
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

COUTO PROYECTOS SLPV

FEBRERO
2018

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL
DE LA NAVE EN LA PARCELA 16,
POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º
13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

PROMOTOR

Fco de Asís Onieva Onieva

ARQUITECTO: EDUARDO SANZ GARDE

Colegiado nº 4875 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, delegación de Navarra.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

OBJETO DEL DOCUMENTO
PETICIONARIO
SITUACIÓN
NORMATIVA DE APLICACIÓN

2. PROPUESTA

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DETERMINACIONES DEL PEAU
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
DETERMINACIONES DEL PEAU
JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN AL DFL 1/2017
DOCUMENTACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) es el cambio de uso del suelo ocupado por la nave existente en la parcela 16 del polígono 12, de industrial-almacén a residencial, permitiendo su rehabilitación y adaptación al nuevo uso.

PETICIONARIO

Se redacta el presente documento por encargo de Don Francisco de Asís Onieva Onieva, con DNI 29.151.404-P, y domicilio en la Calle Zaldúa 5 de Oloriz, Navarra.

SITUACIÓN

El edificio se encuentra situado en la Calle San Clemente nº 13 en el municipio de Ibargoiti, polígono 12, parcela 16, concejo de Idocin.

La parcela tiene una superficie según catastro de 4.997, 02m². Alberga una edificación sobre la que se plantea dicha intervención, cuya superficie es de 200m². Tiene una forma rectangular, aproximadamente de 20x10m. Al norte linda con la antigua carretera de Jaca, al sur y oeste con parcelas no edificadas y al este con una parcela edificada.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa a nivel municipal vigente sobre la parcela en cuestión es:

1. Plan Municipal de Ibargoiti con aprobación definitiva el 30 de julio de 1999.

A nivel de Comunidad Navarra, los instrumentos de planeamiento vienen definidos por:

2. 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.

2. PROPUESTA

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación propuesta de rehabilitación se justifica como una medida sostenible y viene enmarcada dentro de las determinaciones existentes en la normativa urbanística, poniendo como ejemplo 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, que expone:

Artículo 52. Determinaciones sobre desarrollo sostenible.

El planeamiento urbanístico general tendrá los siguientes objetivos;

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados.

DETERMINACIONES DEL PEAU

El presente PEAU tiene por objeto la modificación del uso de suelo urbano de la actual edificación de la Unidad de ejecución 15, de uso industrial-almacén a uso residencial consolidado, cambiando a su vez la subclasificación de uso al Grupo 3. Rehabilitación-renovación.

Conforme al Art. 49.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 las determinaciones del presente PEAU son de carácter son pormenorizado.

Conforme al Art. 90.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 el cambio de uso, dentro de suelo urbano, se considera actuación de dotación, ya que las define como 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.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta pretende, sobre la edificación de la parcela 16, polígono 12, perteneciente a la Unidad de Ejecución U15 de Idocin, el cambio de la calificación de suelo urbano de uso industrial-almacén (a.4) a residencial consolidado (a.1) (Plano 16 del Plan Municipal__Calificación del suelo urbano). Además, se modificará el grupo de la edificación con

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

ordenanzas particulares para que pase del G.5 Agrícola-almacenes al G.3. Rehabilitación-Renovación (Plano 15 del Plan Municipal_ Delimitación y Subclasificación del suelo urbano).

Con esta propuesta, tanto la edificabilidad máxima como las alineaciones serán las establecidas por el Plan Municipal de Ibarroiti, por lo que será lo consolidado por la edificación y lo permitido para la propuesta de nueva edificación, según la Ordenanza general de edificación del Plan Municipal, *Art. 8, Ap. 4 Criterios de ocupación y Ap. 5 Alineaciones*.

JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) asume las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La parcela 16 del polígono 12 de Idocin, perteneciente a la Unidad de Actuación U15 en el Plan Municipal de Ibarroiti, del 30 de julio de 1999, se establece en la Clasificación general del suelo como SUELO URBANO CONSOLIDADO, en base a lo expuesto por el art. 90.3 del DF 1/2017: *“a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.”*

DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA.

La propuesta de cambio de uso en el ámbito de actuación no se considera como un incremento de la edificabilidad residencial ya que el Plan Municipal de Ibarroiti en el *art.8.2 - Ap.4.11 Número mínimo de viviendas*, establece una vivienda como mínimo por Unidad de Actuación.

Por lo tanto, según el art. 54 del DF 1/2017 no estará obligado a prever el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida.

Adicionalmente, en el *art.28.- Densidad*, establece la densidad máxima en 35 viviendas o 4500m²/ha, siendo para el concejo de Idocin de un máximo de 156 viviendas, teniendo solamente 55 viviendas proyectadas en el Plan Municipal.

DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS.

Dada la reducida magnitud de la actuación dentro del sistema general y que el municipio de Ibarroiti dispone de una población menor a 500 habitantes, se considera que no es necesario la reserva de suelo para espacios libres públicos incluida en el DF 1/2017 - art. 55 del *Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios*:

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Asimismo, en el *art. 19 Espacios libres públicos*, incluido en las Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Ibarroiti, se expone que la ordenación propuesta supera la superficie destinada a espacios libres públicos, habiendo 740m² proyectados en Idocin, para unos habitantes previstos de 125 hab, algo que sigue siendo de validez al contar en la actualidad con un menor número de habitantes.

Por lo tanto, se entiende que la actuación propuesta no deberá realizar actuaciones de dotación en cumplimiento con el DF 1/2017 - *Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Las actuaciones propuestas en el presente PEAU no suponen ningún su impacto en las haciendas públicas, al no plantearse actuaciones urbanísticas, siendo únicamente ámbito de aplicación la parcela privada propiedad del promotor del PEAU.

La previsión de costes de la actuación, se reduce al Proyecto de Ejecución para la rehabilitación de la edificación existente para su uso como vivienda, que será elaborado a cargo del promotor de este PEAU, lo que denota la viabilidad de la actuación desde el punto de vista de la iniciativa pública.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

En el DF 1//2017, Artículo 53. Movilidad sostenible, indica que el planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. En esta línea, el cambio de uso de la edificación, establecido en el presente PEAU, no supondrá un incremento de la movilidad generada respecto a lo planificado por el Plan Municipal, ya que se mantiene la edificabilidad y el número máximo de viviendas en la parcela.

Por la situación de la parcela, objeto del presente PEAU, y por la escala de la población de Idocin, en la que se encuentran los principales usos públicos en un radio aproximado de 200m, se entiende que existe viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, así como acceso a transporte público, principalmente con la parada cercana de la línea Cáseda-Pamplona que discurre a través de la NA-2420.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

TABLA COMPARATIVA DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

	SEGÚN PM DE IBARGOITI	SEGÚN PRESENTE PEAU
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
USO DEL SUELO	INDUSTRIAL-ALMACENES (G.5)	RESIDENCIAL (G.3)
EDIFICABILIDAD	LA CONSOLIDADA POR LA EDIFICACIÓN + LA PROPUESTO PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN	LA CONSOLIDADA POR LA EDIFICACIÓN + LA PROPUESTO PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN
NUMERO MAX. DE VIVIENDAS	LO ESTABLECIDO EN EL PM	LO ESTABLECIDO EN EL PM
ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN	LAS DE LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA+PROPUESTA DE NUEVA EDIFICACIÓN	LAS DE LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA+PROPUESTA DE NUEVA EDIFICACIÓN
ALTURA DE EDIFICACIÓN	LA DE LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA	LA DE LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA
ORDENANZAS	LAS CONTENIDAS EN EL PM	LAS CONTENIDAS EN EL PM

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El ámbito de actuación abarca una zona en suelo urbano consolidado en el que no se plantean actuaciones urbanísticas, por lo que no se establece ningún tipo de aprovechamiento. Por lo tanto, no se tendrán en consideración posibles cesiones.

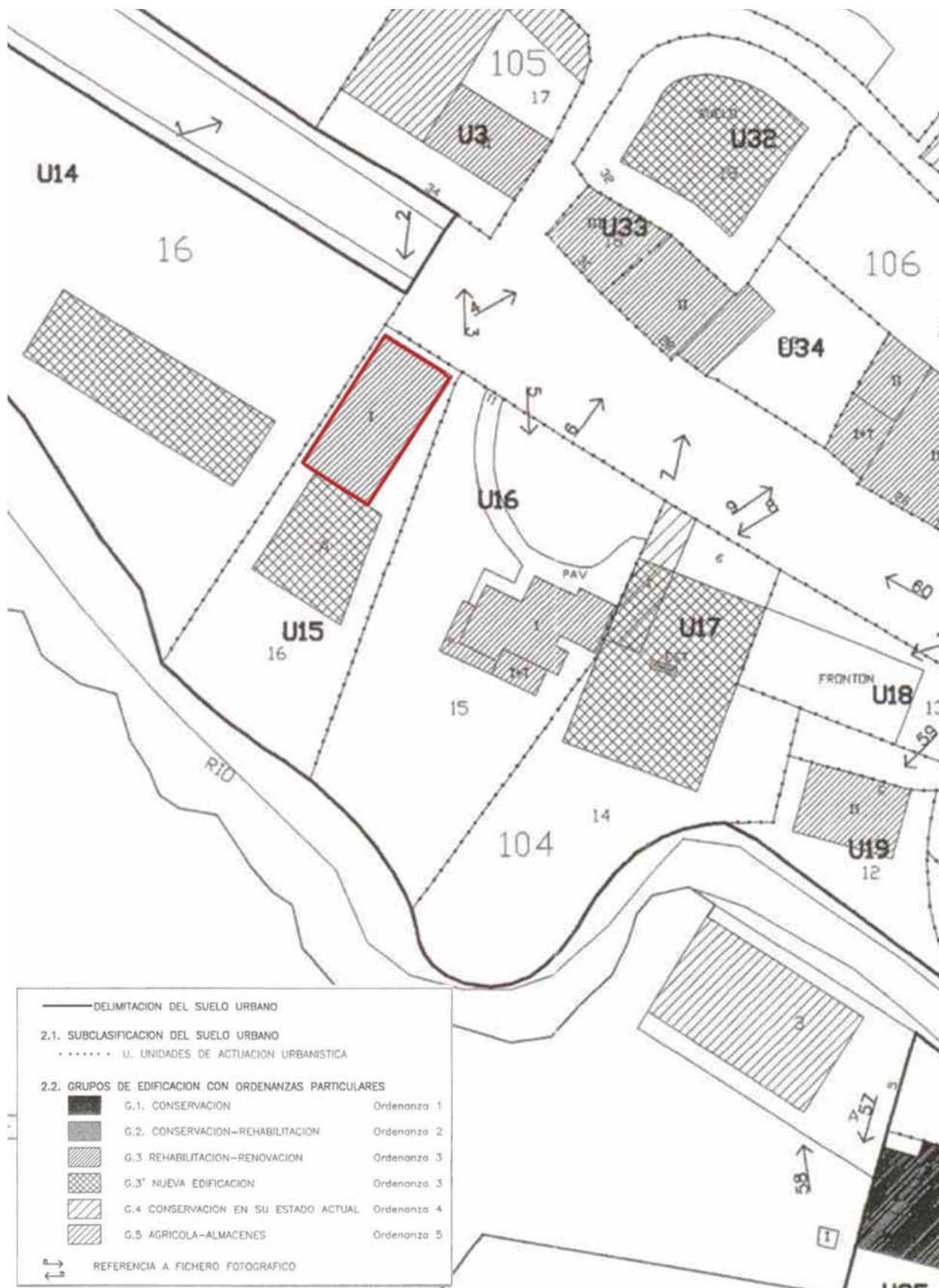
DOCUMENTACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- PLANOS
 - Plano 01: Ordenación 02 Modificado- Delimitación y Subclasificación del Suelo Urbano. Grupos de Edificación.
 - Plano 02: Ordenación 03 Modificado - Alineaciones. Cotas. Alturas. Cesiones

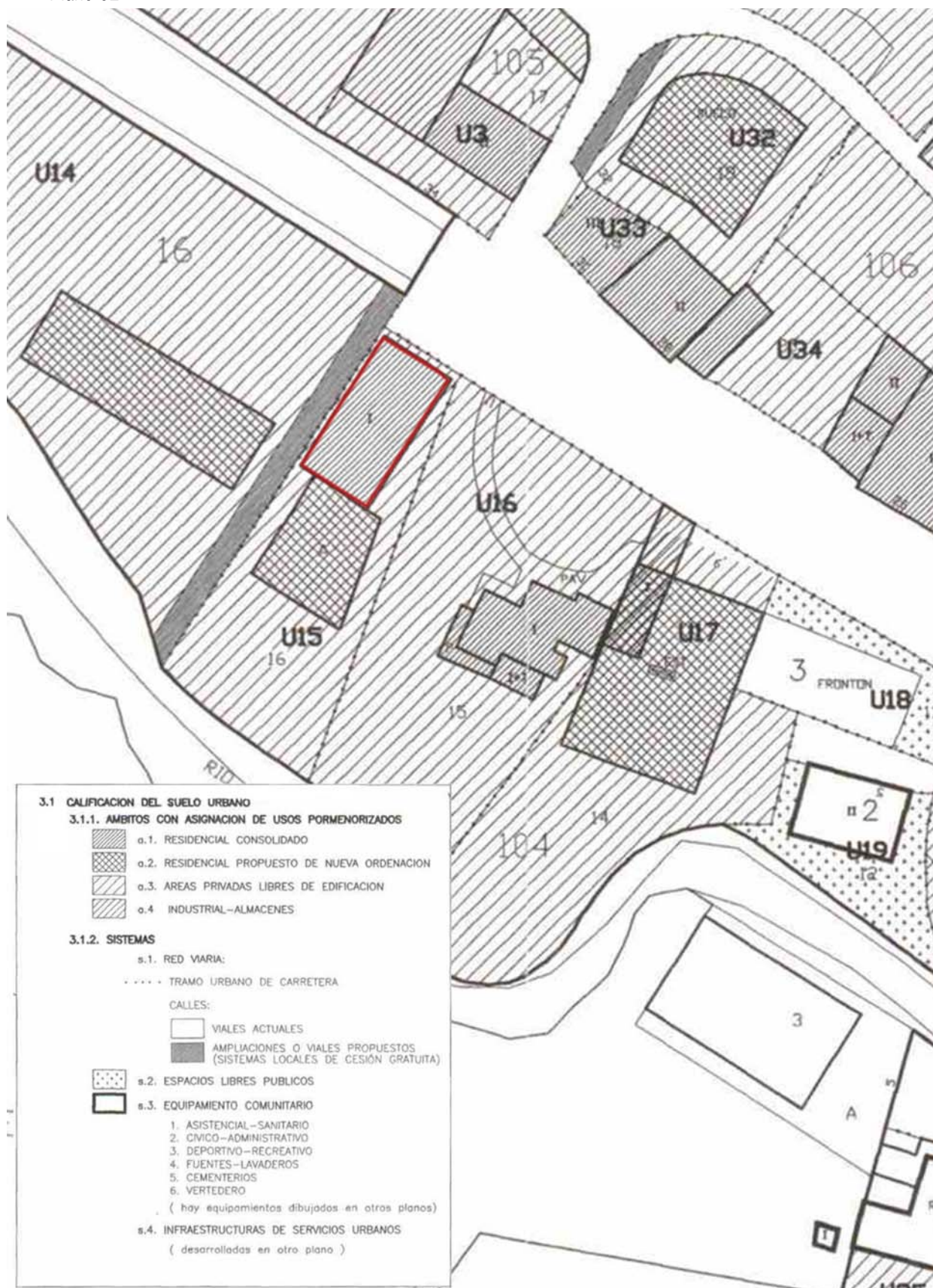
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

Plano 01: Ordenación 02 – Delimitación y Subclasificación del Suelo Urbano. Grupos de Edificación.



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

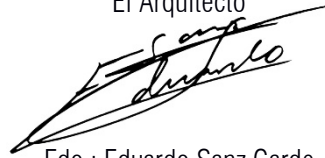
Plano 02: Ordenación 03 – Alineaciones. Cotas. Alturas. Cesiones



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL DE LA NAVE EN
PARCELA 16 DEL POLÍGONO 12. CALLE SAN CLEMENTE N.º 13 EN IDOCIN, IBARGOITI – NAVARRA.

Pamplona, febrero de 2018

El Arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduardo Sanz Garde', written over a horizontal line.

Fdo.: Eduardo Sanz Garde