

PROYECTO **PLAN DE PARTICIPACION DEL PEAU**
(PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA)
REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA
SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA

EMPLAZAMIENTO **POLIGONO 2 – PARCELA 108**
ITUREN – NAVARRA

PROMOTOR **MIKEL CAMPO ECHEPETELECU**

FECHA **ENERO 2.023**

mariano oteiza arrechea
jon joseba oteiza galain

- A R Q U I T E C T O S -

www.oteizaarquitectos.com

MEMORIA

**PROYECTO PLAN DE PARTICIPACION DEL PEAU
(PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA)
REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA
SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA**

**EMPLAZAMIENTO POLIGONO 2 – PARCELA 108
ITUREN – NAVARRA**

PROMOTOR MIKEL CAMPO ECHEPETELECU

FECHA ENERO 2.023

**mariano oteiza arrechea
jon joseba oteiza galain**

- A R Q U I T E C T O S -

www.oteizaarquitectos.com

INDICE

1.- OBJETO

2.- PROMOTOR

3.- SITUACION

4.- ESTADO ACTUAL

5.- NORMATIVA URBANISTICA

6.- ANTECEDENTES

6.1.- Acceso

6.2.- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)

6.3.- Cesiones

6.4.- Cesión del 10 %

6.5.- Notificación a colindantes

7.- PROYECTO

8.- JUSTIFICACION PARA LA REDACCION DEL PEAU

9.- ORDENACION DEL PEAU

9.1.- Plan Municipal actual

9.2.- Ámbito

9.3.- Ordenación

9.3.1.- Gestión

9.3.2.- Alineaciones y Rasantes

9.3.3.- Ordenación y composición de volúmenes

9.3.4.- Ordenación de las fachadas

9.3.5.- Viales exteriores

9.3.6.- Aparcamientos.

9.4.- Aprovechamiento

9.5.- Eficacia y Eficiencia Energética

9.6.- Accesibilidad de minusválidos

10.- NUEVA NORMATIVA PARTICULAR

11.- CESION DEL 10 % CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

12.- NOTIFICACION A COLINDANTES

13.- VIABILIDAD ECONOMICA

14.- INFRAESTRUCTURAS

15.- ESTUDIO DE TRAFICO

16.- AFECCIONES AL MEDIO AMBIENTE

17.- DOCUMENTACION ANEJA

18.- DOCUMENTACION GRAFICA

19.- PLAN DE PARTICIPACION

MEMORIA

1.- OBJETO

Es objeto de la presente documentación, atendiendo al informe de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Ituren de 22 de diciembre de 2.022, completar la documentación presentada en el Registro Electrónico del mencionado Ayuntamiento el 13 de diciembre de 2.022, para poder someter a exposición pública en una sesión explicativa, el Plan de Participación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que se promueve al objeto de proceder a la remodelación de la planta primera del edificio existente en la Parcela 108 del Polígono 2 de Ituren, para su acondicionamiento como vivienda.

2.- PROMOTOR

Es promotor Mikel Campo Echepetelecu, con DNI 44.346.452 – S.

3.- SITUACION

La Parcela 108 del Polígono 2 de Ituren se encuentra en el área oeste del casco urbano de Ituren, de acuerdo con el plano 1 de situación y emplazamiento de la Documentación Gráfica que se acompaña.

4.- ESTADO ACTUAL

El edificio, cuyo acondicionamiento para uso de vivienda en planta primera se trata en el presente plan de participación, tiene un perfil de plantas baja y primera, con una entreplanta intermedia en la zona de la escalera.

La planta primera tuvo uso de oficina y estancia auxiliar de desahogo.

En la documentación gráfica, planos 2, 3 y 4, se detallan las plantas, fachadas y secciones del edificio existente.

El cuadro de superficies se reproduce en el plano 2 y a continuación:

SUPERFICIE ESTADO ACTUAL - M2		
	UTIL	CONST.
GARAJE - TRASTERO	155,77	169,16
ESCALERA ACCESO - 50 %	6,40	7,27
TOTAL PLANTA BAJA	162,17	176,43
ENTREPLANTA	25,06	30,37
ESCALERA - 50 %	1,83	2,22
TOTAL ENTREPLANTA	26,89	32,59
VESTIBULO	6,03	-----
ESTAR	16,21	-----
COCINA	5,53	-----
OFICINA	7,83	-----
BAÑO	2,98	-----
ALMACEN	52,75	-----
TOTAL INTERIOR	91,33	103,99
TERRAZA - 50 %	12,51	14,51
TOTAL	103,84	118,50
ESCALERA DESCANSILLO - 50 %	1,81	2,07
TOTAL PLANTA PRIMERA	105,65	120,57
TOTAL	294,71	329,59

5.- NORMATIVA URBANISTICA

Son vigentes las Normas Subsidiarias de Ituren, que determinan que el Edificio, construido en la Parcela 108 del Polígono 2 de Ituren, está edificado sobre un suelo cuya clasificación es de Suelo Urbano Consolidado, con uso detallado de la edificación, industrial.

La vigente Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que el cambio de uso constituye una actuación de dotación en suelo urbano, sometida a la cesión del 10 % del incremento del valor de la edificación propiciado por el cambio de uso, así como, en su caso, a completar el sistema de dotaciones en función del incremento residencial.

Las actuaciones de dotación requieren la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana.

6.- ANTECEDENTES

En febrero de 2.021 se presentó una consulta previa redactada en agosto de 2.016 a nombre de Mikel Campo Echepetelecu, en representación de su tío Ignacio Echeverría Hernandorena, quien es el propietario, hoy en trámite de cambio de titularidad por donación.

Los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Ituren redactaron un informe de fecha 9 de marzo de 2.021, en el que señalaban los siguientes puntos:

6.1.- Acceso

Dado que, conforme a catastro la parcela donde se ubica el proyecto no cuenta con acceso desde la vía pública, se deberá certificar mediante escrituras que el acceso está garantizado.

6.2.- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)

Deberá tramitarse un Plan Especial de Actuación Urbana, para posibilitar el cambio de uso de industrial a vivienda, ya que dicha modificación es una actuación de dotación.

6.3.- Cesiones

El aumento de una vivienda en Ituren no altera las condiciones de suficiencia de dotaciones locales y generales, por lo que no corresponde prever cesiones con ese concepto.

El cambio de uso está sometido a la cesión del 10 % del incremento del valor de la parcela por la sustitución de la superficie de uso industrial a residencial.

En junio de 2.021 se presentó, a nombre de Ignacio Echeverría Hernandorena, una documentación que atestiguaba que la Parcela 108 del Polígono 2, en que se sitúa el edificio sobre el que se quiere actuar, tenía garantizado el acceso a través de las parcelas 109 y 110, que soportaban una servidumbre de paso.

Los Servicios Técnicos Municipales, en informe de 29 de junio de 2.021, señalaron que quedaba justificada la existencia jurídica de acceso a la Parcela 108.

En diciembre de 2.022 se presentó la documentación para convocar la sesión explicativa del plan de participación, esta vez a nombre de Mikel Campo Echepetelecu, en favor de quien se está tramitando la donación del presente edificio, por parte de Ignacio Echeverría Hernandorena.

El informe de los Servicios Técnicos Municipales de 22 de diciembre de 2.022, señaló los siguientes puntos a corregir:

6.4.- Cesión del 10 %

Se corrige el apartado 11 relativo a la cesión del 10 %, conforme a lo señalado por el informe de los Servicios Técnicos Municipales.

6.5.- Notificación a colindantes

En el apartado 12 se incluyen los vecinos colindantes interesados, que son los propietarios de las parcelas señaladas en el punto 5 del informe municipal, a cada uno de los cuales se notificará la convocatoria a la sesión explicativa del plan de participación.

A la vez que la documentación del plan de participación, que es parte del Plan Especial de Actuación Urbana requerido, se presentó en diciembre de 2.022 para su tramitación el proyecto básico, que incluye modificaciones introducidas, a instancias del promotor.

7.- PROYECTO

Las obras de remodelación consisten en:

- Acondicionar de la planta primera como vivienda, con una nueva distribución, balcón, terraza y huecos de fachada, además de un nuevo balcón a lo largo de toda la fachada principal (oeste) de la planta primera.

- Resolver el acceso a la misma mediante escaleras y ascensor con acceso desde la planta baja.

- Instalar un baño, así como un trastero – armario en el local de garaje – trastero de la planta baja, manteniendo inalterado el resto de esta planta.

- Derribar la entreplanta.

El proyecto respeta las alineaciones de la planta baja y de 3 de las 4 fachadas de la planta primera: principal (oeste), lateral derecha (sur) y posterior (este). En la fachada lateral izquierda (norte) se desplaza 80 cm hacia el norte, ocupando 5,65 m² (7,06 m x 0,80 m) de la actual terraza, desplazamiento que no se contemplaba en la consulta previa.

La razón de dicha modificación de la alineación es estructural. En la sección longitudinal (norte – sur) del plano 4 de estado actual, se observa cómo el muro norte, sobre el que descansa la cubierta, se apoya sobre las viguetas y bovedillas del forjado, y no sobre la viga de canto. Por el contrario, en la sección longitudinal (norte – sur) del plano 7 de proyecto, dicho muro norte de planta primera se ha desplazado de tal modo que se ubica sobre la viga de canto.

Se mantiene el perfil existente de plantas baja y primera, eliminándose la entreplanta existente en la actualidad.

La cubierta del edificio va a mantener la altura de la actual. Va a ser a 3 aguas, en vez de las actuales 2 aguas, al objeto de disminuir la afección sobre el edificio ubicado al norte, en la Parcela 110.

En la documentación gráfica, planos 5, 6 y 7, se detallan las plantas, fachadas y secciones del proyecto.

A pesar de la mayor ocupación de la planta primera, la superficie construida del proyecto no es mayor que la del estado actual, debido al derribo de la entreplanta actualmente existente junto a las escaleras.

El cuadro de superficies se reproduce en el plano 5 y a continuación:

SUPERFICIE ESTADO ACTUAL - M2		
	UTIL	CONST.
GARAJE - TRASTERO	138,18	-----
TRASTERO - ARMARIO	6,04	-----
BAÑO	4,55	-----
TOTAL GARAJE - TRASTERO	148,77	163,43
VESTIBULO INDEPENDENCIA	2,74	-----
PORTAL - ESCALERA	10,57	-----
TOTAL	13,31	15,47
PORCHE - 50 %	0,90	0,97
TOTAL PLANTA BAJA	162,98	179,87
VESTIBULO - PASILLO	10,25	-----
SALA DE ESTAR	18,82	-----
COCINA	10,12	-----
DORMITORIO 1	11,36	-----
DORMITORIO 2	11,36	-----
DORMITORIO 3	11,60	-----
VESTIDOR	9,79	-----
BAÑO 1	4,55	-----
BAÑO 2	4,34	-----
ASEO	2,10	-----
TOTAL INTERIOR	94,29	123,29
TERRAZA - 50 %	3,30	3,61
BALCON - 50 %	5,21	5,21
TOTAL VIVIENDA	99,50	128,50
ESCALERA - DESCANSILLO	10,95	13,18
TOTAL PLANTA PRIMERA	110,45	141,68
TOTAL	273,43	321,55

8.- JUSTIFICACION PARA LA REDACCION DEL PEAU

Conforme al artículo 90.5 del DFL 1/2.017, son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de

la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Dicha circunstancia se cumple en el presente caso que prevé el cambio del uso urbanístico en la planta primera, de industrial en la actualidad, a vivienda en un futuro.

No se incrementa la edificabilidad ni la densidad, además de no requerirse la reforma o renovación de la urbanización, que ya está ejecutada.

Las Actuaciones de Dotación requieren el trámite de un Plan Especial de Actuación Urbana.

9.- ORDENACION DEL PEAU

9.1.- Plan Municipal actual

Son vigentes las Normas Subsidiarias de Ituren, cuyo análisis, en cuanto a la Parcela 108 del Polígono 2 de Ituren se refiere, se ha resumido en el apartado 5 de la presente memoria.

9.2.- Ámbito

El Ámbito del PEAU se corresponde con la Parcela 108 del Polígono 2 de Ituren, con una superficie, según cédula parcelaria, de 570,25 m².

Se adjunta la cédula en el Anejo a la memoria.

9.3.- Ordenación

La ordenación propuesta en el proyecto se detalla en los Planos 5, 6 y 7 de la Documentación Gráfica y en el punto 7 de la presente memoria.

En los siguientes subapartados se detallan los aspectos específicos de la Ordenación. Así:

9.3.1.- Gestión

Al tratarse de una parcela situada en suelo urbano consolidado, la gestión es de actuación directa con la presentación del proyecto de ejecución.

En este caso, al tratarse de una actuación de dotación, se requiere también la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)

9.3.2.- Alineaciones y Rasantes

El proyecto respeta las alineaciones de la planta baja y de 3 de las 4 fachadas de la planta primera: principal (oeste), lateral derecha (sur) y posterior (este). En la fachada lateral izquierda (norte) se desplaza 80 cm hacia el norte, ocupando 5,65 m² (7,06 m x 0,80 m) de la actual terraza.

La razón de dicha modificación de la alineación es estructural. En la sección longitudinal (norte – sur) del plano 4 de estado actual, se observa cómo el muro norte, sobre el que descansa la cubierta, se apoya sobre las viguetas y bovedillas del forjado, y no sobre la viga de canto. Por el contrario, en la sección longitudinal (norte – sur) del plano 7 de proyecto, dicho muro norte de planta primera se ha desplazado de tal modo que se ubica sobre la viga de canto.

Las nuevas alineaciones de la planta primera se detallan en el plano 5.

La cubierta del edificio va a mantener la altura de la actual. Va a ser a 3 aguas, en vez de las actuales 2 aguas, al objeto de disminuir la afección sobre el edificio ubicado al norte, en la Parcela 110.

Se mantienen las rasantes exteriores perimetrales al edificio.

9.3.3.- Ordenación y composición de volúmenes

La composición del volumen del edificio acondicionado como vivienda en su planta primera va a ser similar a la existente en la actualidad.

Se modifica la cubierta, que actualmente es a dos aguas, por una a tres aguas, al objeto de disminuir la afección sobre el edificio ubicado en la Parcela 110. La pendiente de la cubierta va a ser la misma que la actual.

9.3.4.- Ordenación de las fachadas

Las fachadas se adecúan a lo establecido por la vigente Normativa, tanto en cuanto a composición como a los materiales.

9.3.5.- Viales exteriores

Se trata de una actuación sobre un edificio ubicado en un entorno urbano consolidado, totalmente urbanizado, sobre cuyos viales colindantes no se actúa.

9.3.6.- Aparcamientos.

Se trata de una actuación sobre un edificio consolidado existente en suelo urbano, que dispone de un garaje – trastero en planta baja, donde se pueden aparcar hasta cinco automóviles con acceso directo desde el exterior, cantidad más que suficiente para las necesidades de la vivienda que se pretende en planta primera.

9.4.- Aprovechamiento

El edificio existente tiene una superficie construida consolidada de 329,59 m², conforme al cuadro de superficies que se reproduce en el plano 2 de la documentación gráfica y en el punto 4 de la presente memoria.

El edificio proyectado tiene una superficie construida de 321,55 m², conforme al cuadro de superficies que se reproduce en el plano 5 de la documentación gráfica y en el punto 7 de la presente memoria.

Por tanto, hay decremento y no incremento del aprovechamiento respecto al actual consolidado.

9.5.- Eficacia y Eficiencia Energética

De conformidad con la Directiva 2.010 / 31 / UE de 19 de mayo, el proyecto de ejecución cumplirá las condiciones de eficacia y eficiencia energética establecidas por la normativa.

9.6.- Accesibilidad de minusválidos

Las determinaciones que garanticen a las personas afectadas por minusvalías, la accesibilidad y utilización de los espacios de uso público, viales, edificios, etc del ámbito del presente PEAU son las de las vigentes normativas sobre barreras físicas y sensoriales.

Se proyecta una escalera y hueco de ascensor de acceso a la planta primera en la que se ubicará la vivienda. El proyecto de ejecución se someterá a la normativa vigente.

10.- NUEVA NORMATIVA PARTICULAR

No se modifica la Normativa Urbanística Particular del Ámbito del PEAU.

11.- CESION DEL 10 % CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

Se trata de un edificio en suelo urbano consolidado, en el que se pasa de una superficie construida actual de 329,59 m², a una superficie construida proyectada de 321,55 m². Por tanto, no hay incremento de superficie construida.

Sin embargo, conforme al punto 4 del informe de los Servicios Técnicos Municipales de 22 de diciembre de 2.022, sí procede la cesión del 10 % del incremento del valor de la parcela, debida al cambio de uso a residencial, para lo que se redactará un convenio entre el Ayuntamiento y el promotor.

El cálculo de la cesión, que consta en el informe de los Servicios Técnicos Municipales de marzo de 2.021, se incorpora al presente documento a continuación:

- **Cálculo de la cesión del 10% correspondiente al Ayuntamiento.**

Superficie: 15,85 m² en planta baja: acceso.
146,52 m² en planta primera: uso residencial.

Datos catastrales

Cuadro resumen de los valores catastrales de la ponencia de valoración vigente (2018).

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m ²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m ²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m ² de suelo bruto €/m ²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m ² /m ²	Resto de usos m ² /m ²			Uso predominante €/m ²	Resto de usos €/m ²	Valor del suelo libre consolidado €/m ²	Uso predominante	Resto usos	
01HU	Aditivo	520	1,30	1,30	Residencial	0,40	0,55	44,85	B+I+bajocubierta	75,00	27,00	7,00	1,10	1,10	25,00
02II	Aditivo	520	1,30	1,30	Industrial	0,30	0,02	19,82	B	64,00	31,00	6,00	1,10	1,10	19,00
03DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado			3,00	B+I+bajocubierta	18,00	6,00	3,00	1,10	1,10	
V	Aditivo	520			Viano			3,00				3,00			
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										

Polígono fiscal 01HU

- Valor básico repercusión uso predominante (vivienda): 75 €/m².
- Valor básico repercusión otros usos (garaje): 27 €/m².
- Valor básico repercusión suelo libre consolidado (parcela libre privada): 7 €/m².

Considerando con unidad de actuación la edificación existente, la valoración resulta:

- Superficie ocupada por la edificación industrial: ... 180,00 m²
- Superficie construida uso industrial: 164,15 m²
- Superficie construida uso residencial: 162,37 m²

$$(75 \text{ €/m}^2 \times 0,5027 + 27\text{€/m}^2 \times 0,49727) 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 91,80 \text{ €/m}^2$$

- 10% 162,37 m² x 91,80 €/m² = 1.490,55 €

12- NOTIFICACION A COLINDANTES

Se enumera los vecinos colindantes, a cada uno de los cuales se notificará directamente la convocatoria a la sesión explicativa del plan de participación:

Propietario del edificio del proyecto

Juan Ignacio Echeverría Hernandorena, propietario de la vivienda 1º I de la Parcela 110 del Polígono 2 (Ignacioenea).

Resto de propietarios de los locales de la Parcela 108 del Polígono 2

Pilar Salaberría, propietario de la vivienda 2º I de la Parcela 109 del Polígono 2 (Aizpurualdea)

Vicente Bereau Miquelarena, propietario de la vivienda 3º D de la Parcela 110 del Polígono 2 (Ignacioenea).

Laura Goñi Elizalde, propietario de la vivienda 2º D de la Parcela 109 del Polígono 2 (Aizpurualdea)

Joaquín Ayoroa Aríztegui, propietario de la vivienda 2º D de la Parcela 110 del Polígono 2 (Ignacioenea).

Propietario de la Parcela 107 del Polígono 2

Simón Ayoroa Fagoaga, propietario de la vivienda 1º D de la Parcela 109 del Polígono 2 (Aizpurualdea).

Propietarios de las viviendas de la Parcela 109 del Polígono 2 (Aizpurualdea)

- 1º D Simón Ayoroa Fagoaga
- 1º I Jon Ayoroa Aríztegui
- 2º D Laura Goñi Elizalde
- 2º I Pilar Salaberría
- 3º D José Fermín Aríztegui
- 3º I Ana María Ayoroa Fagoaga

Propietarios de las viviendas de la Parcela 110 del Polígono 2 (Ignacioenea)

- 1º D Fermín Elizalde
- 1º I Juan Ignacio Echeverría Hernandorena
- 2º D Joaquín Ayoroa Aríztegui
- 2º I Juan Antonio Elizalde Gorosterrazu
- 3º D Vicente Bereau Miquelarena
- 3º I Javier Echepeleacu Echeverría

Propietarios de las viviendas de la Parcela 111 del Polígono 2 (Elizaldea)

- 1º D Sagrario Iribarren Elizalde
- 1º I Luis Miguel Miquelarena Iribarren
- 2º D Juan Elizalde Jaunarena
- 2º I Julia Garmendia Bazterrica
- 3º D Ismael Elizalde Santesteban
- 3º I Joaquina Lecaroz Inda

Propietario de la Parcela 921 del Polígono 2

Ismael Elizalde Santesteban, propietario de la vivienda 3º D de la Parcela 111 del Polígono 2 (Elizaldea)

Propietario de la Parcela 536 del Polígono 2

Maite Sagardía Karrikaburu, residente en la Casa Karrikaburu de Ituren.

13.- VIABILIDAD ECONOMICA

La actuación que se propone en el presente Plan de Participación del PEAU se va a llevar a cabo con características y calidades similares a los de las últimas viviendas unifamiliares construidas en Ituren, a lo cual el promotor puede hacer frente.

La inversión se va a destinar a las obras necesarias para el acondicionamiento de la planta primera como vivienda.

No se urbaniza superficie pública ya que el entorno está totalmente urbanizado. Únicamente se urbanizará, si se da el caso, para devolver a su estado actual, aquella superficie que se haya podido deteriorado en el transcurso de las obras.

Las obras que se pretenden ejecutar, que van a ser sufragadas con inversión privada, no van a suponer ningún gasto o perjuicio a las administraciones públicas. Todo lo contrario, van a suponer ingresos para el Ayuntamiento por la licencia municipal de obras al proyecto de ejecución.

14.- INFRAESTRUCTURAS

Se trata de un entorno urbano consolidado que dispone de las redes de infraestructuras necesarias a las que se conectará la vivienda proyectada en la planta primera del edificio existente: abastecimiento de agua, saneamiento de aguas fecales, red de pluviales, red de electricidad, telefonía,

15.- ESTUDIO DE TRAFICO

La propuesta plantea el acondicionamiento como vivienda de la planta primera de un edificio existente en suelo urbano consolidado.

El edificio dispone de una planta baja, cuyo uso se va a mantener como garaje – trastero, en el que se pueden aparcar hasta cinco automóviles con acceso directo desde el exterior, más que suficientes para la vivienda que se pretende en planta primera.

Se trata de una actuación de escasa entidad que no va a producir incidencias reseñables sobre la movilidad del entorno en el que se ubica.

16.- AFECCIONES AL MEDIO AMBIENTE

La actuación propuesta no va a ampliar el suelo urbanizado con la ocupación de más territorio porque, conforme a la preferencia de la normativa vigente por favorecer la compactación y densificación, aprovecha una parcela ubicada dentro del suelo urbano consolidado ya existente.

Es por ello que no introduce afecciones negativas al medio ambiente, no empeorando el estado actual del mismo.

Durante el transcurso de la obra se cumplirá con la actual normativa vigente de tratamiento de residuos en favor de la protección del medio ambiente.

17.- DOCUMENTACION ANEJA

Se acompaña como Anejo a la memoria, la cédula parcelaria de la Parcela 56 del Polígono 69.

18.- DOCUMENTACION GRAFICA

Se acompaña la siguiente Documentación Gráfica:

- 1.- Situación y Emplazamiento. Cédula Parcelaria.
- 2.- Estado Actual: Planta Baja, Entreplanta, Planta Primera, Planta Cubierta.
- 3.- Estado Actual: Fachadas.
- 4.- Estado Actual: Secciones.
- 5.- Proyecto: Planta Baja, Planta Primera, Planta Cubierta.
- 6.- Proyecto: Fachadas.
- 7.- Proyecto: Secciones.

19.- PLAN DE PARTICIPACION

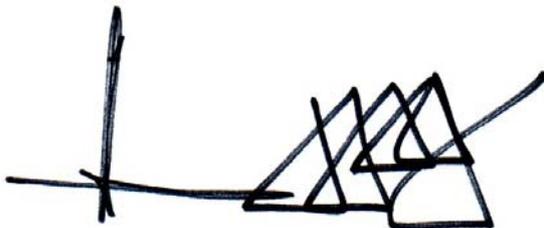
Previa la aprobación inicial del PEAU, es necesario proceder a la realización del preceptivo proceso de participación consultivo, en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas.

Se propone mantener una reunión informativa en la sala, fecha y hora que el Ayuntamiento estime oportuno con el objeto de exponer la propuesta, previa publicidad de la convocatoria que se considere necesaria (tablón del ayuntamiento, página web municipal, comunicación a colindantes,)

Los interesados confirmarán al Ayuntamiento su asistencia, lo cual se comunicará por e-mail o telefónicamente hasta la víspera de la fecha de su celebración.

Se levantará un acta de esta reunión que será remitida a los asistentes; se abrirá un periodo que determine el Ayuntamiento a partir de la celebración de la sesión explicativa para que se proceda a comunicar vía e-mail a la dirección de correo electrónico info@oteizaarquitectos.com las sugerencias a lo expuesto en la reunión para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Una vez finalizado el proceso se emitirá acta e informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado para su consideración en el documento a redactar.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a complex, scribbled shape on the right.

mariano oteiza arrechea
jon joseba oteiza galain
arquitectos. enero 2.023

ANEJO A LA MEMORIA

CEDULA PARCELARIA – AMBITO DEL PEAU

**PROYECTO PLAN DE PARTICIPACION DEL PEAU
(PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA)
REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA
SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA**

**EMPLAZAMIENTO POLIGONO 2 – PARCELA 108
ITUREN – NAVARRA**

PROMOTOR MIKEL CAMPO ECHEPETELECU

FECHA ENERO 2.023

**mariano oteiza arrechea
jon joseba oteiza galain**

- A R Q U I T E C T O S -

www.oteizaarquitectos.com

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 31000000002242054BZ

Municipio ITUREN

Cód. 129 Entidad ITUREN.C

Cód. Seg. I7R0MLU46ZR

Expedida el 11/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 108 2 4	IGERABIDEA KALEA, 21 1º	142,80		ALMACEN

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



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

DOCUMENTACION GRAFICA

**PROYECTO PLAN DE PARTICIPACION DEL PEAU
(PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA)
REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA
SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA**

**EMPLAZAMIENTO POLIGONO 2 – PARCELA 108
ITUREN – NAVARRA**

PROMOTOR MIKEL CAMPO ECHEPETELECU

FECHA ENERO 2.023

**mariano oteiza arrechea
jon joseba oteiza galain**

- A R Q U I T E C T O S -

www.oteizaarquitectos.com



Nafarroako  Gobierno
Gobernua  de Navarra

NAFARROAKO  HACIENDA
OGASUNA NAVARRA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002242054BZ
Municipio ITUREN Entidad ITUREN.C
Expedida el 29 de agosto de 2016 via Internet <https://catastro.navarra.es> Código Seguridad: I/T5Q1KPUE98

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 108 2 4	IGERABIDEA KALEA, 21 01	142,80		ALMACEN

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



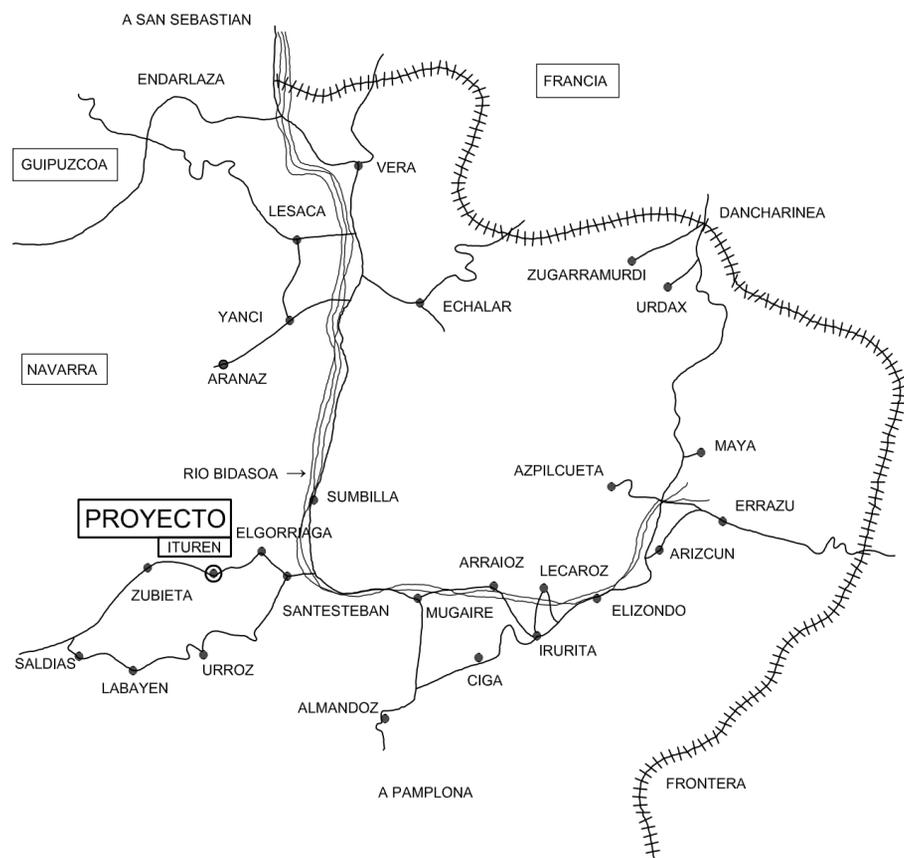
Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre).
 Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Las referencias identificadoras se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela Rústica y Unidad Urbana.
(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

Lurralde Aberastanaren Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tel: 348 42 13 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqteri@navarra.es



PLAN DE PARTICIPACION: **PEAU - ACTUACION DE DOTACION REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA**

PROMOTOR:

MIKEL CAMPO ECHEPETELECU

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO CEDULA PARCELARIA

ENERO 2.023

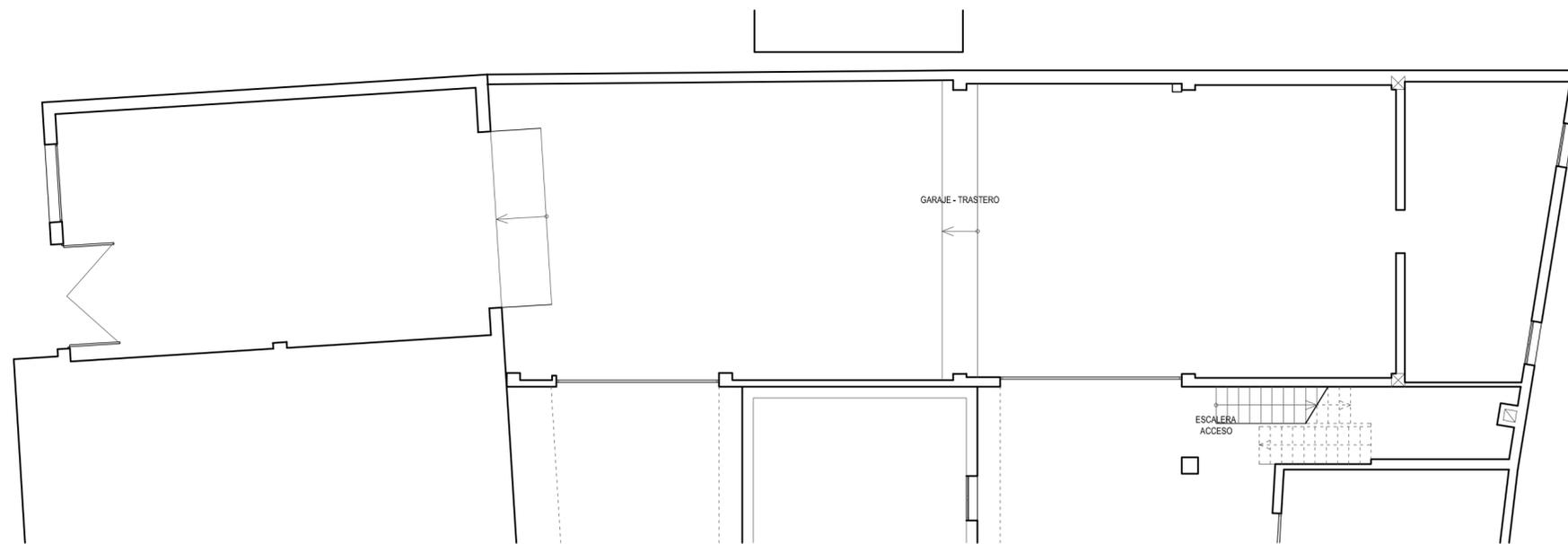
ESCALAS: 1/1500 Y 1/500

**mariano oteiza arrechea
jon joseba oteiza galain
ARQUITECTOS**

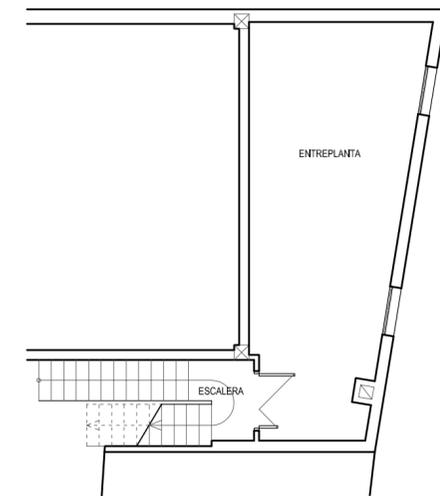


1403

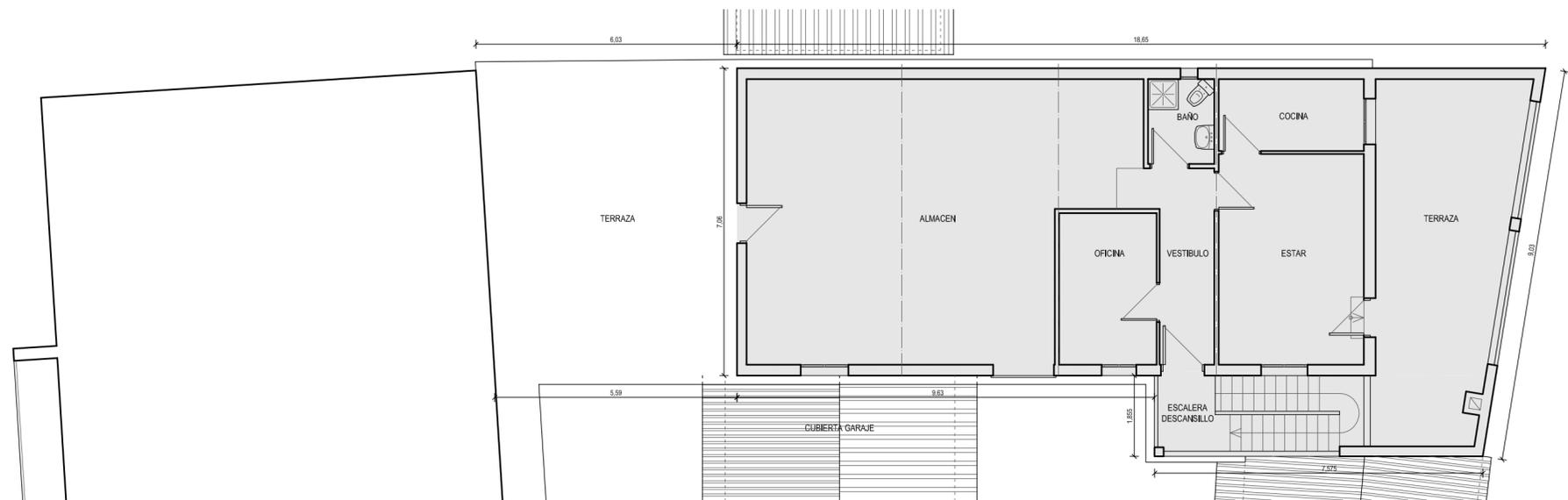
1



PLANTA BAJA

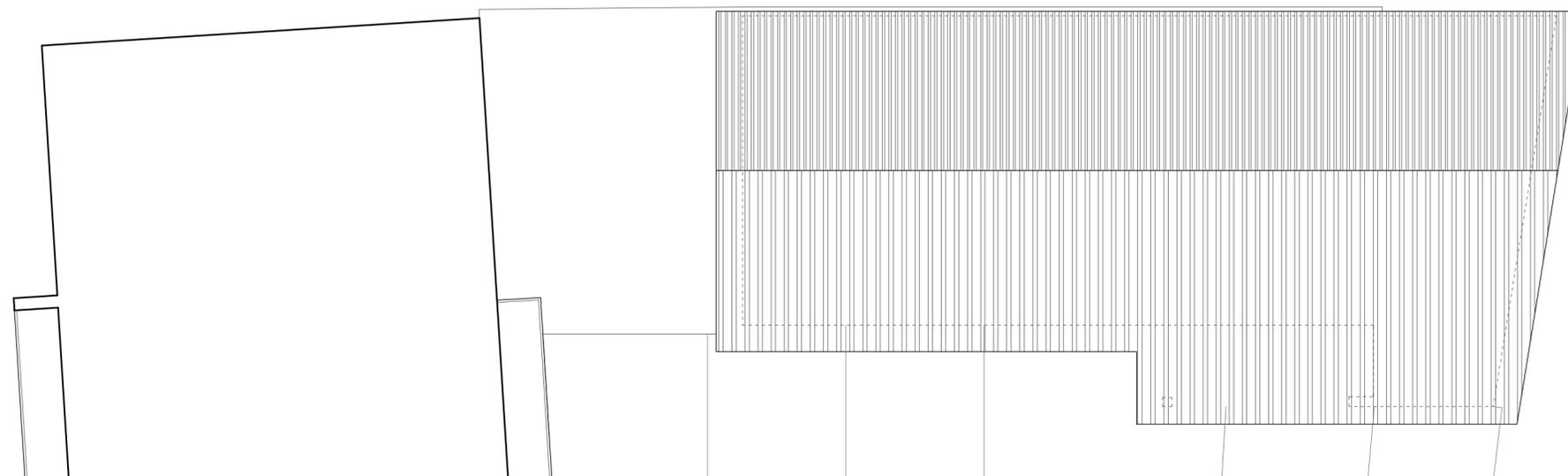


ENTREPLANTA



PLANTA PRIMERA

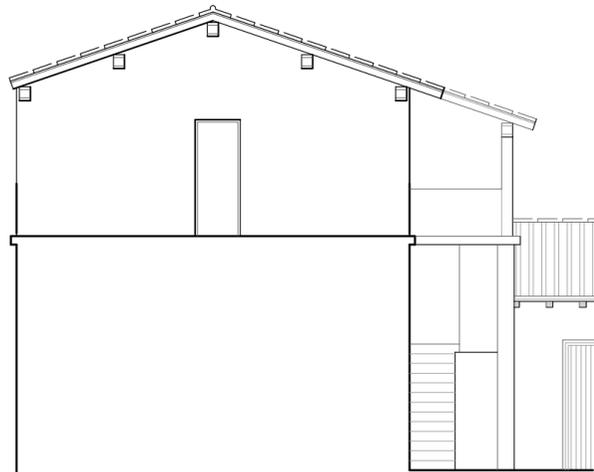
SUPERFICIE ESTADO ACTUAL - M2		
	UTIL	CONST.
GARAJE - TRASTERO	155,77	169,16
ESCALERA ACCESO - 50 %	6,40	7,27
TOTAL PLANTA BAJA	162,17	176,43
ENTREPLANTA	25,06	30,37
ESCALERA - 50 %	1,83	2,22
TOTAL ENTREPLANTA	26,89	32,59
VESTIBULO	6,03	—
ESTAR	16,21	—
COCINA	5,53	—
OFICINA	7,83	—
BAÑO	2,98	—
ALMACEN	52,75	—
TOTAL INTERIOR	91,33	103,99
TERRAZA - 50 %	12,51	14,51
TOTAL	103,84	118,50
ESCALERA DESCANSILLO - 50 %	1,81	2,07
TOTAL PLANTA PRIMERA	105,65	120,57
TOTAL	294,71	329,59



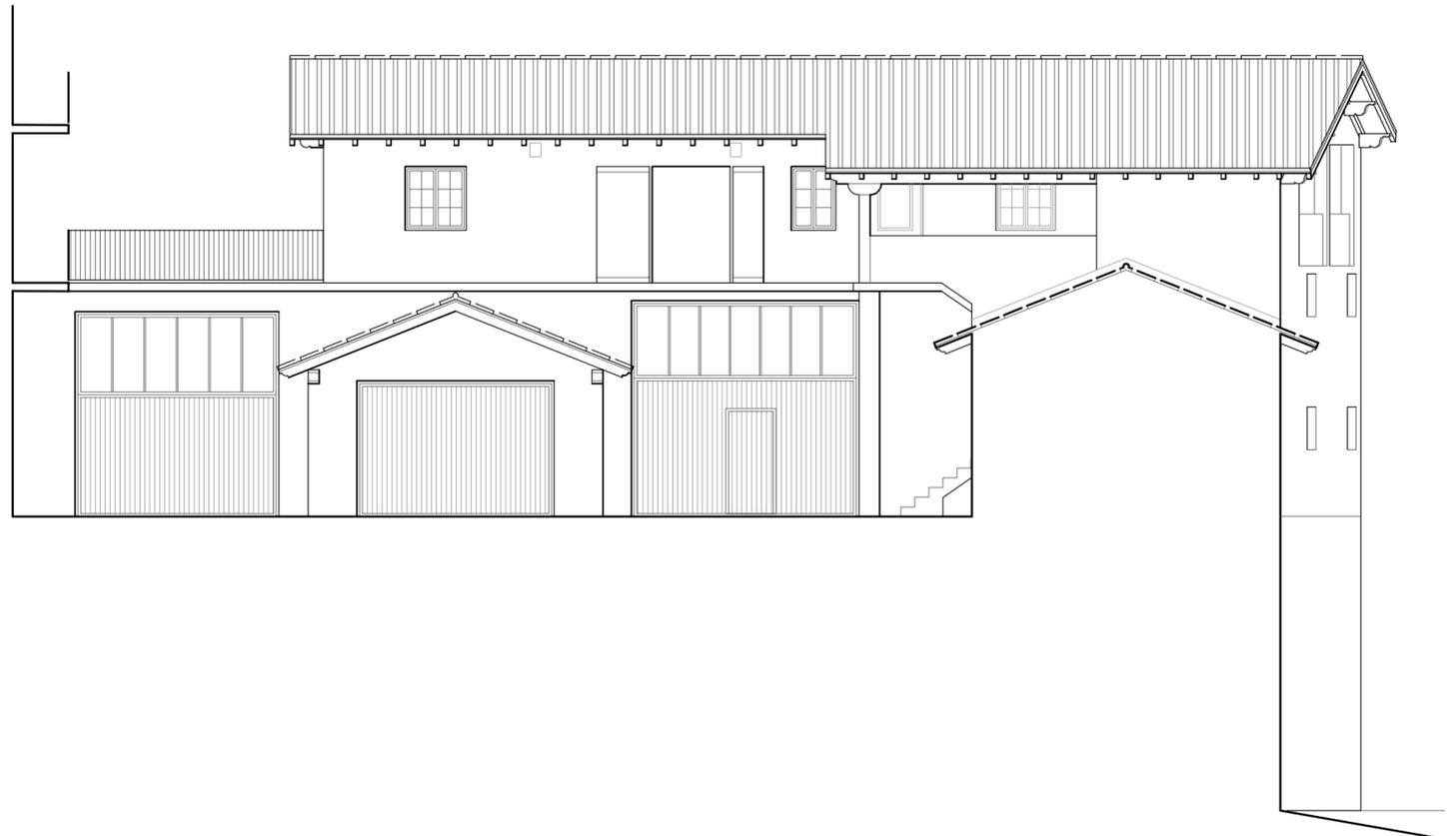
CUBIERTA



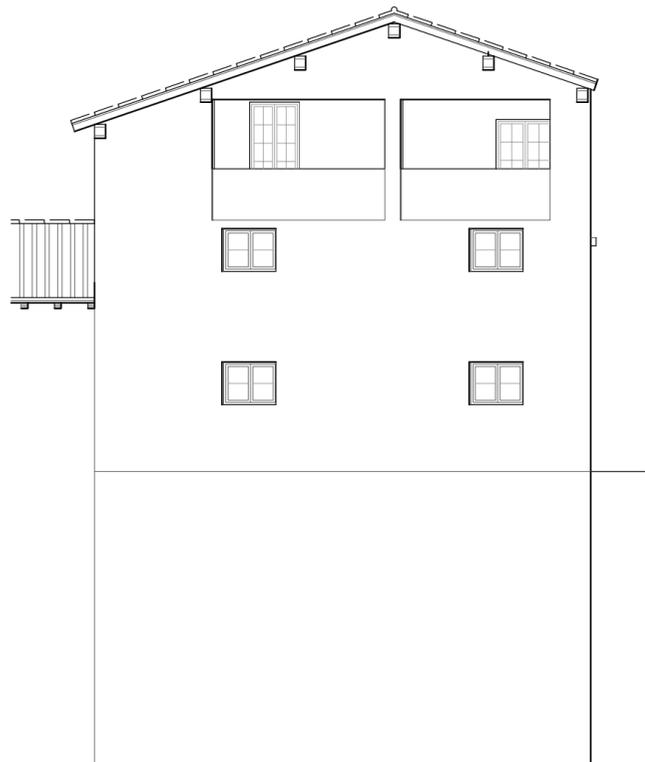
PLAN DE PARTICIPACION:		PEAU - ACTUACION DE DOTACION REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA	
PROMOTOR: MIKEL CAMPO ECHEPETELECU	ESTADO ACTUAL:	ENERO 2.023	
	PLANTA BAJA ENTREPLANTA PLANTA PRIMERA PLANTA CUBIERTA	ESCALA: 1/100	
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS		1403	2



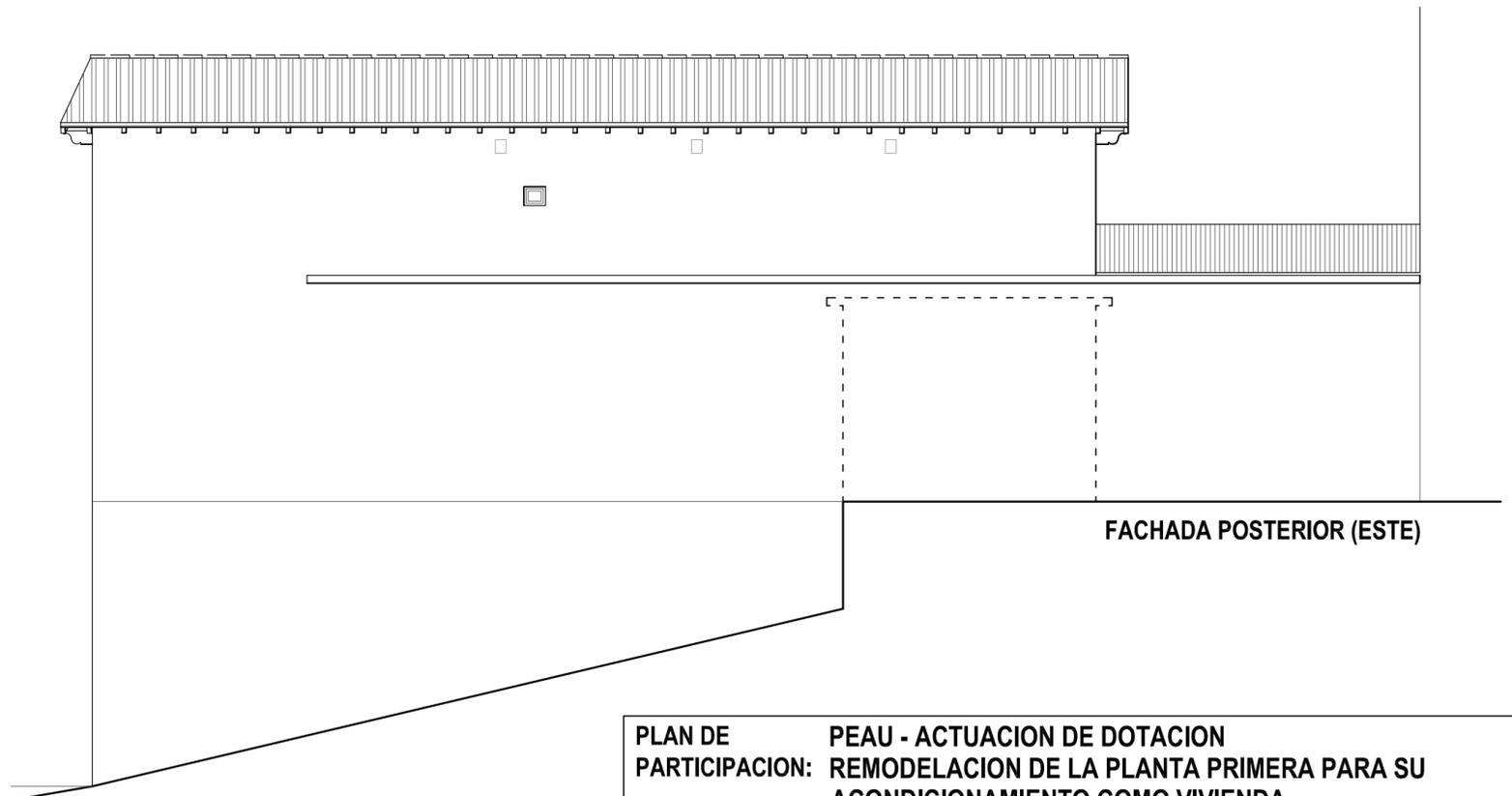
FACHADA LATERAL IZQUIERDA (NORTE)



FACHADA PRINCIPAL (OESTE)

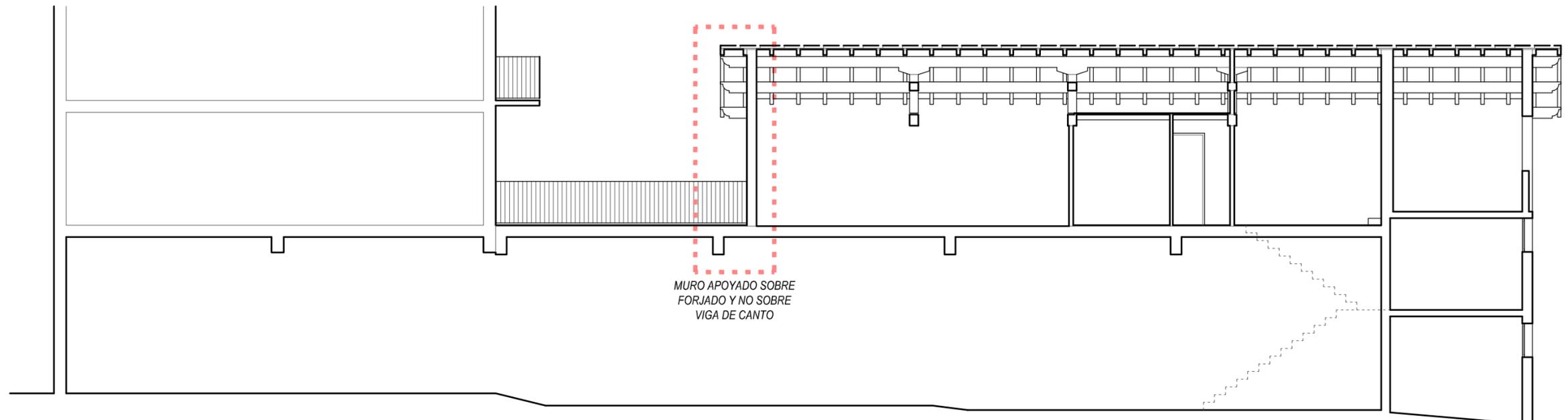


FACHADA LATERAL DERECHA (SUR)



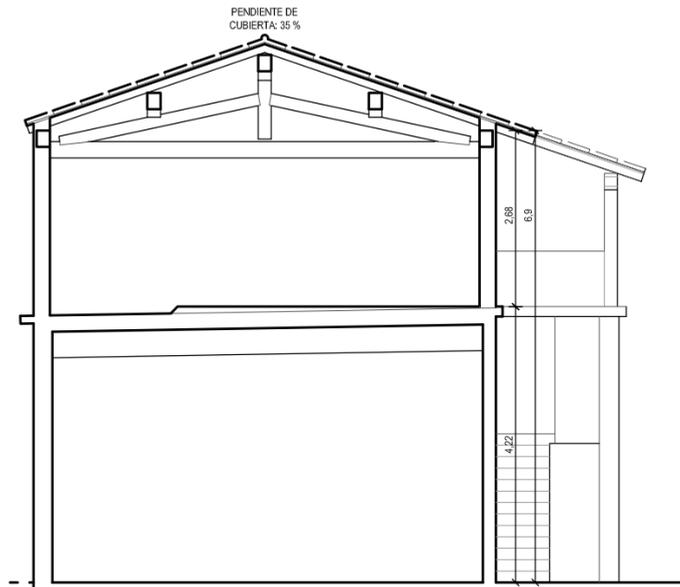
FACHADA POSTERIOR (ESTE)

PLAN DE PARTICIPACION: PEAU - ACTUACION DE DOTACION REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA	
PROMOTOR: MIKEL CAMPO ECHEPETELEGU	ESTADO ACTUAL: FACHADAS
ENERO 2.023	
ESCALA: 1/100	
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS	
1403	3



MURO APOYADO SOBRE FORJADO Y NO SOBRE VIGA DE CANTO

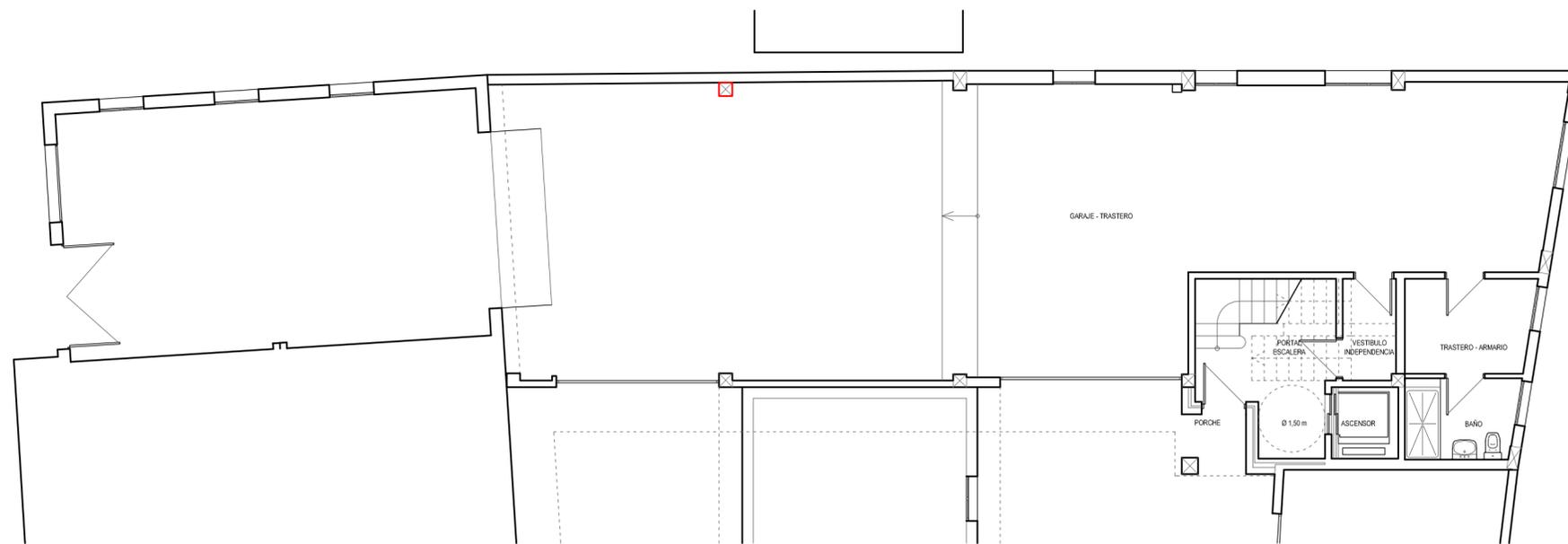
SECCION LONGITUDINAL (NORTE - SUR)



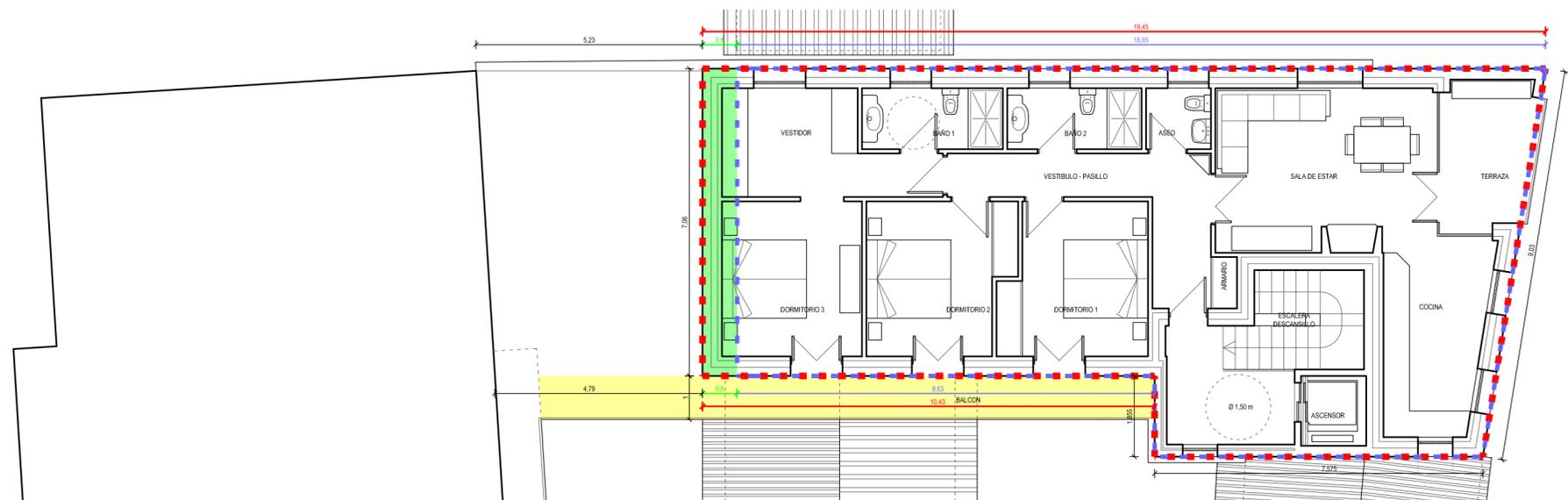
PENDIENTE DE CUBIERTA: 35 %

SECCION TRANSVERSAL (ESTE - OESTE)

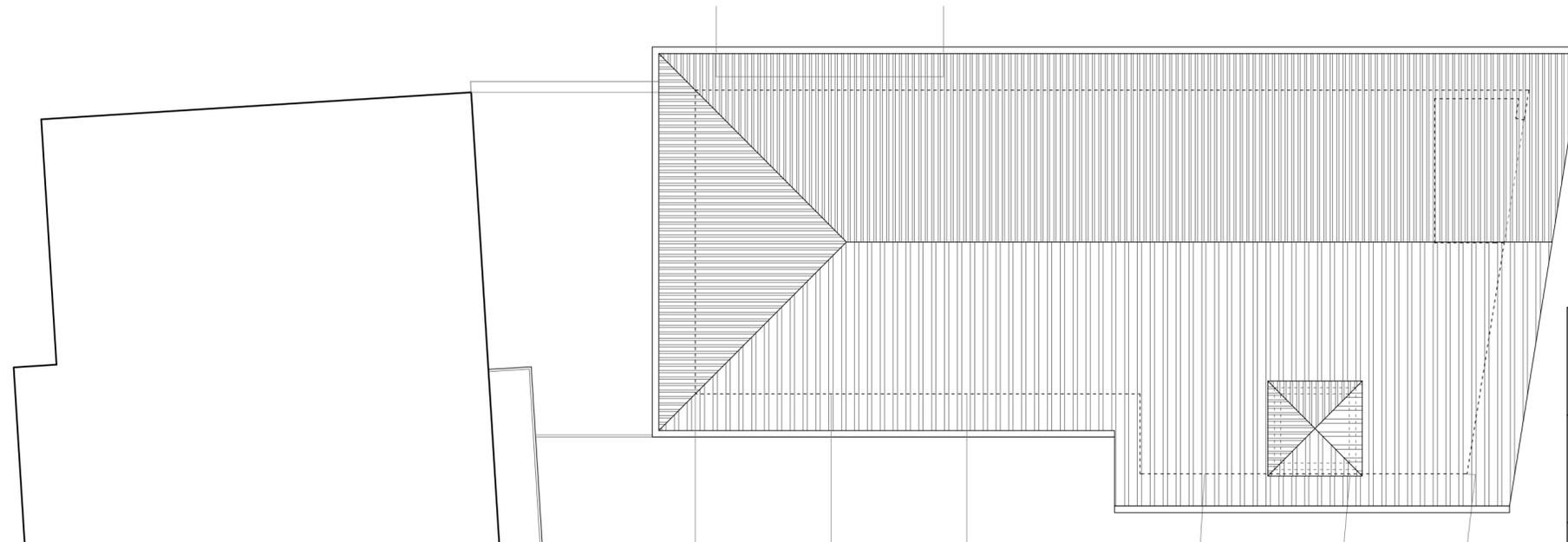
PLAN DE PARTICIPACION: PEAU - ACTUACION DE DOTACION REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA		
PROMOTOR: MIKEL CAMPO ECHEPETELECUCU	ESTADO ACTUAL: SECCIONES	ENERO 2.023
		ESCALA: 1/100
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS		
		1403
		4



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



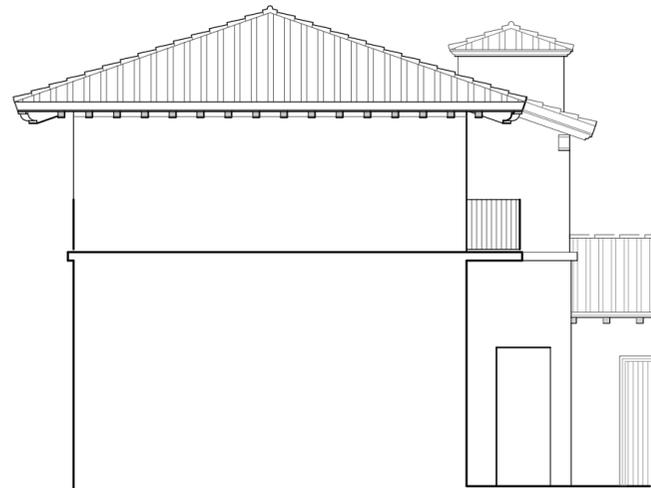
CUBIERTA

SUPERFICIE ESTADO ACTUAL - M2		
	UTIL	CONST.
GARAJE - TRASTERO	138,18	—
TRASTERO - ARMARIO	6,04	—
BAÑO	4,55	—
TOTAL GARAJE - TRASTERO	148,77	163,43
VESTIBULO INDEPENDENCIA	2,74	—
PORTAL - ESCALERA	10,57	—
TOTAL	13,31	15,47
PORCHE - 50 %	0,90	0,97
TOTAL PLANTA BAJA	162,98	179,87
VESTIBULO - PASILLO	10,25	—
SALA DE ESTAR	18,82	—
COCINA	10,12	—
DORMITORIO 1	11,36	—
DORMITORIO 2	11,36	—
DORMITORIO 3	11,60	—
VESTIDOR	9,79	—
BAÑO 1	4,55	—
BAÑO 2	4,34	—
ASEO	2,10	—
TOTAL INTERIOR	94,29	123,29
TERRAZA - 50 %	3,30	3,61
BALCON - 50 %	5,21	5,21
TOTAL VIVIENDA	99,50	128,50
ESCALERA - DESCANSILLO	10,95	13,18
TOTAL PLANTA PRIMERA	110,45	141,68
TOTAL	273,43	321,55

- ■ ■ ■ ■ NUEVAS ALINEACIONES DE PLANTA PRIMERA
- ■ ■ ■ ■ ACTUALES ALINEACIONES DE PLANTA PRIMERA
- OCUPACION DE SUPERFICIE ACTUAL DE TERRAZA CON EL FIN DE QUE EL NUEVO CERRAMIENTO COINCIDA SOBRE LA VIGA DE CANTO DEL FORJADO. VER PLANOS 4 Y 7
- NUEVO BALCON



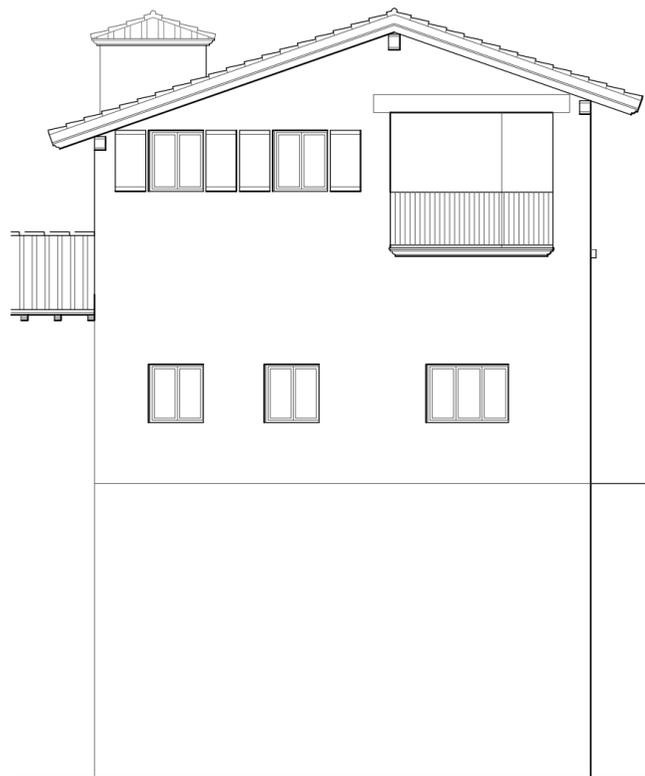
PLAN DE PARTICIPACION:		PEAU - ACTUACION DE DOTACION REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA	
PROMOTOR: MIKEL CAMPO ECHEPETELECU	PROYECTO: PLANTA BAJA PLANTA PRIMERA PLANTA CUBIERTA	ENERO 2.023	
		ESCALA: 1/100	
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS		1403	5



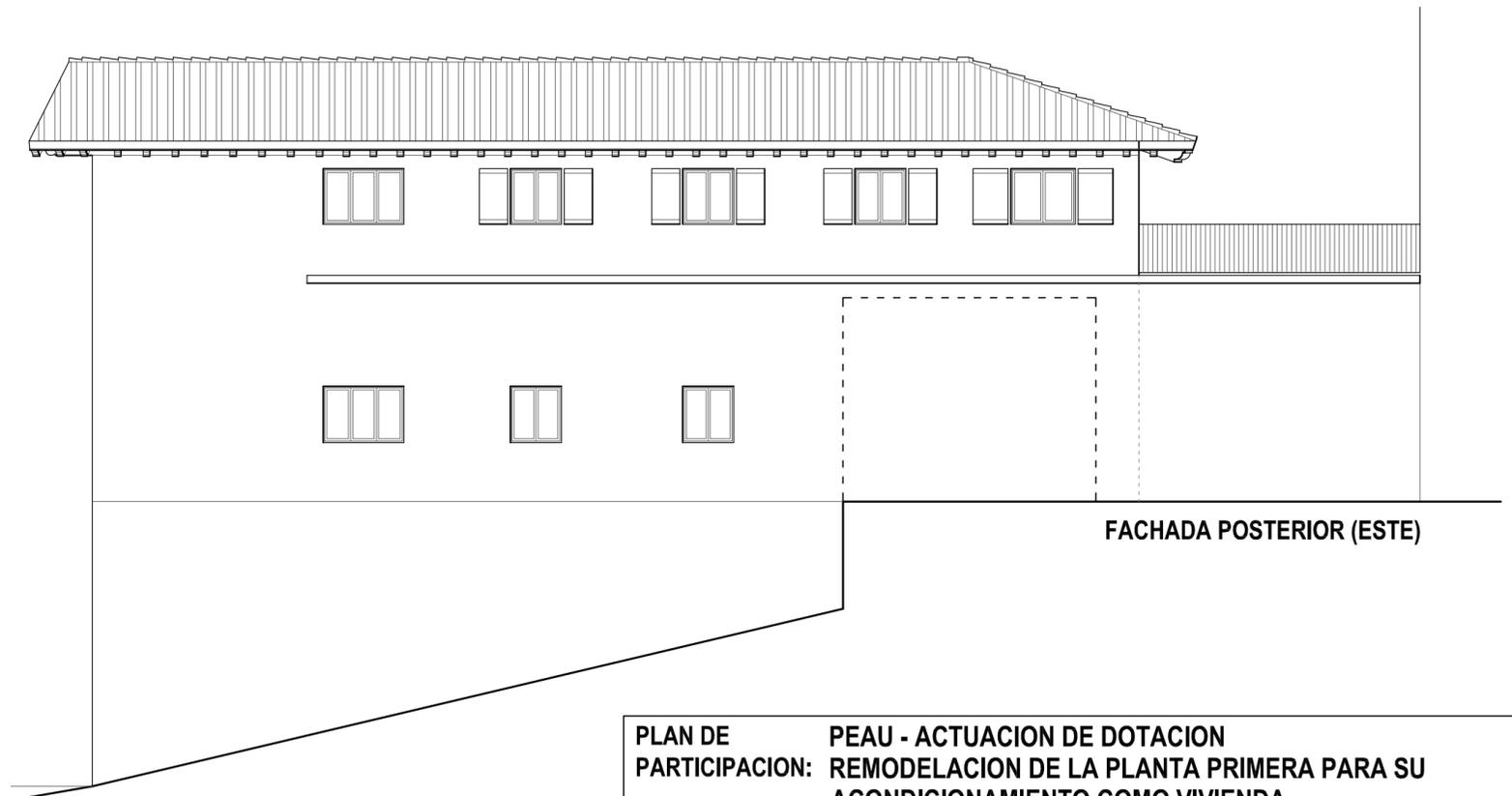
FACHADA LATERAL IZQUIERDA (NORTE)



FACHADA PRINCIPAL (OESTE)



FACHADA LATERAL DERECHA (SUR)



FACHADA POSTERIOR (ESTE)

PLAN DE PARTICIPACION: PEAU - ACTUACION DE DOTACION
 REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU
 ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA
 POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA

PROMOTOR:
 MIKEL
 CAMPO
 ECHEPETELECU

PROYECTO:
 FACHADAS

ENERO 2.023

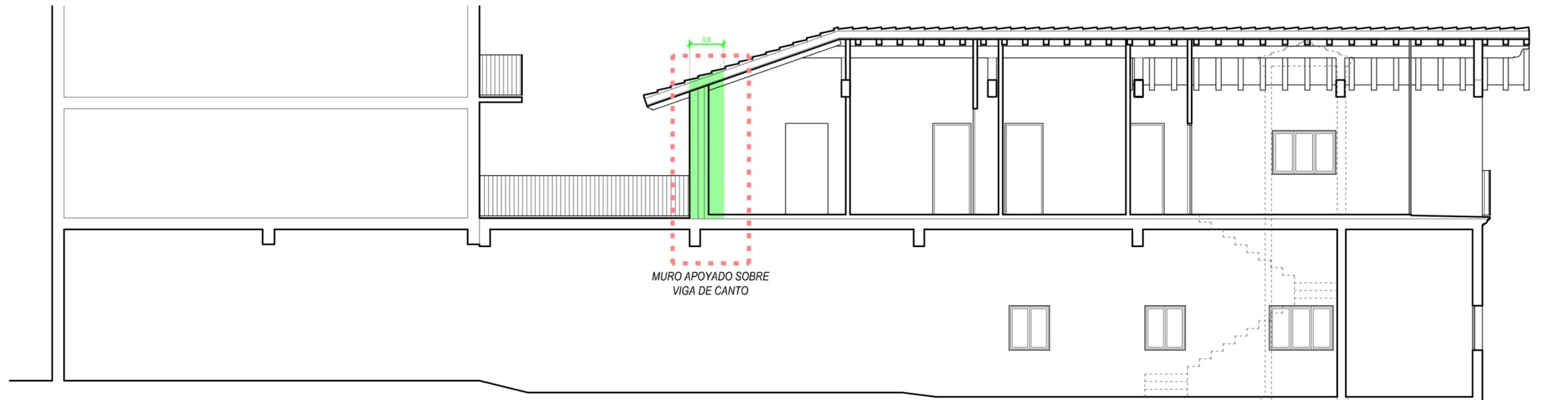
ESCALA: 1/100

mariano oteiza arrechea
 jon joseba oteiza galain
 ARQUITECTOS



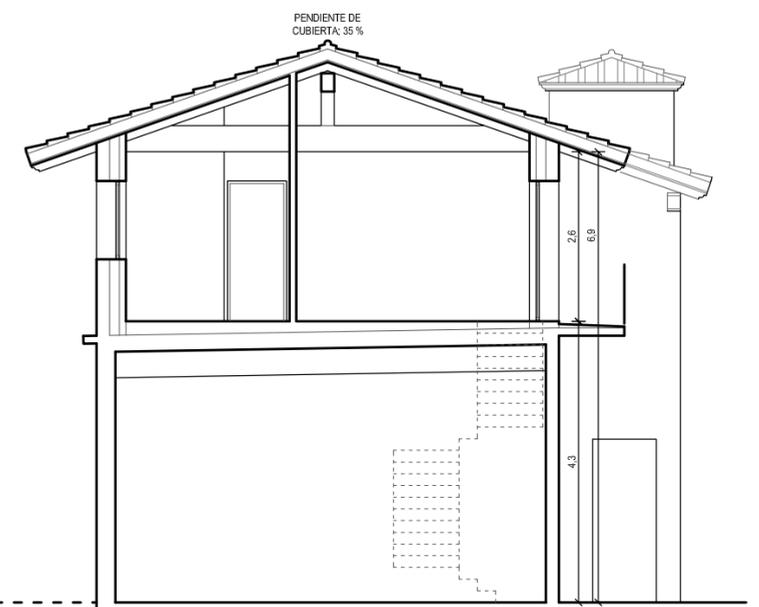
1403

6



MURO APOYADO SOBRE VIGA DE CANTO

OCUPACION DE SUPERFICIE ACTUAL DE TERRAZA CON EL FIN DE QUE EL NUEVO CERRAMIENTO COINCIDA SOBRE LA VIGA DE CANTO DEL FORJADO.



SECCION TRANSVERSAL (ESTE - OESTE)

SECCION LONGITUDINAL (NORTE - SUR)

PLAN DE PARTICIPACION:		PEAU - ACTUACION DE DOTACION REMODELACION DE LA PLANTA PRIMERA PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDA POLIGONO 2 - PARCELA 108 - ITUREN - NAVARRA		
PROMOTOR: MIKEL CAMPO ECHEPETELECUCU	PROYECTO: SECCIONES	ENERO 2.023		
		ESCALA: 1/100		
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS			1403	7