

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)

PARA MODIFICACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO DE: PLAN MUNICIPAL DE VALLE DE LIZOAIN

OBJETO: "REGULACION DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS"

Calle San Román Nº 8 y 6 / Parcelas 4 y 128. Polígono 14
ZUNZARREN – VALLE DE LIZOÁIN – ARRIASGOITI / LIZOAINBAR
C.P. 31.484 (NAVARRA)

B.- NORMATIVA URBANISTICA

INDICE DOCUMENTACION PRESENTADA:

A.- Memoria descriptiva y justificativa

B.- Normativa urbanística

C.- Documentación gráfica. Planos

Promotores	
MARIA TERESA LITRO ESKIROZ.....	PARCELA 128
MAICA AZKONA GÓMEZ.....	PARCELA 4

Fecha..... Agosto de 2.021

Eduardo Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

INTRODUCCION:

Por lo que como se ha comentado anteriormente, la finalidad del presente PEAU es realizar una **Modificación de carácter pormenorizado del Plan de Valle de Lizoain, para regular actuaciones edificatorias.**

Así, se ordenan las futuras edificaciones de las dos parcelas contiguas 4 y 128 del Polígono 14.

Se hace un seguimiento a continuación de lo que afecta dicho Plan a la actuación, y se plantean en la Documentación Gráfica presentada (planos) las características formales de la edificación en cuestión.

B1.-JUSTIFICACION URBANISTICA. PLANEAMIENTO DE VALLE DE LIZOAIN

Se estará a las determinaciones del Pan Municipal vigente, en lo referente a:
la Normativa Urbanística y Ordenanzas de Edificación.

No planteándose ninguna modificación en el presente P.E.A.U. respecto a ninguna de ellas.
Sólo se re ordenan las **actuaciones edificatorias de las dos parcelas afectadas.**

1.-Parcela nº 128: se reordenan las dos edificaciones que se plantearon en la Modificación de Planeamiento de 2.003, Unidad de Ejecución U-4. Manteniendo su forma y superficies, de modo que se adaptan a los nuevos límites catastrales de las parcelas contiguas, con el visto bueno de su propiedad actual.

2.-Parcela nº 4: dado el estado de ruina de la vieja edificación, de la que ya no quedan ni siquiera los muros, habiéndose derribado hace algún tiempo para evitar riesgos de caída. Se va a plantear una nueva vivienda dentro de los límites máximos que se plantean en el Plano PEAU 4, que será objeto de Proyecto de Ejecución en una futura fase.

Se respeta en especial lo dicho en el Informe Municipal citado y adjuntado anteriormente en lo referente a la Edificabilidad y Ocupación máximas de la parcela a reordenar:

- Edificabilidad máxima Parcela: 300 m2
- Ocupación máxima de Parcela: 60% de superficie.
(150 M2 según el “Cuadro de Aprovechamientos en Parcelas de suelo Urbano”, del Artículo 34 Suelo Urbano de la Normativa Urbanística del P.M.)

B.2.- JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LEY FORAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y

URBANISMO.

Según el **Artículo 49 Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística**
(del "DF. Legislativo 1 / 2017 Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo")

Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal, se dividen en:

- a) Estructurantes: modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio.
- b) Pormenorizadas: para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

En este caso, se trata **Determinaciones de ordenación urbanística Pormenorizadas**.

Dentro de esas Determinaciones planteadas en el D.F., encajarían en las definiciones:

- a) Para definición de trama urbana, mediante alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.
- b) Y las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben de cumplir estas para ser ámbito de ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.

Según el **Artículo 61. Planes Especiales / apartado 2 Planes Especiales de Actuación Urbana**
(del "DF. Legislativo 1 / 2017 Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo")

Los **Planes Especiales de Actuación Urbana (P.E.A.U.)**, tienen por objeto desarrollar sobre el suelo Urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, MODIFICARLAS O ESTABLECERLAS DIRECTAMENTE, con las siguientes finalidades:

- a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.
- b) Regular actuaciones de Dotación
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

En este caso, afectan los puntos a y b. Se trata de modificar determinaciones con la finalidad de:

- Regular en este caso las ACTUACIONES EDIFICATORIAS en la Parcela 4 donde existe una edificación a rehabilitar;
- ACTUACION DE DOTACIÓN de superficie de la Parcela 128 a la 4 del Polígono 14

Documentación necesaria para definición del P.E.A.U según el Artículo 61 de la Ley Foral 35/2.002.
(y DF. Legislativo 1 / 2017 Texto Refundido):

A).-Especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

Se ha definido la actuación propuesta en los puntos anteriores.

Se afecta sólo el planteamiento de actuación edificatoria y límites de parcelas.

En todo caso, dichas actuaciones no tienen incidencia en:

redes de infraestructuras, el espacio para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, que son el resto de aspectos a considerar en este tipo de figura urbanística.

Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.

Ver extractos de planos anteriores y el apartado: "C.-DOCUMENTACION GRAFICA: PLANOS".

Normativa del Plan General Municipal, en el que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

En este caso, no es necesario modificar ni incorporar ningún nuevo artículo al Plan General Municipal. Se trata de una modificación que sólo afecta a las edificaciones, como ya se ha descrito por escrito y en Planos.

B).-Especificación Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica (Artículo 56.5.f), entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

No afecta en este caso, al no plantearse actuaciones urbanísticas en el entorno. Sólo se actúa en parcelas privadas. La Parcela 128, ya tiene planteadas las cesiones a viarios públicos en la definición de Unidad de Ejecución U-4, y la 4 tiene edificación consolidada mayor a la propuesta.

Sostenibilidad económica: se estará a las tasas planteadas en su caso por el Ayuntamiento para estos casos, si las hay.

C).-Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado

En este caso, sólo están afectados los propietarios de las dos Parcelas en cuestión, que son los que encargar el presente P.E.A.U. para regular la línea de separación entre ambas y la ordenación de las edificaciones dentro de las parcelas.

No obstante, se expondrá al público en el Ayuntamiento y en la localidad para cumplir con el proceso de participación.

d).-Estudio de Movilidad generada No es de aplicación en este caso

4.1.-Artículo 61 bis. Actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

Punto 1.- En este caso, estamos en el primer caso, definido en este Artículo de esta manera:

a).-Actuaciones de rehabilitación edificatoria: la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Es de aplicación en la ruina existente en la Parcela 4.

Punto 2. *Áreas de Regeneración (no es el caso).*

Punto 3.- *Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.*

Punto 4.- *Se requiere una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice su viabilidad en términos de rentabilidad.*

Ya se ha respondido a este punto B del apartado anterior.

Punto 5.- **Justificación de la actuación: ya realizada en puntos anteriores.*

**Ambito de actuación, usos y edificabilidad máxima asignada: idem.*

**Espacios públicos, cesión compromisos y obligaciones públicas y privadas, plazos de ejecución, equidistribución y obras de urbanización necesarias, realojo temporal, ocupación de espacios públicos para accesibilidad universal...*

Por la simplicidad de la actuación, no se afecta al entorno próximo ni es necesario incorporar o afectar a espacios públicos.

Y las cesiones de la Parcela 128 ya están definidas. La 4 es una edificación ya consolidada, que sólo se re ordena.

Punto 6.- *Tipo de actuaciones:*

Será sistemática, ya que afectan a dos parcelaS, en este caso, las número 4 y 128.

4.2.-Artículo 98. Deberes de los Propietarios de suelo Urbano.

Se cumplirá lo dispuesto en el presente Artículo:

Artículo 98. Deberes de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Se estará a lo que determine el Ayuntamiento para estos casos.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)
PARA MODIFICACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO de: PLAN MUNICIPAL DE VALLE DE LIZOÁIN
Regulación de Actuaciones Edificatorias
AMBITO: Calle San Román Nº 8 y 6 / Parcelas 4 y 128. Polígono 14
ZUNZARREN – VALLE DE LIZOÁIN – ARRIASGOITI / LIZOAINBAR NAVARRA
6

En Pamplona
a 5 de Agosto de 2021.



Fdo. Eduardo Echeverri Tapia
Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (P.E.A.U.)

PARA MODIFICACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO DE: PLAN MUNICIPAL DE VALLE DE LIZOAIN

OBJETO: "REGULACION DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS"

Calle San Román Nº 8 y 6 / Parcelas 4 y 128. Polígono 14
ZUNZARREN – VALLE DE LIZOÁIN – ARRIASGOITI / LIZOAINBAR
C.P. 31.484 (NAVARRA)

C.-DOCUMENTACION GRÁFICA. PLANOS

INDICE DOCUMENTACION PRESENTADA:

A.- Memoria descriptiva y justificativa

B.- Normativa urbanística

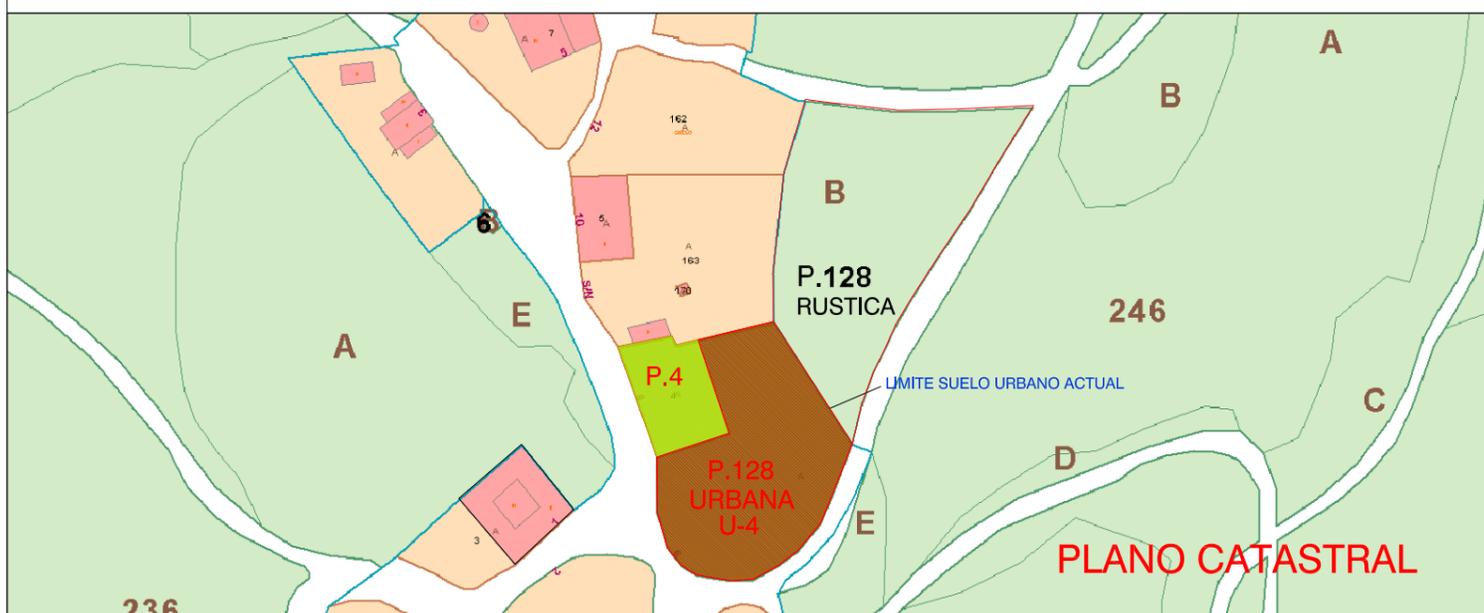
C.- Documentación gráfica. Planos

Promotores	
MARIA TERESA LITRO ESKIROZ.....	PARCELA 128
MAICA AZKONA GÓMEZ.....	PARCELA 4

Fecha..... Agosto de 2.021

Eduardo Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

PLANOS DE EMPLAZAMIENTO



PLANO DE SITUACION



P.E.A.U. Calle San Román nº 8 y 6. Parcelas 4 y 128 - Polígono 14. ZUNZARREN - VALLE DE LIZOÁIN - ARRIASGOITI / LIZOAINIBAR (Navarra)
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación pormenorizada Plan Municipal de Valle de Lizoáin
 PROMOTORES: MAIKA AZCONA GÓMEZ y MARIA TERESA LITRO ESKIROZ

PEAU1 PLANO DE SITUACION - EMPLAZAMIENTO
AMBITO DE ACTUACION



ARQUITECTO: EDUARDO ECHEVERRI TAPIA, C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

X=626031.8362 Y=4746089.6421

X=626128.3513 Y=4746089.6421

P

SUBPARCELA 128 B
RUSTICA
(Pastizal Campo de la Cruz)

RUINA

PARCELA 4
(contiene ruina)

PORTAL 8

SUBPARCELA 128.1
URBANA (suelo)
U-4 (de Planeamiento vigente)

E

LINEA DE LIMITE DE SUELO URBANO

PORTAL 6

P.E.A.U. Calle San Román nº 8 y 6. Parcelas 4 y 128 - Polígono 14, ZUNZARREN - VALLE DE LIZOÁIN - ARIASGOITI / LIZOAINIBAR (Navarra)
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación pormenorizada Plan Municipal de Valle de Lizoáin
PROMOTORES: MAIKA AZCONA GÓMEZ y MARIA TERESA LITRO ESKIROZ

PEAU.2 ESTADO ACTUAL. PLANO CATASTRAL
PARCELAS AFECTADAS

1/250
Agosto 2021

ARQUITECTO: EDUARDO ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

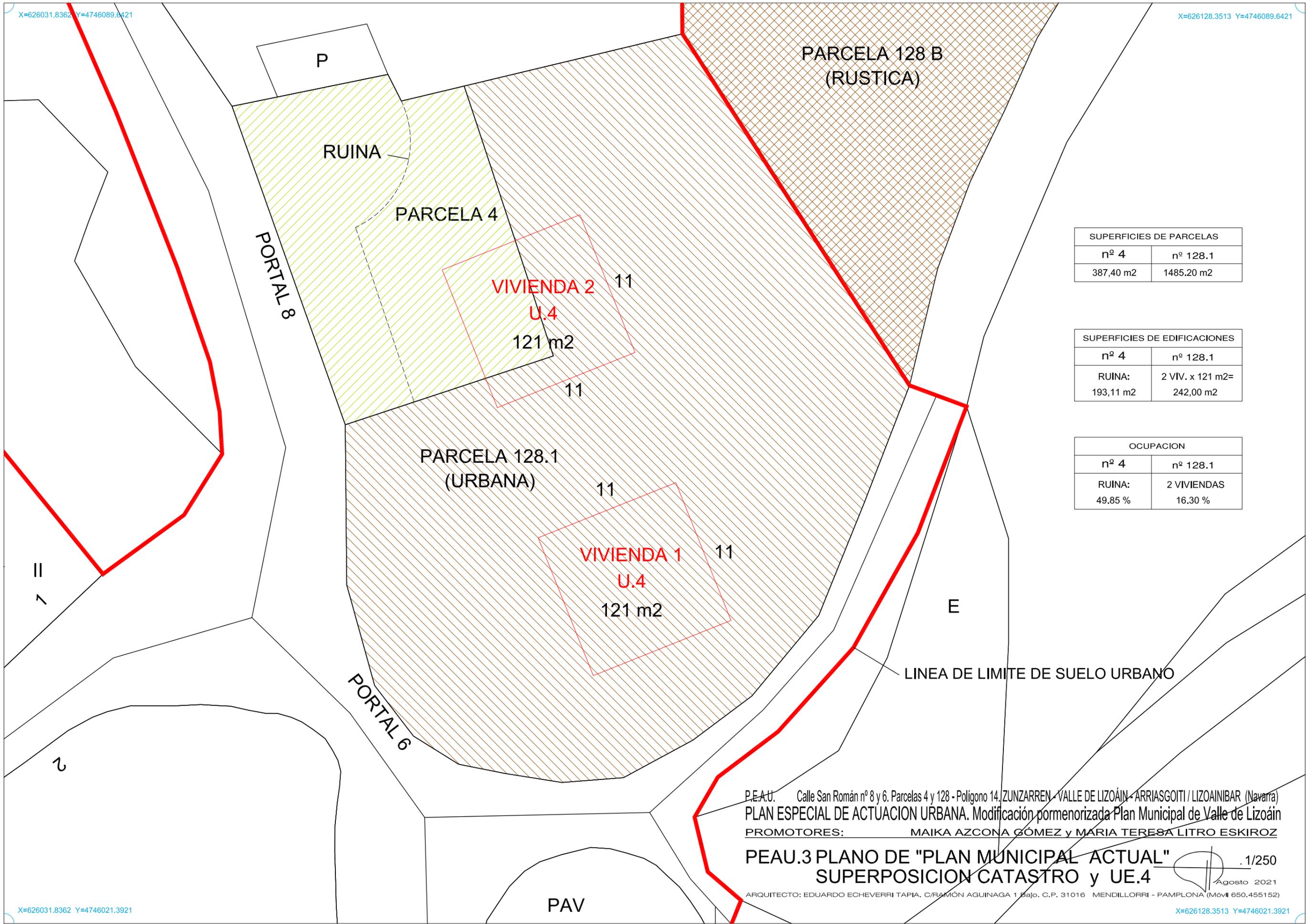
PAV

X=626031.8362 Y=4746021.3921

X=626128.3513 Y=4746021.3921

X=626031.8362 Y=4746089.6421

X=626128.3513 Y=4746089.6421



SUPERFICIES DE PARCELAS	
nº 4	nº 128.1
387,40 m2	1485.20 m2

SUPERFICIES DE EDIFICACIONES	
nº 4	nº 128.1
RUINA: 193,11 m2	2 VIV. x 121 m2= 242,00 m2

OCUPACION	
nº 4	nº 128.1
RUINA: 49.85 %	2 VIVIENDAS 16.30 %

II
7

2

PORTAL 8

PORTAL 6

P

RUINA

PARCELA 4

PARCELA 128.1
(URBANA)

PARCELA 128 B
(RUSTICA)

VIVIENDA 2
U.4
121 m2

VIVIENDA 1
U.4
121 m2

LINEA DE LIMITE DE SUELO URBANO

E

PAV

P.E.A.U. Calle San Román nº 8 y 6. Parcelas 4 y 128 - Polígono 14, ZUNZARREN - VALLE DE LIZOÁIN - ARRIASGOITI / LIZOAINIBAR (Navarra)
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación pormenorizada Plan Municipal de Valle de Lizoáin
 PROMOTORES: MAIKA AZCONA GÓMEZ y MARIA TERESA LITRO ESKIROZ

PEAU.3 PLANO DE "PLAN MUNICIPAL ACTUAL"
SUPERPOSICION CATASTRO y UE.4 .1/250
 Agosto 2021

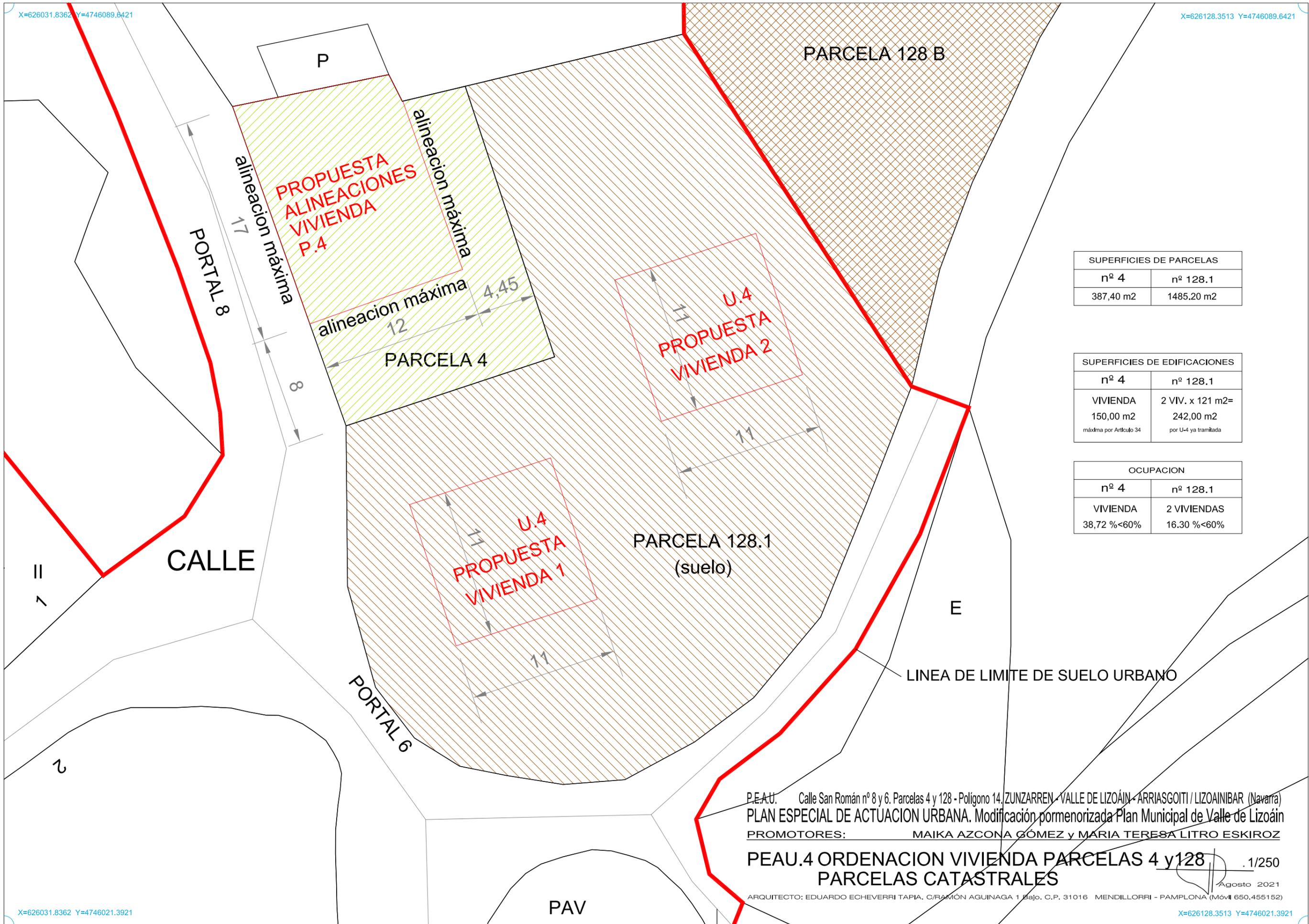
ARQUITECTO: EDUARDO ECHEVERRI TAPIA, C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

X=626031.8362 Y=4746021.3921

X=626128.3513 Y=4746021.3921

X=626031.8362 Y=4746089.6421

X=626128.3513 Y=4746089.6421



SUPERFICIES DE PARCELAS	
nº 4	nº 128.1
387,40 m2	1485.20 m2

SUPERFICIES DE EDIFICACIONES	
nº 4	nº 128.1
VIVIENDA 150,00 m2 <small>máxima por Artículo 34</small>	2 VIV. x 121 m2= 242,00 m2 <small>por U-4 ya tramitada</small>

OCUPACION	
nº 4	nº 128.1
VIVIENDA 38,72 % < 60%	2 VIVIENDAS 16,30 % < 60%

P.E.A.U. Calle San Román nº 8 y 6. Parcelas 4 y 128 - Polígono 14, ZUNZARREN - VALLE DE LIZOÁIN - ARRIASGOITI / LIZOAINIBAR (Navarra)
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación pormenorizada Plan Municipal de Valle de Lizoáin
 PROMOTORES: MAIKA AZCONA GÓMEZ y MARIA TERESA LITRO ESKIROZ
PEAU.4 ORDENACION VIVIENDA PARCELAS 4 y 128 .1/250
PARCELAS CATASTRALES
 Agosto 2021
 ARQUITECTO: EDUARDO ECHEVERRI TAPIA, C/ RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

X=626031.8362 Y=4746021.3921

X=626128.3513 Y=4746021.3921