

**ESTUDIO DE DETALLE
EN PARCELA 1 DEL POLIGONO 1
DE ISABA
(C/BARRIO MENDIGATXA N°13)**



DOCUMENTOS

- 1.- Memoria
- 2.- Planos

PROMOTOR:

TERESA ZALGUIZURI INDURAIN

FECHA: 6 JUNIO 2023

ARQUITECTO:

F. JAVIER ARTASO SENOSIAIN

1 - MEMORIA

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle, de la Parcela 1 del Polígono 1 de Isaba (Barrio Mendigatxa nº 13), promovido por Doña Teresa Zalguizuri Indurain, con objeto de realizar un cambio de uso y definir las alineaciones y alturas de la edificación auxiliar adosada a la edificación principal en su lado noreste.

2.- NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La figura urbanística vigente en el Ayuntamiento de Isaba es el Plan General Municipal, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 102E/2018 de 10 de Septiembre, publicado en el BON nº189 de 28 Septiembre de 2018.

Según dicha Normativa urbanística, las edificaciones de la parcela 1 del Polígono 1, disponen de las siguientes especificaciones urbanísticas:

Calificación global es residencial casco

Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado residencial

Calificación usos: edificación consolidada y auxiliar

Gestión: edificaciones auxiliares, ampliación de la edificación y edificación consolidada

Calificación pormenorizada de la edificación principal y del anexo adosado a la fachada sureste, es de edificación consolidada de uso residencial.

Las edificaciones no están incluidas en el Catalogo de Protección.

La parcela 1 del Polígono 1 esta toda ella ocupada por edificaciones, contando con las siguientes determinaciones en suelo urbano:

- Edificación principal: Edificación consolidada.
- Anexos laterales adosados en las fachadas noreste y suroeste de la edificación principal: Edificaciones auxiliares
- Anexo lateral adosado a la fachada sureste de la edificación principal: Edificación consolidada.

El Estudio de Detalle se refiere a la edificación adosada a la fachada noreste de la edificación principal, calificada urbanísticamente como EDIFICIO AUXILIAR.

Ver plano n°2, de Normativa actual de Gestion

NORMAS URBANISTICAS:

Art. 33. Edificios auxiliares existentes

Los edificios señalados en los planos O.4 Calificación del suelo y O.5 Gestión como edificación auxiliar, podrán ampliarse hasta alcanzar la superficie máxima y altura máxima permitidas para los nuevos edificios auxiliares establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

Art. 34. Modificación de uso de los edificios auxiliares.

Los edificios auxiliares podrán modificar su uso a residencial, elevarse hasta la altura máxima prevista por el Plan, agregarse a otras edificaciones o ampliarse tramitando previamente un Estudio de Detalle del que se dará conocimiento a los colindantes con todas las determinaciones relativas a huecos, alturas y chimeneas en relación con la edificación de las parcelas vecinas.

Las condiciones de volumen y edificabilidad serán las mismas que para la ampliación de la edificación, establecidas en el artículo 30.

3.- DESCRIPCION DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES ACTUALES (ver Plano n°1)

La parcela 1 del Poligono1, esta toda ella edificada, limita a lo largo de toda la fachada noroeste con la carretera NA-137, por el lado suroeste y parte del lado sureste con espacio publico (calle) y por el resto del lado sureste y lado noreste con terrenos municipales.

La edificación principal (ampliación) y la edificación anexo (consolidada) es actualmente una vivienda. La edificación principal consta de planta baja, planta primera y planta segunda (bajo cubierta).

La edificación auxiliar adosada al lado suroeste de la edificación principal tiene una altura sobre la que existe una terraza. Su uso en planta baja es de almacén.

La edificación sobre la que se actúa en este estudio de Detalle es de forma rectangular, esta adosada al edificio principal en su lado noreste, dispone de tres fachadas y consta de una sola altura con una cubierta a un agua.

Debido al desnivel existente respecto a los terrenos colindantes, dos de sus fachadas se encuentran en parte contraterreno.

La parcela vecina municipal no dispone de ninguna edificación.
Superficie de la parcela según cedula parcelaria: 182,90 m²
Superficie de la edificación objeto del Estudio de Detalle según medición del plano de la cedula parcelaria: 16,93 m² y según medición “in situ” de 19.35 m².

4.- JUSTIFICACION URBANISTICA

El artículo 63 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, regula el contenido de los Estudio de Detalle y establece lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento;

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.

b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.

c) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Plan Especial de Actuación Urbana vigente. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este último supuesto sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.

La propiedad pretende realizar en la edificación existente la construcción de tres viviendas (una vivienda por planta) y poder usar la edificación auxiliar objeto de este Estudio de Detalle como ampliación de dichas viviendas.

No se genera una vivienda nueva en dicha edificación auxiliar.

En la edificación auxiliar adosada al lado suroeste de la edificación principal no se interviene.

Por ello la propiedad, desea cambiar el uso de la edificación auxiliar a residencial, así como permitir elevar su altura hasta la máxima permitida en el Plan Municipal (9 m.).

Para conseguir ello y de acuerdo con los artículos 33 y 34 de la Normativa urbanística del Plan Municipal se realiza este Estudio de Detalle.

Así pues se redacta este Estudio de Detalle para definir usos, alineaciones, volumen, rasantes y alturas de la nueva edificación.

Se mantienen las actuales alineaciones de las edificaciones existentes y no afecta a las rasantes, cotas y alineaciones con espacios públicos.

La alineación del Estudio de Detalle no reduce la superficie destinada a espacios públicos (viales).

5.- NORMATIVA URBANISTICA Y DETERMINACIONES

En lo relativo a la edificación Objeto de este Estudio de Detalle:

Usos :

Se permite el uso residencial.

Gestión:

En suelo urbano.

Se considera Ampliación de la Edificación

Calificación:

Uso: edificación Consolidada

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones actuales

Véase Plano de Ordenación Normativa Gestión propuesta, plano nº3.

Se presentan planos con una propuesta de alzados en la edificación, con los posibles huecos en la fachada a la carretera (alzado noroeste) y en el resto de fachadas (alzados noreste y sureste) sin huecos ó con los huecos permitidos para luces de acuerdo a lo indicado en el Derecho Civil de Navarra.

Véase planos nº4 (alzados actuales) y nº5 (propuesta con alzados y cotas)

6.- CONCLUSION

Con la presente documentación escrita y la documentación gráfica que le acompaña, se han intentado definir de manera suficientemente clara las condiciones necesarias para el desarrollo del proyecto de edificación que permita la construcción como uso residencial y con las alturas máximas indicadas en la edificación objeto de este Estudio de Detalle.

El Arquitecto que suscribe creyendo resuelto el presente Estudio de Detalle, redacta y firma con los restantes documentos la presente Memoria.

Pamplona 6 de Junio de 2023

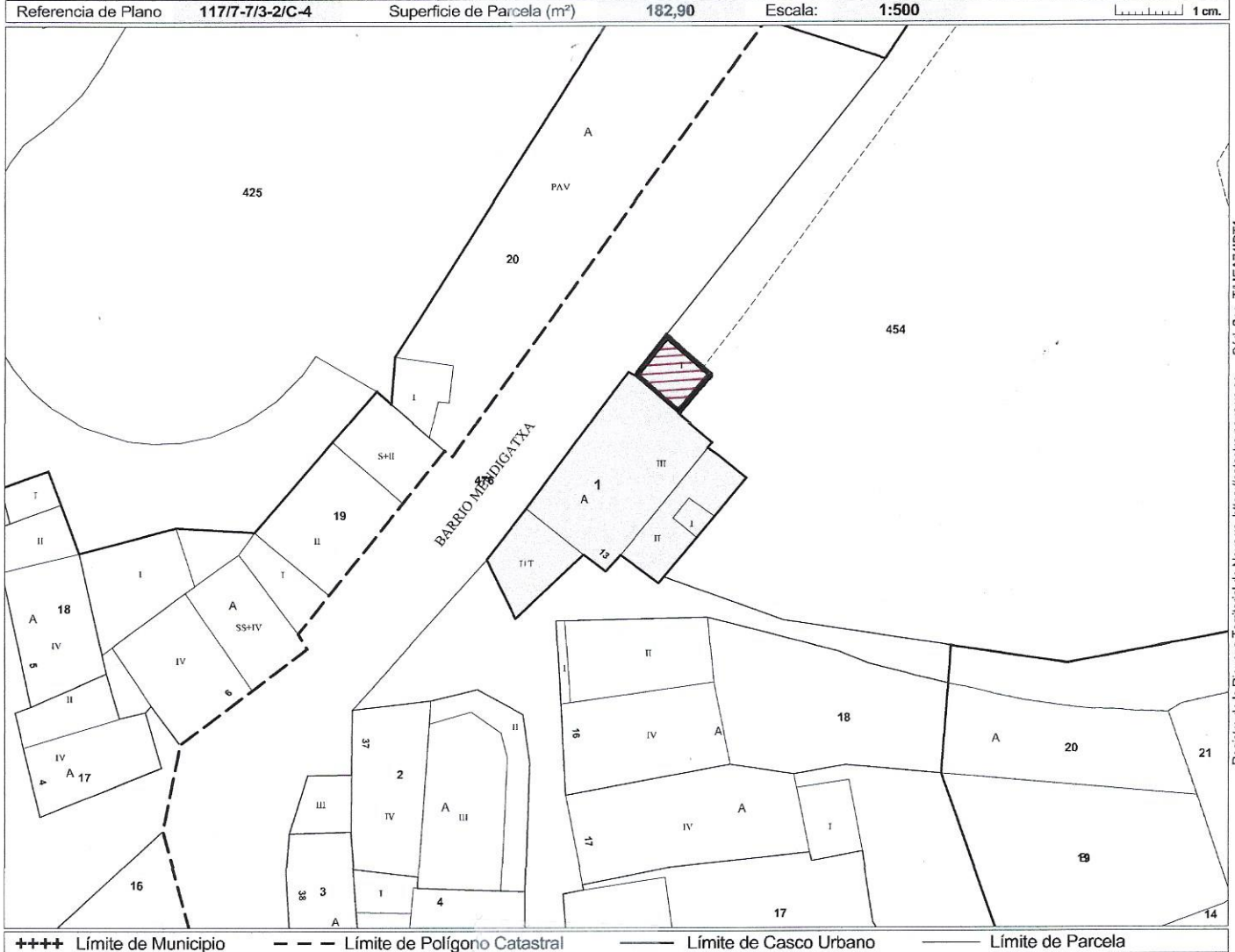
EL ARQUITECTO

Fdo. : Javier Artaso Senosiain

2- PLANOS

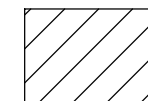
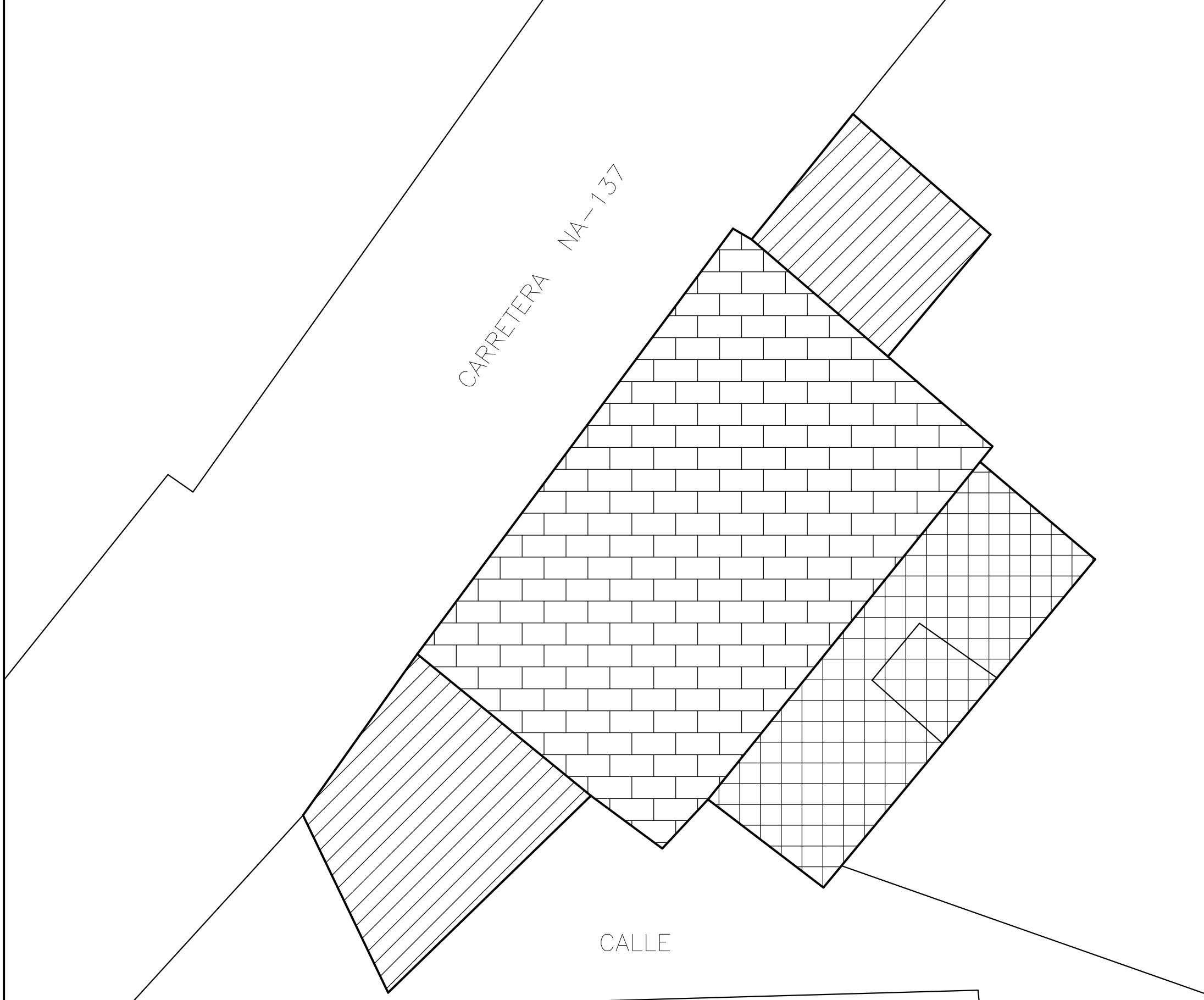
- * PLANO N°1 - PLANO DE SITUACION
- * PLANO N°2 – NORMATIVA ACTUAL: GESTION
- * PLANO N°3 – NORMATIVA PROPUESTA: GESTION
- * PLANO N°4 – EDIFICACION ACTUAL: ALZADOS
- * PLANO N°5 – PROPUESTA: ALZADOS

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

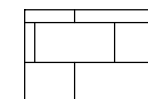


Registiro de la Riqueza Territorial de Navarra. https://catastro.navarra.es Cód. Seg. T/LEA74IDT1

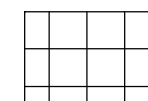
Exp. 04/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 DEL POLIGONO 1 (BARRIO MENDIGATXA N°13 EN ISABA)	
Plano: 1	PLANO SITUACION	
Escala: 1/500	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: TERESA ZALGUIZURI INDURAIN
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	



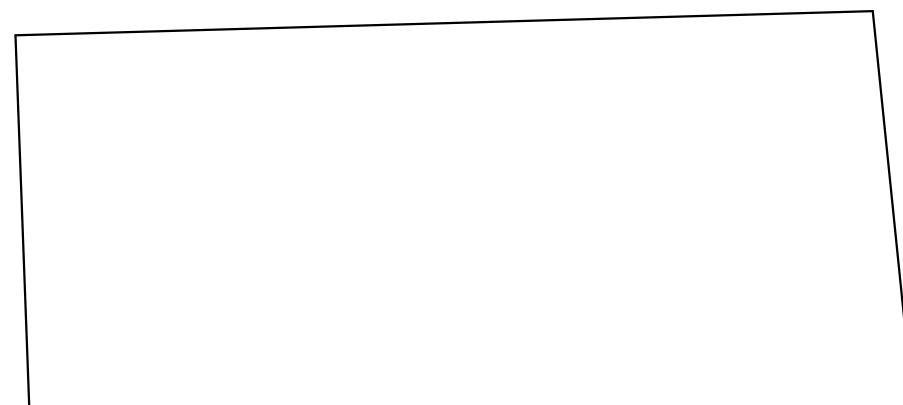
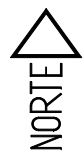
EDIFICACION AUXILIAR



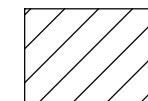
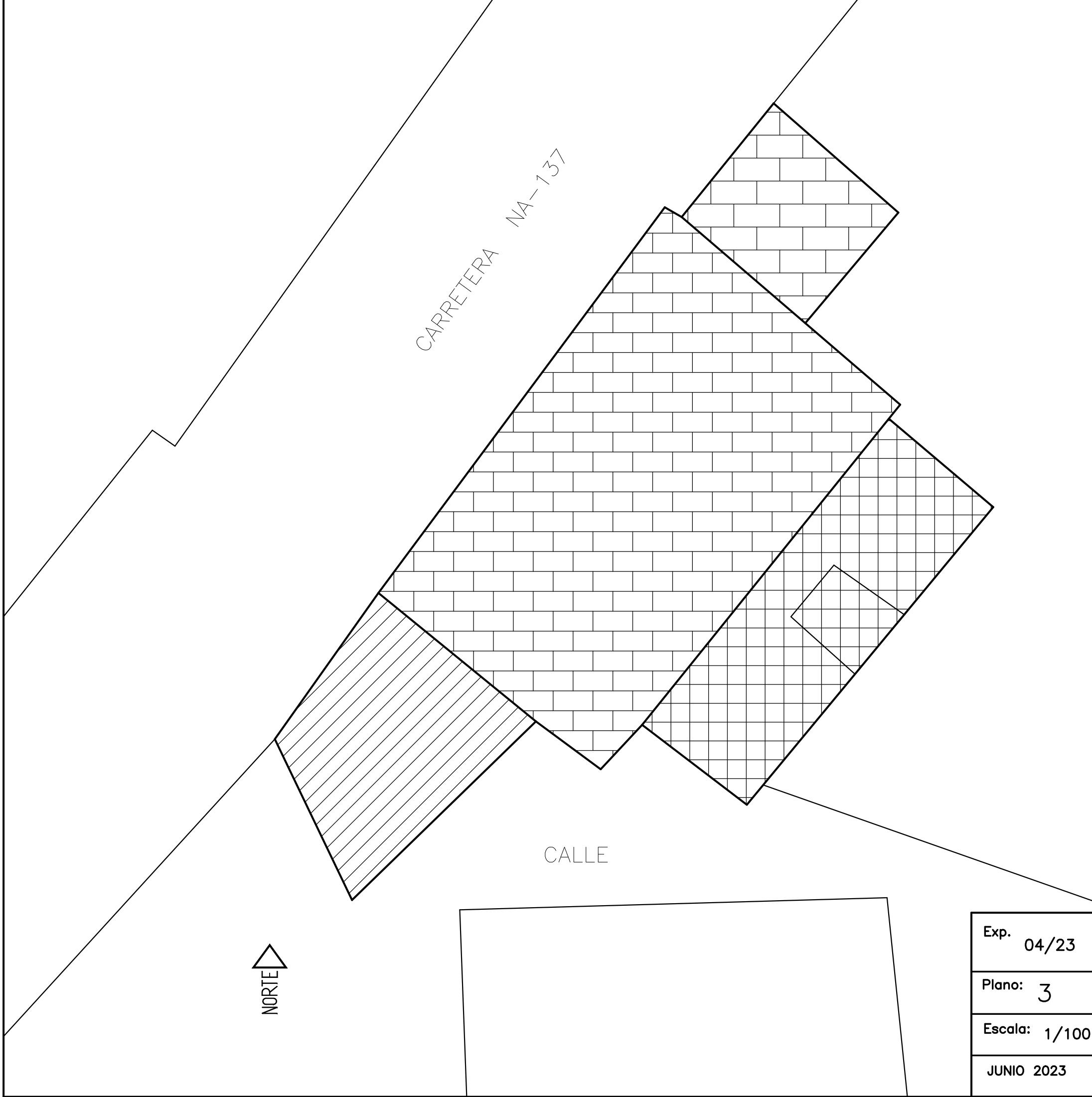
EDIFICACION AMPLIACION



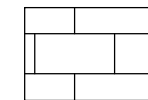
EDIFICACION CONSOLIDADA



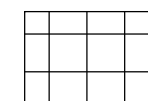
Exp. 04/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 DEL POLIGONO 1 (BARRIO MENDIGATXA N°13 EN ISABA)	
Plano: 2	NORMATIVA ACTUAL: GESTION	
Escala: 1/100	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: TERESA ZALGUIZURI INDURAIN
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	



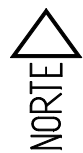
EDIFICACION AUXILIAR



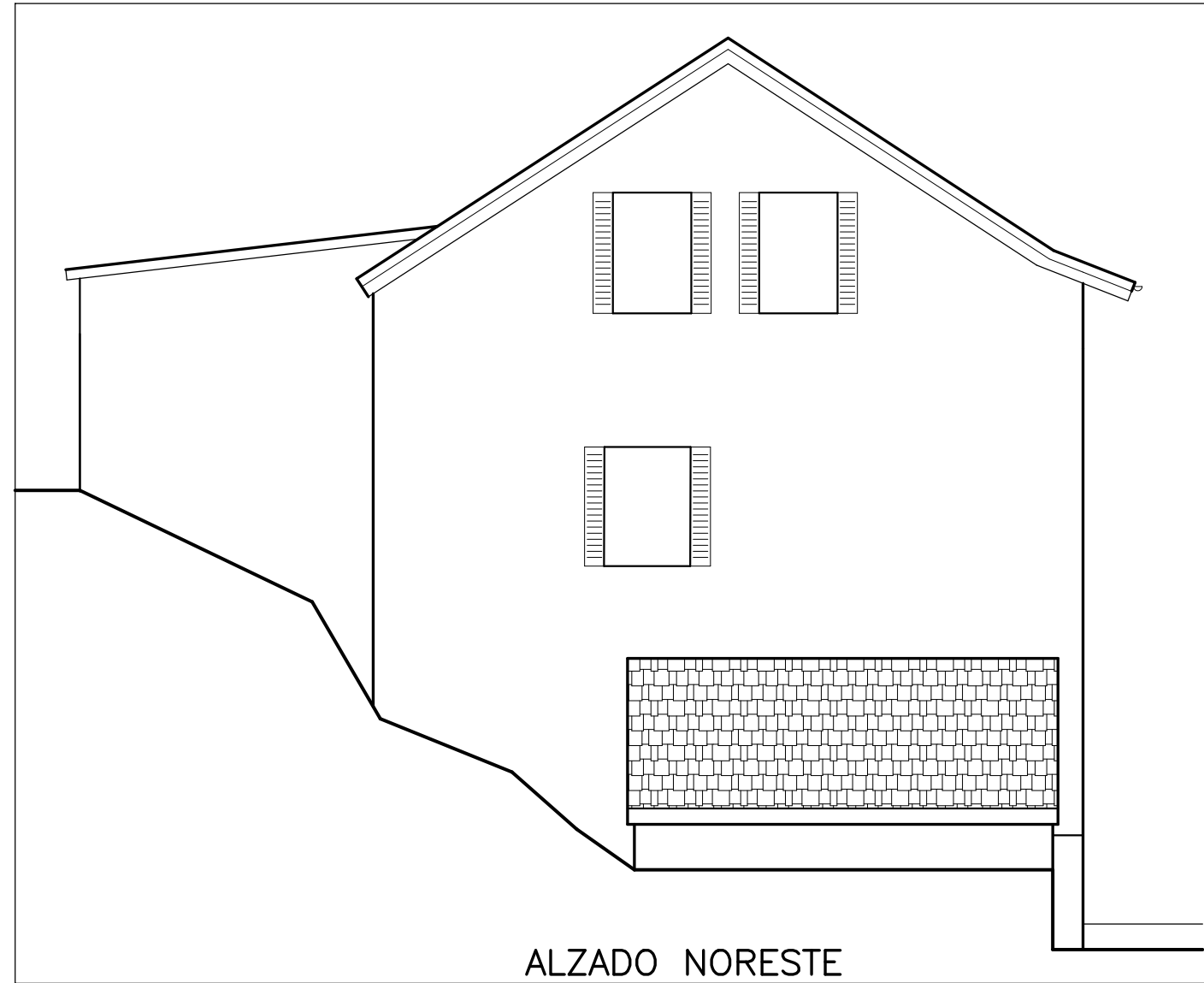
EDIFICACION AMPLIACION



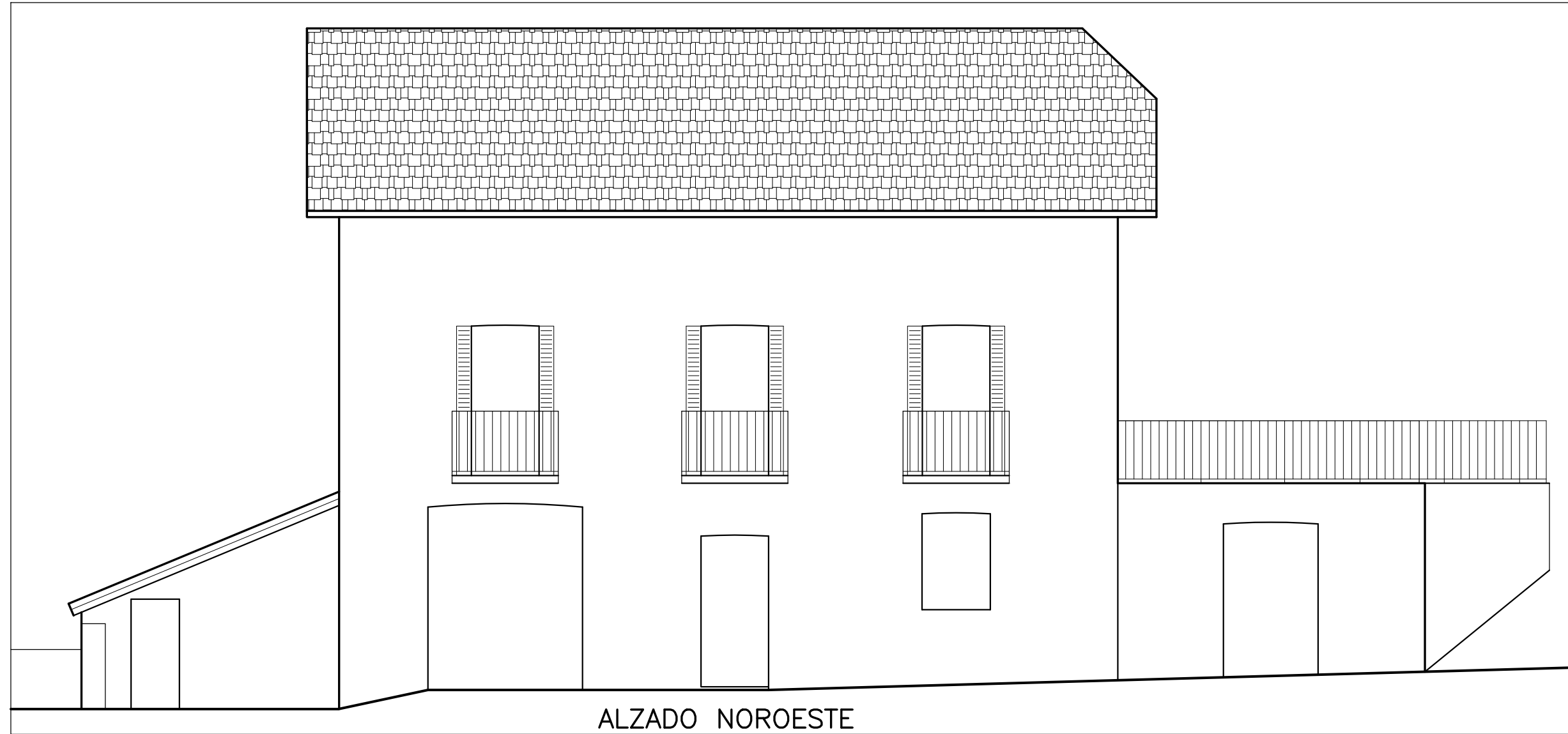
EDIFICACION CONSOLIDADA



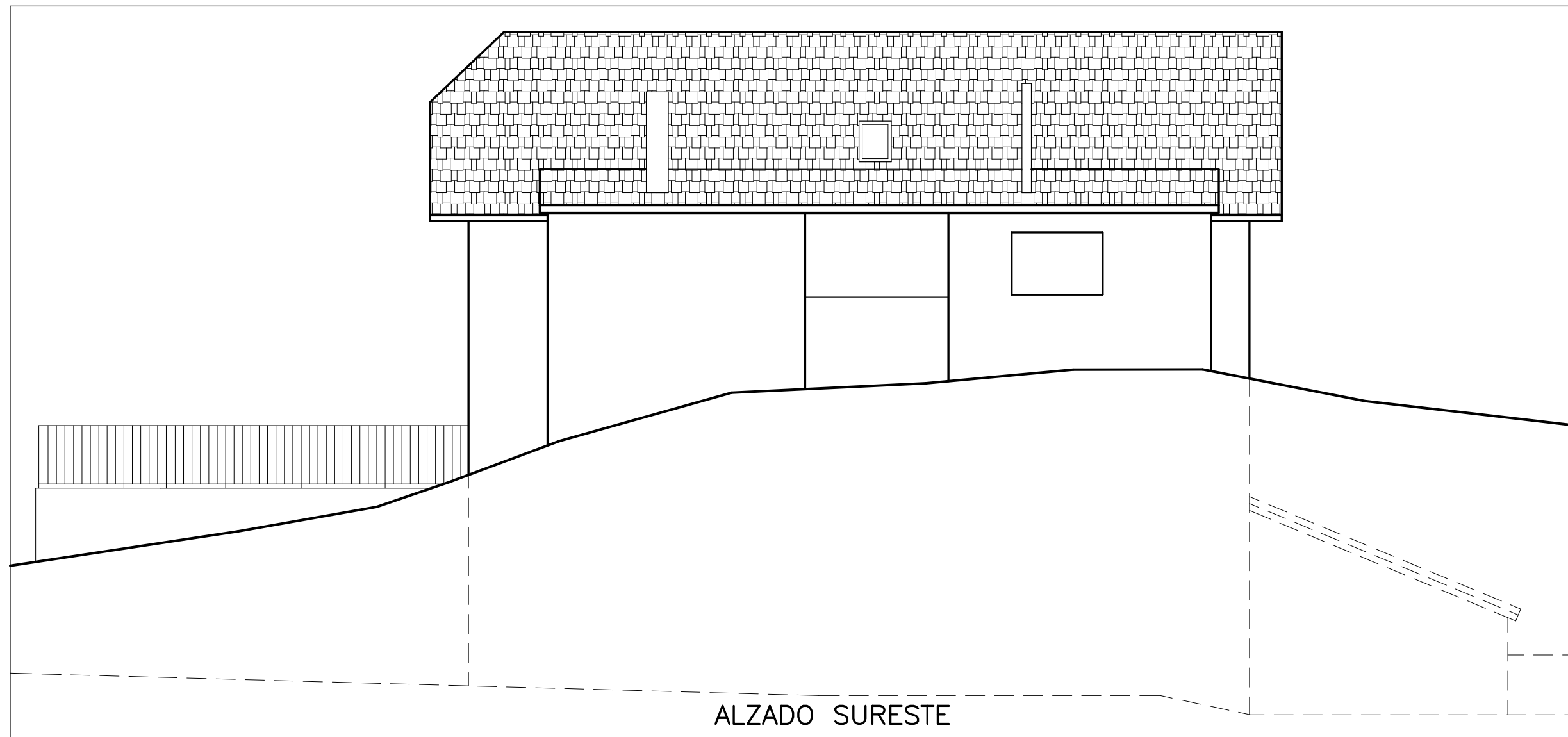
Exp. 04/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 DEL POLIGONO 1 (BARRIO MENDIGATXA N°13 EN ISABA)	
Plano: 3	NORMATIVA PROPUESTA: GESTION	
Escala: 1/100	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: TERESA ZALGUIZURI INDURAIN
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	




ALZADO NORESTE

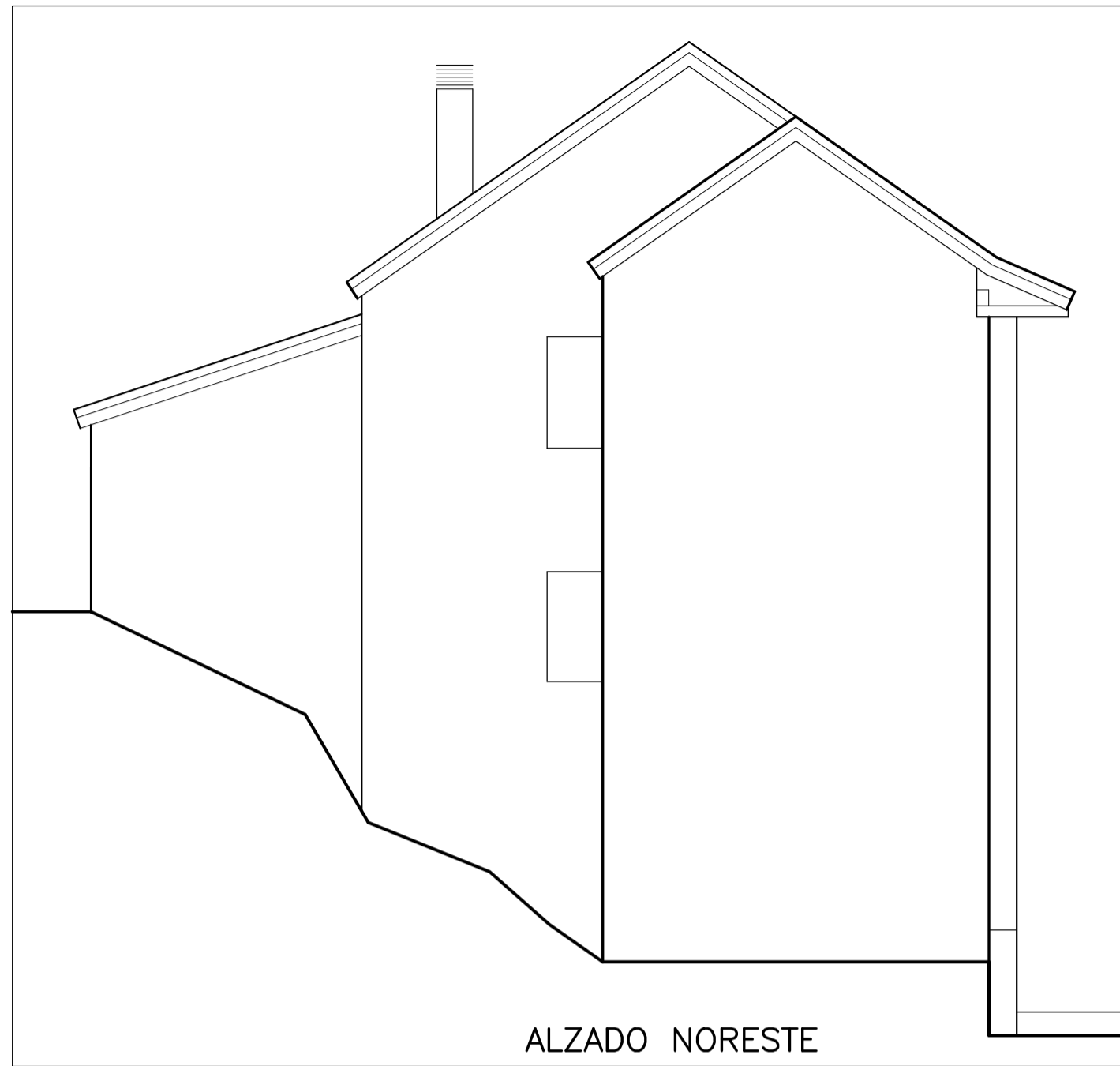


ALZADO NOROESTE



ALZADO SURESTE

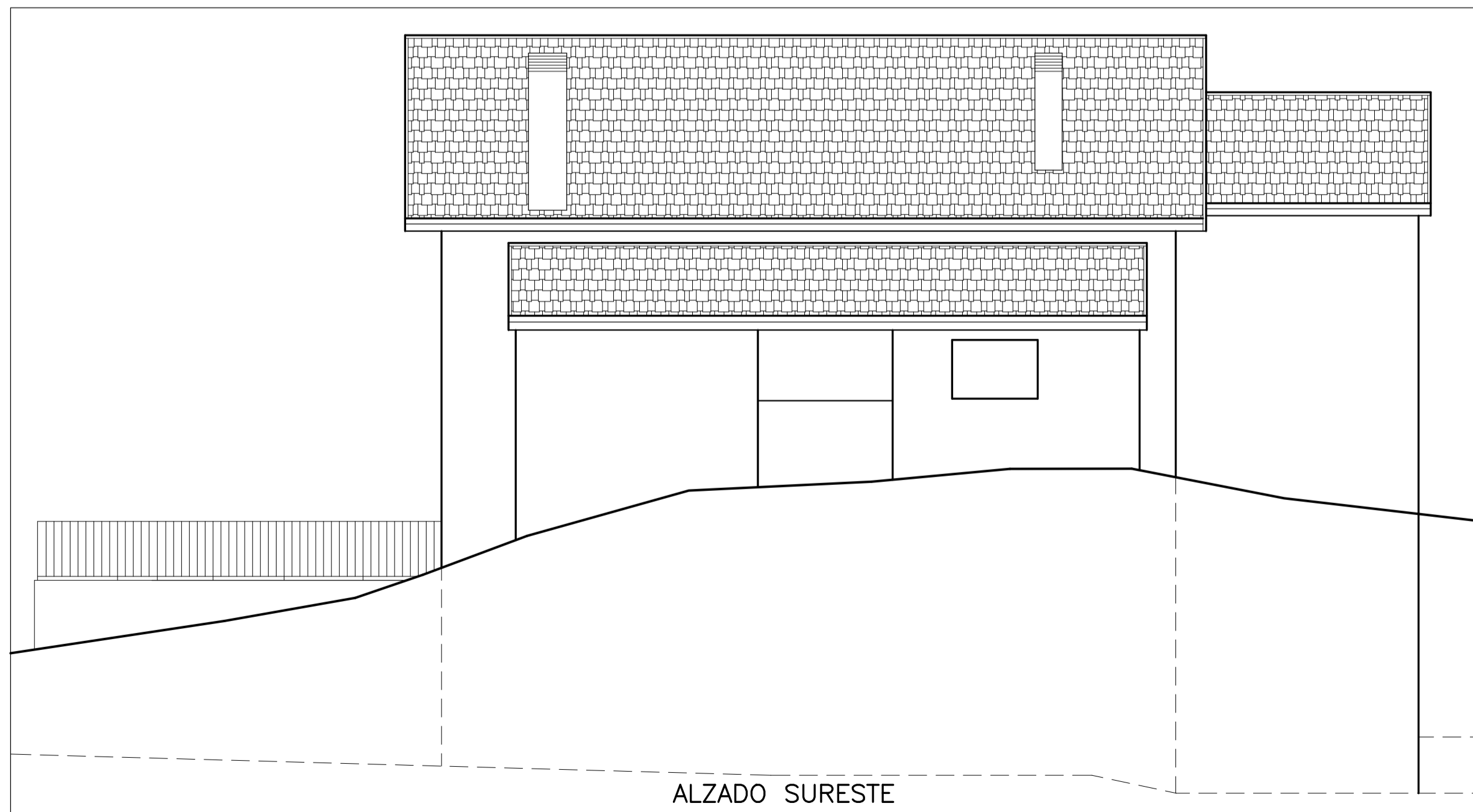
Exp. 04/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 DEL POLIGONO 1 (BARRIO MENDIGATXA N°13 EN ISABA)	
Plano: 4	EDIFICACION ACTUAL: ALZADOS	
Escala: 1/75	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: TERESA ZALGUIZURI INDURAIN
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	



ALZADO NORESTE



ALZADO NOROESTE



ALZADO SURESTE

Exp. 04/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 DEL POLIGONO 1 (BARRIO MENDIGATXA N°13 EN ISABA)	
Plano: 5	PROPUESTA: ALZADOS	
Escala: 1/75	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: TERESA ZALGUIZURI INDURAIN
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	