

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
SITUACIÓN c/ Zaldúa del 24 al 46 - 31486 Egües (Navarra)
PROMOTOR Propietarios de las parcelas

AGOSTO 2026

REF: N 0526 / BOA EGU2 23033

IN
ARQUITECTURA

ARQUITECTA | NEKANE ÍÑIGUEZ ASIO

Plaza Pedro de Axular nº5, 2ªA - 31008 Pamplona
nekane.arquitecturain@gmail.com | M 687582510

BOA
ecoarquitectos

BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA	–	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
SITUACIÓN	c/ Zaldúa del 24 al 46 - 31486 Egües (Navarra)	
PROMOTOR	Propietarios de las parcelas	

ÍNDICE

MEMORIA

1	OBJETO DEL DOCUMENTO	1
2	PROMOTORES	1
3	DATOS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS	1
4	PLANEAMIENTO VIGENTE	2
5	ANÁLISIS DE LAS PARCELAS A DESARROLLAR	3
6	OBJETO DEL PEAU	4
7	JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA	4
8	ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN A DESARROLLAR (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)	5
9	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	5
10	ESPACIOS PÚBLICOS	6
11	CESIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	6
12	PROPUESTA RELATIVA A LAS CESIONES PARA LAS CORRESPONDIENTES DOTACIONES	7
13	ESTÁNDARES ART.53 DE LA LFOTU. APARCAMIENTO	7
14	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	8
15	OTORGAMIENTO CESIONES	8
16	JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL	8
17	INFRAESTRUCTURAS	8
18	OCUPACIÓN, EDIFICACABILIDAD Y ALINEACIONES	9
19	MODIFICACIÓN. UNIDAD MORFOLÓGICA B (PLAN PARCIAL SECTOR 2, ÁREA DE REPARTO 1).	11
	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	11

PLANOS

- 1 - ESTADO ACTUAL. SITUACIÓN COORDENADAS UTM
- 2 – ESTADO ACTUAL SITUACIÓN ALINEACIÓN S/ P. PARCIAL
- 3 – ESTADO ACTUAL – EMPLAZAMIENTO. SUPERFICIES COTAS ALINEACIONES S/ P. PARCIAL
- 4 – ESTADO ACTUAL – SECCIÓN S/ P. PARCIAL
- 5 – ESTADO REFORMADO – SITUACIÓN. NUEVA ALINEACIÓN Y VEHÍCULOS
- 6 – ESTADO REFORMADO – EMPLAZAMIENTO, NUEVA ALINEACIÓN, SUPERFICIES Y COTAS.
- 7 – ESTADO REFORMADO – NUEVA SECCIÓN TIPO UNIDAD MORFOLÓGICA B. SECTOR 2. AR1

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

SITUACIÓN	c/ Zaldúa del 24 al 46 - 31486 Egües (Navarra)
PROMOTOR	Propietarios de las parcelas

MEMORIA

1 OBJETO DEL DOCUMENTO

Es objeto del presente documento la definición y justificación del Plan Especial De Actuación Urbana en las parcelas, SECTOR 2, ÁREA DE REPARTO 1 de Egües, (Navarra).

Dichas parcelas actualmente están destinadas a vivienda adosada en régimen de VPO.

2 PROMOTORES

Actúan como promotores los propietarios de las parcelas:

PARCELA 18 (dirección postal, c/ Zaldúa 36 - Egües)

Minerva García Valdezate, DNI 73511203 Y, domicilio fiscal C/Zaldúa nº3 - 31486 Egües

PARCELA 19 (dirección postal, c/ Zaldúa 38 - Egües)

Sabela Carracedo Berdonces, DNI 72816419 Y, c/Doctor Manuel Galan Nº3 - 8º C - 31012 Pamplona

PARCELA 20 (dirección postal, c/ Zaldúa 40 - Egües)

Lander Goñi Delas, DNI 73450449 H, c/De la Ermita Nº7 - 2ºB - 31016 Pamplona

PARCELA 21 (dirección postal, c/ Zaldúa 42 - Egües)

Elfida Safetova Rushanova DNI X9283050C, c/ Monasterio de la Oliva 54, 1º derecha - 31011 Pamplona

PARCELA 22 (dirección postal, c/ Zaldúa 44 - Egües)

Amaia Asurmendi San Martín DNI 73136138 W y David Soria Goñi, DNI 73416453 Q c/ Maror 81 -1ºD - 31610 Villava

3 DATOS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

Se trata de un área situada entre la Calle Zaldúa, números pares del 24 al 46.

El área está compuesta por doce parcelas, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386.

La superficie total del área de actuación suma 1.467,11 m²

Actualmente dichas parcelas se encuentran en suelo urbano, están sin edificar.

El uso previsto para las parcelas es residencial en tipología adosada V.P.O.

La calle está urbanizada, cuenta con todas las acometidas y servicios a pie de parcelas.

La calle tiene una anchura total de 12,00 m, distribuida en un carril de circulación de 4,00 m, dos bandas de aparcamiento, una a cada lado, de 2,00 m de anchura cada una, y dos aceras, también a ambos lados, de 2,00 m de anchura aproximada cada una.

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA

Las parcelas disponen de los suministros de las redes generales de abastecimiento, saneamiento de fecales, saneamiento de pluviales, energía eléctrica y telefonía.

3.1 DATOS DE LAS PARCELAS APORTADAS

Según el plan parcial aprobado con fecha 6 de junio de 2002, las parcelas pertenecen a la unidad morfológica B y tienen estas características:

3.21 CUADRO RESUMEN SECTOR 2.

UNIDAD	PARCELAS	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPO DE VIVIENDA	USO	M2 DE PARCELA	% SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL PB Y P1º en M2	EDIFICABILIDAD MEDIA POR VIVIENDA EN PB Y P1º en M2	Ocupacion MAXIMA PARCELA	ALTURA SOBRE RASANTE
1	01-08	8	viv. Unif. aislada	residencial	3.705,80	6,99	1.547,50	193,44	50%	PB+1
2	09-11	3	viv. Unif. aislada	residencial	1.156,85	2,18	580,31	193,44	50%	PB+1
3	12-23	12	viv unif adosada VPO	residencial	1.467,11	2,77	1.320,00	110,00	según alineaciones	PB+1
4	24-33	10	viv. Unif. aislada	residencial	3.888,99	7,58	1.884,88	188,49	50%	PB+1
5	34-40	7	viv. Unif. aislada	residencial	2.982,94	5,63	1.354,06	193,44	50%	PB+1
6	41-48	8	viv. Unif. aislada	residencial	4300,25	8,11	1.547,50	193,44	50%	PB+1
7	49-57	9	viv. Unif. aislada	residencial	4.614,57	8,70	1.740,94	193,44	50%	PB+1
8	58-60	3	viv. Unif. aislada	residencial	1.643,10	3,10	580,31	193,44	50%	PB+1
TOTAL PRIVADO		60			23.861,00	45,00	10.605,00			
Parques y jardines				zona verde publica	14.612,79	27,56				
Red peatonal				area peatonal	5.551,27	10,47				
Viales				viales	8.999,94	16,97				
TOTAL PUBLICO					29.164,00	55,00				
TOTAL UNIDAD					53.025,00	100,00				

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión Plenaria de 6/6/2002
EL SECRETARIO,

4 PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1 PLANEAMIENTO GENERAL DE REFERENCIA

Este PEAU se redacta al amparo de:

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

4.2 PLANEAMIENTO PARTICULAR DEL AREA

- Plan Municipal de EGÜES
- Plan Parcial AR1 SECTOR 2 – EGÜES
- Proyecto de Reparcelación SECTOR 2 ÁREA DE REPARTO 1 – EGÜES, VALLE DE EGÜES.

5 ANÁLISIS DE LAS PARCELAS A DESARROLLAR

Se pretende desarrollar la zona de parcelas desde la 12 a la 23, definidas en la reparcelación.

Cada parcela de la 12 a la 23, según el cuadro de la reparcelación tienen:

- Dimensión de parcela variable desde 93,56 m² hasta 156,88 m²
- Una edificabilidad de 110 m²
- Una tipología edificatoria de vivienda adosada en régimen de VPO
- Se puede hacer un garaje mancomunado en sótano para todas ellas.
- La alineación propuesta se dispone paralela al jardín posterior, lo que genera una superficie libre en el frente de la parcela de dimensión variable según cada parcela. Esta configuración implica que las fachadas y las medianerías no sean perpendiculares entre sí, dando lugar a geometrías irregulares que dificultan tanto el diseño arquitectónico como la ejecución constructiva de las viviendas protegidas (VPO). Por otro lado, se reparte el jardín entre la orientación norte y la sur, siendo más favorable tener el jardín en el lado sur de la parcela.

5.1 INVIABILIDAD ECONÓMICA

Tras el estudio de la promoción de las 12 parcelas se ve que la tipología edificatoria, de unifamiliar adosada VPO con garaje en sótano, planta baja, planta primera y bajocubierta resulta económicamente inviable, dado el elevado coste de construcción y la limitación del precio de venta, por ser VPO.

Dato que ya se apuntaba en el texto refundido del plan Municipal de del Valle de Egües del año 2000.

El Plan refundido propone una nueva capacidad residencial de 823 viviendas, por lo que sería exigible legalmente la previsión de 123 viviendas de protección oficial como mínimo.

La normativa urbanística establece, para todas las Áreas de Reparto del suelo urbanizable residencial (711 viviendas),

" la exigencia de que al menos el 20% de las viviendas resultantes de la actuación, tengan las consideración de Viviendas de Protección Oficial".

es decir, 142 viviendas VPO.

Se da la circunstancia de que la totalidad de las viviendas previstas en el suelo urbanizable se proponen como unifamiliares aisladas o adosadas, tipología que difícilmente puede encajar en las condiciones actuales de VPO, a la vista de la ordenación propuesta.

Por otra parte, no se establecen garantías mayores al texto que aprobó la Comisión de Ordenación del Territorio, para "asegurar" la previsión de referencia.

5.2 CONCLUSIÓN

- La tipología propuesta para esta zona de desarrollo es económicamente inviable.
- Las alineaciones propuestas tienen como consecuencia que las fachadas y las medianerías dejan de ser perpendiculares, generando una geometría irregular que reduce la racionalidad del diseño, dificulta la modulación y la industrialización de la construcción e incrementa la complejidad y el coste de ejecución de las viviendas protegidas (VPO). Además de que la alineación planteada desaprovecha el jardín al sur, a favor del acceso norte.

6 OBJETO DEL PEAU

Con este documento se pretende:

- Establecer un modelo edificatorio viable económicamente, planteado en planta baja + bajocubierta. Se propone eliminar el sótano y una planta de la edificación con el fin de simplificar la construcción.
- Establecer la ocupación y alineaciones de las parcelas de un modo que simplifique su diseño y posterior ejecución.

7 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA

La ley foral 5/2015, de 5 de marzo, que modifica la ley foral 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio, en el artículo 79 dice:

Artículo 79. Procedimiento. 6):

"La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana. "

La figura del PEAU nos permite modificar la ordenación urbanística pormenorizada para el suelo urbano, tanto en suelo consolidado como en no consolidado.

8 ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN A DESARROLLAR (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)

Según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 7, se definen las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias,

Según el art 7 párrafo 1. b) estaríamos en una actuación de dotación, que son aquellas tienen 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 la renovación de la urbanización de éste.

Según la Ley foral 5/2015 de 5 de marzo

Artículo 61. Planes especiales. 2)

Los Planes Especiales de Actuación Urbana 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 edificatorias.
- b) Regular actuaciones de dotación.
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- Como se ha comentado anteriormente el modelo de adosada con sótano y tres alturas, en régimen VPO, hace el modelo económicamente inviable, por eso, con este PEAU se pretende racionalizar la tipología edificatoria y conseguir así que sea una construcción que pueda llegar a desarrollarse, con las modificaciones introducidas.
- Con este PEAU se pretende, además, modificar las alineaciones para racionalizar el diseño de las viviendas, y aprovechar el jardín con orientación sur.

8.1 MODELO DE VIVIENDA PLANTEADO

Se plantea una edificación de Planta Baja + planta Bajo Cubierta, con frente de fachada alineado a calle de acceso con la finalidad de aprovechar al máximo el jardín al sur.

9 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El objeto del PEAU es que el desarrollo de las parcelas sea viable y sostenible económicamente.

Para el análisis económico se toma como referencia un diseño de vivienda en planta baja y bajo cubierta, de aproximadamente 90 m² útiles y 16 m² de garaje y trastero.

Se analiza el precio de venta según el módulo vigente en el año 2026 y se estudian los costes del solar, de construcción, y de gestión.

Con todo ello se hacen los dos cuadros resumen que se adjuntan, en los que se ve, que se queda por debajo del precio de venta.

Los siguientes cuadros económicos son orientativos, siendo indicador correcto el momento exacto en el que desarrolle la unidad.

La promoción como se ve en los números solo se hace viable en un régimen de autopromoción.

CUADRO RESUMEN DE INGRESOS POR VENTAS				
	***		INGRESOS POR VENTA	INGRESOS POR VENTA
	m ²	€/m ²	1 VIVIENDA (€)	12 VIVIENDAS (€)
VIVIENDA (sup máx 90)	90	2.143,17	192.885,30	2.314.623,60
GARAJE (sup máx 16)	16	857,27	13.716,32	164.595,84
			206.601,62	2.479.219,44

*** Precio de venta del módulo VPO año 2026

CUADRO RESUMEN DE COSTES DE PROMOCIÓN		
	1 VIVIENDA (€)	12 VIVIENDAS (€)
COSTES SOLAR	33.600,00	403.200
COSTE CONSTRUCCIÓN / HONORARIOS TÉCNICOS / LICENCIAS	160.000,00	1.920.000,00
COSTES GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	12.400,00	148.800,00
	206.000,00	2.472.000,00

10 ESPACIOS PÚBLICOS

Las parcelas del área de actuación son privadas

No hay más afecciones sobre espacios públicos.

11 CESIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Art 98.2ª) de la LFTOU establece el deber de entregar gratuitamente a la Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del incremento de los aprovechamientos.

En este caso, no hay incremento de aprovechamiento, por lo que, no hay cesión de aprovechamiento.

12 PROPUESTA RELATIVA A LAS CESIONES PARA LAS CORRESPONDIENTES DOTACIONES

A continuación, se hace una revisión de los estándares dotacionales del DFL 1/2017 según el incremento de edificabilidad previsto en el PEAU y las cesiones establecidas en el Plan Parcial del Sector 1, Área de reparto 1 de Egüés.

12.1 ESTÁNDARES ART.55 DEL DFL 1/2017 - USO RESIDENCIAL

Según indicamos en el PEAU no se incrementa la edificabilidad y no se incremente la población prevista en el Plan Parcial. Por lo que, no hay revisión de los estándares

12.2 ESTÁNDARES PLAN PARCIAL ART. 73 LF 10/1994

Según el Plan Parcial las cesiones realizadas se llevaron a cabo en base al artículo 73 de la ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de ordenación del Territorio y urbanismo.
Las cesiones exigidas y propuestas por el Plan parcial son las que se llevaron a cabo.

12.3 CONCLUSIÓN

NO hay cesiones dotaciones ni de espacios libres que compensar, porque no hay incremento de edificabilidad ni de unidades de viviendas.

13 ESTÁNDARES ART.55 DEL DFL 1/2017. APARCAMIENTO

El Plan Parcial del Sector 2 - AR1 e Egüés estableció la colocación de 212 plazas de aparcamiento como mínimo según los estándares fijados por normativa vigente del momento.

Pero la propuesta establecida en el Plan Parcial planteaba 65 plazas en espacio público y 168 plazas en parcela privada. Total 233 plazas. Número superior en 21 plazas al mínimo fijado por norma.

PARAMETROS URBANISTICOS		
	NORMATIVA	PROPUESTA
Calificación urbanística	Residencial	Residencial
Plazas de aparcamiento	plazas en espacio publico 1 plaza /vivienda $1*60=60$ plazas 1 plaza / 100m2 comercial $1*60/100=1$ plazas 1 plaza /50 m2 $10.605/50=212$	65 plazas 48viv*3 plazas=144 12viv*2plazas=24 168 plazas privadas total plazas 233

Con el PEAU para esta unidad morfológica B se ha reducido 1 plaza en espacio público, habiendo en la actualidad una propuesta de 232 plazas.

Con este PEAU se pretende reducir el número de plazas en parcela privada también, por lo explicado con anterioridad del modelo de vivienda con sótano planteado en los inicios.

Se establece como obligatorio la colocación de dos plazas de aparcamiento en parcela privada, es decir:

$12 \text{ viviendas} \times 2 \text{ plazas} = 24 \text{ plazas.}$

Según el diseño que se muestra se colocan 12 plazas en parcela de vivienda.

En total colocamos 12 plazas de aparcamiento. Nos quedamos 12 por debajo de lo fijado.

Siendo el número resultante de plazas 220 plazas.

Teniendo en cuenta que las mínimas plazas fijadas eran 212. Estamos todavía por encima en 8 plazas.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el sector ya está casi todo desarrollado y que todavía se está por encima del estándar mínimo.

14 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El objeto de este PEAU es ajustar las alineaciones y eliminar el sótano, no hay un incremento de aprovechamiento ni del número de viviendas, por lo que, los desplazamientos no se ven modificados, siguen conforme a la planificación territorial del ámbito puesto que no se incrementa el número de viviendas ni la tipología.

Por lo tanto, los servicios viarios existentes pueden absorber el tráfico previsto puesto que no se ha modificado la tipología edificatoria, ni el número de viviendas previsto.

15 OTORGAMIENTO CESIONES

No hay cesiones a realizar

16 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

La modificación planteada no implica inconvenientes ambientales, dado que el ámbito de la parcela no afecta a ninguna zona de interés desde el punto de vista del Medio Ambiente

17 INFRAESTRUCTURAS

El emplazamiento de la parcela cuenta con todas las infraestructuras necesarias para el uso residencial de la edificación que se propone.

18 OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALINEACIONES

18.1 INTRODUCCIÓN

Las reformas introducidas en este documento hacen preciso la modificación de las alineaciones y de la ocupación fijada en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación del AR1 SECTOR 2, unidad morfológica B.

El Plan Municipal Del Valle De Egüés – DOCUMENTO 4 Ordenanza Para La Edificación Y La Urbanización, en el Capítulo 2, establece las siguientes definiciones urbanísticas:

ALINEACIÓN EXTERIORES – Se definen como tales, las que aparecen grafadas en los planos correspondientes y establecen el límite entre los usos y dominios públicos y privados.

ALINEACIONES INTERIORES – Se definen como tales aquellas a las grafadas en los planos correspondientes, o las definidas en la Normativa urbanística Particular como resultado de aplicar a cada parcela el fondo máximo edificable.

Con carácter general tienen consideración de alineación máxima no obligatoria, salvo lo establecido en la norma urbanística particular.

ALINEACIÓN DE FACHADA – Se definen como tales aquellas a las que deben ajustarse las fachadas de las edificaciones.

Con carácter general coinciden con las alineaciones exteriores, salvo que, en la documentación gráfica o en la Normativa Urbanística Particular, queden establecida por el retranqueo correspondiente.

RETRANQUEOS EN LA EDIFICACIÓN – Se definen como tales, a las zonas comprendidas entre las alineaciones exteriores y las de fachada.

CUERPOS VOLADOS – Se definen como tales, a las partes de la edificación con uso habitable que sobresalen de las alineaciones de fachada y conforman volumétricamente la edificación.

SUPERFICIE OCUPADA – Se define como tal a la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

SUPERFICIE MÁXIMA OCUPACIÓN – Se define como tal al máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

PORCHES – Se definen como tales a las superficies de las plantas bajas de la edificación, resultantes del retranqueo de la alineación de su fachada interior un mínimo de 2,50 mts, respecto del plano de fachada o línea de edificación, con la que se alinearán los elementos portantes de la misma, debiendo tener estos elementos una longitud total mínima del 15% de la longitud total de la fachada y una anchura superior a 0,50 metros.

18.2 OCUPACIÓN DE LA PARCELA

En base a estas definiciones el plan parcial SECTOR 2, AR1, unidad morfológica B, de Egüés, en el plano 103a y 103b establece las alineaciones para las parcelas objeto del PEAU.

El ancho de parcela varía ligeramente debido a que las parcelas obedecen a unos radios con centro indicado en el plan parcial, dando lugar a sectores de circunferencia, siendo la ocupación resultante variable.

La ocupación definida en el Plan Parcial del Sector 2, AR1 es aproximadamente 59,60 m² quedando definida por una alineación definida en plano con un fondo edificable de 10 m.

Al suprimir el sótano, todo el programa de la vivienda se desarrollará en planta baja y bajocubierta, por lo que, es necesario modificar las alineaciones y ocupación fijadas en el Plan Parcial.

La ocupación propuesta se define por el ancho de parcela y un fondo edificable de 12,10m y varía de 70,50 m² a 72,50 m²

La ocupación máxima de la parcela será el ancho de parcela por un fondo de 12,10 m.

18.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Las parcelas tienen una superficie variable desde 93,56 m² hasta 156,88 m²

La edificabilidad máxima de la parcela será 110 m²

18.4 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES

Con la nueva propuesta planteada en este documento, el garaje (cubierto) queda en la planta baja, por eso se propone aumentar la superficie máxima de ocupación y modificar las alineaciones exteriores, interiores y de fachada, para que todo el programa de vivienda pueda desarrollarse entre la planta baja y bajocubierta.

- La ALINEACIÓN MÁXIMA PROPUESTA se define por el ancho de parcela y un fondo edificable de 12,10 m y varía de 70,50 m² a 72,50 m² de ocupación
- Se establecen nuevas alineaciones en planta baja y en planta Bajo cubierta.

ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA

Será obligatoria tanto la exterior a calle y parcelas de esquina y máxima la interior.

Podrá haber retranqueos en la alineación exterior (obligatoria) de la planta baja, diferenciando el acceso rodado del peatonal de la vivienda.

ALINEACIÓN DE PLANTA BAJOCUBIERTA

Se establecen alineaciones interiores y de fachada según se grafía en planos.

Se adjunta nuevos planos de alineaciones.

19 MODIFICACIÓN. UNIDAD MORFOLÓGICA B (Plan Parcial Sector 2, área de Reparto 1).

19.1 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria y sección de la unidad morfológica B de Sector 2 y Área de Reparto 1, propone viviendas VPO cuya superficie útil no puede exceder de 90 m², más anejos de garaje y trastero. Este programa de vivienda se reparte en planta sótano, baja, primera y bajocubierta. Con una edificabilidad máxima de 110 m².

Revisada dicha tipología se considera inviable hacer 4 plantas por vivienda para construir una vivienda de 90 m² de superficie útil.

Además de poco eficiente desde el punto de vista económico, se considera muy incómoda en su uso, ya que, su dimensión, no es especialmente grande para ser repartida en 4 plantas con 3 escaleras.

Por todo ello se plantea modificar la tipología.

Por un lado, se plantea eliminar el sótano y por otro lado, la edificabilidad planteada de 110 m² se propone desarrollarla en planta baja y bajocubierta.

Según se define en el artículo 3.07 del de la ordenanza de edificación del mismo Plan Parcial, el bajocubierta puede ser uso residencial y no computa edificabilidad.

Art 3.07 PLANTA BAJO CUBIERTA

Se permite la utilización de la entrecubierta para uso residencial, siempre que se garantice su adecuado nivel de aislamiento térmico, iluminación y ventilación naturales. A este efecto se podrán abrir huecos en cubierta cuyo diseño asegure la armonía compositiva del conjunto. Su superficie construida no será computable a efectos de aprovechamiento edificatorio.

Las condiciones particulares para las viviendas unifamiliares Adosadas establecidas en el artículo 4.02 de la Ordenanza de Edificación (unidades morfológicas B), se ven modificadas por la nueva tipología edificatoria, por lo que, el artículo 4.02 se ve modificado para la unidad morfológica B objeto del PEAU. Quedando la nueva redacción del siguiente modo:

Corresponde a la agrupación de la unidad morfológica B, la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

La tipología edificatoria será de planta baja + planta bajo cubierta.

La altura de la cara superior del forjado de techo de la planta baja respecto a la acera será de 3,15 m, como máximo y la altura de cumbrera de 7,25 m.

La base de la cubierta partirá a máximo 2,45 metro de altura, de la altura de la cara superior del último forjado, el techo de planta baja.

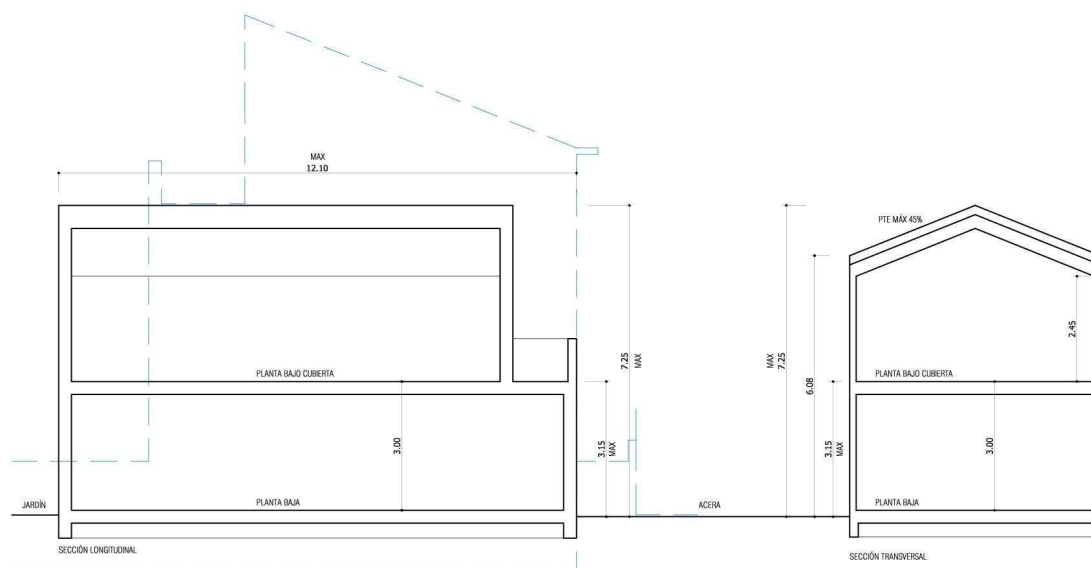
Los materiales de fachada serán uniformes en la unidad morfológica.

Los cierres de parcelas a espacio público serán de materiales homogéneos en cada unidad.

La cubierta del edificio tendrá una pendiente del 45% como máximo, según la latitud de la zona es la inclinación óptima para aprovechar el soleamiento en la colocación de paneles solares.

La inclinación de la cubierta será perpendicular al sentido longitudinal de la parcela. Con la finalidad de que la cumbrera no alcance una altura excesiva.

Las agrupaciones de viviendas se adoptarán a la pendiente del vial con escalonamientos, todas medidas se tomarán respecto al punto de acera más alta de cada escalonamiento.



Pamplona, 11 de agosto de 2026

Nekane Íñiguez Asio

Raúl Belloso Luqui

Iñaki Archanco Mancho