



**actuación de dotación para la establecer las
determinaciones urbanísticas para la construcción de
una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla**

andoni espalosín goizueta
marzo 2023

A. DATOS GENERALES	3
1. PROMOTOR.....	3
2. AUTOR DEL DOCUMENTO	3
3. OBJETO DEL DOCUMENTO	3
B. ANTECEDENTES.....	4
1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.....	4
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA	4
C. MODIFICACION PROPUESTA	5
1. PROPUESTA DE MODIFICACION	5
2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA	5
2.1. NORMATIVA MUNICIPAL.....	5
3. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS	6
4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	6
5. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA	6
5.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	6
5.2. OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	6
5.3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA	6
6. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO.....	6
7. GESTIÓN DE RCD-S	6
8. ESTUDIO DE MOVILIDAD	7
D. NORMATIVA URBANISTICA.....	8
E. ANEXO: CEDULA PARCELARIA.....	9
F. DOCUMENTACIÓN GRAFICA.....	11
1. PLANO DE SITUACION.	12
2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO.....	13
3. ALINEACIONES VIGENTES.	14
4. ALINEACIONES PROPUESTAS.	15
5. AMPLIACION PROPUESTA. PLANTA BAJA.....	16
6. AMPLIACION PROPUESTA. PLANTA PRIMERA.....	17
7. AMPLIACION PROPUESTA. ALZADOS ESTE Y OESTE.	18
8. AMPLIACION PROPUESTA. ALZADO SUR. SECCION.....	19

A. DATOS GENERALES

1. PROMOTOR

El presente documento se redacta por encargo de D. Andoni Espelosiñ Goizueta, con D.N.I. 44.571.294-P y domicilio en C/ Leku eder 9 -2D, 31791 Sunbilla (Navarra).

2. AUTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento ha sido redactado por el equipo técnico de LINO PLAZA y ASOCIADOS por mediación del arquitecto D. Javier Oteiza Larrechea, perteneciente al Colegio de Arquitectos Vasco Navarro (C.O.A.V.N.) con número de colegiado 2941.

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa Señorbaita de Sunbilla.

B. ANTECEDENTES

1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto del presente documento es la Parcela Catastral 41 del Polígono 2 de Sunbilla.

Las características físicas de la misma son:

Superficie: 234,01 m² según catastro.

Linda: Al Oeste con la calle Kale Nagusia.

Al Sur con la calle Errekalde Karrika.

Al Norte con la parcela 42 del polígono 2 de Sunbilla.

Al Este con la parcela 40 del polígono 2 de Sunbilla.

El camino público con el que la parcela linda al sur tiene pendiente ascendente en sentido oeste este con una cota de inicio de 114msnm y cota de final 116msnm en la línea de linde, mientras que la rasante de la parcela se encuentra en torno a la cota 110msnm.

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La parcela afectada por el presente documento se encuentra en Sunbilla, por lo que le es de aplicación el Plan General Municipal de Sunbilla, que la califica como Suelo Urbano Consolidado sin que sobre ella se haya establecido la posibilidad de ampliar la edificación existente.

Todo el Suelo Urbano de Sunbilla se Califica como Residencial.

C.MODIFICACION PROPUESTA

1. PROPUESTA DE MODIFICACION

Se propone dotar a la parcela de las determinaciones urbanísticas necesarias para desarrollar ampliar la edificación existente y dotar a la planta primera de una terraza acristalada.

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

2.1. NORMATIVA MUNICIPAL

2.1.1. NORMATIVA VIGENTE

La parcela afectada por el presente documento se califica como Suelo Urbano sin que sobre ella se haya establecido posibilidad de edificación (suelo urbano libre privado). Todo el Suelo Urbano de Sunbilla se Califica como Residencial.

El artículo 47 del Plan Municipal de Sunbilla posibilita la ocupación del Suelo Urbano Libre Privado mediante la tramitación de un Estudio de Detalle con las condiciones establecidas en el artículo 29 del Plan Municipal.

2.1.2. ACTUACIÓN PROPUESTA

La actuación propuesta dota de posibilidad de ampliar la edificación de la parcela, incrementando la edificabilidad de la misma, por lo que, atendiendo a la reglamentación vigente, se precisa la tramitación del presente Plan Especial de Actuación Urbana.

EDIFICABILIDAD

Se propone permitir la ampliación del edificio mediante un de forma rectangular, cuyo lado mayor, apoyado en la edificación existente, será de 6m, y cuyo lado menor será de 4m (superficie construida de 48m²).

La cobertura del anexo se resolverá dando continuidad a la cubierta del edificio existente.

Los propietarios tienen el deber de ceder el 10% del aprovechamiento, cuya cesión se materializará mediante contraprestación económica cuya valoración realizará el Ayuntamiento.

ALINEACIONES

Se definen las alineaciones máximas de la parcela, ajustando el anexo al límite del espacio público, y respetando una distancia de 1,5m al límite con la parcela 40 del polígono 2 de Sunbilla.

Cualquier cara de la edificación que no respete la distancia legalmente exigida a parcelas privadas, deberá ser ciega con el fin de no generar servidumbres de luces y vistas, salvo pacto escrito entre las partes.

NUMERO MAXIMO DE ALTURAS

El anexo se resolverá en dos plantas..

3. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de la parcela afectada por la presente actuación son los promotores de la misma.

4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La modificación propuesta no supone un incremento de gastos urbanísticos sobre los ya previstos en el Plan Municipal.

Los gastos generados para los propietarios de la misma se limitan las cesiones legales y el abono de las tasas derivadas de las actividades que se propongan sobre las mismas.

5. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA

5.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobada mediante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, como texto refundido en el que se integran, debidamente aclaradas, regularizadas y armonizadas, las disposiciones vigentes contenidas en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística de Navarra y la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, establece en su artículo 7.3, la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana previo a la aprobación inicial de los Planes Especiales de Actuación Urbana como el que nos ocupa.

5.2. OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proceso de participación ciudadana consiste en informar a los ciudadanos acerca de los motivos e intenciones de la actuación urbanística propuesta, mediante la puesta a su disposición de la documentación a tramitar y explicaciones necesarias para su correcto entendimiento, para que puedan realizar las aportaciones y/o propuestas de mejora que consideren oportunos. Dichas propuestas deben ser analizadas e informadas, y, si es el caso, incorporadas a los documentos urbanísticos para su tramitación.

5.3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA

Se explicará en este apartado el proceso de participación ciudadana llevado a cabo con anterioridad a la aprobación inicial del documento.

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

La modificación propuesta afecta únicamente a la definición de las determinaciones de edificación, por lo que la misma no tiene incidencia por impacto de género.

7. GESTIÓN DE RCD-S

Las futuras actuaciones que se deriven de la presente Modificación garantizarán la correcta gestión de RCDs, según el Decreto Foral 23/2011 de 28 de marzo, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

8. ESTUDIO DE MOVILIDAD

La propuesta contempla ampliar un edificio residencial existente.

La actuación propuesta no supone un incremento del tráfico en la zona, la ampliación que se persigue con la tramitación del PEAU, no induce nueva movilidad.

D. NORMATIVA URBANISTICA

DETERMINACIONES ESTRCUTURANTES

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE TOTAL:	234.01 m ² (según catastro)
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MAXIMA:	EDIFICACION CONSOLIDADA + 48 m ²
CESION:	10% del aprovechamiento, que se materializará mediante contraprestación económica cuya valoración realizará el Ayuntamiento.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

USOS PORMENORIZADOS:	PRINCIPAL: RESIDENCIAL
	PERMITIDOS: ALMACEN Y COMERCIAL
	PROHIBIDOS: TODOS LOS DEMAS
OCUPACION MAXIMA:	según planos
ALTURAS PERMITIDAS:	Las consolidadas para el edificio existente Anexo: Plan Baja + 1
ALTURA MAXIMA:	La cosolidada.
PARCELA MINIMA:	No se permite la segregación
SISTEMA DE GESTION:	Actuación Directa
INSTRUMENTOS:	Proyecto de edificación

En Elizondo, a Marzo de 2023,



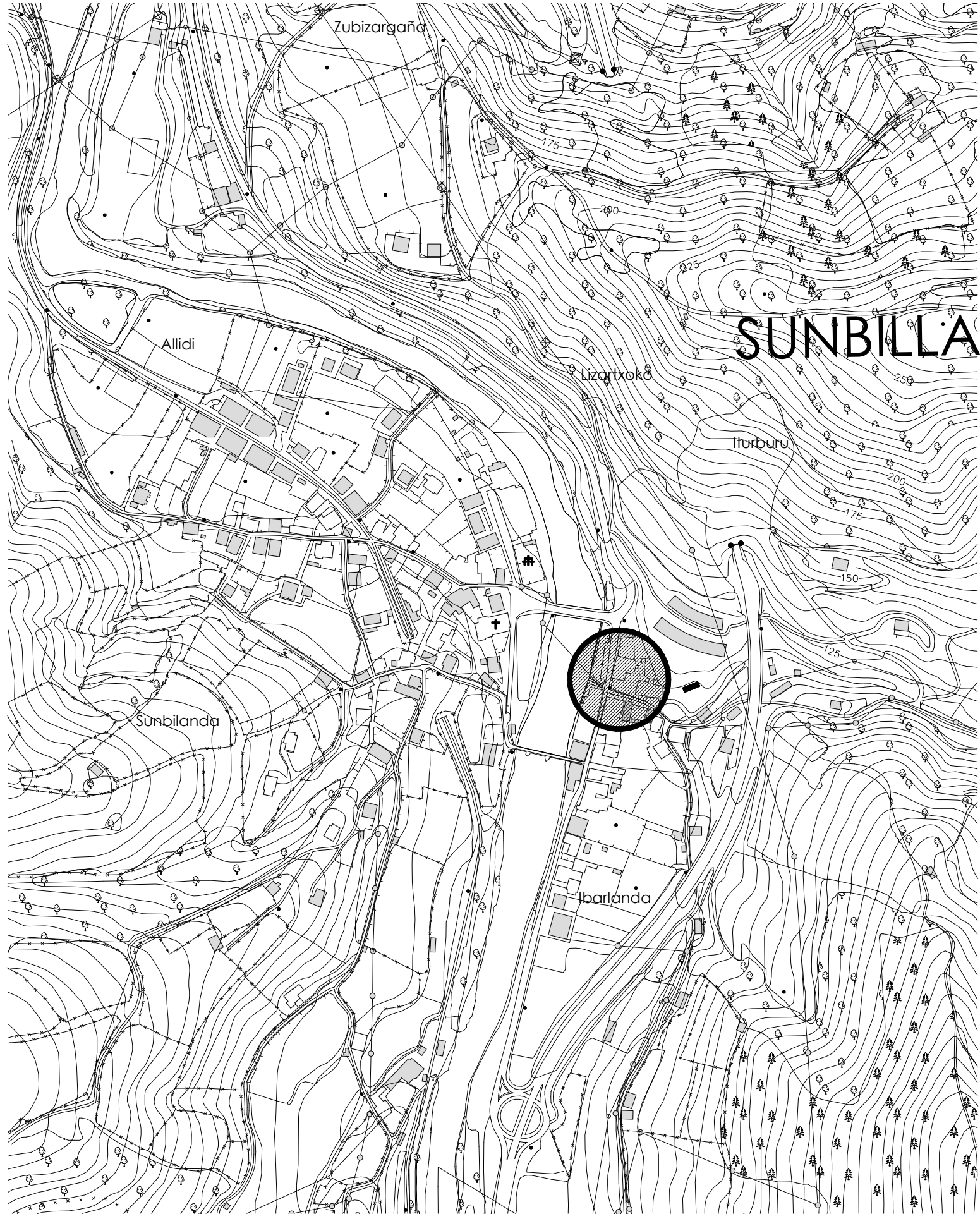
Javier Oteiza Larrechea, arquitecto
colegiado C.O.A.V.N. nº. 2.941

C.S.C.A.E. nº: 418.617

(lino plaza y asociados, slp)

E. ANEXO: CEDULA PARCELARIA

F. DOCUMENTACIÓN GRAFICA



SUNBILLA

actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla

plano
plano de situación.

propiedad
andoni espelosin goizueta

arquitecto
javier oteiza larrechea

fecha
marzo 2023
referencia
2007-PEAU.dwg
escala
1:5.000
nº plano



linoplazaarkitektura

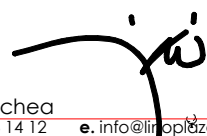
lino plaza y asociados, s.l.p. (b31719438)

jaime urrutia 36 - 31700 elizondo (nafarroa)

t. 948 58 18 02 f. 948 58 14 12

e. info@linoplaza.com

w. www.linoplaza.com



01



actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla

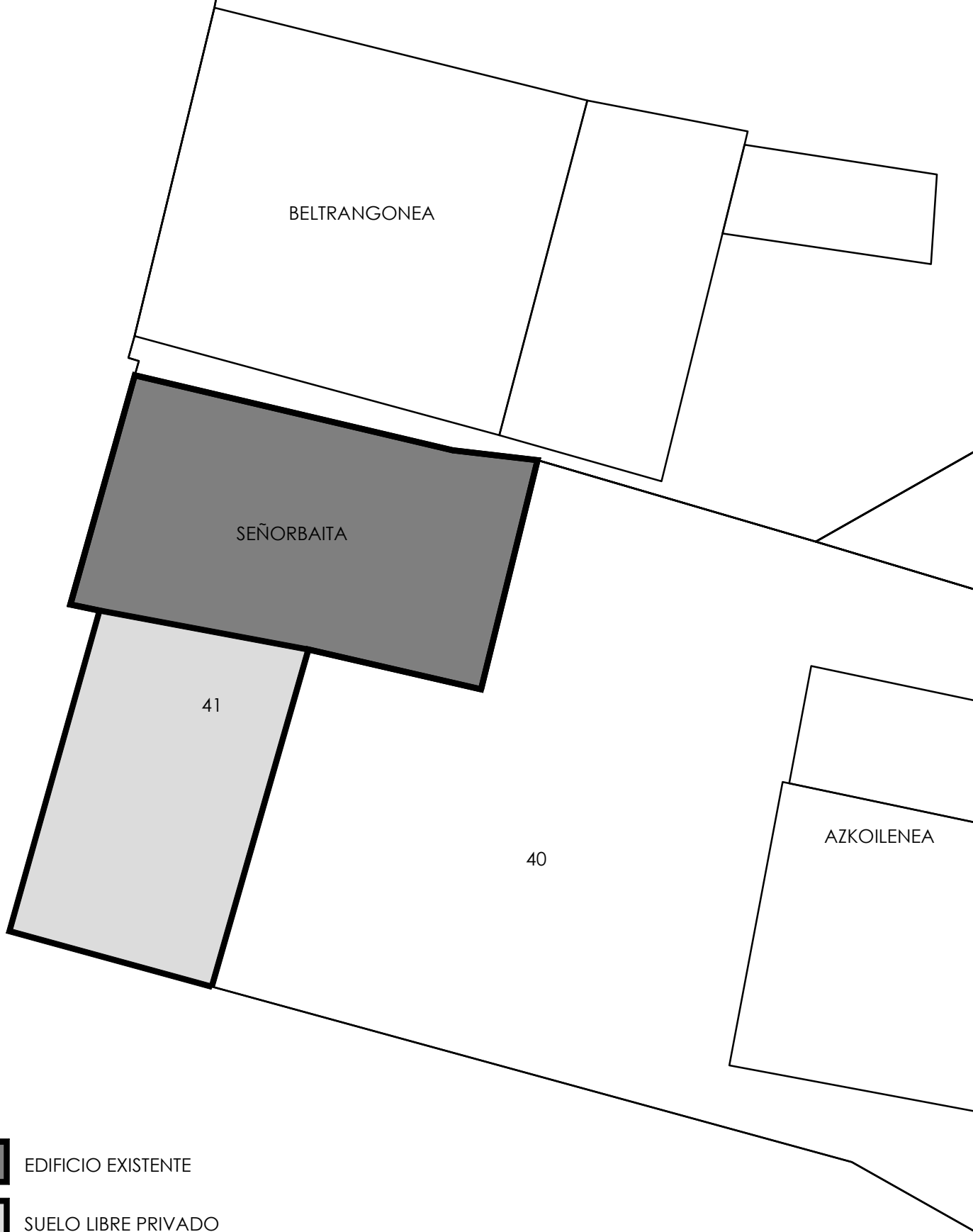
plano
plano de emplazamiento.

propiedad
andoni espelosin goizueta

arquitecto
javier oteiza larrechea

fecha
marzo 2023
referencia
2007-PEAU.dwg
escala
1:500
nº plano

02



EDIFICIO EXISTENTE



SUELO LIBRE PRIVADO




actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla

plano **alineaciones vigentes.**

propiedad **andoni espelosin goizueta**

jaime urrutia 36 - 31700 elizondo (navarra)

arquitecto 
javier oteiza larrechea

t. 948 58 18 02 f. 948 58 14 12

e. info@linoplaza.com

fecha marzo 2023
referencia 2007-PEAU.dwg
escala 1:200
nº plano

03

w. www.linoplaza.com



AMPLIACION PROPUESTA



EDIFICIO EXISTENTE



SUELO LIBRE PRIVADO



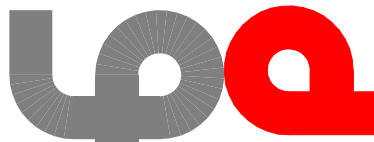
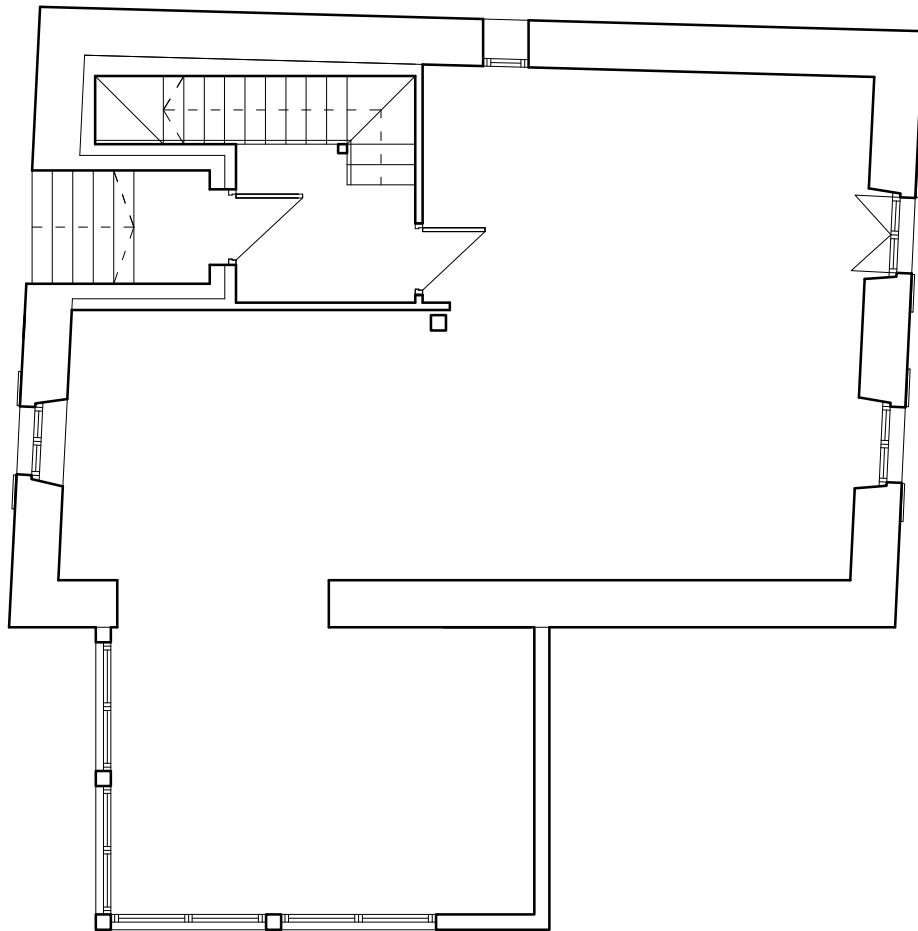
actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla

plano
alineaciones propuestas.
propiedad
andoni espelosin goizueta

arquitecto
javier oteiza larreateca

fecha
marzo 2023
referencia
2007-PEAU.dwg
escala
1:200
nº plano

04



linoplaza arkitektura

lino plaza y asociados, s.l.p. (b31719438)

actuación de dotación para establecer las
determinaciones urbanísticas para la construcción
de una terraza anexa a la casa señorbaita de
sunbilla

plano

ampliación propuesta. planta baja.

propiedad

andoni espelosin goizueta

jaime urrutia 36 - 31700 elizondo (navarra)

arquitecto

javier oteiza larrechea

t. 948 58 18 02

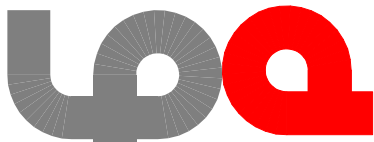
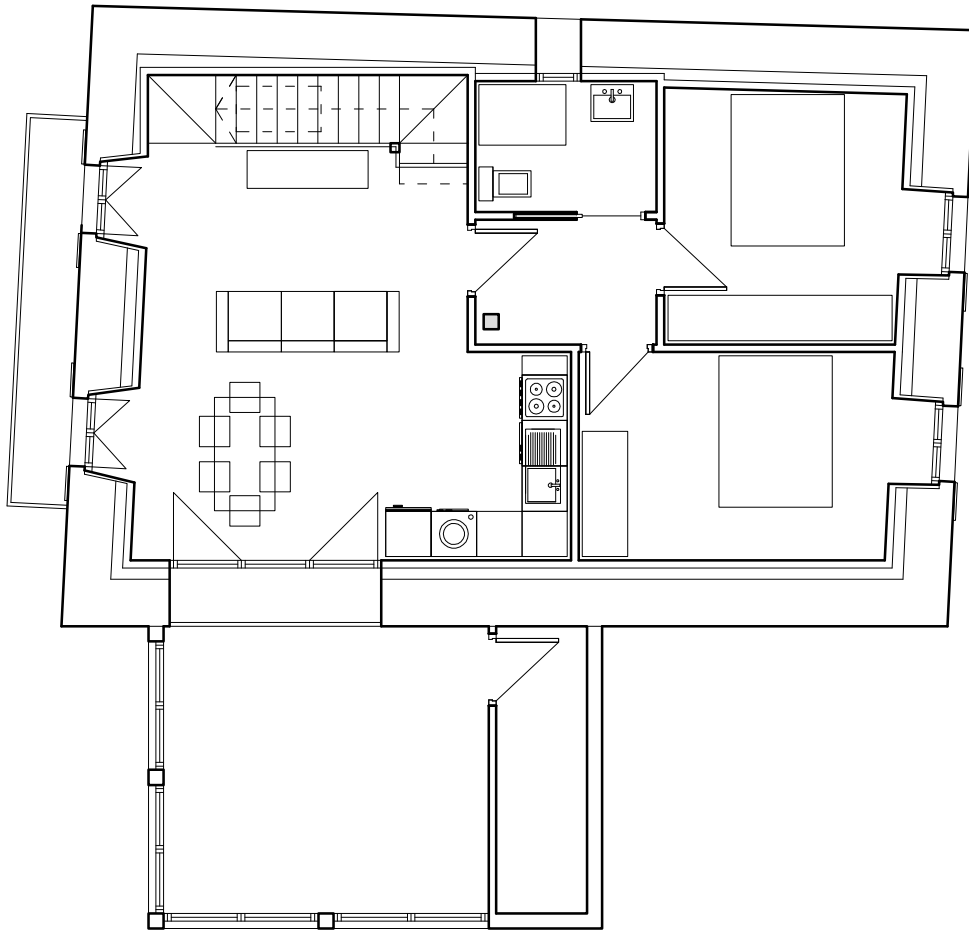
f. 948 58 14 12

e. info@linoplaza.com

w. www.linoplaza.com

fecha
marzo 2023
referencia
2007-PEAU.dwg
escala
1:100
nº plano

05



linoplaza arkitektura

lino plaza y asociados, s.l.p. (b31719438)

actuación de dotación para establecer las
determinaciones urbanísticas para la construcción
de una terraza anexa a la casa señorbaita de
sunbilla

plano

ampliación propuesta. planta primera.

propiedad
andoni espelosin goizueta

jaime urrutia 36 - 31700 elizondo (nafarroa)

arquitecto
javier oteiza larreatea

t. 948 58 18 02 f. 948 58 14 12

e. info@linoplaza.com

w. www.linoplaza.com

fecha
marzo 2023
referencia
2007-PEAU.dwg
escala
1:100
nº plano

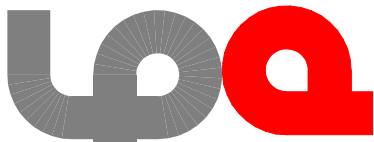
06



alzado oeste



alzado este



linoplaza arkitektura
lino plaza y asociados, s.l.p. (b31719438)

actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla

plano
ampliación propuesta. alzados este y oeste.
propiedad andoni espelosin goizueta
arquitecto javier oteiza larrechea

jaime urrutia 36 - 31700 elizondo (navarra)

t. 948 58 18 02

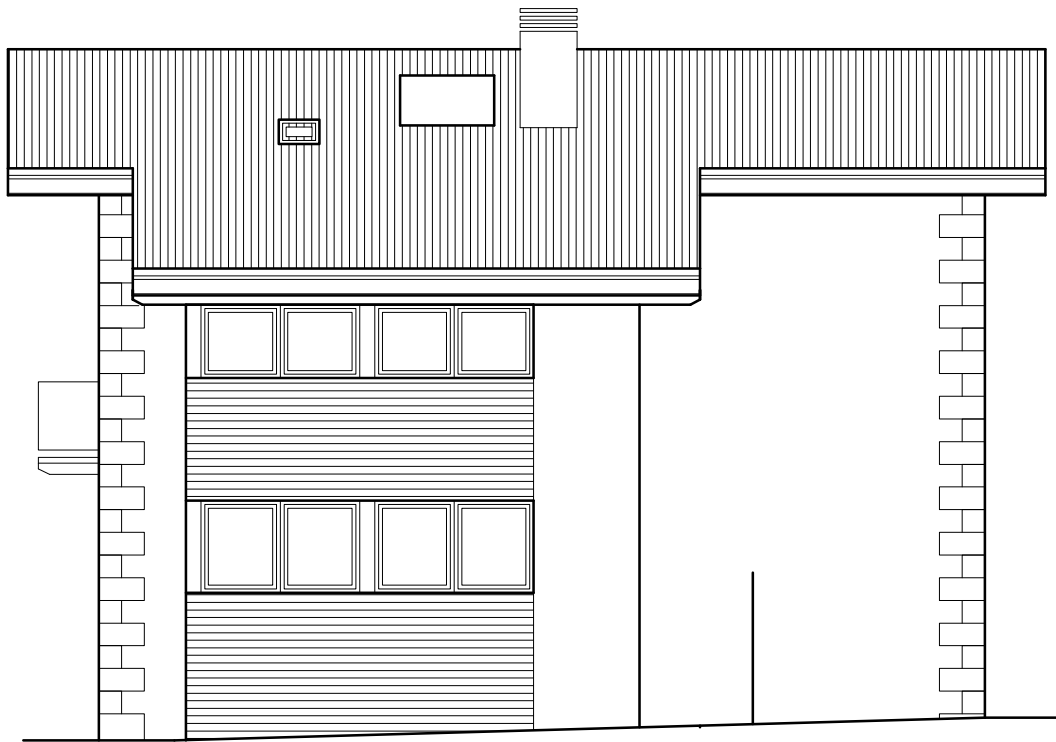
f. 948 58 14 12

e. info@linoplaza.com

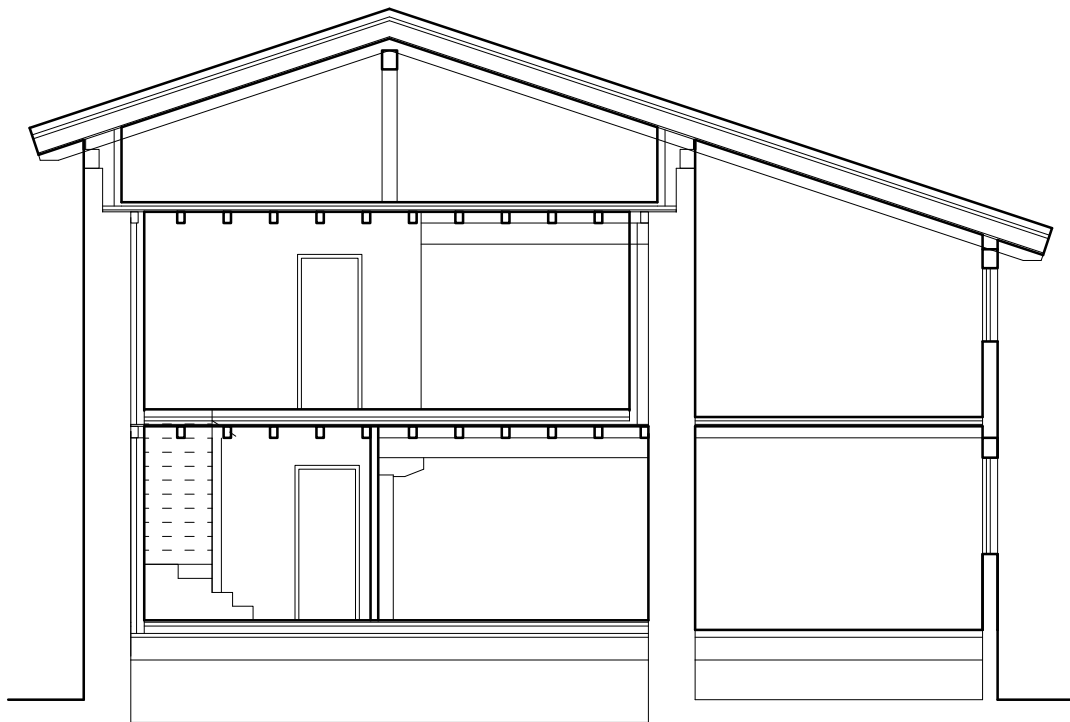
w. www.linoplaza.com

fecha marzo 2023
referencia 2007-PEAU.dwg
escala 1:100
nº plano

07



alzado sur



sección



linoplaza arkitektura

lino plaza y asociados, s.l.p. (b31719438)

actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla

plano

ampliación propuesta. alzado sur. sección.

propiedad
andoni espelosin goizueta

jaime urrutia 36 - 31700 elizondo (navarra)

arquitecto
javier oteiza larrechea

t. 948 58 18 02 f. 948 58 14 12

e. info@linoplaza.com

w. www.linoplaza.com

fecha
marzo 2023
referencia
2007-PEAU.dwg
escala
1:100
nº plano

08