



info@omasoarquitectos.com  
omasoarquitectos.com

Señorío de Amocain 3 bj  
Pamplona 31016

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

**PEAU PARCELA 215 POLIGONO 1. HUARTE (NAVARRA)**  
**Calle Zubiarte nº22**

---

AGOSTO 2021

## 1. DOCUMENTACION ESCRITA

### 1.1. - OBJETO Y FINALIDAD DE LOS PLANES DE PARTICIPACIÓN.

Es objeto del presente expediente la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) al efecto de actuar urbanísticamente en la parcela catastral 215 del polígono 1 del municipio de Huarte/Uharte.

### 1.2.. PLANEAMIENTO VIGENTE Y SITUACIÓN ACTUAL.

La parcela 215 del polígono 1 del catastro de Huarte/Uharte forma parte del suelo urbano consolidado de la localidad.

La normativa urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente el de 20 de agosto de 1982, por la Comisión Provincial de Ordenación de Urbanismo.

Existe una modificación posterior, realizado por el arquitecto D. Manuel Sagastume Ruiz, que se aprueba el 30 de noviembre del año 1988, que afecta a la zona de suelo urbano residencial situado en el centro del municipio. Se trata de un Documento que se denomina “Determinaciones sobre el Barrio Antiguo”,

El uso permitido prioritario es residencial, siendo usos permitidos secundarios el comercial, terciario y son usos prohibidos todos los demás, de acuerdo con la Normativa Urbanística Particular del Documento que se denomina Determinaciones sobre el Barrio Antiguo de Huarte.

En concreto, para la Parcela 215 del Polígono 1 de Catastro, ubicada en la Calle Zubiarte nº 22 destinadas a residencial, se establecen la altura de PB+2 para la edificación existente que presenta fachada a la calle Zubiarte. En cuanto a las alineaciones hacia la calle San Juan en la página 86 del documento sobre “Determinaciones sobre el Barrio Antiguo”, Nº 18. CONSTRUCCION EN P.B. COLINDANTE A LUSARRETA, se definen las pautas siguientes:

*Las alineaciones interiores y exteriores son las definidas en el plano correspondiente.*

*La altura oficial es de B+2.*

*La construcción en esta parcela queda condicionada a los derechos de luces de los colindantes.*

La parcela se trata de suelo urbano, con la categoría de suelo urbano consolidado, estando definido la edificabilidad y/o el aprovechamiento urbanístico de las Parcelas.

#### **-Previsión edificabilidad normativa:**

En el planeamiento urbanístico en vigor (“Determinaciones sobre el Barrio Antiguo de Huarte de las normas subsidiarias”), y más en concreto en el documento nº 18 de las mismas, se define una edificación en forma de L, que delimita con la vía pública.

Se establece una altura de PB+2 en toda la edificación, con una profundidad de unos 10,50 m. Esto da una edificabilidad establecida de:

- Edificabilidad en PB.....389,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en P1.....389,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en P2.....389,00 m<sup>2</sup>

Lo que da una edificabilidad total de **1.167,00 m<sup>2</sup>**

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN. PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)

### **1.3.ALTERNATIVAS VALORADAS:**

#### **- Alternativa 1.- Mantenimiento del planeamiento vigente.**

La ordenación actual prevista en la normativa urbanística prevé el mismo tipo de edificación en todo el frente de la parcela (PB+2).

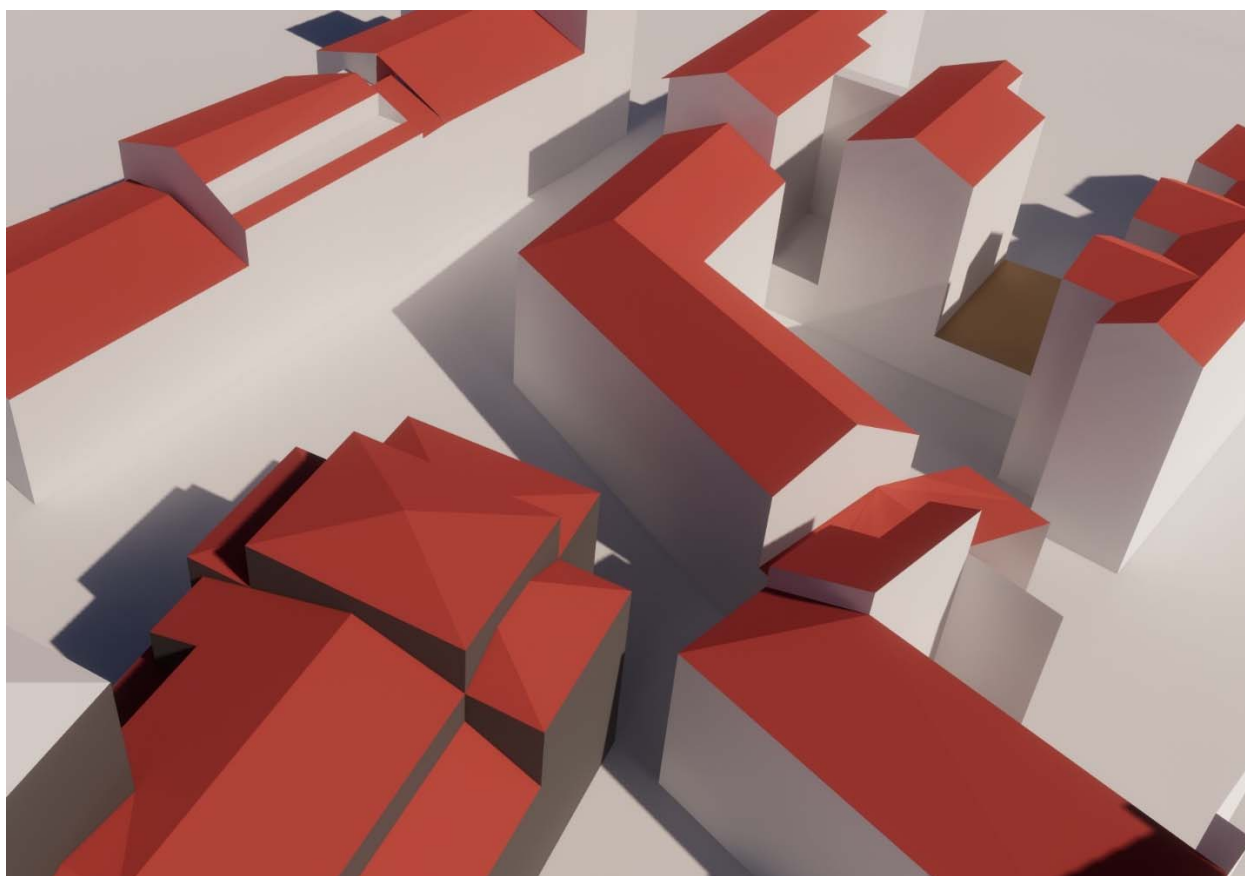
En esta hipótesis, en la que se mantendría la ordenación existente en el planeamiento vigente, sería posible la ampliación de la edificación actual, pero de una manera homogénea en toda el área. Esto permitiría una edificación de PB+2+bacajubierta.

En la zona de la calle San Juan se trataría de una edificación mucho más elevada que la existente contigua (Plaza San Juan nº 11 y 12).

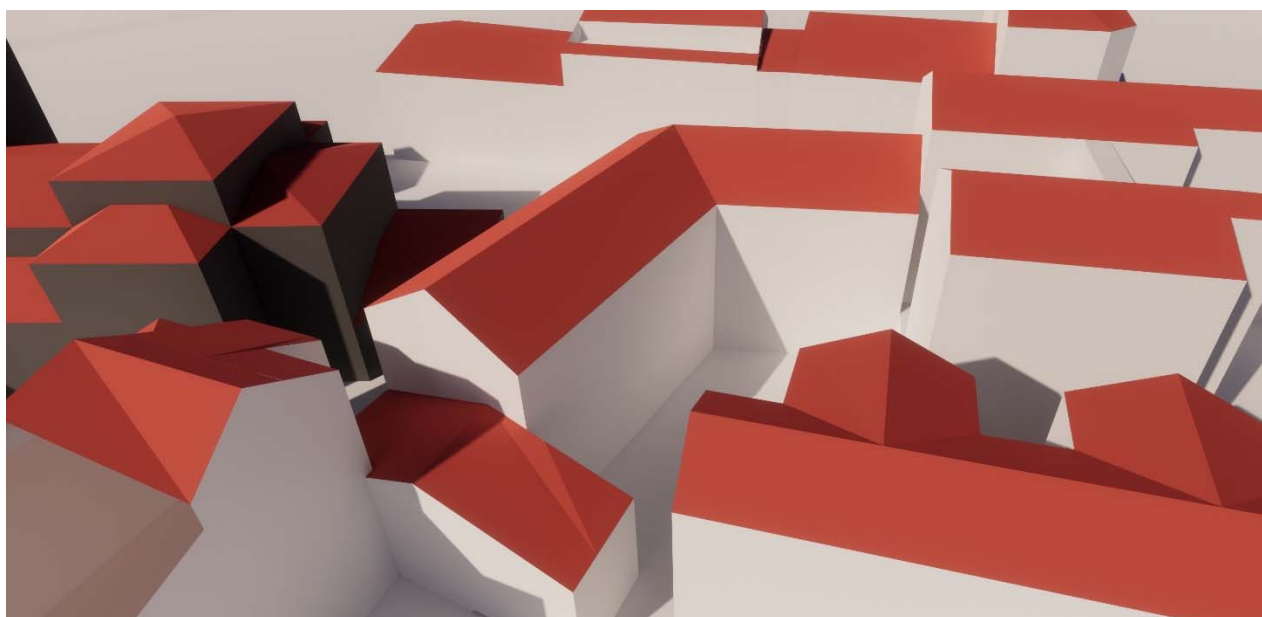
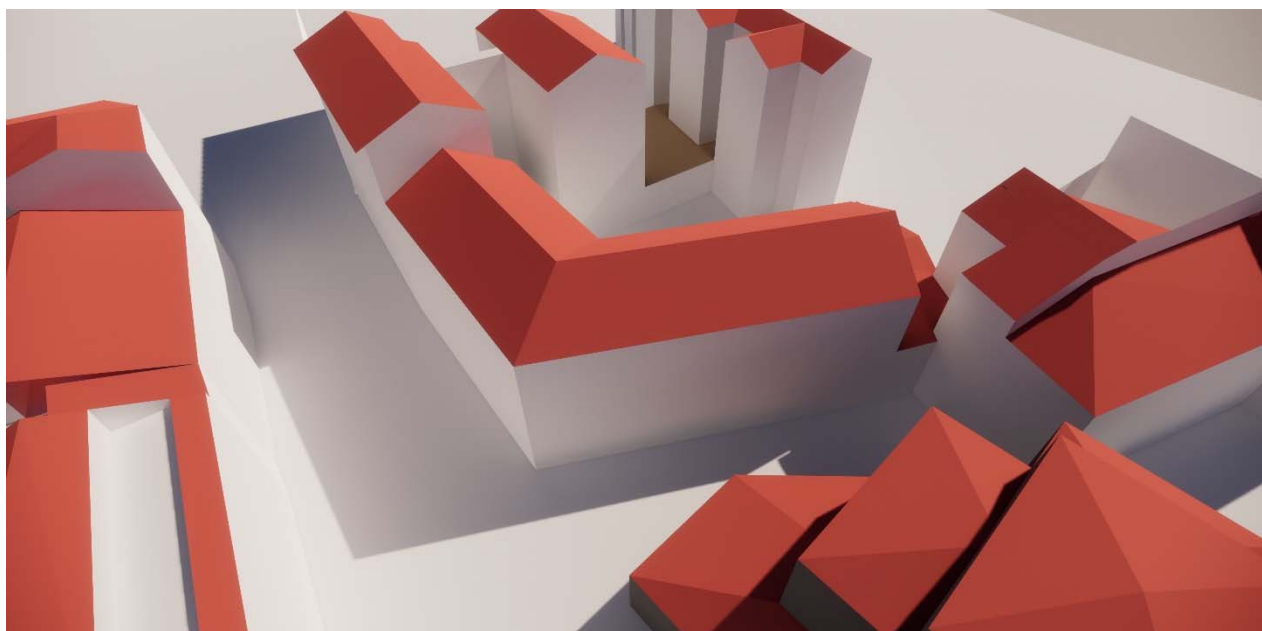
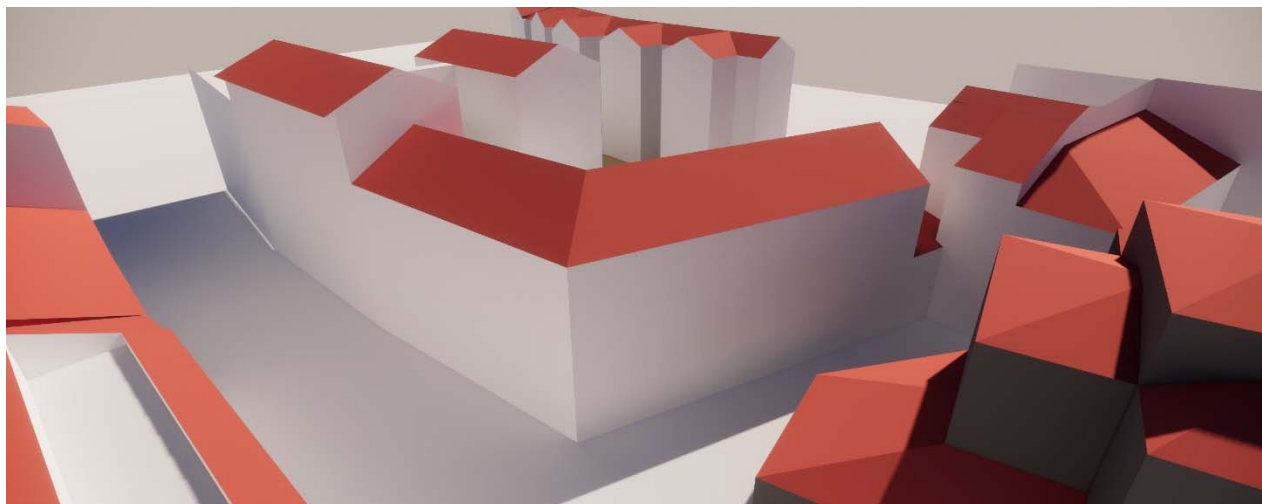
Por el contrario, en la calle Zubiarte quedaría un edificio mucho más bajo que los contiguos, que constan en la actualidad de PB+4. O de las nuevas edificaciones planteadas recientemente en zonas cercanas, a las que se les ha permitido PB+3+bajocubierta.

Por otro lado, no existe determinación alguna en las ordenanzas que obligue a que la estética o materiales utilizados se integren en la tipología de construcción tradicional existente en la zona.

A continuación, adjuntamos serie de vistas volumétricas orientativas de la alternativa actual.



**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN. PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)**



**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN. PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)**

**- Alternativa 2.- Modificación del planeamiento vigente permitiendo el incremento de edificabilidad.**

La ordenación propuesta trata de “amabilizar” el tránsito de la edificación de mayor altura de la calle Zubiarte, hasta la zona situada detrás de la Iglesia, lindante con las edificaciones unifamiliares de menor altura existentes en dicha calle San Juan

Por eso se propone separar la nueva edificación en dos zonas diferentes. El edificio situado en la calle Zubiarte, que tendría más relación con esta zona, se eleva hasta PB+3+bajocubierta, quedando a una altura inferior al contiguo. En esta edificación se situarán 8 viviendas con un único portal.

En contraposición, la edificación situada en la Plaza San Juan tendrá una escala menor, más relacionada con la edificación contigua existente. En este edificio se situarían dos viviendas unifamiliares de PB+1+bajocubierta.

Por otra parte, y debido a la zona en la que se sitúa el edificio, se propone una estética tradicional, con la predominancia de la piedra en sus elementos singulares y el enfoscado blanco en el edificio de Zubiarte. Y de piedra y ladrillo manual en la calle San Juan. De esta manera creemos que la imagen del nuevo edificio queda integrada con las edificaciones de la zona. El incremento de edificabilidad planteada permite asumir el sobrecosto que supone la solución estética propuesta en la edificación, y garantizar la viabilidad económica de la operación.

-Previsión de edificabilidad propuesta planteada:

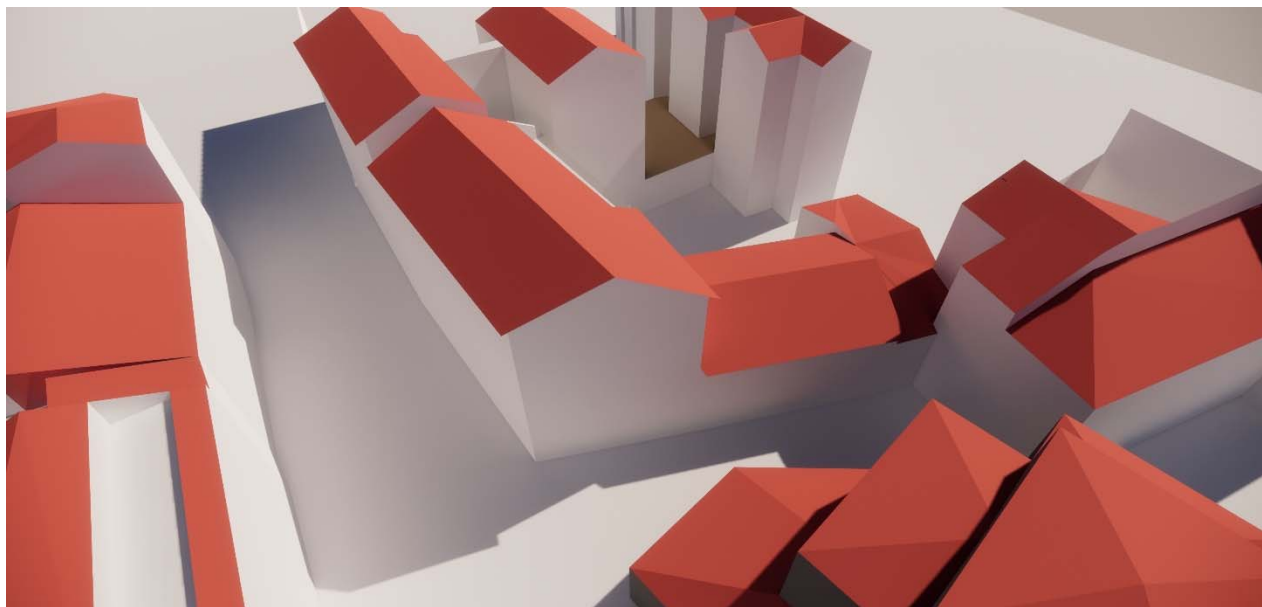
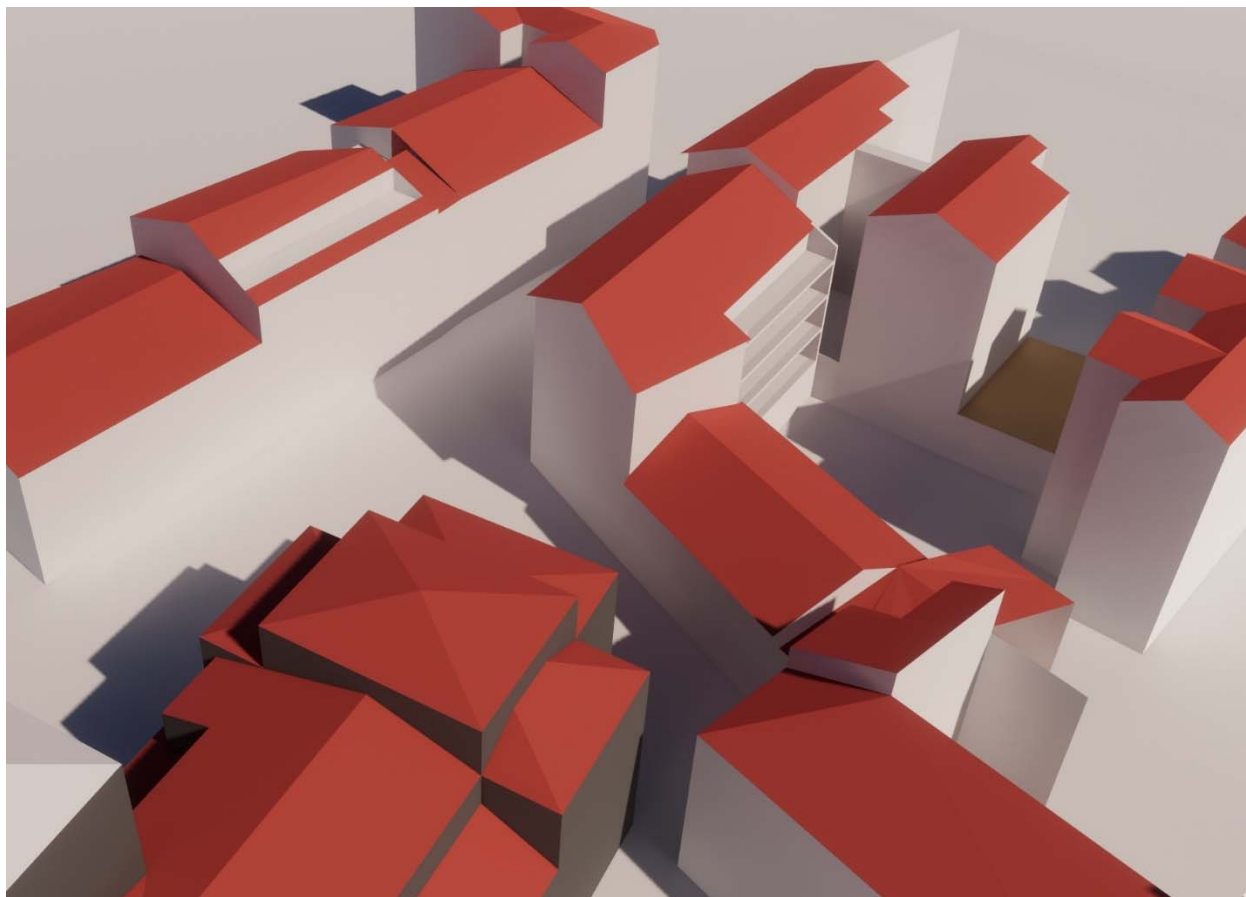
A continuación, se exponen las edificaciones previstas.

- Edificabilidad en PB.....492,70 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en P1.....429,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en P2.....366,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en P3.....266,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en P. Bajocubierta.....266,00 m<sup>2</sup>

La superficie construida total en plantas elevadas será de 1.972,40 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad (superficie computable) de **1.819,70 m<sup>2</sup>**. Por lo que el incremento edificatorio planteado es de **652,70 m<sup>2</sup>**

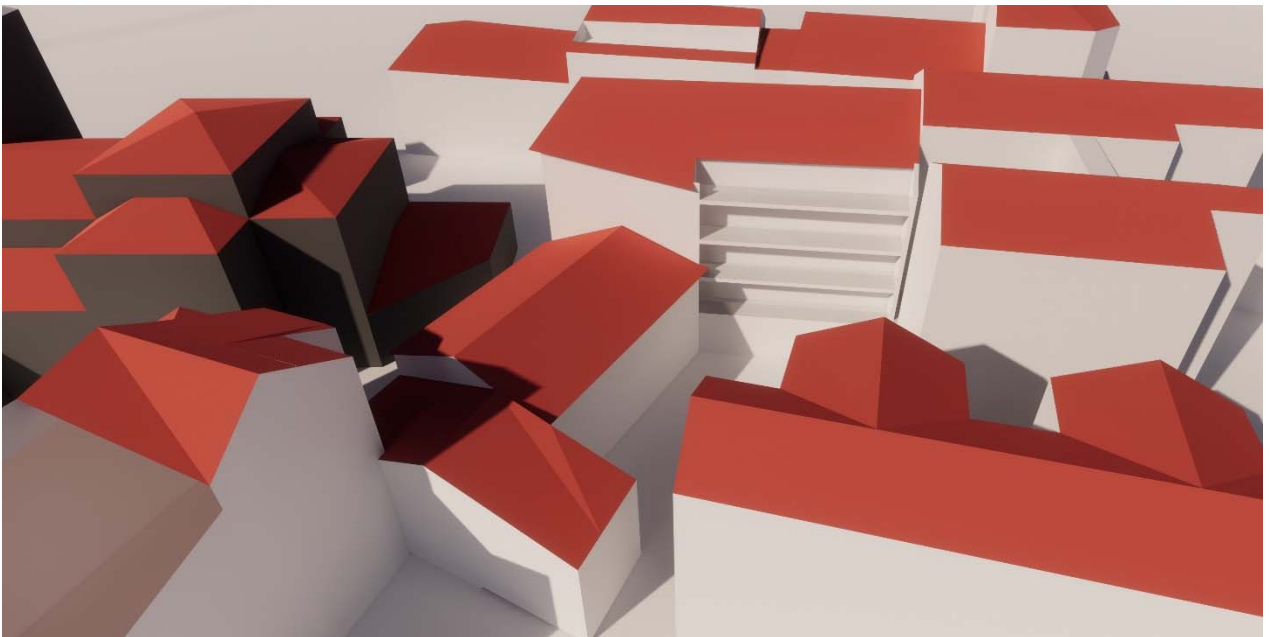
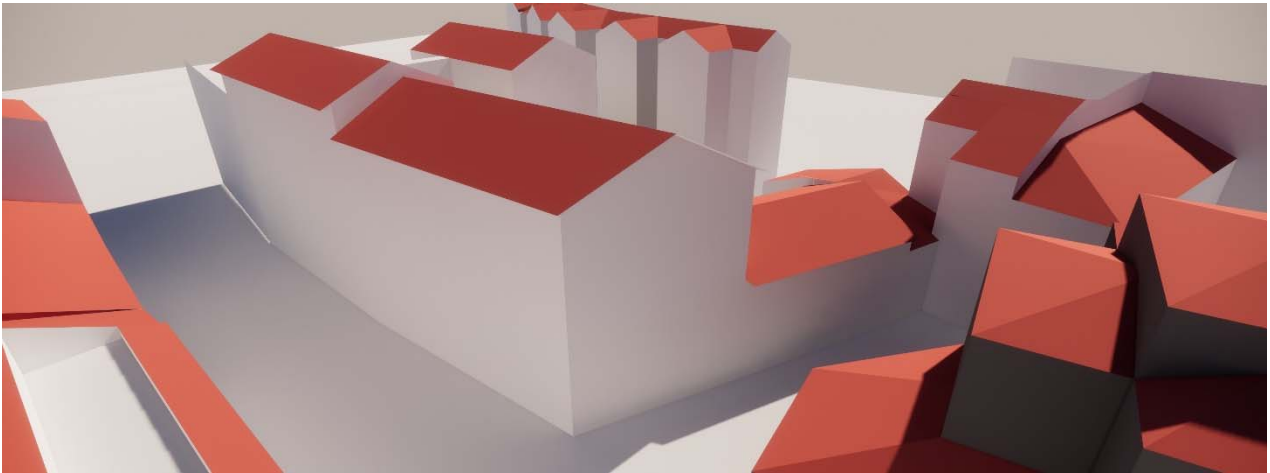
A continuación, adjuntamos serie de vistas volumétricas orientativas de la alternativa propuesta.

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN. PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)**





**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN. PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)**





**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN.** PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)

## **1.4.- CONCLUSIONES.**

El documento definitivo del PEAU para su aprobación inicial contendrá las conclusiones valoradas del procedimiento de participación indicado

Pamplona, a 07 de septiembre de 2021.

El arquitecto

Fernando Oto Vinués  
Arquitecto colegiado por el COAVN nº 2634



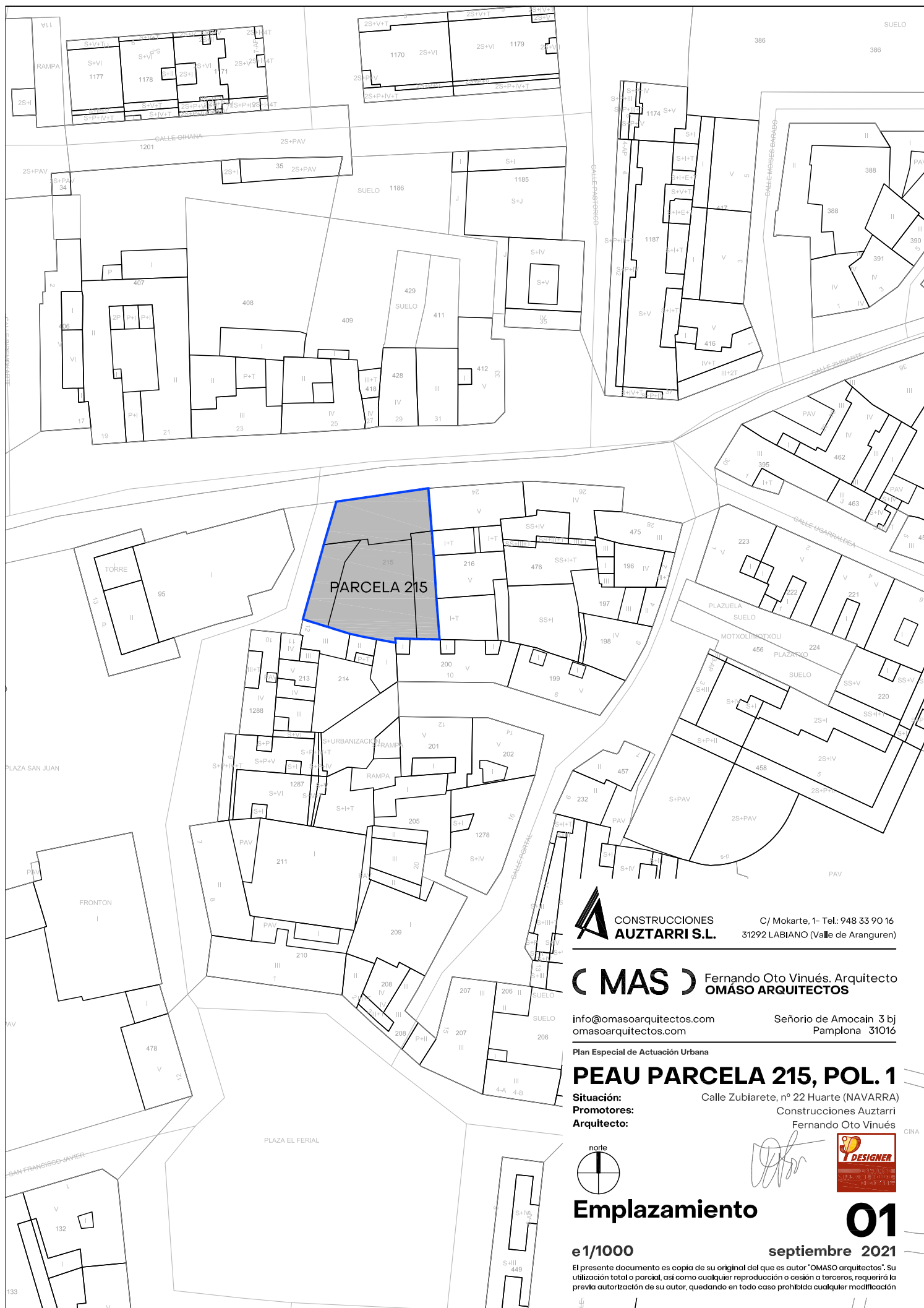
Passive House Designer  
Omasoarquitectos.com





**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADADAN.** PEAU DE LA PARCELA 215 DEL POLÍGONO 1 DE HUARTE (NAVARRA)

## **2. ANEXO 2. PLANOS.**



CONSTRUCCIONES  
AUZTARRÍ S.L.

C/ Mokarte, 1- Tel.: 948 33 90 16  
31292 LABIANO (Valle de Aranguren)

( MAS )

Fernando Oto Vínúés. Arquitecto  
OMASO ARQUITECTOS

info@omasoarquitectos.com  
omasoarquitectos.com

Señorio de Amocain 3 bj  
Pamplona 31016

Plan Especial de Actuación Urbana

## PEAU PARCELA 215, POL. 1

**Situación:** Calle Zubiarete, nº 22 Huarte (NAVARRA)  
**Promotores:** Construcciones Auztarrí  
**Arquitecto:** Fernando Oto Vínúés



# Emplazamiento

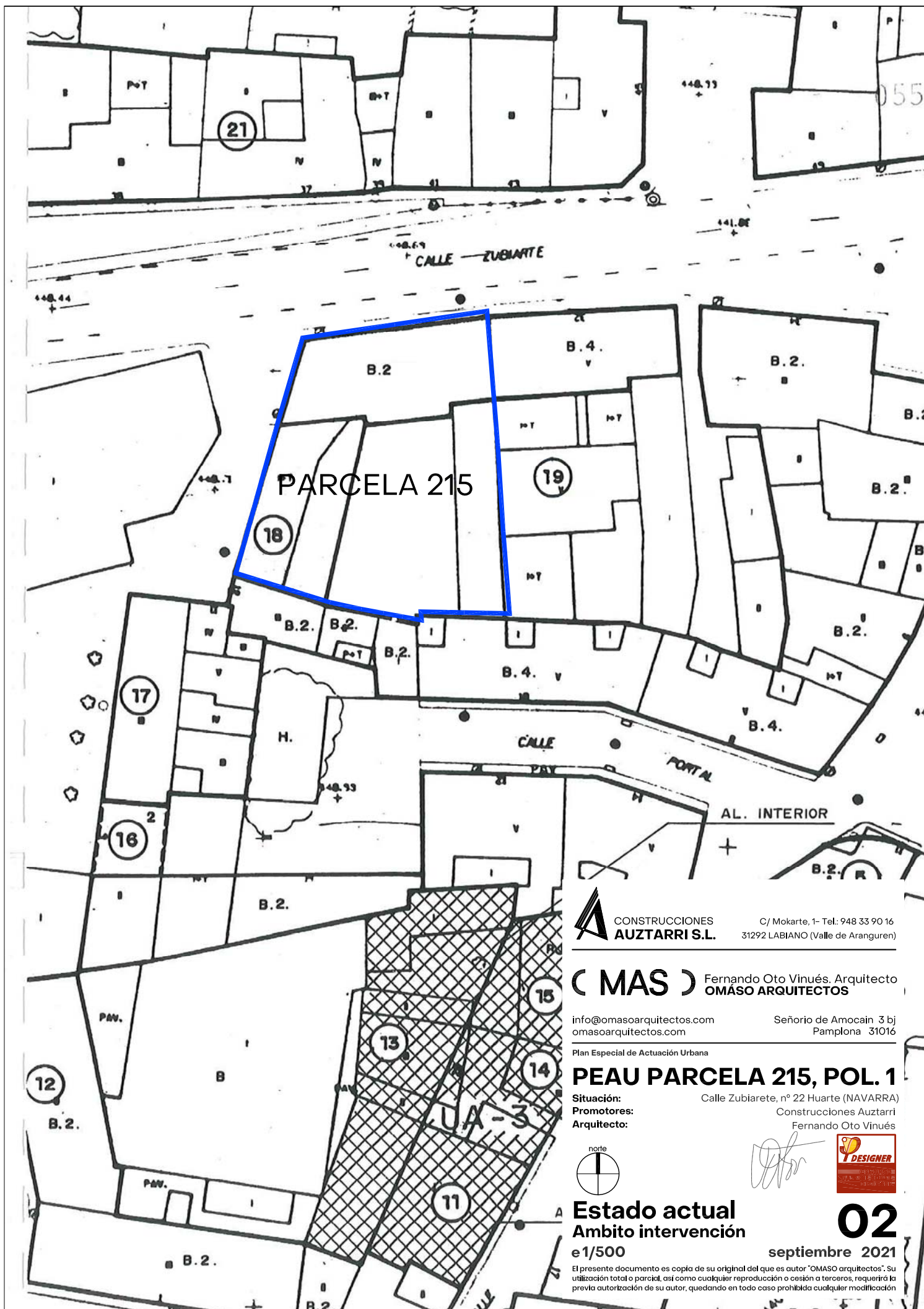
e1/1000

septiembre 2021

El presente documento es copia de su original del que es autor "OMASO arquitectos". Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación



# 01



CONSTRUCCIONES  
AUZTARRI S.L.

C/ Mokarte, 1- Tel.: 948 33 90 16  
31292 LABIANO (Valle de Aranguren)

( MAS )

Fernando Oto Vinués. Arquitecto  
OMASO ARQUITECTOS

info@omasoarquitectos.com  
omasoarquitectos.com

Señorio de Amocain 3 bj  
Pamplona 31016

Plan Especial de Actuación Urbana

## PEAU PARCELA 215, POL. 1

**Situación:** Calle Zubiarete, nº 22 Huarte (NAVARRA)  
**Promotores:** Construcciones Auztarri  
**Arquitecto:** Fernando Oto Vinués



**Estado actual**  
**Ámbito intervención**

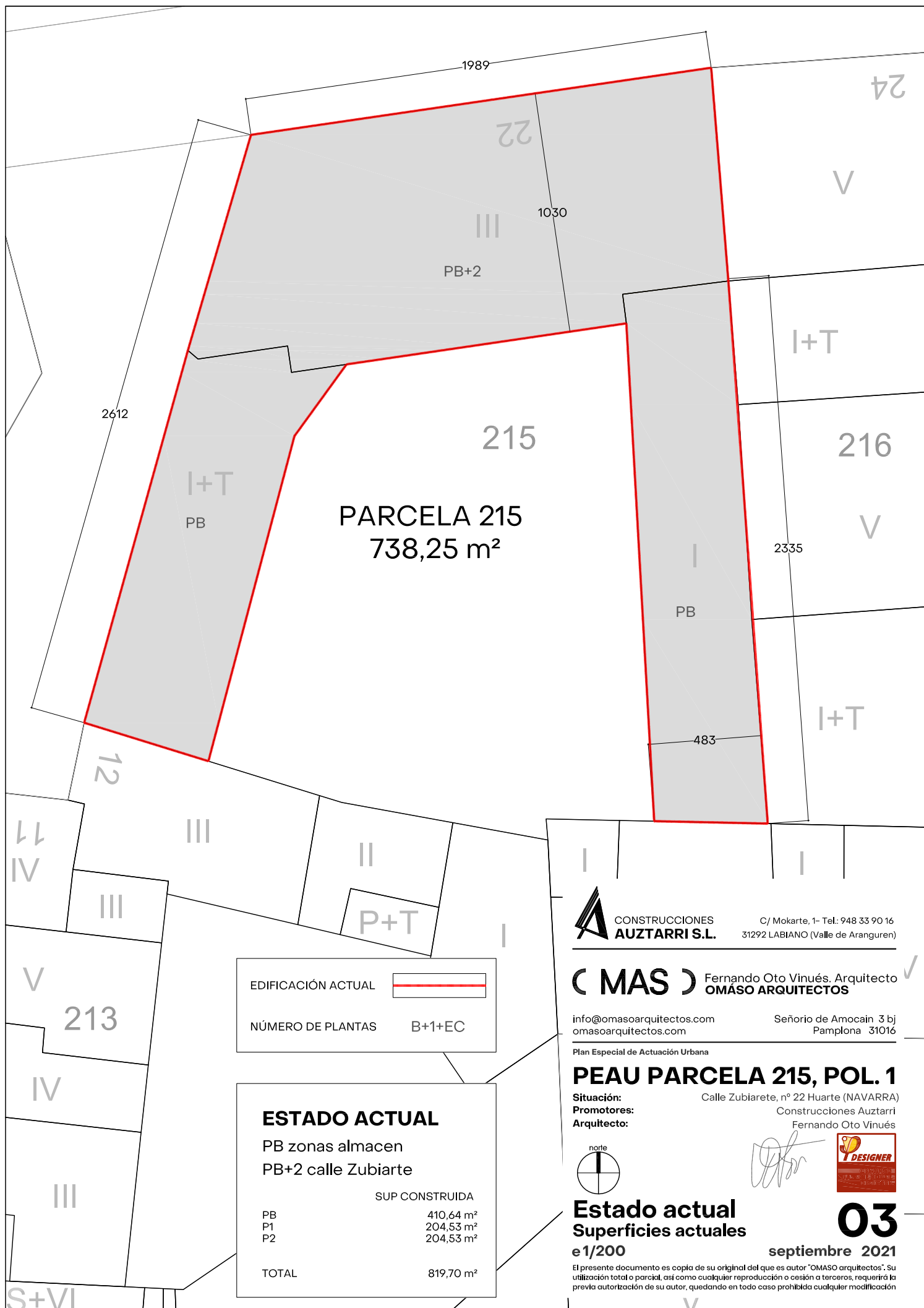
e1/500

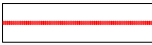
El presente documento es copia de su original del que es autor "OMASO arquitectos". Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación



**02**

septiembre 2021



EDIFICACIÓN ACTUAL	
NÚMERO DE PLANTAS	B+1+EC

ESTADO ACTUAL	
PB zonas almacén	
PB+2 calle Zubiarte	
SUP CONSTRUIDA	
PB	410,64 m²
P1	204,53 m²
P2	204,53 m²
TOTAL	819,70 m²



CONSTRUCCIONES  
AUZTARRÍ S.L.

C/ Mokarte, 1- Tel.: 948 33 90 16  
31292 LABIANO (Valle de Aranguren)

**( MAS )**

Fernando Oto Vinués. Arquitecto  
**OMASO ARQUITECTOS**

info@omasoarquitectos.com  
omasoarquitectos.com

Señorio de Amocain 3 bj  
Pamplona 31016

Plan Especial de Actuación Urbana

## PEAU PARCELA 215, POL. 1

**Situación:** Calle Zubiarete, nº 22 Huarte (NAVARRA)  
**Promotores:** Construcciones Auztarrí  
**Arquitecto:** Fernando Oto Vinués



*[Signature]*

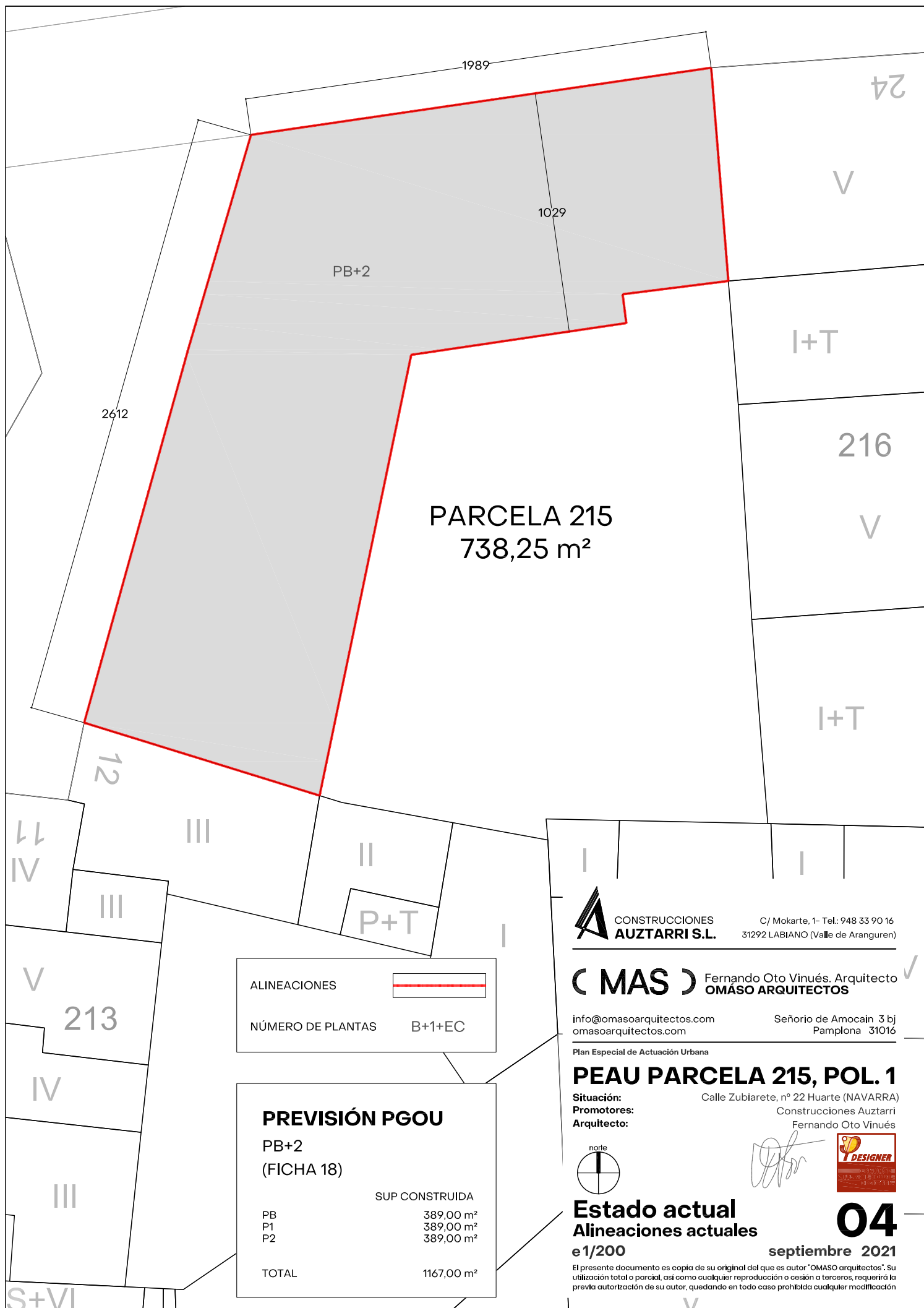


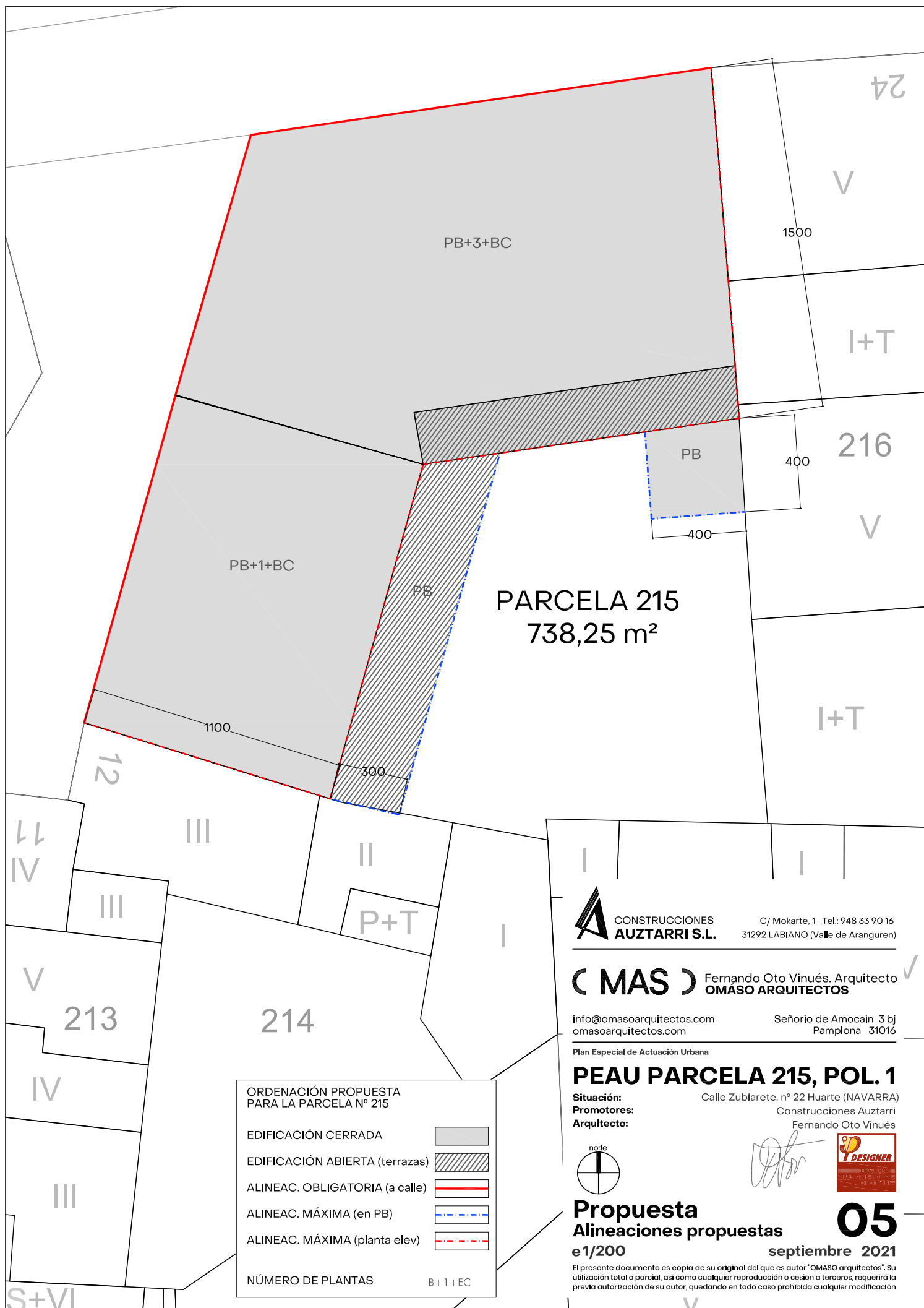
**Estado actual**  
**Superficies actuales**

e1/200

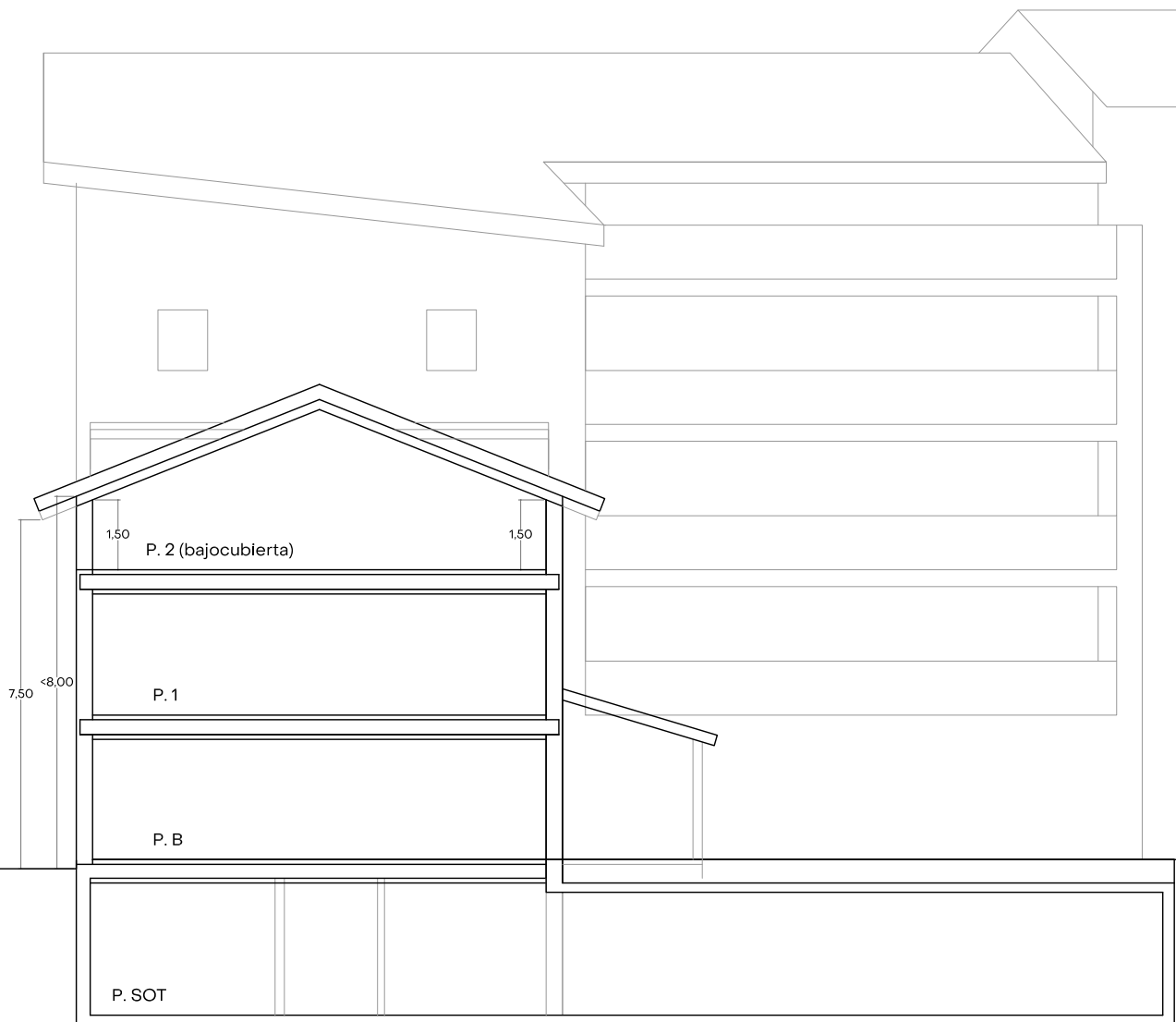
septiembre 2021

El presente documento es copia de su original del que es autor "OMASO arquitectos". Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación









CONSTRUCCIONES  
**AUZTARRI S.L.**

C/ Mokarte, 1- Tel.: 948 33 90 16  
31292 LABIANO (Valle de Aranguren)



Fernando Oto Vinués. Arquitecto  
**OMASO ARQUITECTOS**

info@omasoarquitectos.com  
omasoarquitectos.com

Señorio de Amocain 3 bj  
Pamplona 31016

Plan Especial de Actuación Urbana

## PEAU PARCELA 215, POL. 1

**Situación:**

Calle Zubiarete, nº 22 Huarte (NAVARRA)

**Promotores:**

Construcciones Auztarri

**Arquitecto:**

Fernando Oto Vinués



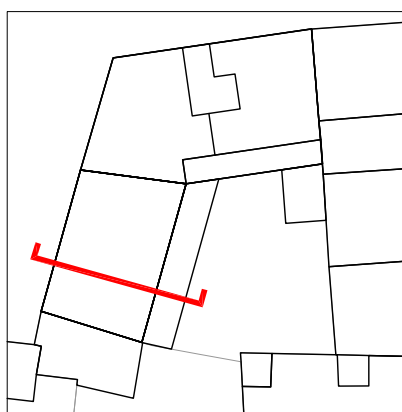
## Propuesta Sección 1

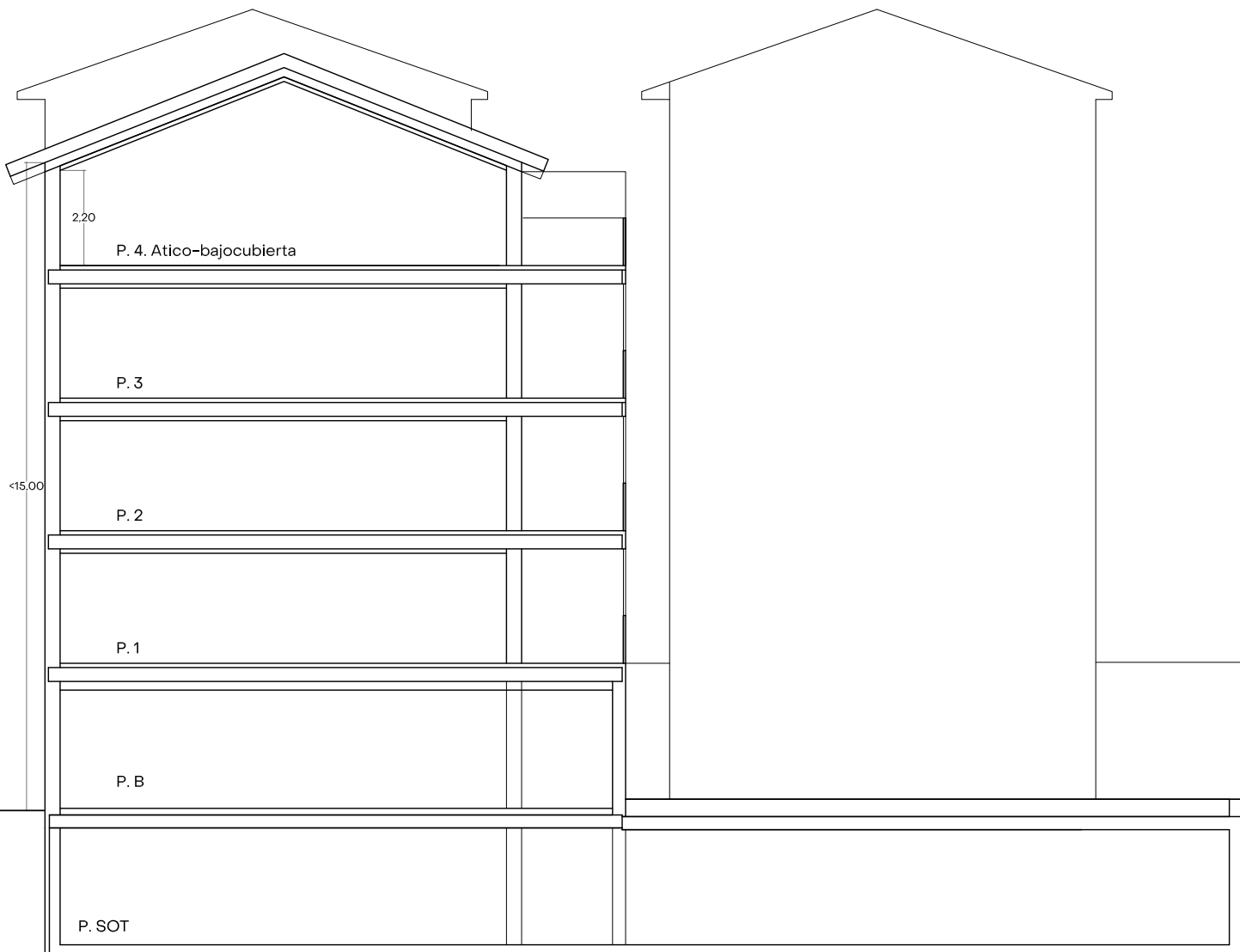
e1/150

**06**

septiembre 2021

El presente documento es copia de su original del que es autor "OMASO arquitectos". Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación





CONSTRUCCIONES  
**AUZTARRI S.L.**

C/ Mokarte, 1- Tel.: 948 33 90 16  
31292 LABIANO (Valle de Aranguren)



Fernando Oto Vinués. Arquitecto  
**OMASO ARQUITECTOS**

info@omasoarquitectos.com  
omasoarquitectos.com

Señorio de Amocain 3 bj  
Pamplona 31016

Plan Especial de Actuación Urbana

## PEAU PARCELA 215, POL. 1

**Situación:** Calle Zubiarete, nº 22 Huarte (NAVARRA)  
**Promotores:** Construcciones Auztarri  
**Arquitecto:** Fernando Oto Vinués



## Propuesta Seccion 2

e1/150

**07**

septiembre 2021

El presente documento es copia de su original del que es autor "OMASO arquitectos". Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación

