

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD UE.01 DE IRAIZOTZ
(PARCELAS 1.230, 1.231 y 127 DEL POL. 12) - ULTZAMA. NAVARRA.**

PROMOTOR : D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

ARQUITECTOS : D. LUIS UHALTE SEVILLA
D. JOSE LUIS SALINAS GARIN

FECHA : MARZO - 2.017

MEMORIA

1. OBJETO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana, tiene por objeto modificar la delimitación de la unidad UE.01 de Iraizotz (P.M. de Ultzama).

El promotor de la presente modificación es D. José Ramón Barberena Muguero, con D.N.I. 72.650.277, y domicilio en la calle San Martín, nº 9-A de Iraizotz.

2. DESCRIPCION DE LA UNIDAD

La unidad UE.0.1 definida por el Plan Municipal de Ultzama comprende una superficie de 4.019,71 m²; correspondientes 148,22 m² a la parcela 1.230; 3.175,80 m² a la parcela 1.231; 185,37 m² a la parcela 127, y 510,32 m² del camino que bordea a la unidad. Linda al norte con la citada calle; al este, con la parcela 186; al sur, con las parcelas 126, 330 y calle San Martín; y al oeste con la calle San Martín (carretera local NA-4230 Lizaso-Arraitz).

En la parcela 1.231 se levantan las naves de la Carpintería Barberena, a las que se accede desde la parcela 1.230, donde se levanta la vivienda familiar del propietario de la misma. La parcela 127 se encuentra sin edificar; estando destinada en la actualidad a huerto.

Los edificios existentes disponen de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.

3. NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La normativa urbanística actualmente en vigor es el Plan Municipal del Valle de Ultzama, aprobado definitivamente el 21 de mayo de 2.015, (BON Nº 98 del 22/5/2015); el cual clasifica a la unidad UE.01 como suelo urbano no consolidado, siendo de aplicación las siguientes determinaciones :

UNIDAD DE EJECUCION	UE.0.1
Clasificación del suelo	urbano
Superficie total de la unidad	4.019,71 m ²
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico	3.509,39 m ²
Aprovechamiento total de la unidad	1.827,06 UAs
Coficiente de zona	0,95
Aprovechamiento medio	0,5206

APROVECHAMIENTO URBANISTICO			
Uso	superficie	coeficiente	aprovechamiento
Vivienda libre	972 m2	1	972,00 Uas
Vivienda VPO	972 m2	0,5	486,00 Uas
Parcela	2.777,11 m2	0,1	277,71 UAs
Aprovechamiento total de la unidad			1.735,71 UAs
CONDICIONES DE FORMA			
Número máximo de edificaciones en la unidad			2
Superficie máxima ocupada por la edificación			972 m2
Ordenanzas aplicables			ORD-A
CONDICIONES DE USO E INTENSIDAD DE USO			
Tipo de vivienda	nº viviendas	superficie	
Vivienda libre	6	972,00 m2	
Vivienda de protección oficial	6	972,00 m2	
Número mínimo plazas de aparcamiento en interior de parcela privada			12
CONDICIONES DE GESTION Y DESARROLLO			
El Plan Urbanístico establece la ordenación pormenorizada de la unidad. Con anterioridad o simultáneamente al proyecto de urbanización y reparcelación, deberá tramitarse un Estudio de Detalle, con el contenido que se establece en el artº. 158 de la Normativa Urbanística.			
Sistema de actuación			compensación
Plazo máximo para la ejecución de la unidad			4 años
Condiciones del proyecto de reparcelación			
Número máximo de parcelas resultantes			2
Frente mínimo de parcela			16 metros
A pesar que el edificio de la parcela 128 queda fuera de ordenación, puede mantenerse en la			
Previamente al proyecto de reparcelación deberá procederse a las dos normalizaciones de fincas (NF-1 y			
Condiciones del proyecto de urbanización			
Nº mínimo de árboles que el proyecto de urbanización incluirá en el espacio de uso público y que se dispondrán según el artº 209 de la N.U.			5
Nº total de plazas de aparcamiento en suelo de uso público			18
En el área de suelo de dominio y uso público reflejado en el plano normativo sólo podrán disponerse 4 plazas de aparcamiento. En consecuencia, el estudio de detalle deberá prever el el espacio privado de uso público en la cantidad y forma necesaria para que el proyecto de urbanización sitúe en ese suelo el resto de los aparcamiento indicados en esta ficha.			
medidas ambientales preventivas y correctoras			
La urbanización conservará e integrará los tramos de seto que puedan ser preservados			

4. JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA MODIFICACION

Los planos catastrales utilizados para la elaboración del plan municipal vigente no reflejaban correctamente la ubicación de las edificaciones de la carpintería, por lo que al trazarse la delimitación de la unidad UE.01, parte de la nave más próxima a la parcela 1.230 quedó fuera de ésta, siendo clasificada como suelo urbano consolidado, y sin ninguna ordenación prevista; incluyendo en cambio, parte de la actual parcela 1.230 dentro de la

unidad.

Por otra parte, la división catastral entre las parcelas 126 y 1.231, no se corresponde con la propiedad del suelo, habiéndose procedido a su corrección, aumentando ésta última su superficie en 500 m², pero que no pertenecen a la unidad, ni disponen de acceso, ni de ordenación.

En consecuencia, esta modificación lo que pretende es ajustar la delimitación de la unidad UE.01 a la realidad física, abarcando solamente a la parcela 1.231 con sus límites actuales, junto con la porción de superficie necesaria de la parcela 127, para acceso a la unidad desde el núcleo del pueblo; tal como era la intención del plan municipal.

La modificación de la unidad UE.01 no afecta al modelo territorial del Valle de Ultzama; y el interés particular no afecta al interés público; ya que se limita a una simple rectificación de errores.

La modificación se presenta al amparo del artículo 77 y siguientes - Vigencia y revisión de los planes -, de la Ley Foral 35/2.002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las determinaciones que se modifican están consideradas, según el artículo 49.3 de la Ley Foral 35/2002 como pormenorizada.

5. MODIFICACION PROPUESTA

El Plan Especial de Actuación Urbana propuesto tiene como finalidad regular las actuaciones edificatorias de la unidad UE.01 de Iraizotz; modificando la delimitación de la unidad, adecuándola a la estructura de propiedad del suelo, comprendiendo a la totalidad de la parcela 1.231, junto con el camino y la superficie de la parcela 127 prevista para acceso de la unidad:

UNIDAD UE.01	
Parcela 1.231	4.016,43 m ²
Parcela 127	185,37 m ²
Camino	510,32 m ²
TOTAL UNIDAD	4.712,12 M²

El desarrollo de la unidad se realizará según las siguientes determinaciones :

UNIDAD DE EJECUCION			UE.0.1
Clasificación del suelo			urbano
Superficie total de la unidad			4.712,12 m2
Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico			4.201,80 m2
Aprovechamiento total de la unidad			2.187,46 UAs
Coeficiente de zona			0,95
Aprovechamiento medio			0,5206
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			
Uso	superficie	coeficiente	aprovechamiento
Vivienda libre	1.277,82 m2	1	1.278,22 Uas
Vivienda VPO	972	0,5	486 Uas
Parcela	3.138,58 m2	0,1	313,86 UAs
Aprovechamiento total de la unidad			2.078,08 UAs
CONDICIONES DE FORMA			
Número máximo de edificaciones en la unidad			4
Superficie máxima ocupada por la edificación			996 m2
Ordenanzas aplicables			ORD-A
CONDICIONES DE USO E INTENSIDAD DE USO			
Tipo de vivienda	nº viviendas	superficie	
Vivienda libre	6	1.278,22 m2	
Vivienda de protección oficial	6	972 m2	
Número mínimo plazas de aparcamiento en interior de parcela privada			12
CONDICIONES DE GESTION Y DESARROLLO			
El PEAU establece la ordenación pormenorizada de la unidad. Con anterioridad o simultáneamente al proyecto de urbanización y reparcelación, deberá tramitarse un Estudio de Detalle, con el contenido que se establece en el artº. 158 de la Normativa Urbanística.			
Sistema de actuación			compensación
Plazo máximo para la ejecución de la unidad			8 años
Condiciones del proyecto de reparcelación			
Número máximo de parcelas resultantes			7
Frente mínimo de parcela			11 metros
A pesar que el edificio de la parcela 1.231 queda fuera de ordenación, puede mantenerse la actividad que se desarrolla en la actualidad, y permitir las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente que le compete, en tanto no se ejecute la unidad.			
Previamente al proyecto de reparcelación deberá procederse a la normalización entre las fincas 127 y 1.231 del pol. 12.			
Condiciones del proyecto de urbanización			
Nº mínimo de árboles que el proyecto de urbanización incluirá en el espacio de uso público y que se dispondrán según el artº 209 de la N.U.			5
Nº total de plazas de aparcamiento en suelo de uso público; pudiendo reducirse, en la medida que se aumenten las de interior de parcela; manteniendo un mínimo de 12.			34
El estudio de detalle deberá prever el espacio privado de uso público en la cantidad y forma necesaria para que el proyecto de urbanización sitúe en ese suelo los aparcamientos indicados en esta ficha.			
medidas ambientales preventivas y correctoras			
La urbanización conservará e integrará los tramos de seto que puedan ser preservados			

6. RESERVAS PARA ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

El artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, modificado por la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra; establece las siguientes reservas para espacios dotacionales y de servicios :

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS CON CARÁCTER DE SISTEMA GENERAL :

Iraizotz, por tratarse de un núcleo de población inferior a 500 habitantes, queda exceptuado de la reserva de espacios libres con carácter de sistema general.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS CON CARÁCTER LOCAL :

El Plan Municipal vigente no contempla para la unidad UE.01 una reserva de espacio para equipamiento y dotaciones comunitarias. La ley foral 35/2002 modificada tampoco exige para el suelo urbano no consolidado ninguna cesión para dotaciones locales.

APARCAMIENTOS:

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 m² de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio de uso público como mínimo 0,5 plazas por vivienda, y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de usos comerciales y terciarios.

La unidad prevé aproximadamente 1.750 m² de edificación de uso residencial, de los cuales, unos 625 m² serán de vivienda colectiva (VPO), y el resto de vivienda unifamiliar, por lo que son necesarias un total de 46 plazas de aparcamiento

7. RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 – Determinaciones sobre la vivienda -, obliga que como mínimo, el 50 % de la nueva capacidad residencial se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiendo dedicarse la mitad de esta previsión, como mínimo a viviendas de protección oficial.

El PEAU no contempla un aumento del número de viviendas, manteniéndose el número de viviendas protegidas en seis (50%).

8. JUSTIFICACION RGTO. DE LA LEY FORAL 4/1988 SOBRE BARRERAS FISICAS

La superficie de la unidad es prácticamente plana, por lo que el diseño anterior y actual de la unidad, así como los itinerarios accesibles ya previstos por el p.m., satisfacen la Ley Foral 5/2010 de 6 de abril de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, así como el D.F. 154/1989 – Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.

Serán el estudio de detalle y el proyecto de urbanización, los que definan los detalles de su cumplimiento.

9. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El PEAU solamente contempla, como fin principal, reajustar los límites de la unidad a la estructura de la propiedad del suelo como consecuencia de los cambios realizados en los lindes de las parcelas que conforman la unidad.

Dichos cambios conllevan un aumento de la superficie de la unidad, y por lo tanto un aumento de la superficie construida al aplicar el aprovechamiento medio fijado por el plan municipal para la unidad UE.01. Sin embargo, se mantiene el número de viviendas, seis viviendas protegidas y seis libres.

En cambio las parcelas colindantes afectadas han visto reducida su superficie y por lo tanto su edificabilidad.

El PEAU no aumenta significativamente la superficie ordenada, ni la superficie urbanizada.

En consecuencia, la modificación va a mejorar la viabilidad económica de la operación urbanística y no va a suponer un impacto en las haciendas públicas por la naturaleza de la actuación.

10. FINAL

Con la lectura de esta memoria y con la documentación gráfica adjunta, quedan fielmente reflejada la modificación propuesta, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, por lo que procede su tramitación por el procedimiento legalmente establecido.

Pamplona, marzo de 2.017

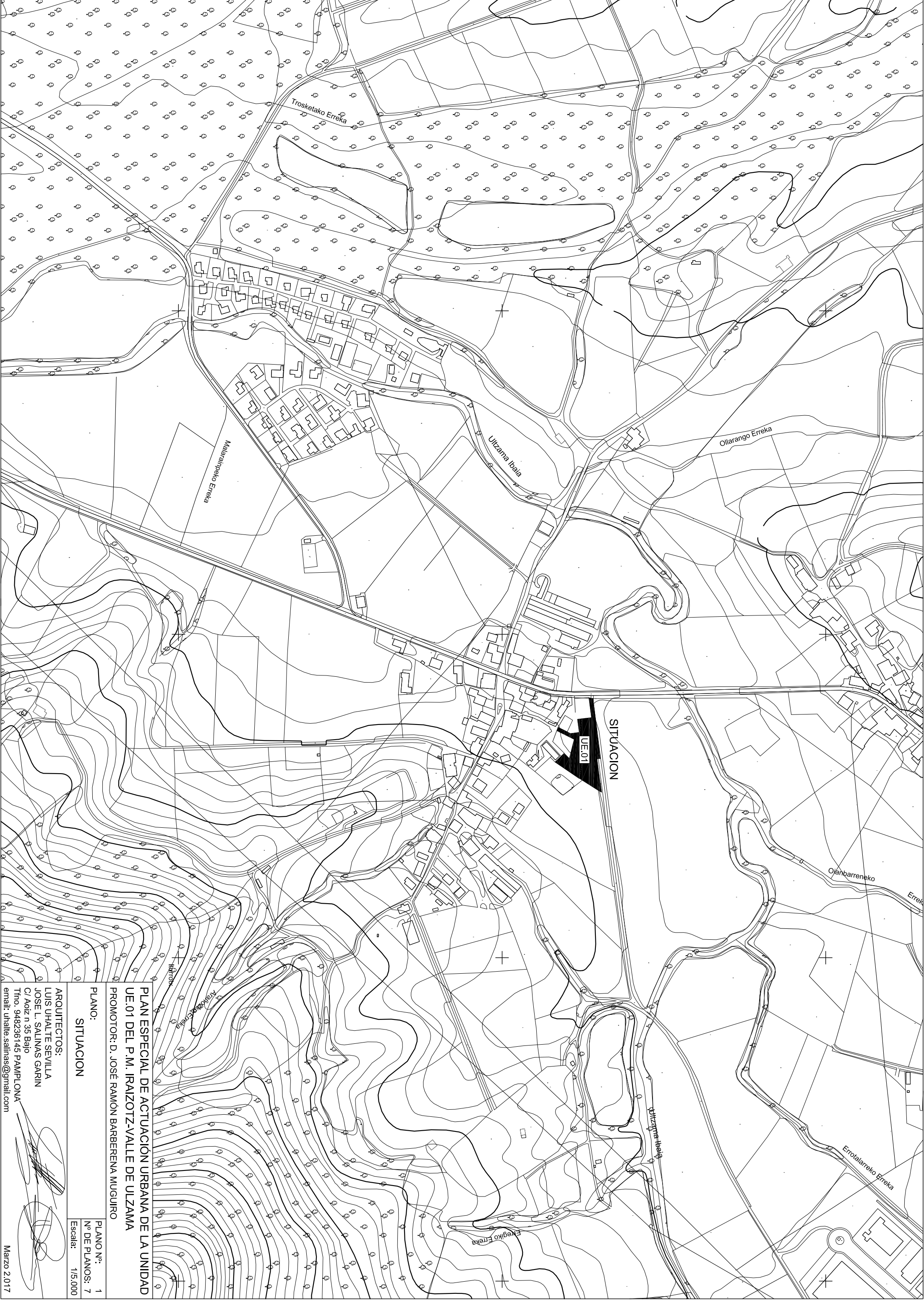
Los Arquitectos :

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and straight lines, positioned above the name D. Luis Uhalte Sevilla.

D. Luis Uhalte Sevilla

A handwritten signature in black ink, featuring a large circular loop and several intersecting lines, positioned above the name D. José Luis Salinas Garín.

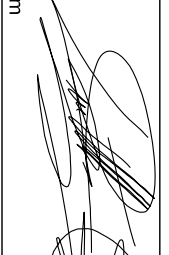
D. José Luis Salinas Garín



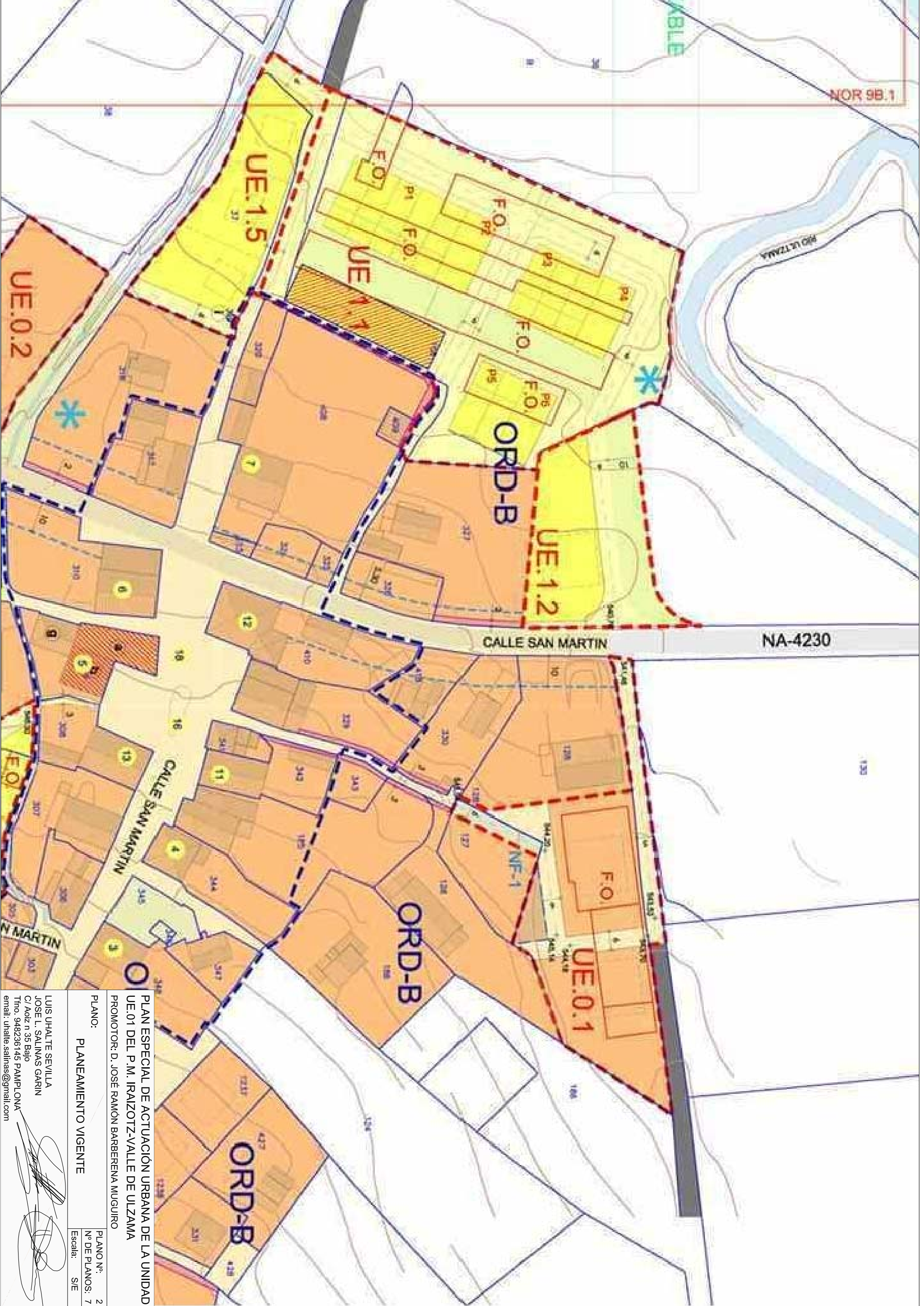
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD UE.01 DEL P.M. IRAIZOTZ-VALLE DE ULZAMA
PROMOTOR: D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

PLANO: SITUACION
PLANO N.º: 1
N.º DE PLANOS: 7
Escala: 1/5.000

ARQUITECTOS:
LUIS UHALTE SEVILLA
JOSE L. SALINAS GARIN
C/ Aoiiz n 35 Bajo
Tfno. 948236145 PAMPLONA
email: uhalte.salinas@gmail.com



Marzo 2.017





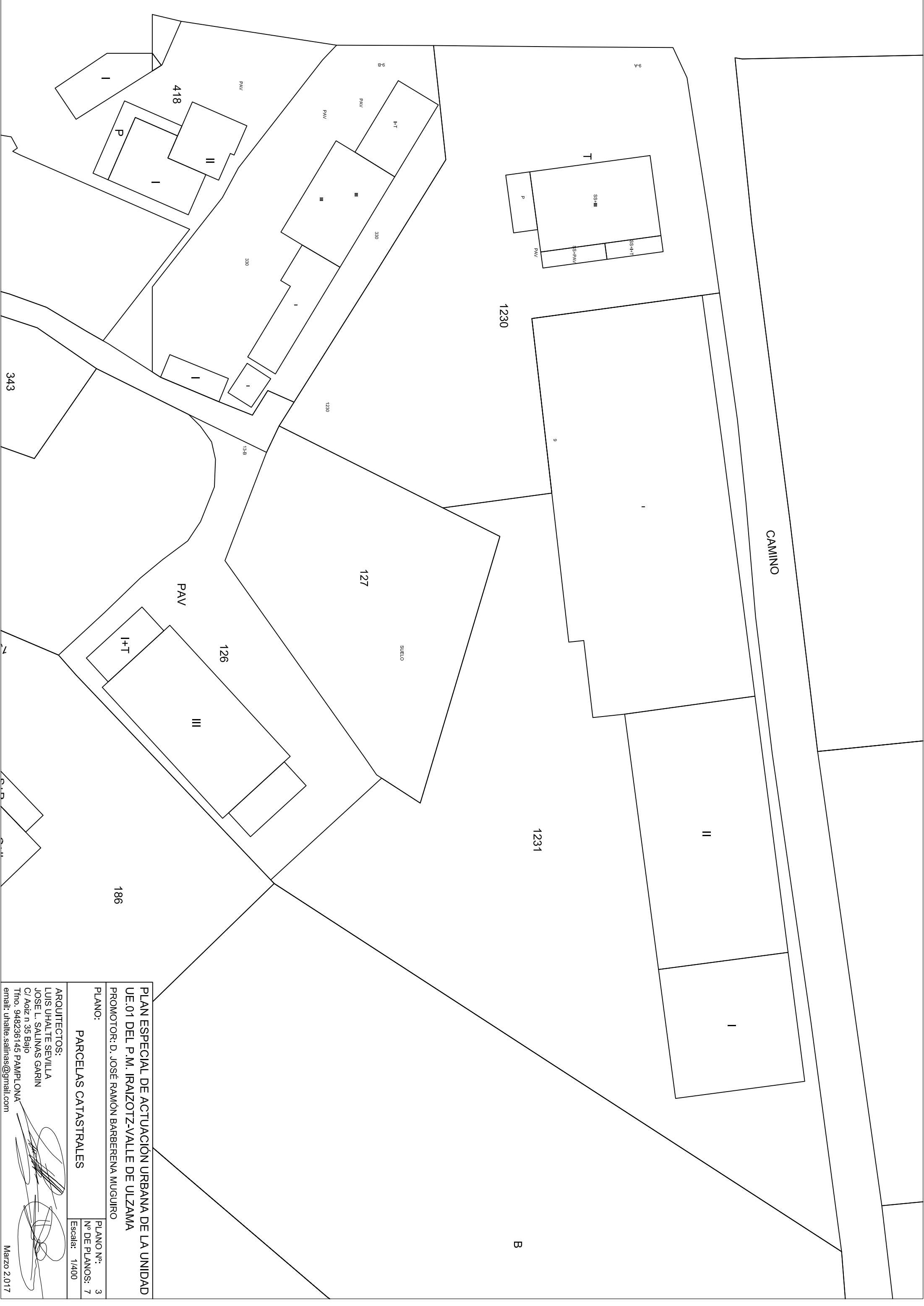
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD
 UE 01 DEL P.M. IRAIZOTZ-VALLE DE ULZAMA
 PROMOTOR: D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE

LUIS UHALTE SEVILLA
 JOSE L. SALINAS GARRIN
 C/ Aritz n. 35 Bajo
 Tfno. 948236145 PAMPLONA
 email: uhalte.salinas@gmail.com

PLANO Nº: 2
 Nº DE PLANOS: 7
 Escala: S/E

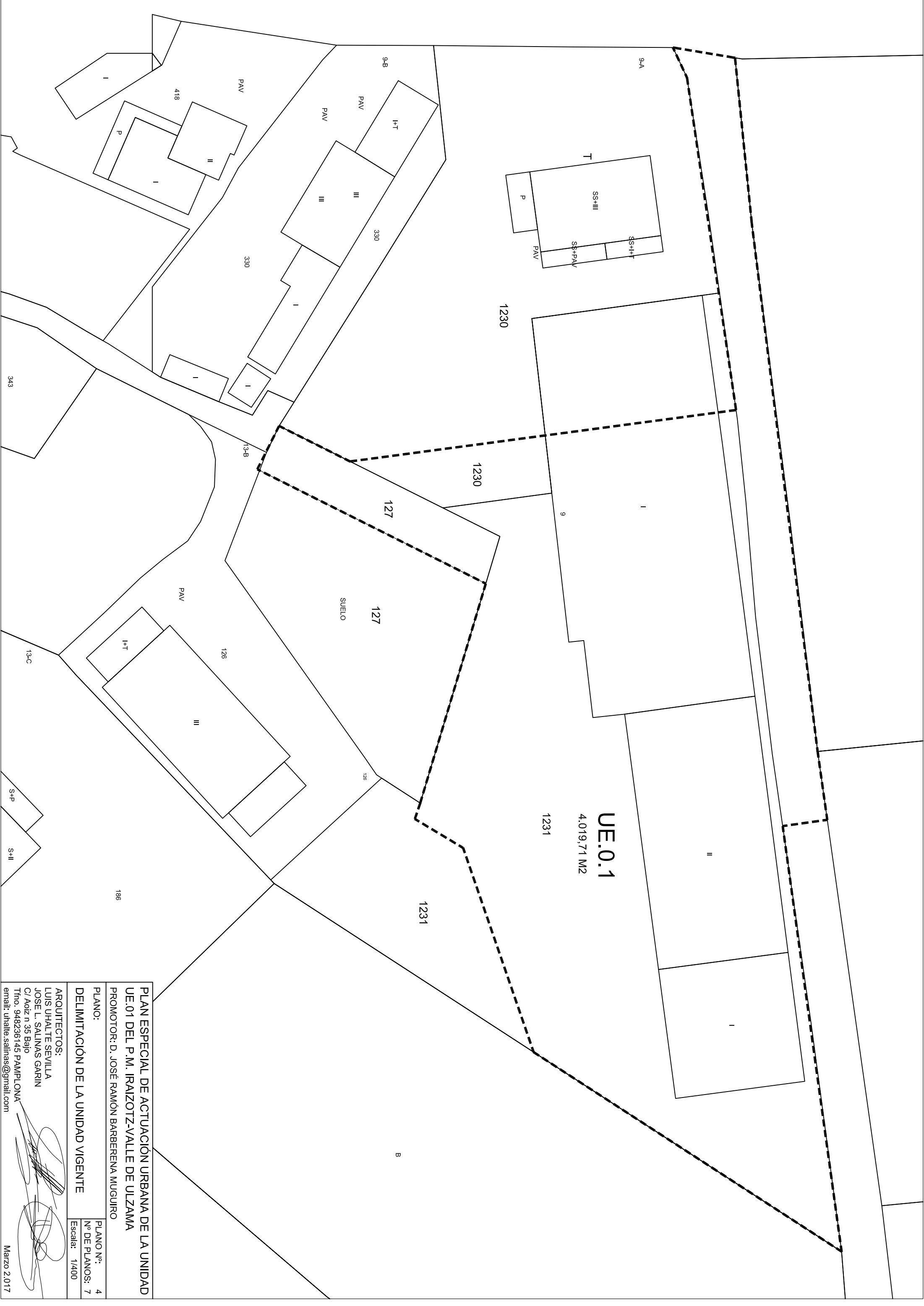


PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD UE.01 DEL P.M. IRAIZOTZ-VALLE DE ULZAMA
 PROMOTOR: D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

PLANOS: 3
 Nº DE PLANOS: 7
 Escala: 1/400

ARQUITECTOS:
 LUIS UHALTE SEVILLA
 JOSE L. SALINAS GARIN
 C/ Aoiiz n 35 Bajo
 Tfno. 948236145 PAMPLONA
 email: uhalte.salinas@gmail.com

Marzo 2.017



UE.0.1

4.019,71 M2

1231

B

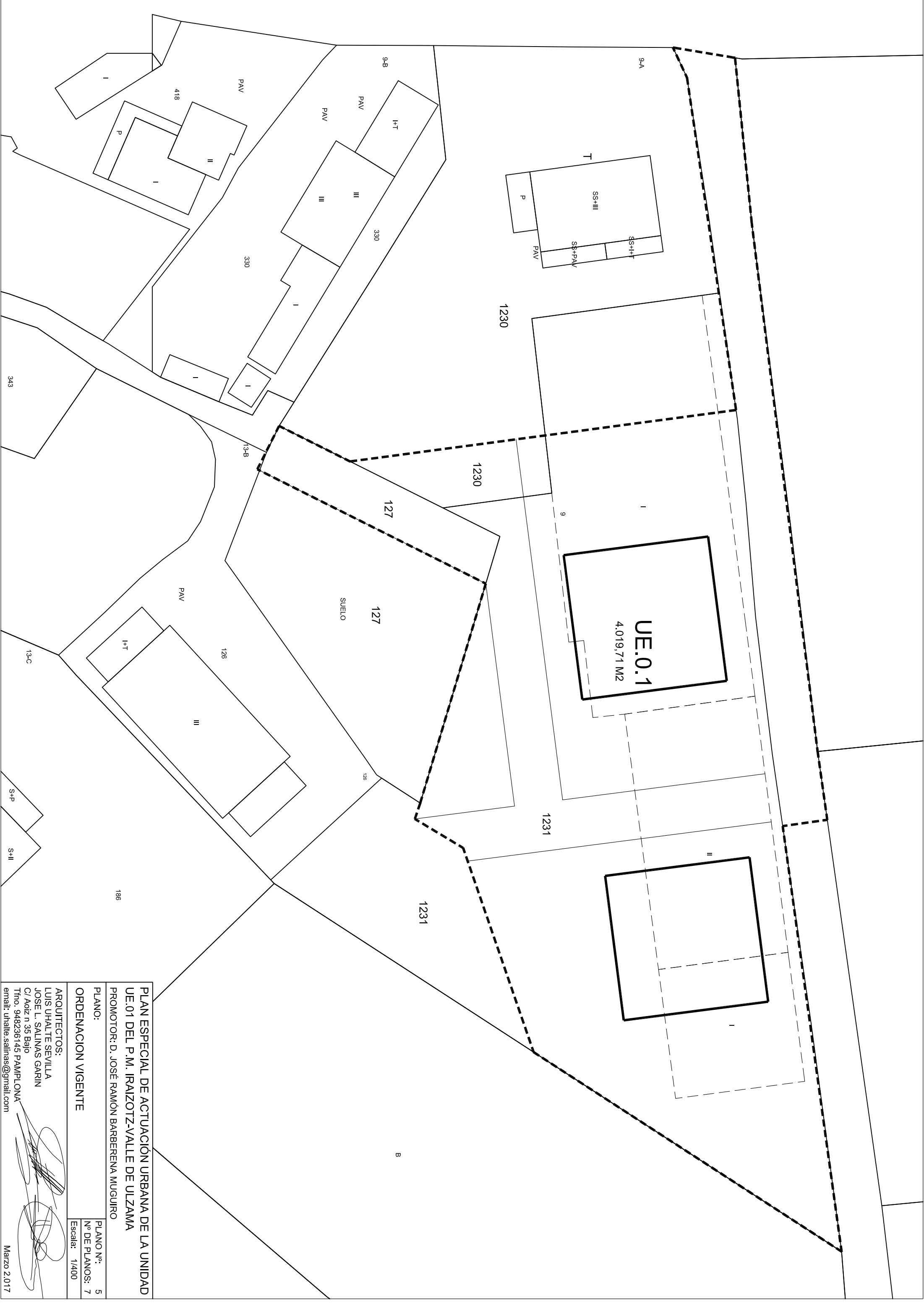
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD UE.01 DEL P.M. IRAIZOTZ-VALLE DE ULZAMA
PROMOTOR: D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

PLANOS:
 Nº DE PLANOS: 7
 Escala: 1/400

ARQUITECTOS:
 LUIS UHALTE SEVILLA
 JOSE L. SALINAS GARRIN
 C/ Aoiiz n 35 Bajo
 Tfno. 948236145 PAMPLONA
 email: uhalte.salinas@gmail.com

PLANO Nº: 4
 Nº DE PLANOS: 7
 Escala: 1/400

Marzo 2.017



**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD
UE.01 DEL P.M. IRAIZOTZ-VALLE DE ULZAMA**

PROMOTOR: D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

PLANO: **ORDENACION VIGENTE**

ARQUITECTOS:
 LUIS UHALTE SEVILLA
 JOSE L. SALINAS GARIN
 C/ Aoiiz n 35 Bajo
 Tfno. 948236145 PAMPLONA
 email: uhalte.salinas@gmail.com

PLANO N°: 5
 Nº DE PLANOS: 7
 Escala: 1/400

[Handwritten signatures]

Marzo 2.017



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD UE.01 DEL P.M. IRAIZOTZ-VALLE DE ULZAMA
PROMOTOR: D. JOSÉ RAMÓN BARBERENA MUGUIRO

PLANO N°: 7
 Nº DE PLANOS: 7
 Escala: 1/400

ORDENACION PROPUESTA

ARQUITECTOS:
 LUIS UHALTE SEVILLA
 JOSE L. SALINAS GARRIN
 C/ Aoiiz n 35 Bajo
 Tfno. 948236145 PAMPLONA
 email: uhalte.salinas@gmail.com

[Handwritten signatures]

Marzo 2.017