en el suelo urbano de Irurita por lo que le es de aplicación el Plan Municipal del Valle de Baztan, que la califica como Suelo Urbano Consolidado Residencial Tipo I..

3. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

El edificio cuenta en la actualidad con acometidas en uso a las redes de abastecimiento de agua potable, telecomunicaciones y electricidad desde el vial público que discurre por su frente oeste.

C. MODIFICACION PROPUESTA

1. PROPUESTA DE MODIFICACION

En la actualidad, el edificio consolidado por el Plan Municipal contiene una única vivienda.

Se propone posibilitar la creación de una segunda vivienda en el edificio, manteniendo la volumetría del edificio existente.

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

2.1. NORMATIVA MUNICIPAL

2.1.1. NORMATIVA VIGENTE

La parcela afectada por el presente documento se califica como Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Tipo II, y como tal, le son de aplicación las determinaciones del Artículo 1 de la Sección 1ª del Capítulo I de la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal del Valle de Baztan, en el aue se establecen las Normas de Ordenación, Normas de Usos, Normas de aprovechamientos, Normas de gestión, y Normas de Protección para este tipo de Suelo, sin hacer referencia al número de viviendas de los edificios, no obstante, dicha normativa, en su punto "G" permite la actuación propuesta:

> *"… G.- En viviendas de más de 50 años de antigüedad y con una altura mayor de 10 m del alero horizontal,* ***se podrá habilitar el espacio bajo cubierta como vivienda****…"*

2.1.2. ACTUACIÓN PROPUESTA

Atendiendo a los condicionantes normativos anteriores, se propone permitir la creación de una nueva vivienda en la Planta Bajo Cubierta del edificio.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

Atendiendo a los condicionantes normativos anteriores, se propone permitir la creación de una nueva vivienda en la Planta Bajo Cubierta del edificio, estableciendo para el mismo un número de viviendas de 2.

INCREMENTO DE LA DENSIDAD RESIDENCIAL

El edifico, en su configuración actual, cuenta con una vivienda, mientras que la propuesta de modificación plantea la posibilidad de habilitar 2, por lo que el incremento de la densidad residencial es de 1 vivienda.

2.2. NORMATIVA FORAL

La actuación propuesta supone un incremento residencial de 1 vivienda en un edificio ubicado en un Suelo Urbano Consolidado por lo que se satisfacen las determinaciones de ordenación urbanística recogidas en el 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, afectadas por dicho incremento.

2.2.1. DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA

La parcela se ubica en un municipio de menos de 10.000 habitantes, y la actuación propuesta supone un incremento de 1 única vivienda que será propiedad de los promotores del presente documento, por lo que carece de sentido realizar reserva alguna de Vivienda ^Protegida, por lo que se solicita su exención.

2.2.2. DETERMINACINES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

La actuación propuesta no supone incremento de superficies edificables ni cambo de uso de las superficies consolidadas, afectando únicamente al número de viviendas previsto.

Por ello, únicamente serán de aplicación aquellas determinaciones referidas al número de viviendas, es decir, únicamente la previsión de aparcamientos en espacio público para este caso.

Siendo el incremento de viviendas previsto de 1, se precisaría habilitar 1 plazas de aparcamiento en espacio público (1 x 0,5 = 0,5).

En atención al contexto y tipología urbanística del lugar de Irurita, teniendo en cuenta que el incremento del número de viviendas se limita a 1 y disponiendo la parcela de espacio suficiente para albergar, tanto en la planta baja del edificio como en espacio exterior, más de 2 plazas de aparcamiento por cada una de las 2 viviendas que ocuparán el edificio, se solicita a exención de habilitar plazas de aparcamiento en espacio público.

3. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS

La propiedad de la parcela afectada por la presente actuación recae sobre los padres de la promotora de la misma, al menos, durante los cinco años anteriores al inicio de ésta.

4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La modificación propuesta no supone un incremento de gastos urbanísticos sobre los ya previstos en el Plan Municipal.

Los gastos generados para los propietarios de la misma se limitan las cesiones legales y el abono de las tasas derivadas de las actividades que se propongan sobre las mismas.

5. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA

La Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobada mediante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, como texto refundido en el que se integran, debidamente aclaradas, regularizadas y armonizadas, las disposiciones vigentes contenidas en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística de Navarra y la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, establece en su artículo 7.3, la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana previo a la aprobación inicial de los Planes Especiales de Actuación Urbana como el que nos ocupa.

5.1. OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proceso de participación ciudadana consiste en informar a los ciudadanos acerca de los motivos e intenciones de la actuación urbanística propuesta, mediante la puesta a su disposición de la documentación a tramitar y explicaciones necesarias para su correcto entendimiento, para que puedan realizar las aportaciones y/o propuestas de mejora que consideren oportunos. Dichas propuestas deben ser analizadas e informadas, y, si es el caso, incorporadas a los documentos urbanísticos para su tramitación.

5.2. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAS

Se aporta, en documento aparte, una propuesta de participación ciudadana.

A su conclusión, se incluirá en este apartado un resumen del proceso llevado a cabo y sus conclusiones, modificando el contenido del documento de acuerdo a las mismas.

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

La modificación propuesta afecta únicamente a la categorización del suelo, por lo que la misma no tiene incidencia por impacto de género.

7. GESTIÓN DE RCD-S

Las futuras actuaciones que se deriven de la presente Modificación garantizarán la correcta gestión de RCDs, según el Decreto Foral 23/2011 de 28 de marzo, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

D. NORMATIVA URBANISTICA

CLASIFICACION:	SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL TIPO I
Nº MAX. VIVIENDAS:	2 viviendas
EDIFICABILIDAD MAXIMA:	La consolidada (240 m² aproximadamente)
OCUPACION MAXIMA:	La consolidada (según planos)
ALINEACIONES:	Las consolidadas
ALTURAS PERMITIDAS:	Las consolidadas
PARCELA MINIMA:	No se permite la segregación
SISTEMA DE GESTION:	Actuación Directa
INSTRUMENTOS:	Proyecto de edificación
OBSERVACIONES:	Para el resto de determinaciones se tendrá en cuenta la Normativa Urbanística Municipal para el Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial y Ordenanzas de Edificación del Plan Municipal del Valle de Baztán.

En Elizondo, a enero de 2021,

Javier Oteiza Larrechea, arquitecto
colegiado C.O.A.V.N. nº. 2.941
C.S.C.A.E. nº: 418.617
(lino plaza y asociados, slp)

E. CEDULA PARCELARIA

Nafarroako Gobernua / Gobierno de Navarra — NAFARROAKO OGASUNA / HACIENDA NAVARRA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble: 31000000000015228 47JQ
Municipio: BAZTAN — Entidad: IRURITA
Expedida el: 4 de marzo de 2020 — vía Internet https://catastro.navarra.es — Código Seguridad: T/NCZV9UJJ3I

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal	Común	USO, DESTINO O CULTIVO
14	43	1	1	AV LUIS GAZTELU, 6 01	261,00		VIVIENDA
14	43	1	2	AV LUIS GAZTELU, 6 BJ	250,00		ALMACEN INDUSTRIA
14	43	1	3	AV LUIS GAZTELU, 6 02	226,00		DESVAN

Las referencias relacionadas son conocidas con el nombre de LAURNAGARAIA

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Referencia de Plano: 90/2-8/3-2/D-4 — Superficie de Parcela (m²): 809,26 — Escala: 1:500 — 1 cm.

++++ Límite de Municipio — — — Límite de Polígono Catastral ——— Límite de Casco Urbano ——— Límite de Parcela

Todos los documentos inscritos en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre y Modelo aprobado mediante Orden Foral 13/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Hoja 1 de 1

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • https://catastro.navarra.es • riqterri@navarra.es