

**ESTUDIO DE DETALLE
EN PARCELA 120 DEL POLIGONO 2
DE ISABA
(BARRIO GARAGARDOIA N°34)**



DOCUMENTOS

- 1.- Memoria
- 2.- Planos

PROMOTOR:

LUIS MARIANO MAYO EZQUER

FECHA: 19 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 20 del Polígono 2 de Isaba (Barrio Garagardoia nº 34), promovido por Don Luis Mariano Mayo Ezquer, con objeto de realizar un cambio de uso y elevar parte del edificio auxiliar adosado a su fachada noreste, para realizar una terraza cubierta.

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:

La parcela esta clasificada como suelo urbano consolidado y la edificación residencial como consolidada.

Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado residencial

Calificación usos pormenorizados: edificación consolidada y auxiliar

Gestión: ampliación de la edificación y edificación auxiliar.

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

Las edificaciones no están incluidas en el Catalogo de Protección.

La parcela 120 del Polígono 2 esta toda ella ocupada por edificaciones, contando con las siguientes determinaciones en suelo urbano:

- Edificación principal: Edificación consolidada.
- Anexo lateral adosado a la fachada noreste de la edificación principal:
Edificación auxiliar

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 Gestión

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 LA EDIFICACION ACTUAL (ver Planos n°1, 4 y 5)

La parcela 120 del Poligono 2, esta toda ella edificada, limita a lo largo de las fachadas noroeste, noreste y sureste con espacios públicos (calles) y por el lado suroeste es medianera con la edificación vecina (parcela 121).

La edificación principal (ampliación) consta de planta baja, planta primera y planta segunda (bajo cubierta).

La edificación auxiliar adosada a todo el lado noreste de la edificación principal, tiene una altura con una cubierta a un agua. Actualmente se encuentra sin uso.

Dicha edificación auxiliar 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. Las tres fachadas limitan con espacio público (calle)

Superficie de la parcela según cedula parcelaria: 122,71 m²

Superficie de la edificación auxiliar objeto del Estudio de Detalle según medición del plano de la cedula parcelaria: 38,60 m².

4.- JUSTIFICACION URBANISTICA Y PROPUESTA

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 principal existente la construcción de una vivienda unifamiliar (manteniendo la volumetría actual) y poder usar una parte de la edificación auxiliar objeto de este Estudio de Detalle como terraza cubierta.

Para ello desea demoler la cubierta y parte de las paredes exteriores de la edificación auxiliar y realizar, en aproximadamente la mitad de la superficie de dicha edificación, una planta baja con una terraza cubierta sobre ella y tener acceso a dicha terraza desde la planta primera de la vivienda. El resto de la superficie de la edificación auxiliar se quedaría como un patio, sin edificar. Las paredes que se mantienen de mampostería de piedra, quedarían como cierre exterior del patio.

La cubierta será a tres aguas y cubrirá todo el forjado de la edificación de planta baja.

Véase planos nº6 y nº7 de la propuesta (alzados, sección y planta Primera)

Por ello la propiedad, desea cambiar el uso de la edificación auxiliar a residencial, y poder elevarla para realizar la terraza cubierta sobre la nueva planta baja.

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 (calles) y no incrementa el aprovechamiento establecido para el suelo urbano consolidado, que queda definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

No se realiza ampliación en planta sino únicamente elevación del mismo.

La edificación de la parcela se encuentra colindante con un edificio protegido (grado G3), la actuación a realizar se considera que no genera deterioro ambiental ni afecciones visuales y se realizara con materiales adecuados al entorno y ajustado a Ordenanzas.

5.- NORMATIVA URBANISTICA Y DETERMINACIONES

(Véase Plano de Ordenación Normativa Gestión propuesta, plano nº3).

En lo relativo a la edificación auxiliar objeto de este Estudio de Detalle:

Clasificación:

Suelo Urbano consolidado residencial.

Gestión:

En suelo urbano.

Se considera Ampliación de la Edificación

Calificación:

Uso: edificación Consolidada

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones actuales

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 elevación como uso residencial 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 19 de Junio de 2023

EL ARQUITECTO



Firmado
digitalmente
por ARTASO
SENOSIAIN
FRANCISCO
JAVIER -
15841123B

Fdo. : Javier Artaso Senosiain

2- PLANOS

- * PLANO N°1 - PLANO DE SITUACION
- * PLANO N°1G - PLANO DE SITUACION-GEOREFERENCIADO

- * PLANO N°2 – NORMATIVA ACTUAL: GESTION

- * PLANO N°3 – NORMATIVA PROPUESTA: GESTION

- * PLANO N°4 – EDIFICACION ACTUAL: ALZADOS Y SECCION

- * PLANO N°5 – EDIFICACION ACTUAL: SECCION

- * PLANO N°6 – PROPUESTA: ALZADOS Y COTAS

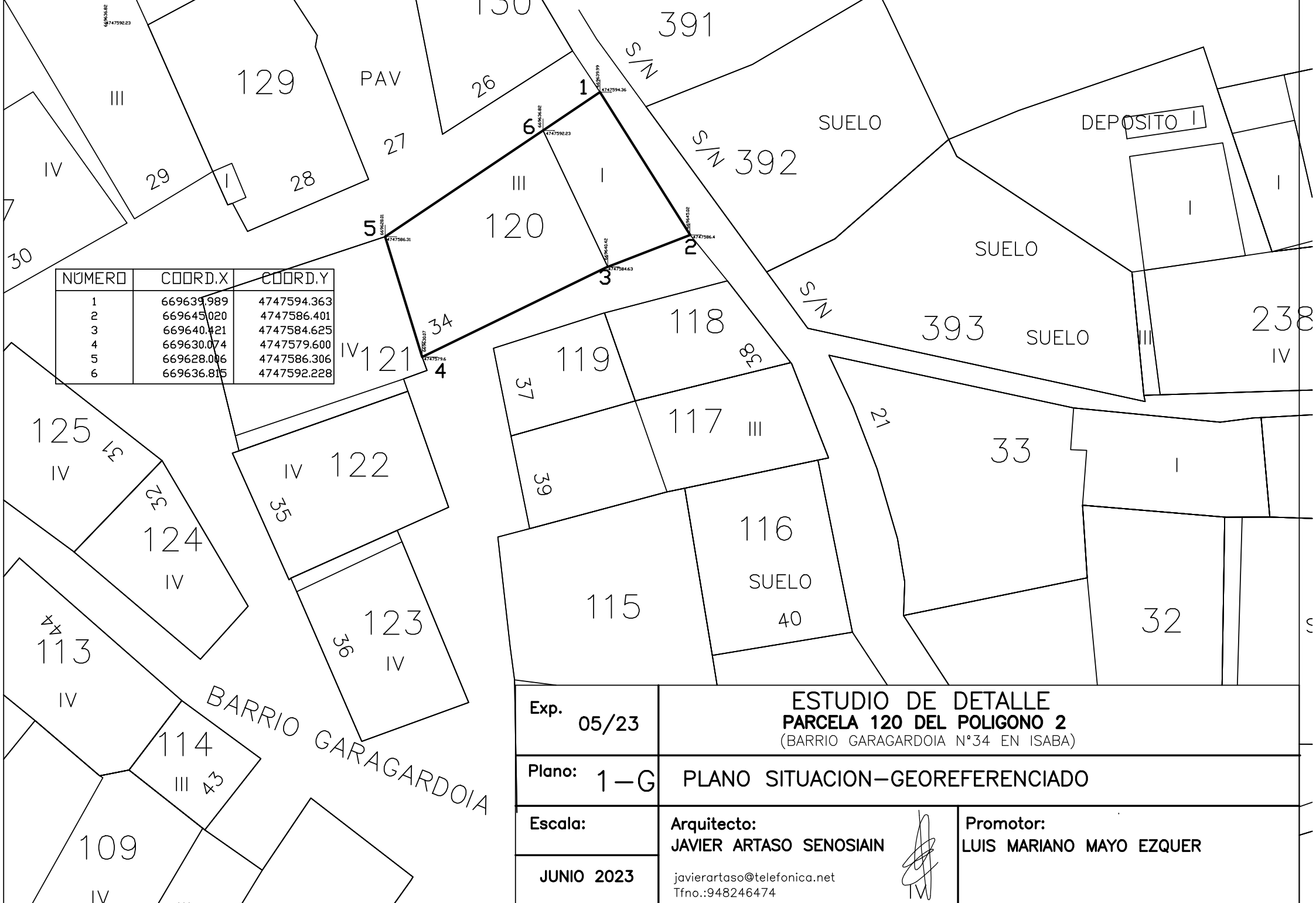
- * PLANO N°7 – PROPUESTA: SECCION Y PLANTA PRIMERA

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



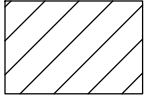
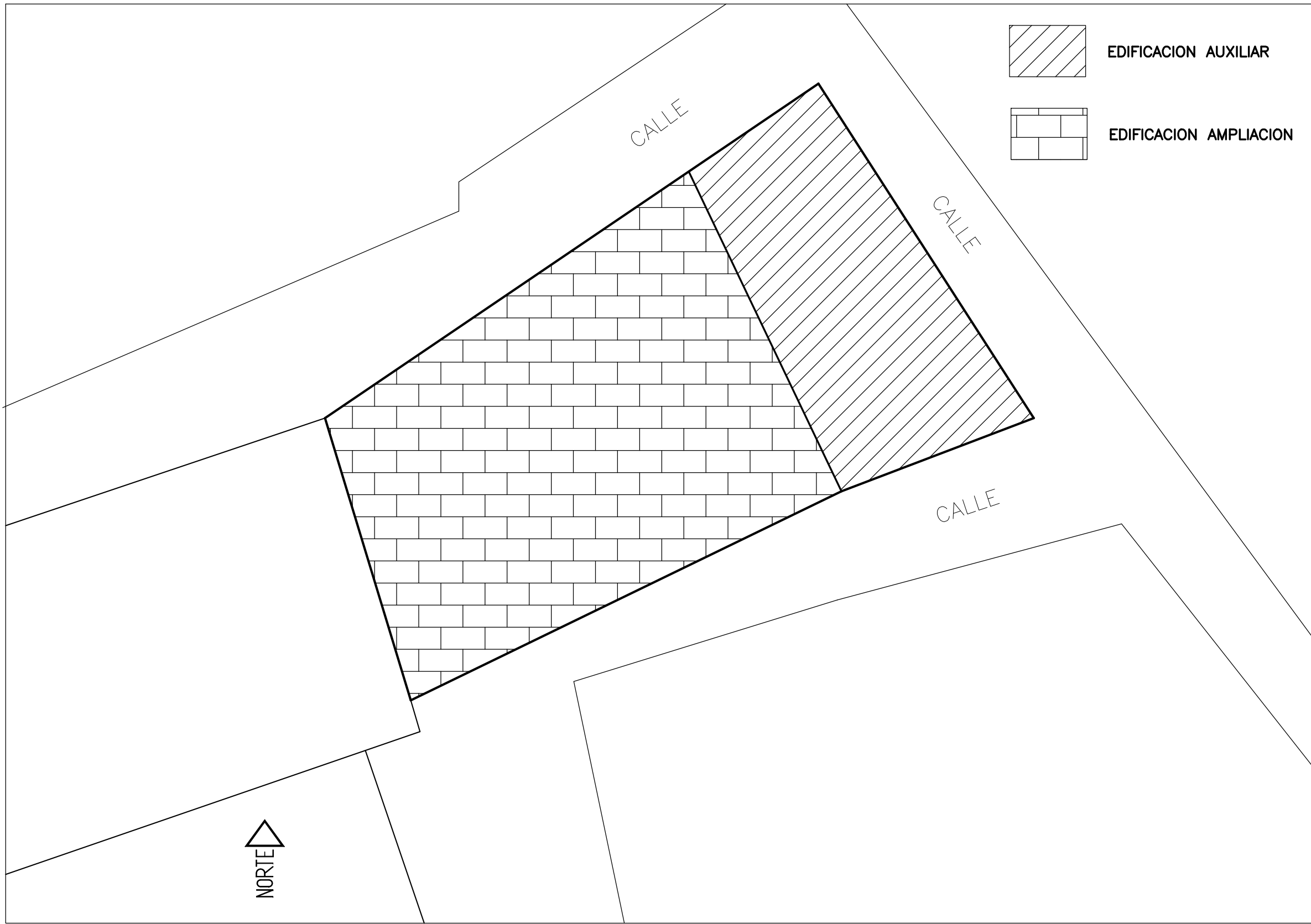
Registro de la Riqueza Territorial de Navarra. <https://catastro.navarra.es> Cód. Seg. I/COB7AXXZP

Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARACARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 1	PLANO SITUACION	
Escala: 1/500	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	

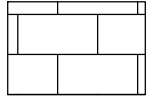


NÚMERO	COORD.X	COORD.Y
1	669639.989	4747594.363
2	669645.020	4747586.401
3	669640.421	4747584.625
4	669630.074	4747579.600
5	669628.006	4747586.306
6	669636.815	4747592.228

Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 1-G	PLANO SITUACION-GEOREFERENCIADO	
Escala:	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	

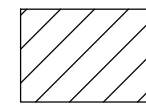
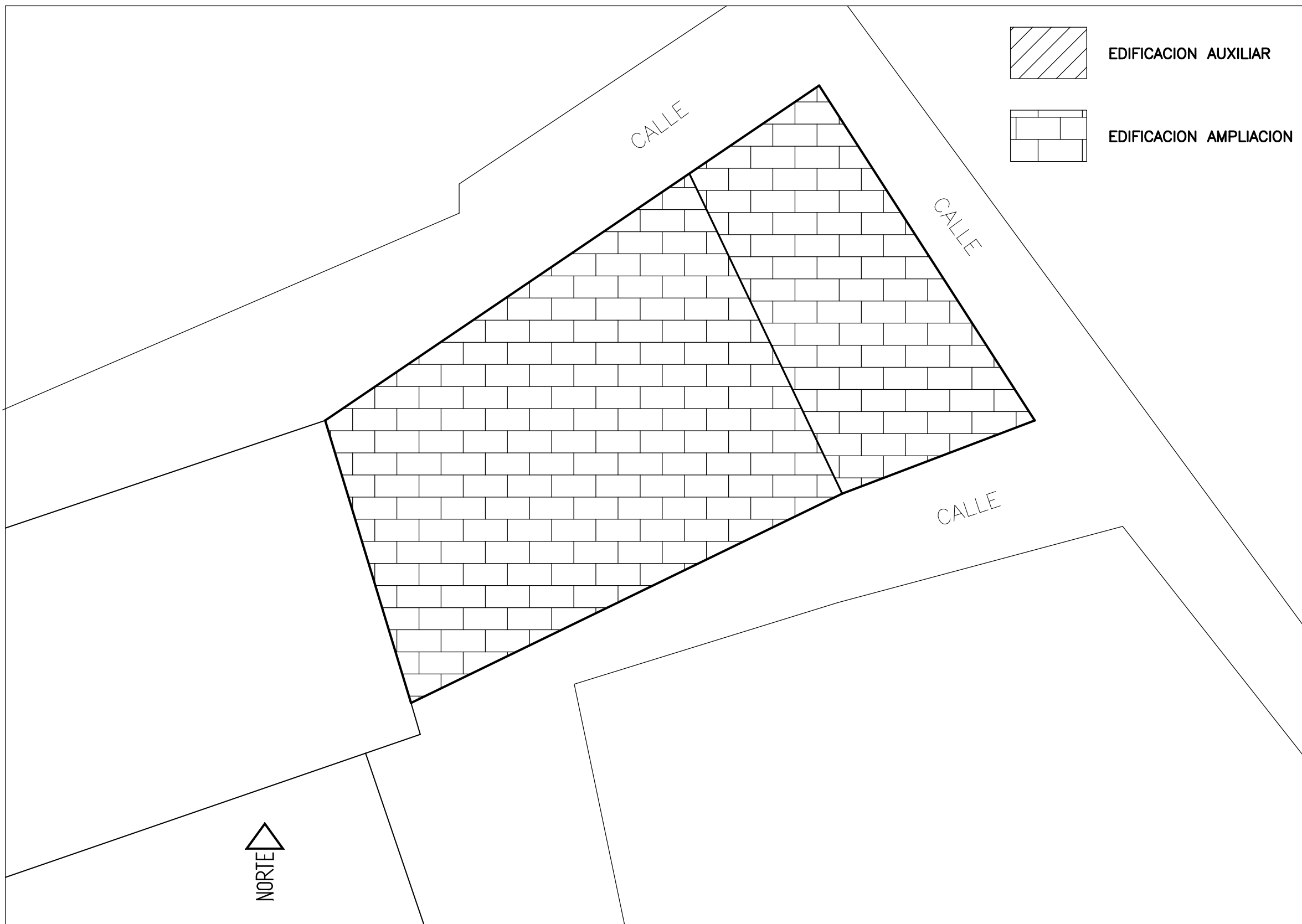


EDIFICACION AUXILIAR

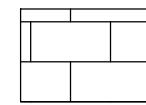


EDIFICACION AMPLIACION

Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 2	NORMATIVA ACTUAL: GESTION	
Escala: 1/100	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023		

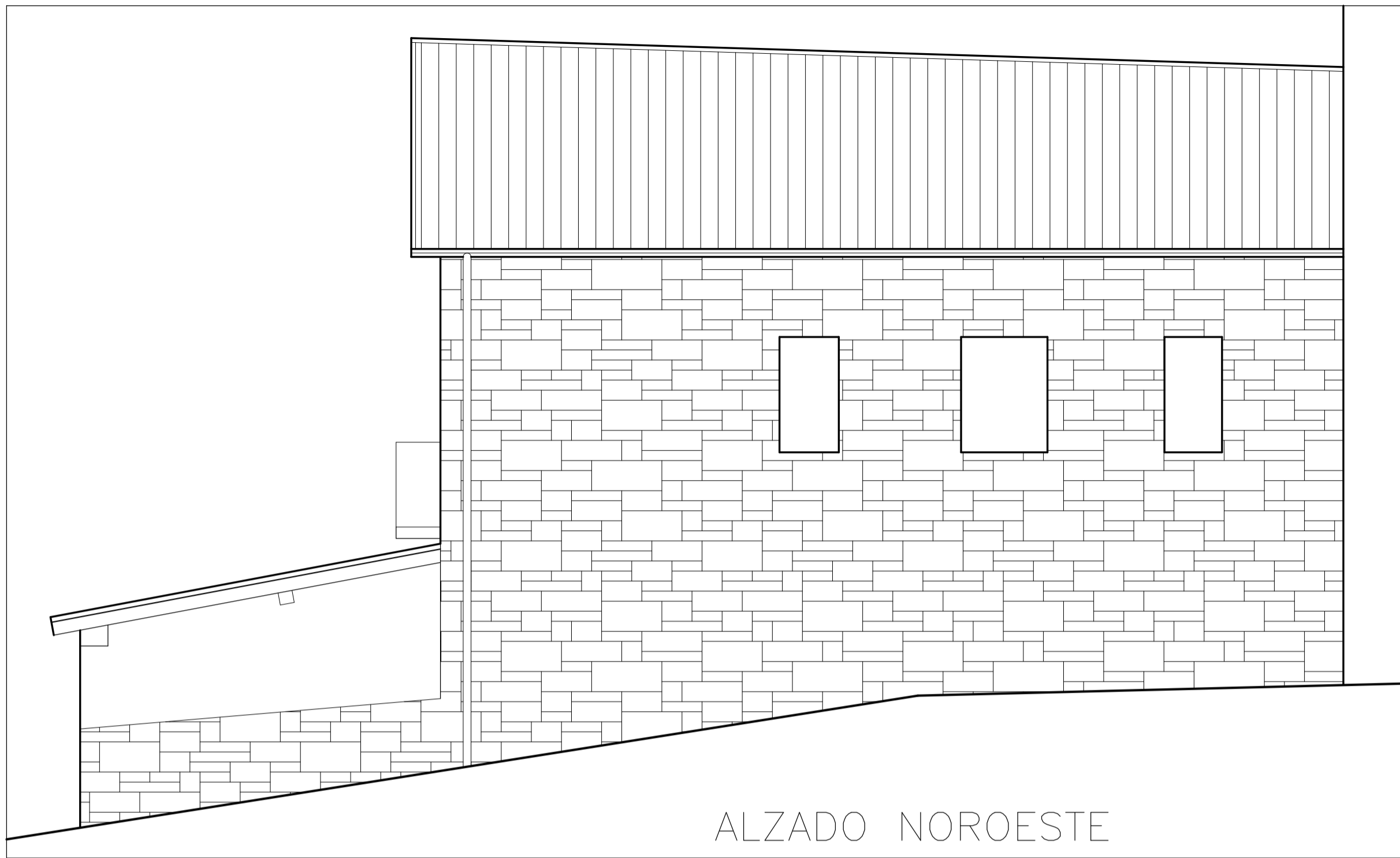


EDIFICACION AUXILIAR

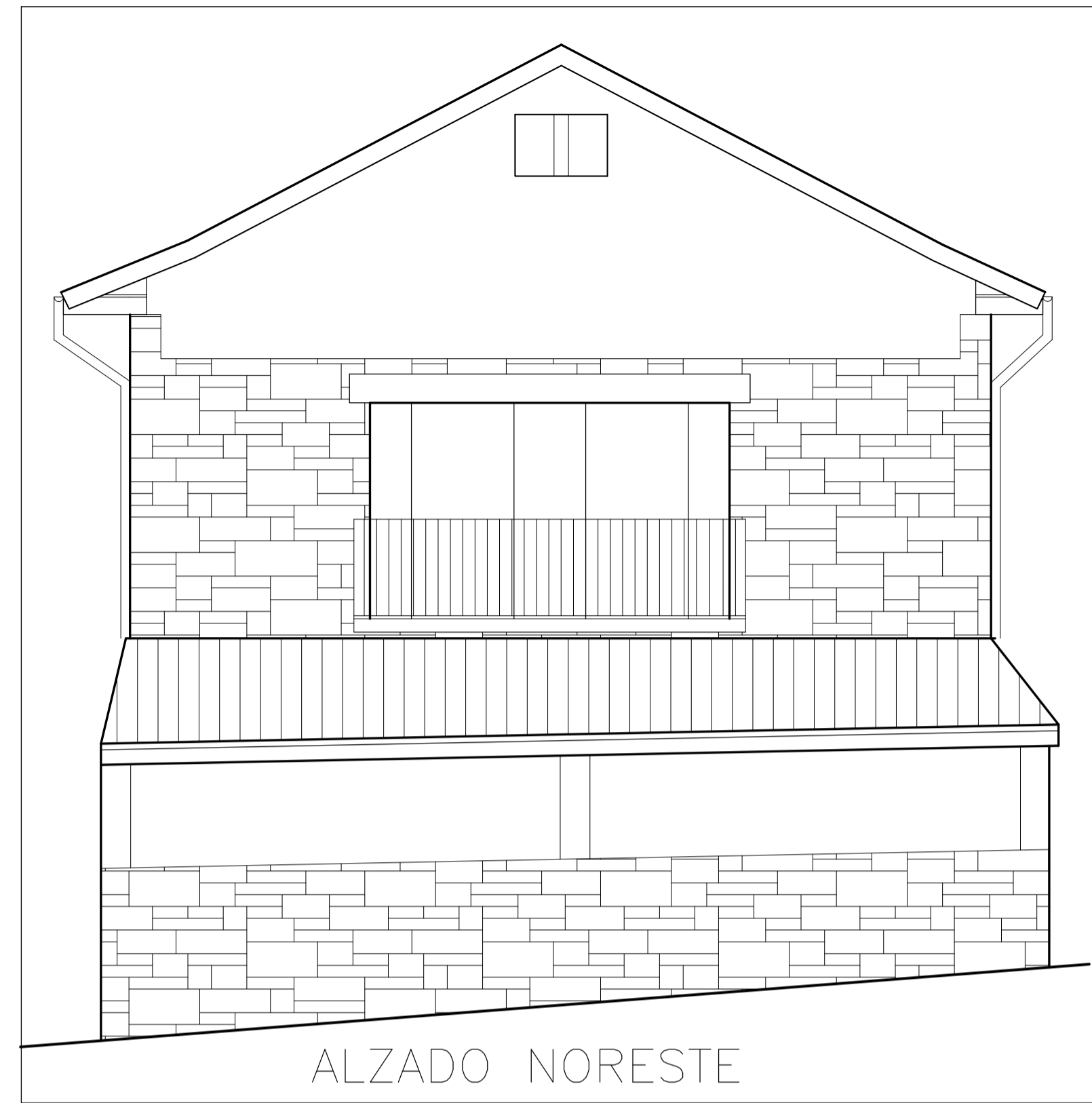


EDIFICACION AMPLIACION

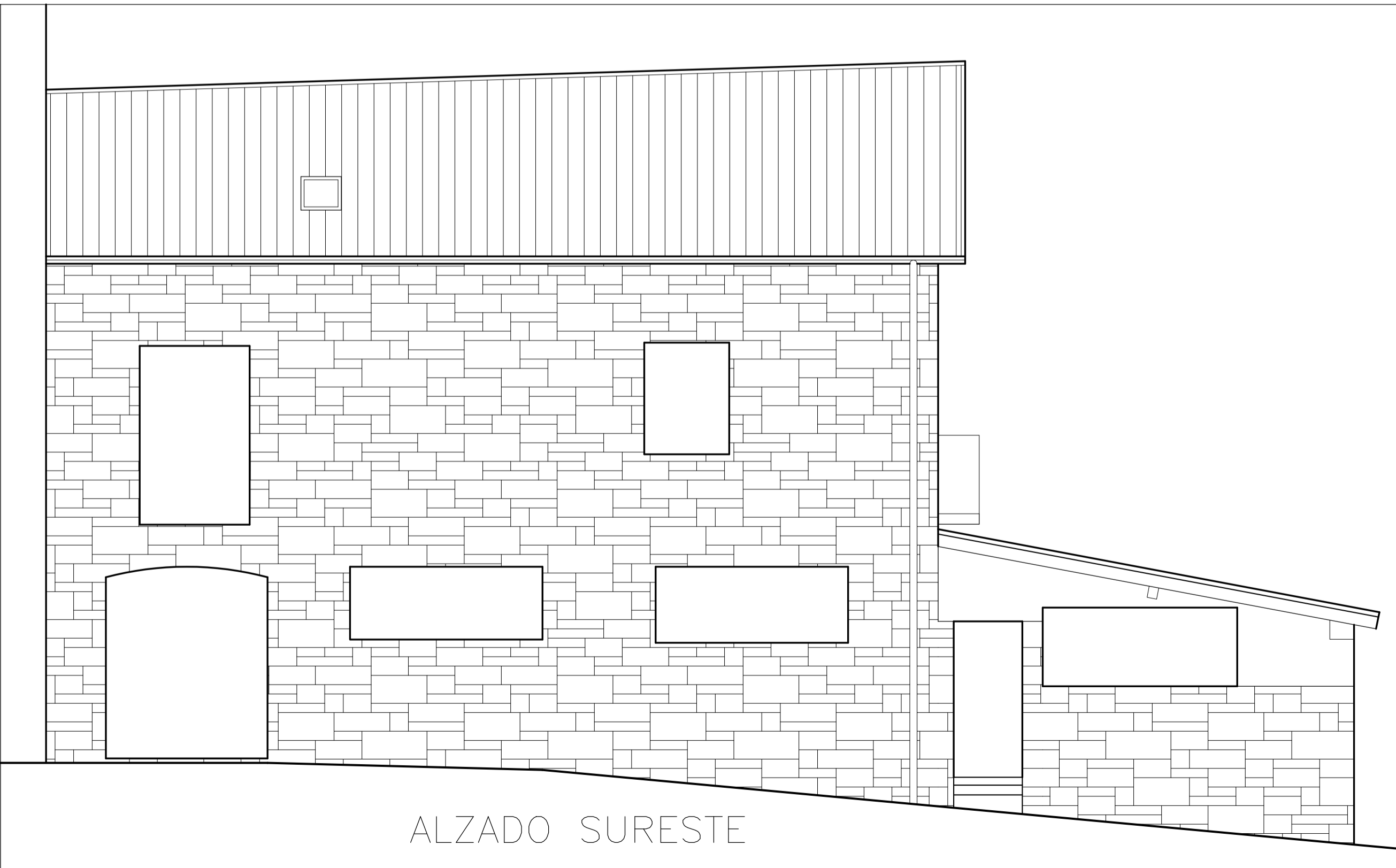
Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 3	NORMATIVA PROPUESTA: GESTION	
Escala: 1/100	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	



ALZADO NOROESTE

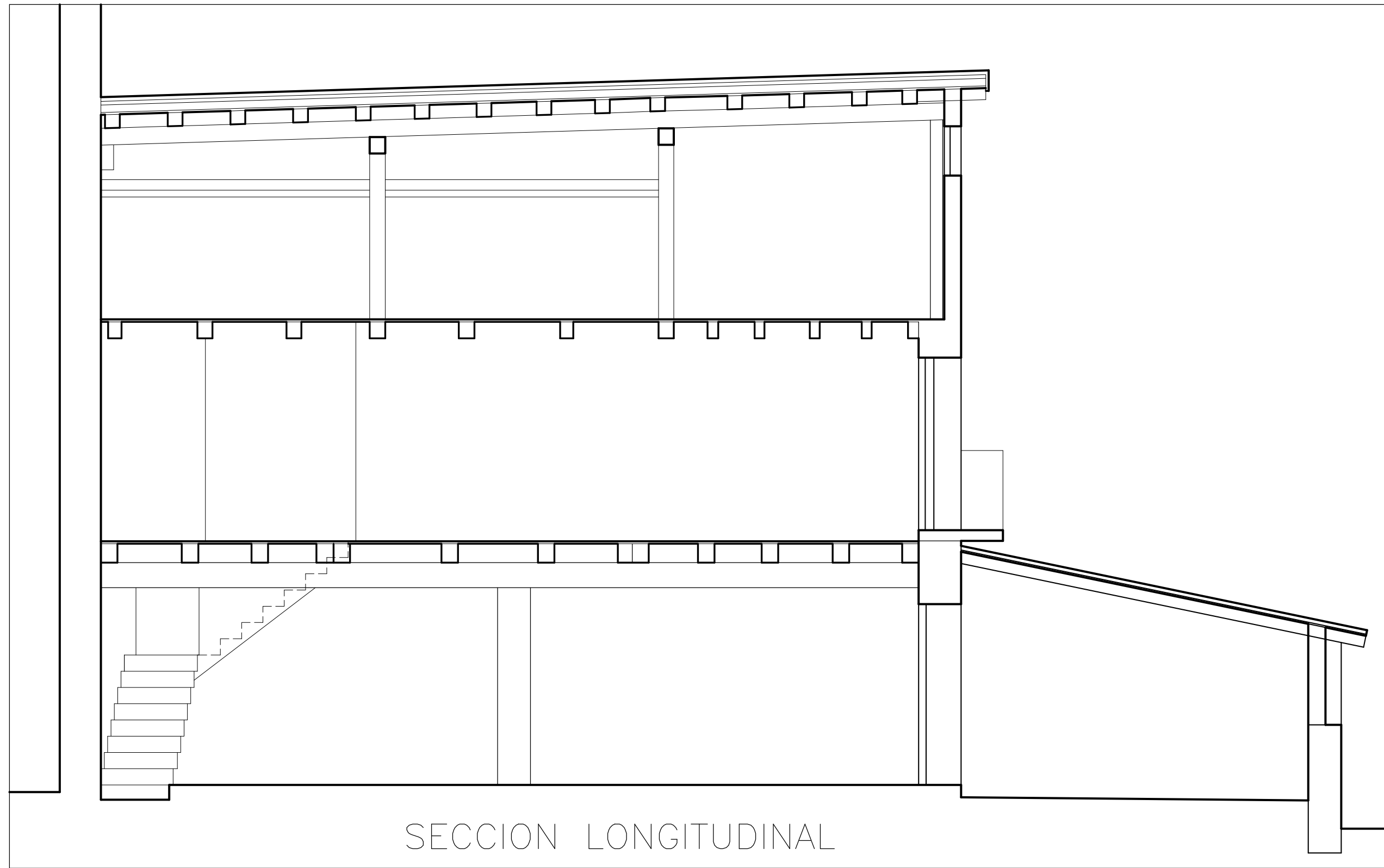


ALZADO NORESTE



ALZADO SURESTE

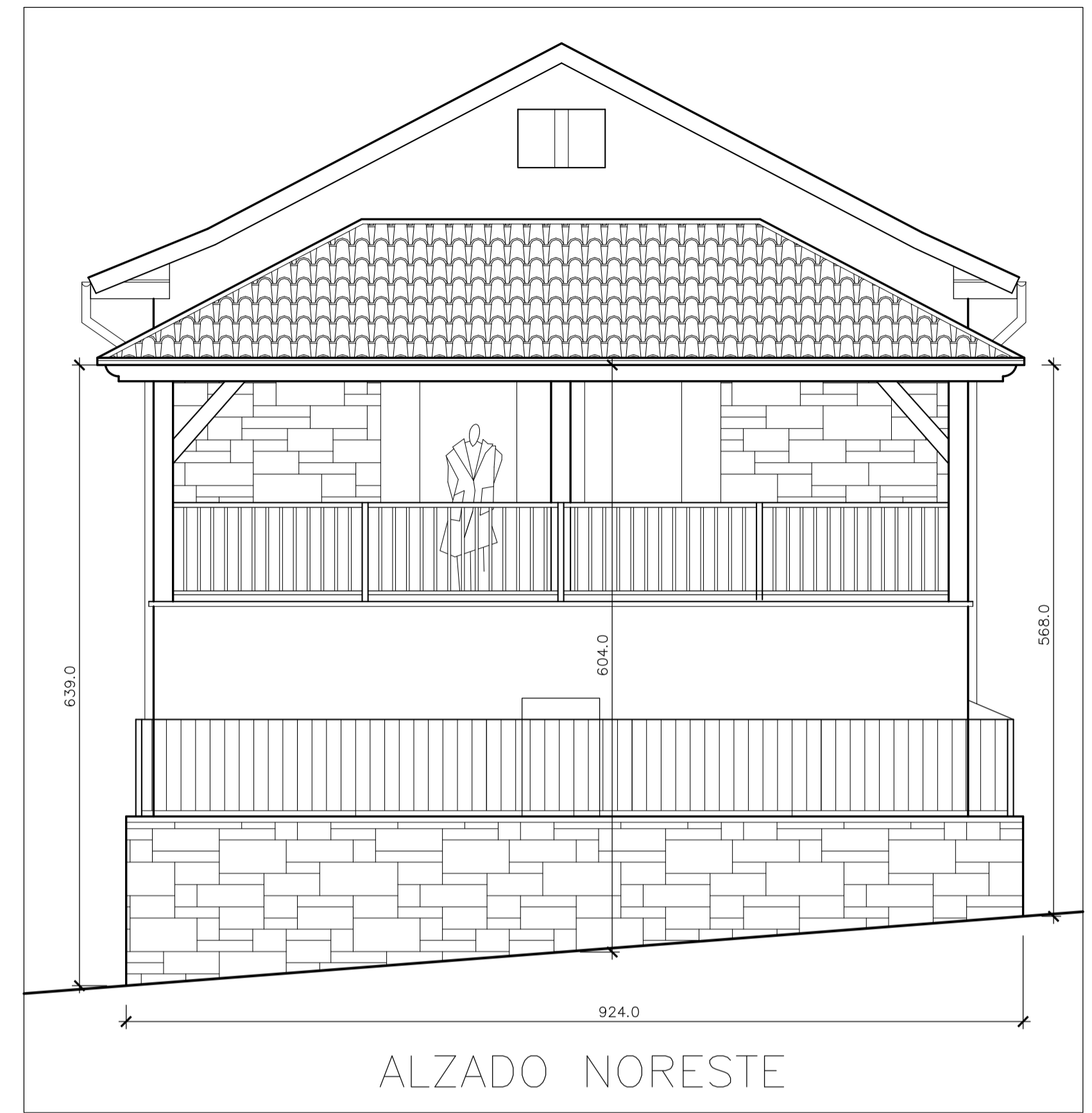
Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 4	ESTADO ACTUAL: ALZADOS	
Escala: 1/50	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023		



Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 5	ESTADO ACTUAL: SECCION	
Escala: 1/50	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023	javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	



ALZADO NOROESTE

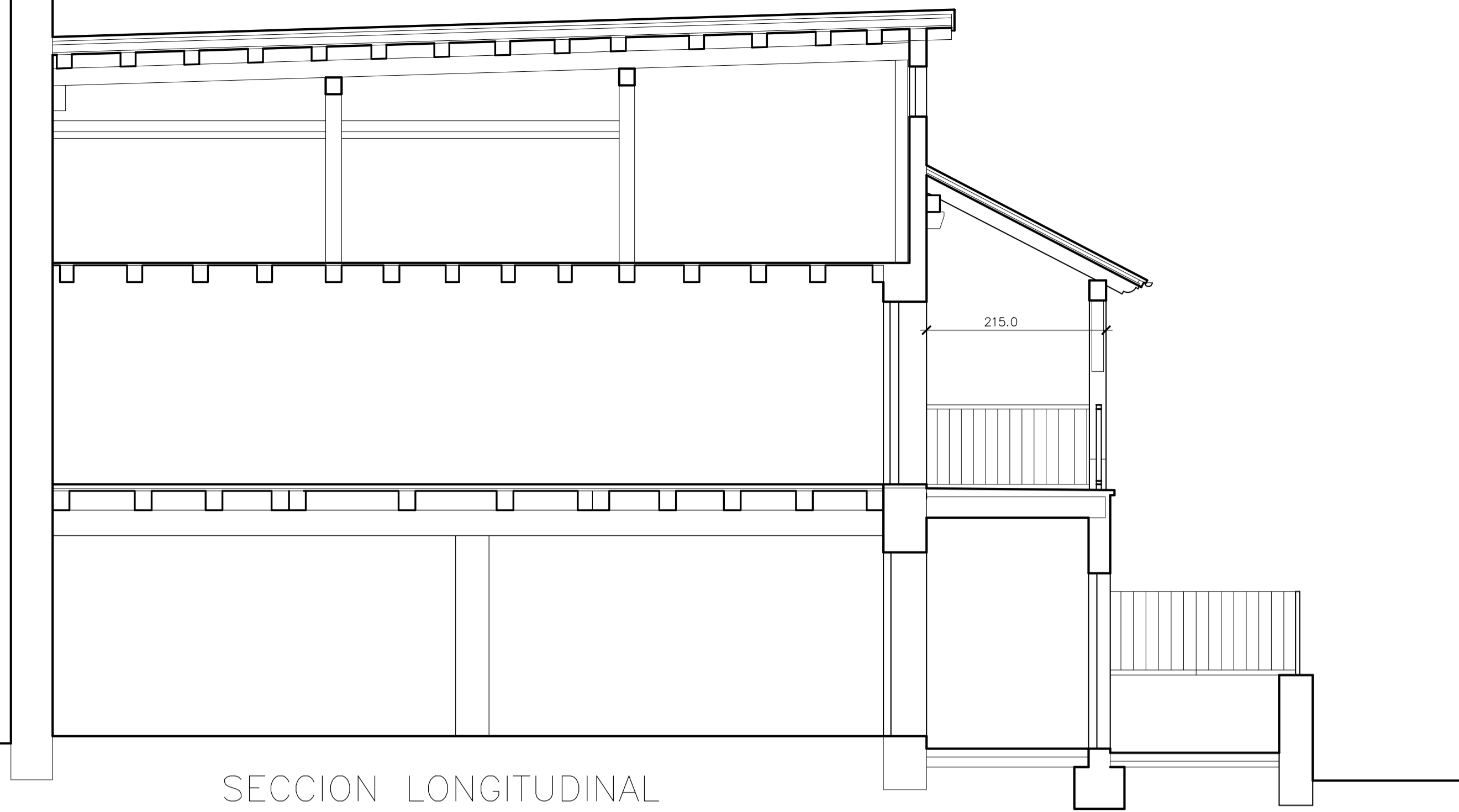


ALZADO NORESTE

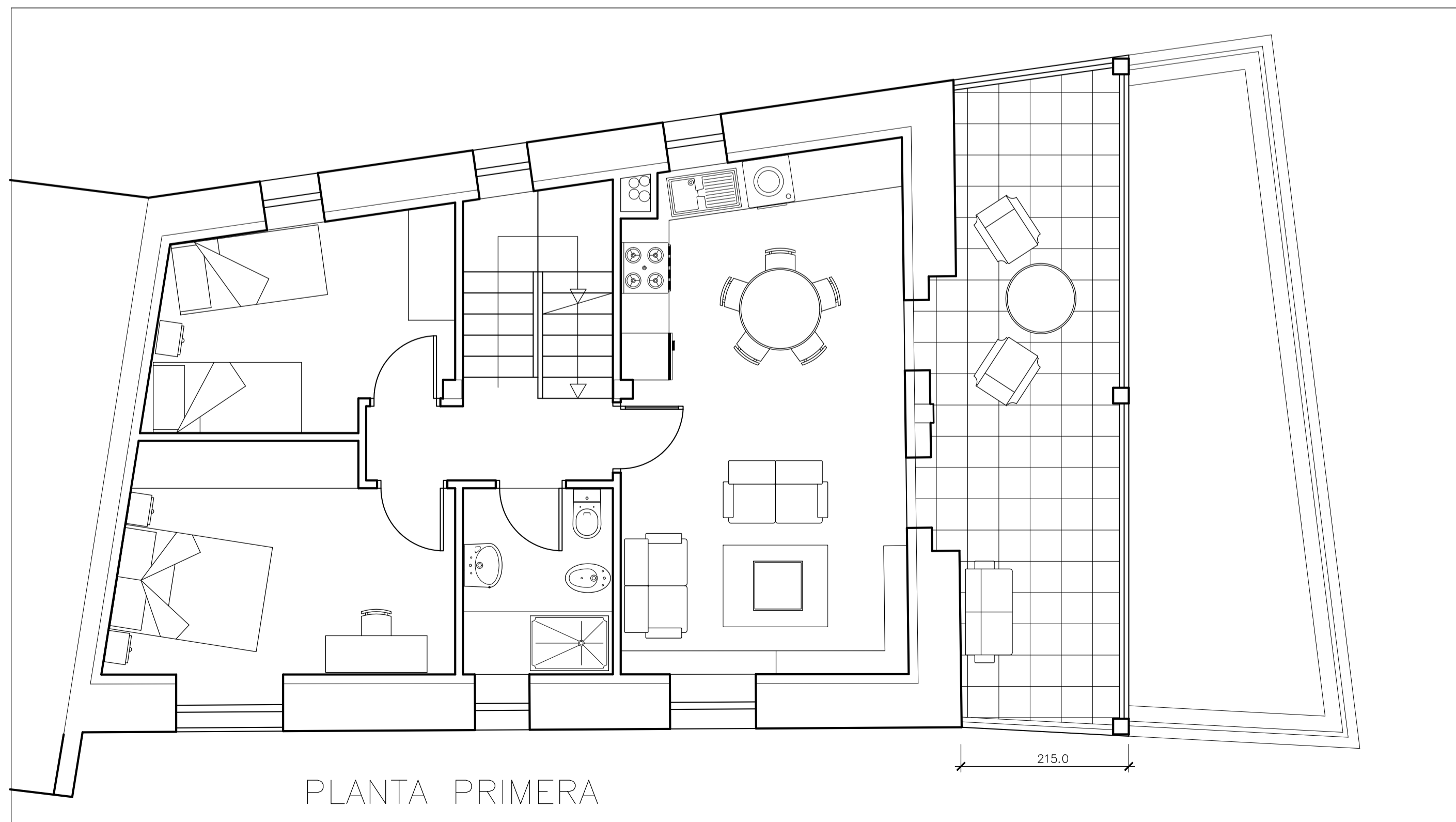


ALZADO SURESTE

Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 6	PROPUESTA: ALZADOS Y COTAS	
Escala: 1/50	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023		



SECCION LONGITUDINAL



PLANTA PRIMERA

Exp. 05/23	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 120 DEL POLIGONO 2 (BARRIO GARAGARDOIA N°34 EN ISABA)	
Plano: 7	PROPUESTA: SECCION Y PLANTA PRIMERA	
Escala: 1/50	Arquitecto: JAVIER ARTASO SENOSIAIN javierartaso@telefonica.net Tfno.:948246474	Promotor: LUIS MARIANO MAYO EZQUER
JUNIO 2023		