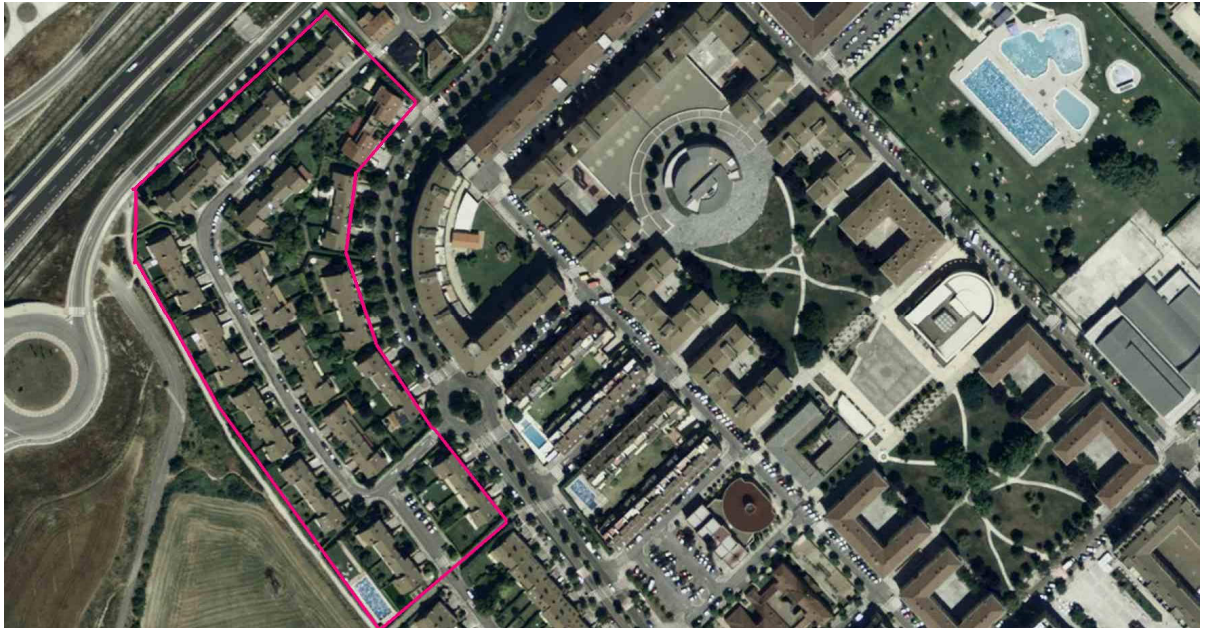




TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION Plan Municipal

Unidad D15

ZIZUR MAYOR (Navarra)

Promotor: Comunidad de Vecinos “Monte El Perdón”.

Arquitecto: Juan Carlos Artieda Barandalla.

JULIO 2014

1- **NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE**

La Unidad D15 se encuentra en el extremo Noroeste del término municipal de Zizur Mayor. Se trata de una agrupación ordenada de viviendas unifamiliares adosadas agrupadas mayoritariamente de cuatro en cuatro.

El Plan Municipal clasifica a la Unidad como Suelo Urbano consolidado por la edificación. Se adjunta Ficha Urbanística con el resto de sus determinaciones de carácter general, de gestión y desarrollo, funcionales y formales.

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Clase de suelo	Urbano
1.2 Tipo de suelo urbanización	Urbano ordenado consolidado por la
1.3 Superficie total de la unidad	36.027,15 m ²
1.4 Definición	La unidad constituye una unidad morfológica
1.5 Uso característico	Residencial

2. DETERMINACIONES DE GESTION Y DESARROLLO

2.1 Actuación directa	
2.2 Aprovechamiento patrimonializable	100% del aprovechamiento previsto
2.3 Aprovechamiento previsto	Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda exenta: 240 m ² (manzanas "1") Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda adosada: 160 m ² (manzanas "2")

3. DETERMINACIONES FUNCIONALES

3.1 Usos pormenorizados del suelo		Residencial
3.2 Tipología		Residencial unifamiliar
3.3 Usos detallados por planta		
PLANTA	USO PREVISTO	TOLERADO
PROHIBIDO		
Sótano	Garajes, instalaciones de infraestructuras al servicio del edificio y usos esporádicos resto	
baja	Residencial	Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia
plantas elevadas	Residencial	
-		
3.4 Número máximo de viviendas		76

4. DETERMINACIONES FORMALES DE LA EDIFICACION

4.1 Alineaciones	Determinadas en la documentación gráfica
4.2 No máximo de plantas sobre rasante	2 (B+ 1)
4.3 Altura máxima de la edificación	7m

2 - PROMOTOR

Los promotores del presente Documento son los propietarios de las 76 viviendas situadas en la Unidad y agrupados en una comunidad de vecinos denominada

"Comunidad de Viviendas Monte del Perdón".

La citada comunidad reunida en Asamblea ordinaria de fecha 6 de mayo de 2009, votó a favor de iniciar el trámite administrativo con la presente Modificación.

3 - NECESIDAD DE LA MODIFICACION

El Plan Municipal consolida la edificación existente, tanto en superficie máxima construida, ocupación en planta y Alineaciones de la edificación.

Las viviendas de los promotores del Documento se componen de planta semisótano, planta baja, primera y ático. En la planta semisótano está el garaje; en planta baja cocina, aseo y salón; en planta primera cuatro dormitorios y baños y en ático espacio disponible.

La fecha de construcción de la mayoría de las viviendas ronda los 25 años, y el programa de necesidades de los usuarios ha cambiado.

Existe una demanda de posibilitar la ampliación de la vivienda en la planta baja con el objeto de poder habilitar una habitación y baño que sirva a los usuarios con limitación física que les impide llegar a los dormitorios situados en la planta primera.

Para ello, se pretende posibilitar la ampliación de la vivienda exclusivamente en planta baja con el objeto de variar la distribución de la vivienda y posibilitar la construcción de un dormitorio en planta baja.

Además, el Ayuntamiento de Zizur Mayor recomienda en escrito de fecha 26 de Marzo de 2007 (ver documentos anexos) la presente Modificación.

4.- MARCO LEGAL - JUSTIFICACION MODIFICACION PORMENORIZADA:

El contenido del documento se limita principalmente a un aspecto puntual del Planeamiento, que supone una reordenación de la alineaciones de la edificación en la planta baja, sin afectar a la trama urbana, y siempre sin afectar a los servicios generales ya establecidos.

El objetivo final es el posibilitar la HABITABILIDAD de las viviendas consolidadas.

Por ello, parece justificada la modificación pormenorizada, ya que no se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni la presente Modificación implica revisar la Programación del Plan General Municipal.

Merece la pena destacar que en otros Expedientes se ha empleado la misma figura para Modificaciones con contenido similar.

Según establece el Art.49.3 b) c) y d) de la L.F.O.T.U. 35/02, se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada, entre otros:

" Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material"

" La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología"

" El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas"

5.- MARCO LEGAL – ACTUACION DE DOTACION :

De acuerdo con el art. 14.1.b) de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo, establece como Actuación de Dotación :

“ Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste “.

Por lo tanto, la nueva Ley trasciende del antiguo concepto de “consolidado” y “no consolidado” y aclara que aquellos suelos urbanos a los que el planeamiento atribuya nuevas atribuciones superiores a los preexistentes , PARA LO CUAL SEA NECESARIO UN INCREMENTO DE DOTACIONES PUBLICAS, deberán asumir los deberes que la nueva ley marca.

El objeto de la modificación propuesta es el REHABILITAR las viviendas existentes con el objeto de facilitar su HABITABILIDAD a sus usuarios.

Para ello no es necesario ni un aumento de viviendas, NI NUEVAS DOTACIONES, NI INCREMENTO DE LAS DOTACIONES ACTUALES.

Por todo ello, parece plenamente justificado que el carácter de la propuesta de este expediente no queda afectado por el criterio establecido como “Actuación de Dotación “.

6 - OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto del presente Documento es el de variar en la Normativa Urbanística para el citado emplazamiento los siguientes términos:

- A) la inclusión de elementos constructivos que resuelvan los problemas planteados por la propiedad.
- B) La definición de alineaciones y volúmenes para las nuevas construcciones.
- C) Definición de materiales de las nuevas construcciones.

6.-1 Volúmenes:

Se pretende que las nuevas construcciones se ejecuten exclusivamente en la Planta baja de las viviendas y situadas en la parte trasera de las mismas, tal y como indica la Documentación Gráfica adjunta. (Plano nº3).

6.-2 Alineaciones:

Las alineaciones propuestas para las ampliaciones de las viviendas en planta baja plantean seguir el mismo esquema seguido por la vivienda original.

Dado que las viviendas se agrupan en conjuntos de cuatro, las viviendas centrales se ampliarían en el hueco formado por la alineación trasera de las viviendas de esquina (aprox. 3,30m de fondo y 10,50m. de ancho). Para las viviendas de esquina se define un área donde se implantará la ampliación prevista, siempre dentro de los límites previstos en m2 de superficie construida.

La Documentación Gráfica adjunta define lo aquí descrito.

6.-3 Superficies:

La superficie máxima a construir por las futuras ampliaciones serán las mismas para todas las viviendas y será de un máximo de 20,00m2 por vivienda.

El criterio empleado para adjudicar dicha superficie es doble:

- Se ajusta a la cifra empleada en Modificaciones similares a la aquí planteada (Unidad C5).

- Dicha superficie máxima es suficiente para la construcción de un dormitorio, baño y distribuidor.

6.-4 Materiales:

Los materiales a emplear para las futuras ampliaciones serán los mismos que se han usado para construir las viviendas.

Así, podrán utilizarse:

Ladrillo caravista ídem al utilizado en las viviendas.

Carpintería en blanco y en color madera a modo de mirador.

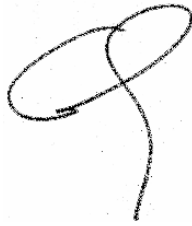
Madera.

Teja ídem a la utilizada en las viviendas

JULIO de 2014

El arquitecto

Juan Carlos Artieda Barandalla

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line extending downwards.

7 - NUEVA FICHA URBANISTICA :

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Clase de suelo	Urbano
1.2 Tipo de suelo urbanización	Urbano ordenado consolidado por la
1.3 Superficie total de la unidad	36.027,15 m ²
1.4 Definición	La unidad constituye una unidad morfológica
1.5 Uso característico	Residencial

2. DETERMINACIONES DE GESTION Y DESARROLLO

2.1 Actuación directa	
2.2 Aprovechamiento patrimonializable	100% del aprovechamiento previsto
2.3 Aprovechamiento previsto	Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda exenta: 240 m ² (manzanas "1") Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda adosada: 160 m ² (manzanas "2")

3. DETERMINACIONES FUNCIONALES

3.1 Usos pormenorizados del suelo	Residencial	
3.2 Tipología	Residencial unifamiliar	
3.3 Usos detallados por planta		
PLANTA	USO PREVISTO	TOLERADO
PROHIBIDO		
Sótano	Garajes, instalaciones de infraestructuras al servicio del edificio y usos esporádicos	
	resto	
baja	Residencial	Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia
plantas elevadas	Residencial	
-		
3.4 Número máximo de viviendas	76	

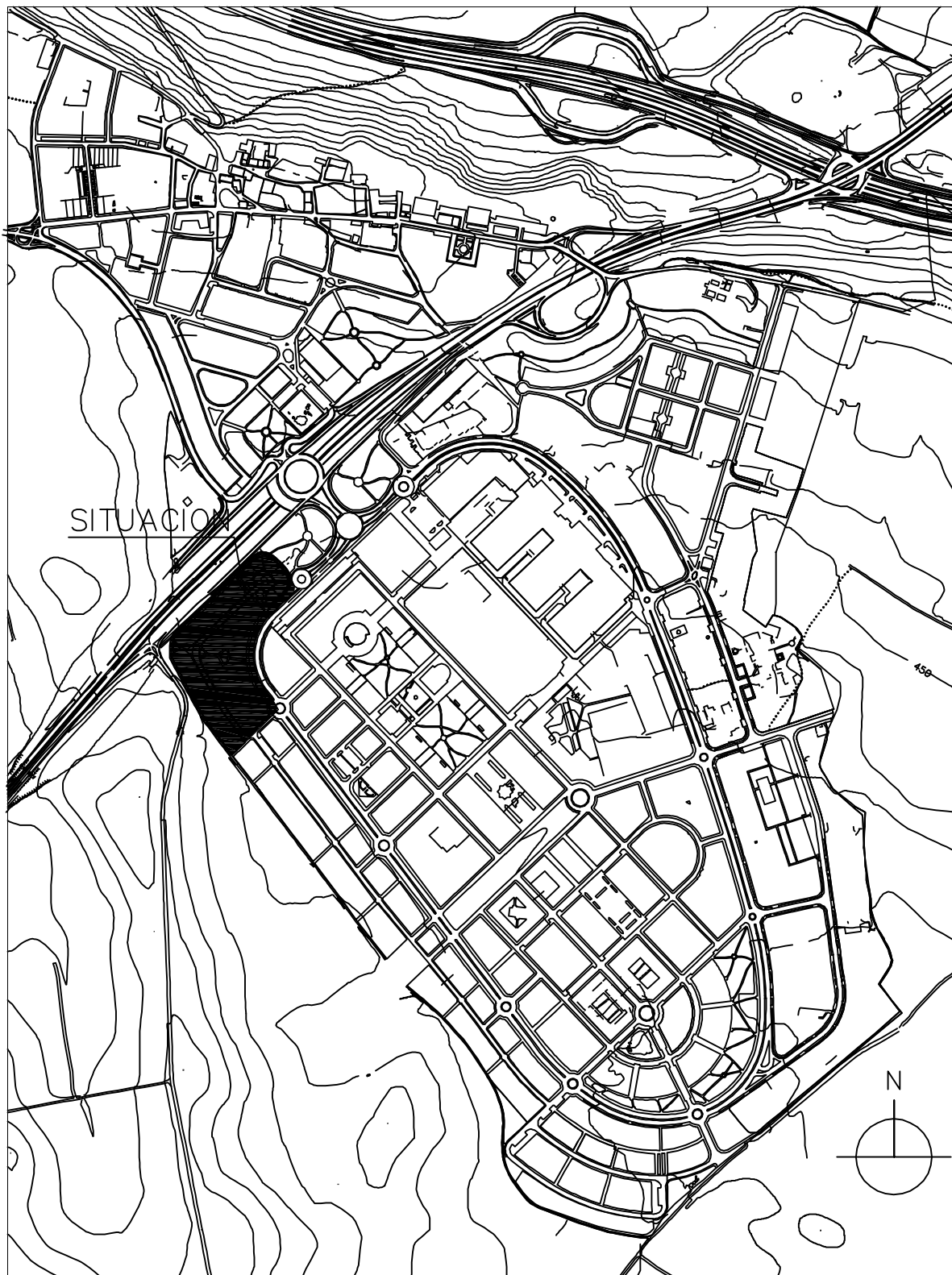
4. DETERMINACIONES FORMALES DE LA EDIFICACION

4.1 Alineaciones	Determinadas en la documentación gráfica
4.2 No máximo de plantas sobre rasante	2 (B+ 1)
4.3 Altura máxima de la edificación	7m

5. OTRAS CONDICIONES

Además de la edificabilidad que se determina en los párrafos precedentes, se permiten, así mismo, la ampliación en 20m² construidos como máximo en la planta baja de cada vivienda. La citada ampliación solo podrá, en su caso, destinarse a zona de dormitorio, baño y distribuidor, y su emplazamiento debe situarse en la zona edificable definida a tal efecto en Documentación Gráfica.

El Proyecto constructivo deberá justificar la adecuada integración formal y material de la ampliación en la solución arquitectónica de la vivienda preexistente.



SITUACIÓN

PLANO

1

SITUACION

ARQUITECTO:

Juan Carlos Artieda Barandalla
Colegiado nº 1616 C.O.A.V.N.

C/ Zabalgaina, nº21 Bajo
31180 ZIZUR MAYOR (Navarra)
948 18 16 48
juancarlosartieda@coavn.org

MODIFICACION PLAN MUNICIPAL

Unidad D-15
ZIZUR MAYOR (Navarra)

PROMOTOR

COMUNIDAD de PROPIETARIOS
" Monte El Perdón "

FECHA

MAYO 2014



PLANO

2

PLANEAMIENTO
VIGENTE

1 / 500

MODIFICACION PLAN MUNICIPAL
Unidad D-15
ZIZUR MAYOR (Navarra)

PROMOTOR

ARQUITECTO:

Juan Carlos Artieda Barandillo
Colegiado n° 1616 C.O.A.V.N.

C/ Zabalgoia, n°21 Bajo
31180 ZIZUR MAYOR (Navarra)
948 18 16 48

juancarlosartieda@comn.org

COMUNIDAD de PROPIETARIOS

” Monte El Perdón ”

FECHA

MAYO 2014

PLANTEAMIENTO VICENTE (B+1+A)

AMPLACION PROPUESTA
EXCLUSIVAMENTE P. BAJA
MAXIMO 20,00m2 POR VIVIENDA



PLANO

3

PLANEAMIENTO

PROPUESTO

1 / 500

MODIFICACION PLAN MUNICIPAL

Unidad D-15

ZIZUR MAYOR (Navarra)

PROMOTOR

ARQUITECTO:

Juan Carlos Artieda Borondalla
Colegiado n° 1616 C.O.A.V.N.

C/ Zaboligara, n°21 Bajo
31180 ZIZUR MAYOR (Navarra)
948 18 16 48

juencarlosartieda@coavn.org

COMUNIDAD de PROPIETARIOS

” Monte El Perdón ”

FECHA

MAYO 2014