

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PARCELA 609 DEL POLIGONO 1 DE UNCITI

Promotoras.

Dña. M^a Mercedes Otano Ustárróz y Dña. M^a del Carmen Otano Ustárróz.

Arquitecto.

Ricardo Ros Zuasti

1.- IDENTIFICACIÓN DE AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO.

Los ciudadanos directamente interesados en la modificación del planeamiento son los propietarios de las parcelas colindantes.

Se puede considerar que todo el municipio de Unciti puede estar interesado en conocer la modificación del planeamiento, por lo que se ha tratado de identificar los agentes sociales y ciudadanos especialmente interesados.

2.- RESÚMENES DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN MÁS IMPORTANTES PARA FACILITAR LA DIFUSIÓN Y COMPRENSIÓN CIUDADANA.

2.1.- Objeto.

El objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana es la modificación de las alineaciones de la edificación en el interior de la parcela y el incremento de su edificabilidad.

2.2.- Emplazamiento.

La parcela se localiza en la zona suroeste del municipio de Unciti, con acceso desde la calle San Pedro. Está delimitada en su orientación norte por la parcela 17, al oeste la calle San Pedro, al sur por la calle San Pedro y al este por la parcela 610.

La parcela 609 se encuentra a una cota más baja que la parcela 17. En el lindero entre ambas parcelas existe un muro con hastial a dos aguas y altura de una planta. Este muro en parte hace funciones de contención de tierras.

2.3.- Antecedentes.

La parcela 609 del polígono 1, con dirección postal c/ San Pedro nº 51, consta de una superficie según Cédula Parcelaria de 481,19 m².

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Aoiz.

Finca 6245 de Unciti; Tomo 3197; Libro 66; Folio 15.

2.4.- Estado Actual.

Actualmente en la parcela existe una construcción con uso de vivienda unifamiliar. Consta de un volumen principal, con uso de vivienda unifamiliar, cubierto a dos aguas, con planta baja y planta primera que ocupa una superficie sobre la parcela de 149,29 m². Esta edificación principal tiene un anexo en su lado oeste, cubierto a un agua, con planta baja ocupando una superficie de 29,61 m².

Por lo tanto la ocupación total de la edificación sobre la parcela es de 178,90 m².

La superficie de la planta primera de la vivienda es de 149,29 m².

La superficie total construida de la edificación asciende a 328,19 m².

La mayor parte del suelo libre privado se sitúa en el lado este de la parcela.

El acceso a la parcela se realiza a través de la calle San Pedro.

2.5.- Situación Urbanística Actual.

La parcela está situada en Area 2 del núcleo urbano de Unciti.

Las condiciones urbanísticas que le afectan vienen determinadas en la Ficha de la Normativa Particular para el Area 2.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 481,19 m² x 0,7 = 336,83 m². Actualmente están consumidos 328,19 m²., por lo que restan 8,64 m².

2.6.- Situación urbanística propuesta.

La propuesta de los propietarios de la actual vivienda, consiste en la división de la edificación principal por su eje longitudinal en dos partes, para conseguir 2 viviendas unifamiliares pareadas.

La nueva vivienda orientada al oeste se completa con el anexo existente en planta baja, que se convierte en almacén y porche.

Se propone la posibilidad de la realización de otro anexo para la vivienda orientada al este, que incluya asimismo un pequeño almacén y un porche.

El almacén con una superficie máxima de 13,30 m² y el porche de 14,90 m² (edificabilidad $\frac{1}{2}$, es decir 7,45 m²).

Para posibilitar esta actuación es necesario modificar las alineaciones máximas de la edificación y aumentar ligeramente la edificabilidad de la parcela en 12,11 m² en planta baja.

2.7.- Justificación de la solución adoptada.

En las construcciones de vivienda unifamiliar cada vez es más habitual concentrar la mayor parte de los programas habitacionales en la planta baja. Este hecho viene justificado principalmente por la consecución de viviendas más accesibles con menores barreras arquitectónicas y con una mayor relación con el suelo libre privado de la parcela, mediante la aparición de porches.

Los porches por otra parte, cumplen con una importante función de control de la luz solar en la vivienda.

Con esta finalidad se plantea un pequeño incremento de edificabilidad, que se concreta en un pequeño almacén y en el porche de la vivienda con orientación este. Estos nuevos volúmenes se plantean en la parte posterior de la parcela adosados al muro posterior de la delimitación con la parcela 17.

Por otra parte estos volúmenes, no afectan prácticamente a la relación visual de la edificación principal con el espacio público, ya que se encuentran integrados totalmente dentro de la parcela privada.

Para la ampliación de la edificación, se modifica la alineación máxima en el interior de la parcela, sin afectar al espacio público y se incrementa la edificabilidad en 12,11 m² en planta baja.

Almacén, con una superficie máxima de 13,30 m².

Porche con una superficie máxima de 14,90 m² (edificabilidad $\frac{1}{2}$ 7,45 m²).

Superficie máxima ampliable.- 28,18 m² (edificabilidad 20,75 m²).

De los 20,75 m² de edificabilidad restamos 8,64 m² (edificabilidad no consumida) para un total de 12,11 m².

2.8.- Especificación y justificación del tipo de actuación que desarrolla.

La actuación se considera de dotación, al no requerir nuevas infraestructuras ni operaciones de equidistribución.

El suelo tiene la categoría de Urbano Consolidado, al estar integrado en la trama urbana y contar con una urbanización que únicamente requiere ser completada mediante obras accesorias a las de edificación.

2.9.- Condiciones de gestión.

El promotor debe entregar obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Unciti el suelo correspondiente al 10 % del incremento del aprovechamiento, que podrá

sustituirse, por cantidad sustitutoria en metálico, previa pertinente valoración, formalizándose mediante un convenio urbanístico entre el promotor y el Ayuntamiento de Unciti.

2.10.- Viabilidad y sostenibilidad económica.

La Actuación Urbana a realizar no modifica las condiciones de la urbanización y por lo tanto se considera totalmente viable y sostenible.

2.11.- Normativa propuesta.

Se aplicarán los condicionantes de la Ficha Urbanística Particular del Area 2, con la variación de la edificabilidad máxima que asciende a 348,94 m². (aumento de 12,11 m² en planta baja).

2.12.- Movilidad sostenible.

El objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana, no tiene ninguna incidencia sobre la Movilidad.

Al incrementarse el número de viviendas unifamiliares para un total de 2, se prevén dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

3.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

1. Elaboración del plan de participación ciudadana.
 2. Organización de la sesión informativa abierta a todo el público.
 3. Difusión y publicidad de la convocatoria: instalación de avisos informativos en el Tablón de Anuncios y página Web del Ayuntamiento de Unciti
 - 4.- Comunicación a los propietarios de las parcelas colindantes.
 5. Sesión explicativa del contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.
Fecha: 19 de febrero a las 12,00 horas en el Ayuntamiento de Unciti.
 6. Periodo de recogida de aportaciones a través de correo electrónico hasta el día 25 de febrero de 2.021 en la dirección arquitectura@estudioros.es
 7. Incorporación, en la medida de lo posible, de las aportaciones al P.E.A.U. y emisión de documento refundido si fuera necesario.
-

EN ESTELLA, FEBRERO DE 2.021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ricardo Ros Zuasti', written over a horizontal line.

Fdo: Ricardo Ros Zuasti

FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL ÁREA 2

FICHA URBANISTICA PARTICULAR DEL AREA 2 DEL NUCLEO URBANO DE UNCITI
1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- E	CLASIFICACION DEL SUELO	UNIDADES DE EJECUCION: URBANO NO CONSOLIDADO RESTO DE PARCELAS: URBANO CONSOLIDADO
1.2.- E	USO GLOBAL	RESIDENCIAL
1.3.- P	IDONEIDAD DE USOS	
	1.3.1.- USO PREVISTO	Residencial
	1.3.2.- USO OBLIGADO	Aparcamiento
	1.3.3.- USOS TOLERADOS	Residencial vinculado a la planta piso y/o trasteros Trasteros, bodegas, almacenes e instalaciones de servicio de los usos permitidos en Planta Baja Residencial, institucional, terciario y hostelería, cocheras y pequeños talleres artesanales, corrales domésticos y trasteros. Almacenes agrícolas hasta 250 m ²
		Residencial, despachos profesionales y trasteros.
	1.3.4.- USOS PROHIBIDOS	Residencial Edificación auxiliar aislada Todos los demás
1.4.- P	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada, pareada y colectiva

2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL

2.1.- P	CONDICIONES DE ALTURAS	
	2.1.1.- N° DE PLANTAS MAXIMO	B+2. la altura mínima de la edificación deberá ir en concordancia con las del entorno, pudiéndose autorizar edificaciones en planta baja. Volúmenes auxiliares: Planta baja 8 m al alero 10,5 m a cubrera Edificaciones existentes con altura superior a 8 m. se consolidan
	2.1.2.- ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO	3,5 m.
	2.1.3.- ALTURA LIBRE MAXIMA PLANTA BAJA	2,6 m.
	2.1.4.- ALTURA LIBRE MINIMA	2,4 m.
		Planta baja Plantas elevadas
2.2.- P	CONDICIONES DE LA PARCELA	
	2.2.1.- PARCELA MINIMA EDIFICABLE	400 m ² o menores grafiadas en planos
	2.2.2.- PARCELA MINIMA PARA SEGREGAR	800 m ²
	2.2.3.- FRENTE MINIMO PARCELA 1	10 m. pareadas, 15 m. aisladas y 20m. colectivas
	2.2.4.- ALINEACIONES	Las establecidas en documentación gráfica 0 en su defecto 3 m. a linderos
	2.2.5.- OCUPACION MINIMA DE LA EDIFICACION	80 m ²
	2.2.6.- PROPORCION DE FACHADAS	Altura/longitud < 1,2

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACION

3.1.- E	EDIFICIOS PROTEGIDOS-BIC	Título V de la Normativa Urbanística. Patrimonio protegido
3.2.- P	EDIFICIOS RESIDENCIALES	Título I de las Ordenanzas. Ordenanza de Edificación
3.3.- P	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	PARCELA 473- CONSTRUCCIONES PARCELA 78- CONSTRUCCIONES

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION

4.1.- P	SISTEMA DE ACTUACION.	
	4.1.1.- ACTUACIONES ASISTEMATICAS	Actuación directa
	4.1.2.- UNIDADES DE EJECUCION	Compensación o encarcelación voluntaria.
4.2.-	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
	4.2.1.-TRAMITACION PREVIA	
	UE-UNC-1	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
	UE-UNC-3	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
	UE-UNC-16	Proyecto de Urbanización
	UE-UNC-17	Proyecto de Urbanización
	No es necesaria la tramitación de proyecto de urbanización ni de reparcelación en el resto de actuaciones asistemáticas	
	4.2.2.- MODIFICACIONES	Art. 104 de la Normativa Urbanística
	4.2.3 - URBANIZACION	Art. 58 de la Normativa Urbanística
4.3.- E	APROVECHAMIENTO	
	4.3.1.- EDIFICABILIDAD NETA	AA y U.E.
		0,5 ua/m ² de parcela bruta (a descontar la edificabilidad consumida) Parcelas con vivienda nueva grafiada y edificabilidad resultante inferior a 220 m ² podrán edificar hasta esa superficie. 0,5 ua/m ² de parcela bruta (a descontar la edificabilidad consumida) para ampliaciones, con un mínimo de 30 m ²
		resto de parcelas edificadas
	4.3.2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,70 m ² /m ² superficie parcela aportada
	4.3.3.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACION	100% Asistemáticas 90% Unidades de ejecución
	4.3.4.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	
	Residencial (unifamiliar o pareada)	1
	Residencial colectiva (= 2 viviendas)	1
	Residencial colectiva (> 2 viviendas)	0,9
	VPO	0,7
	Resto de usos	1
4.4.- P	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 9	
	Edificación consolidada: Máximo 1 vivienda por cada 150 m ² construidos (en rehabilitación o reforma de edificaciones residenciales existentes). Toda superficie de uso almacén podrá ser convertida y agregada a uso residencial. Los almacenes con superficie en planta ≥80 m ² podrán constituir una nueva vivienda cuando puedan ser segregados en parcelas ≥400 m ² o se sitúen de manera aislada en parcelas aún siendo su superficie inferior	
	UE-UNC-1	4+2 existentes
	UE-UNC-2	2
	UE-UNC-3	6 (4 de ellas VPO)
	UE-UNC-4	2
	UE-UNC-5	3
	AA-UNC-6	1
	AA-UNC-7	2
	AA-UNC-8	1
	UE-UNC-15	2
	UE-UNC-16	1
	UE-UNC-17	4
	AA-UNC-19	1
	AA-UNC-20	1
	UE-UNC-23	6

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



UNCITI

PLAN DE PARTICIPACIÓN
CIUDADANA

DELIMITACIÓN DEL SUELO
URBANO Y URBANIZABLE

COLABORADORA: LOREA BURGUEJE MIKEO

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:
PEAU EN LA PARCELA 609 DEL
POLIGONO 1 DE UNCITI - NAVARRA

PROMOTOR:
M^a MERCEDES OTANO USTARROZ
M^a DEL CARMEN OTANO USTARROZ

D. RICARDO ROS ALARTE
ARQUITECTO

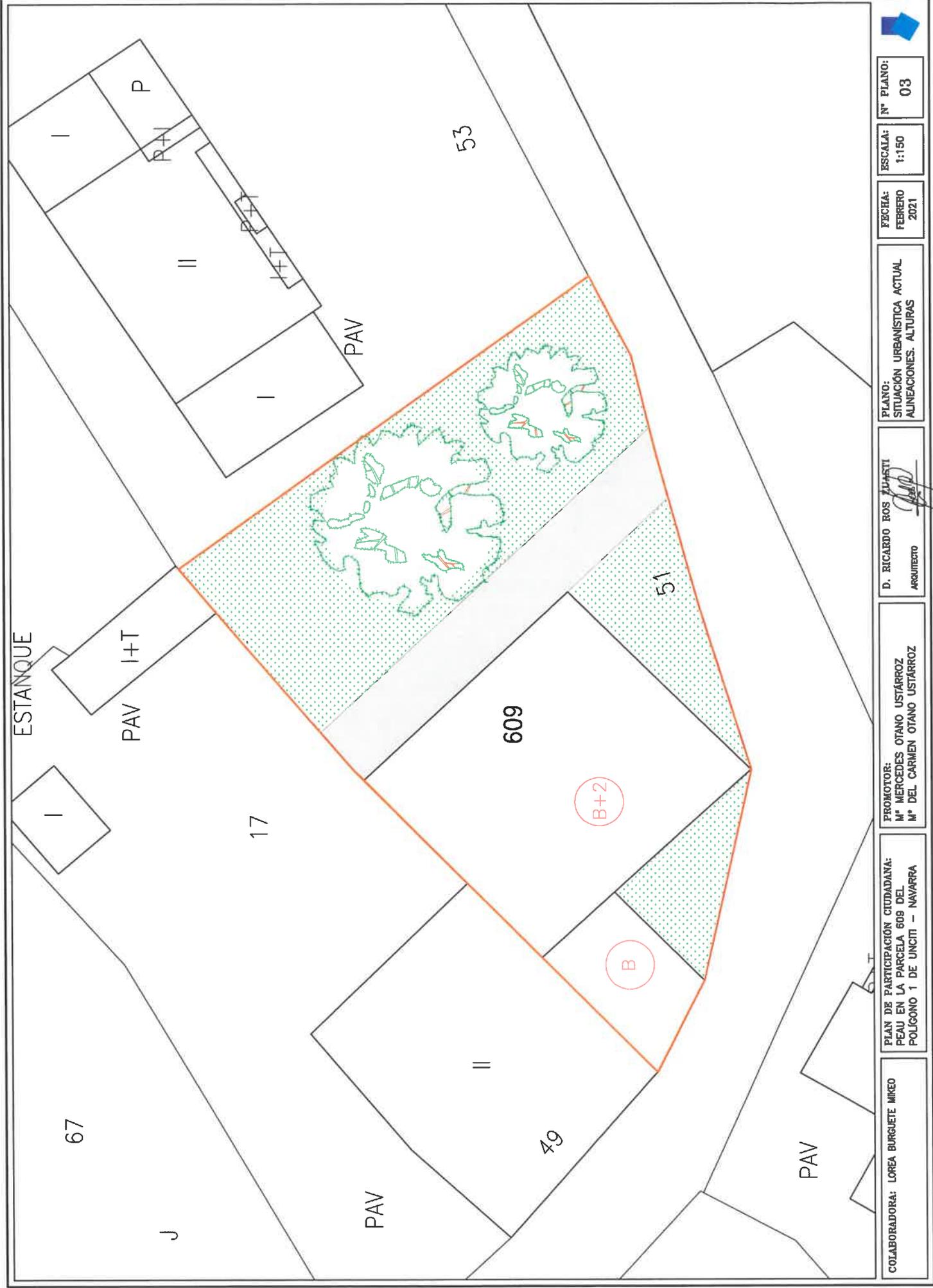
PLANO:
SITUACIÓN

FECHA:
FEBRERO
2021

ESCALA:
1:2000

Nº PLANO:
01

POLIGONO 1 PARCELA 609



COLABORADORA: LOREA BURGLETE MIKEO

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:
PEAU EN LA PARCELA 609 DEL
POLIGONO 1 DE UNCITI - NAVARRA

PROMOTOR:
M^º MERCEDES OTANO USTÁRROZ
M^º DEL CARMEN OTANO USTÁRROZ

D. RICARDO BOS ALVARTI
ARQUITECTO

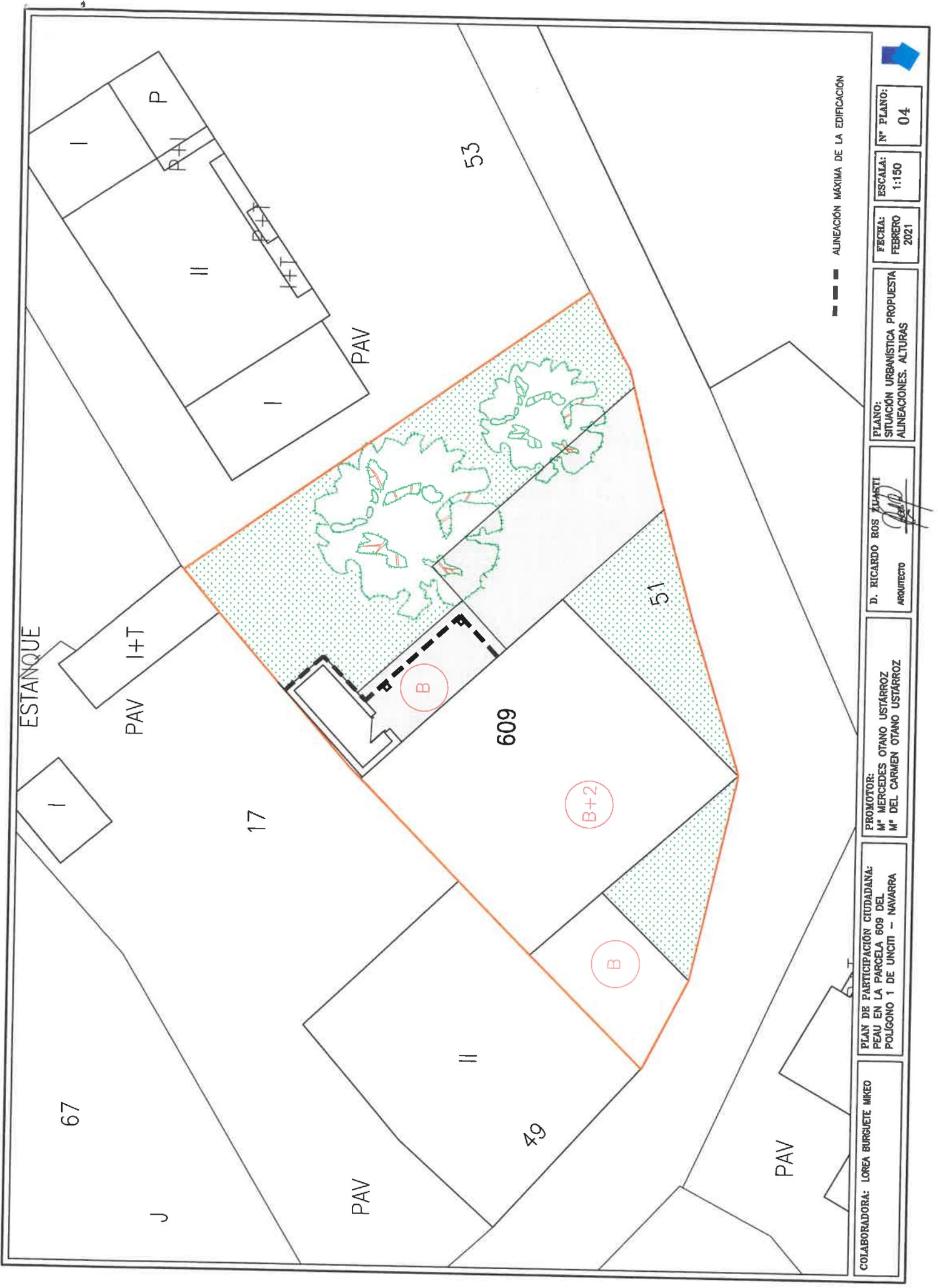
PLANO:
SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
ALINEACIONES. ALTURAS

FECHA:
FEBRERO
2021

ESCALA:
1:150

N^º PLANO:
03





COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKED

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:
PEAU EN LA PARCELA 609 DEL
POLIGONO 1 DE UNCITI - NAVARRA

PROMOTOR:
M^a MERCEDES OTANO USTARROZ
M^a DEL CARMEN OTANO USTARROZ

D. RICARDO ROS ZUBASTI
ARQUITECTO

PLANO:
SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA
ALINEACIONES. ALTURAS

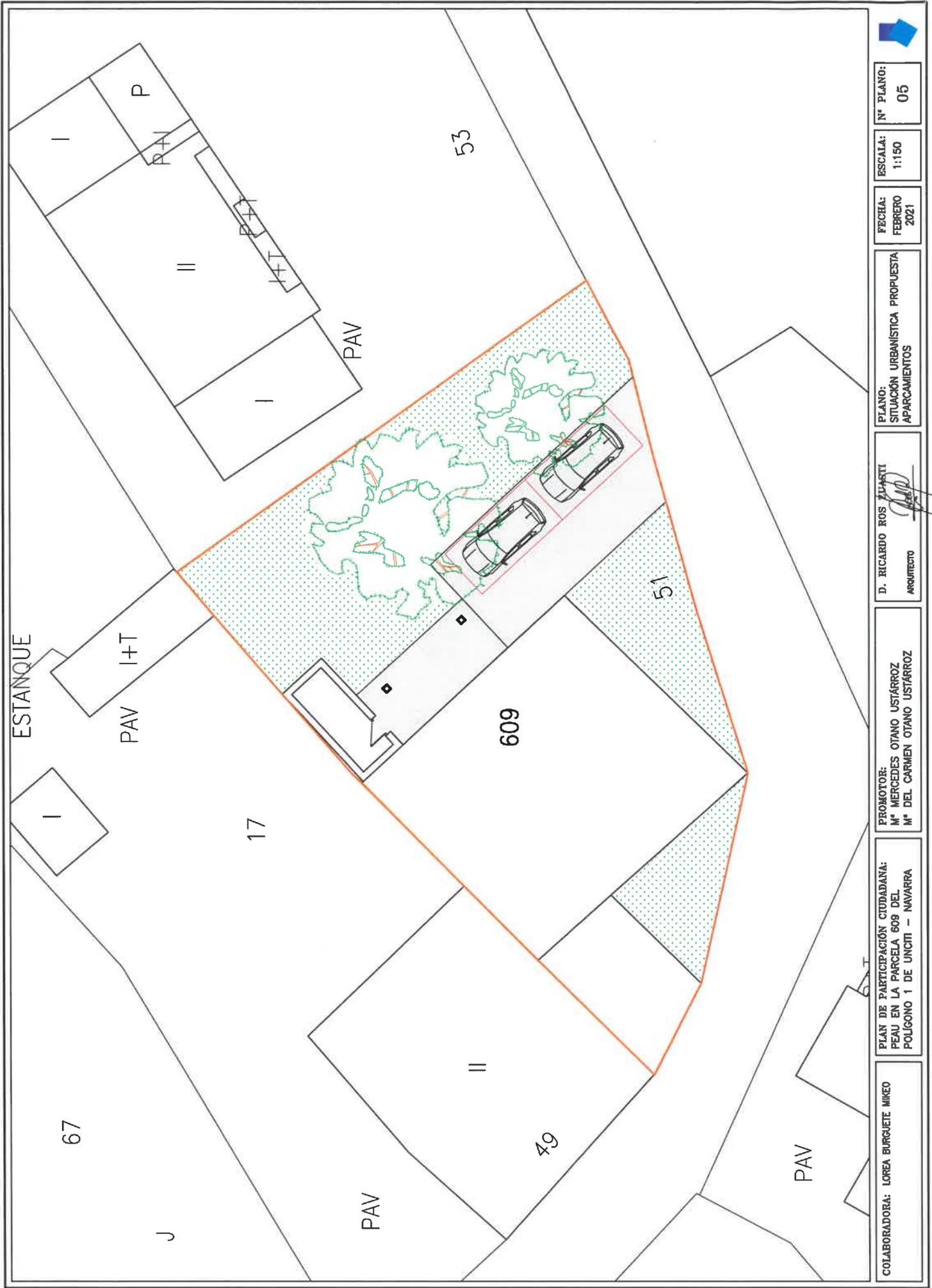
FECHA:
FEBRERO
2021

ESCALA:
1:150

Nº PLANO:
04

— — — — — ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN





COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKEO

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:
PEAU EN LA PARCELA 609 DEL
POLIGONO 1 DE UNCITI - NAVARRA

PROMOTOR:
M^a MERCEDES OTANO USTÁRROZ
M^a DEL CARMEN OTANO USTÁRROZ

D. RICARDO ROS ZUÁRTI
ARQUITECTO

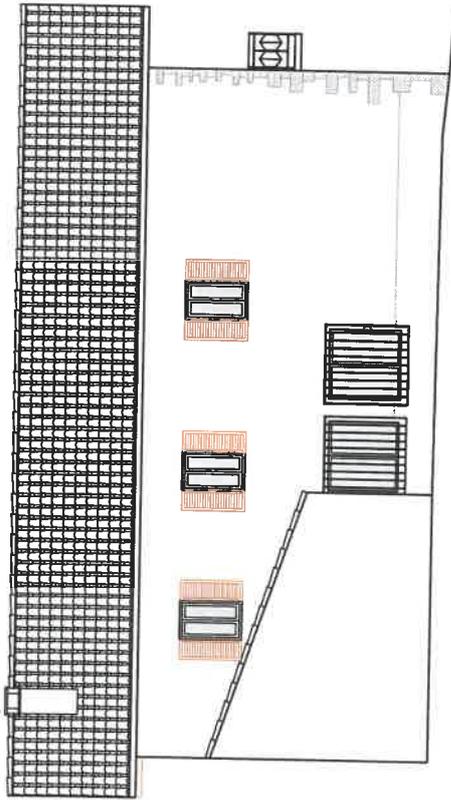
PLANO:
SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA
APARCAMIENTOS

FECHA:
FEBRERO
2021

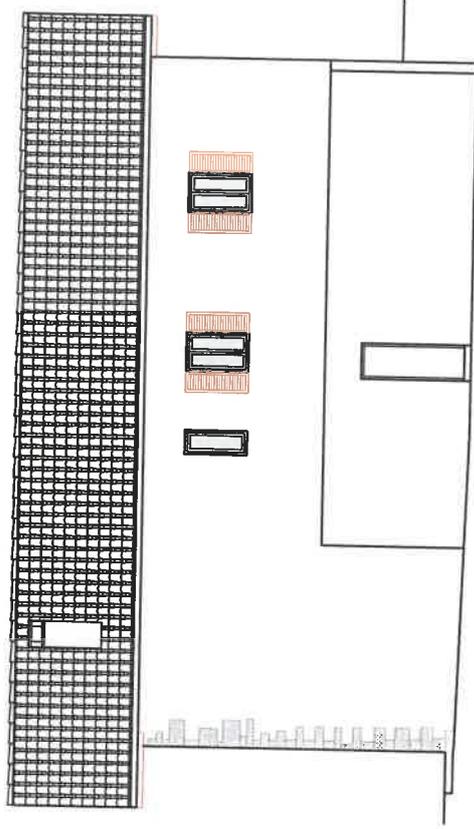
ESCALA:
1:150

N^o PLANO:
05

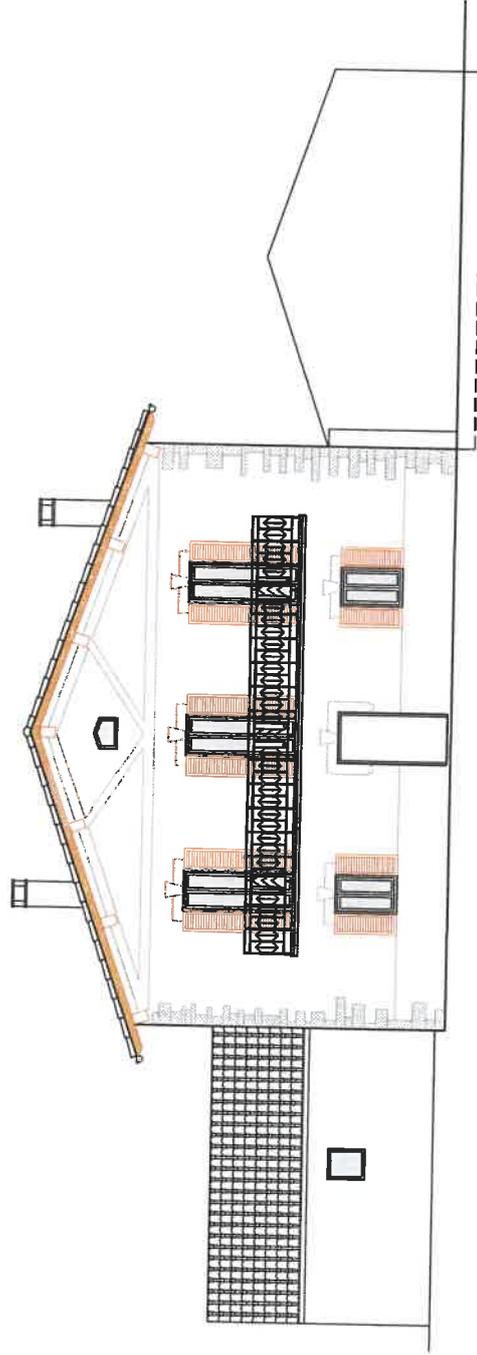




ALZADO SUROESTE



ALZADO NORESTE



ALZADO SURESTE

COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKED

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA:
PEAU EN LA PARCELA 608 DEL
POLIGONO 1 DE UNCITI - NAVARRA

PROMOTOR:
M^o MERCEDES OTANO USTARROZ
M^o DEL CARMEN OTANO USTARROZ

D. RICARDO ROS UDAETI
ARQUITECTO

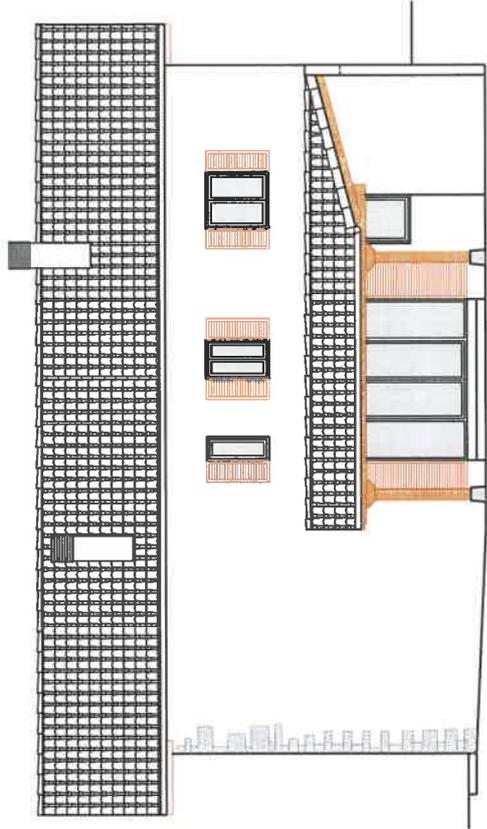
PLANO:
ALZADOS
ESTADO ACTUAL

FECHA:
FEBRERO
2021

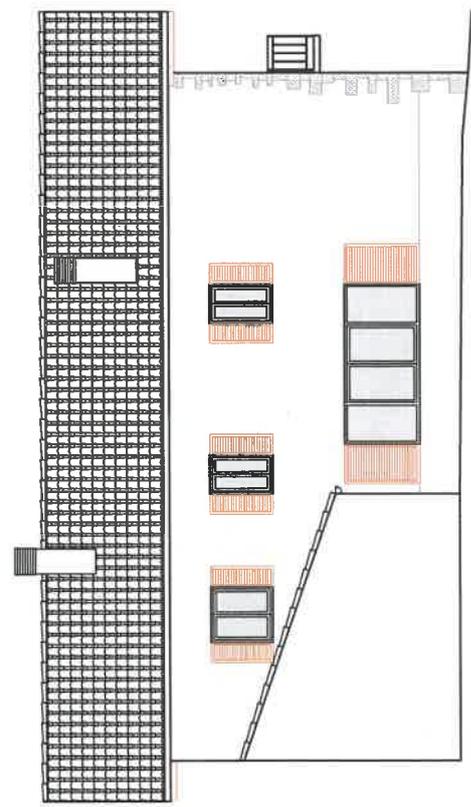
ESCALA:
1:100

N^o PLANO:
06

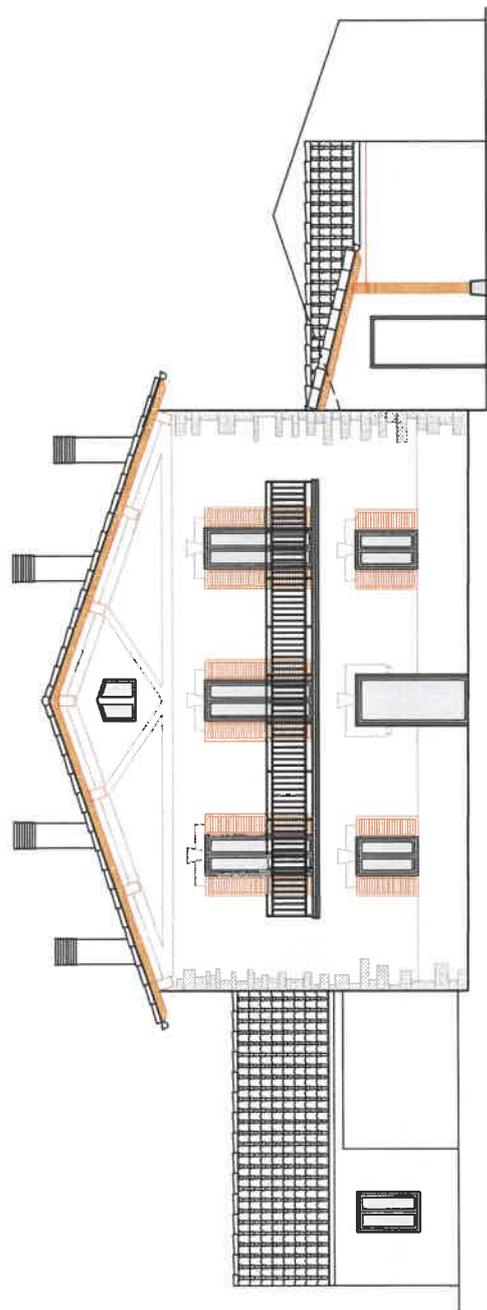




ALZADO SUROESTE



ALZADO SUROESTE



ALZADO SURESTE

COLABORADORA: LOREA BURGUETE MIKEO

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:
PEAU EN LA PARCELA 609 DEL
POLIGONO 1 DE UNCITI - NAVARRA

PROMOTORE:
M^º MERCEDES OTANO USTÁRROZ
M^º DEL CARMEN OTANO USTÁRROZ

D. RICARDO ROS ZUAZU
ARQUITECTO

PLANO:
ALZADOS
PROPUESTA

FECHA:
FEBRERO
2021

ESCALA:
1:100

N^º PLANO:
07

