

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EDIFICIO CALLE ZUBIARTE 42. HUARTE

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ZUBIARTE, 42

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) EN EDIFICIO CALLE ZUBIARTE 42 DE HUARTE. NAVARRA

1. INTRODUCCIÓN

Se presenta ante el Ayuntamiento de Huarte, tal y como se ha indicará en los apartados posteriores, un Plan Especial de Actuación Urbana sobre parte de la parcela catastral 394 del polígono 1 de Huarte, que se corresponde con el edificio situado en la Zubiarte nº 42 de Huarte.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del 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 que incluye las modificaciones de la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este **Plan de Participación Ciudadana** con objeto de cumplir la premisa de que

... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses

2. IDENTIFICACIÓN AGENTES SOCIALES

Se puede considerar que todos los vecinos del municipio de Huarte cuyos inmuebles sean susceptibles de mejoras en su accesibilidad con instalación de ascensor en edificios existentes pueden estar interesados en el Plan Espacial de Actuación Urbana que se presenta.

Sin embargo, dada la situación del edificio objeto del PEAU en el Barrio Antiguo de Huarte, el interés se limitaría a los vecinos de dicho Barrio Antiguo, con problemática similar al edificio de la calle Zubiarte 42.

3. PLANEAMIENTO APPLICABLE A LA PARCELA

El planeamiento aplicable se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana de Huarte, con publicación de su aprobación definitiva el 20 de agosto de 1982, y la Normativa de la “Revisión Parcial del P.G.O.U.: Determinaciones sobre el Barrio Antiguo” aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 1988.

De acuerdo al artículo 23 de las Ordenanzas Generales, por encima de la altura máxima permitida “se permiten ascensores siempre que su caseta de maquinaria no exceda del volumen envuelto por las pendientes de la cubierta y sin que suponga, en ningún caso, una rotura del paisaje de las cubiertas del Casco Antiguo de Huarte”.

Por otro lado, en el artículo 36 de las Ordenanzas Generales

"Quedan permitidas las mansardas en las siguientes condiciones:

- a) *No rebasarán superficialmente, en planta y en su conjunto, una superficie mayor del 15% de la totalidad de la cubierta.*
- b) *La anchura libre del hueco no será superior a 1 m.*
- c) *Su número y disposición en la cubierta estarán compuestos con las fachadas del edificio."*

4. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN RELEVANTE DEL PEAU

En la intervención de “Instalación de ascensor y eliminación total de Barreras arquitectónicas en edificio situado en la calle Zubiarte 42 de Huarte”, el acceso accesible a la planta tercera (átilco) ha de realizarse en un medio nivel inferior, de forma que dentro de la vivienda es necesario un tramo de escaleras entre el nivel del ascensor y el nivel del resto de la vivienda.

Esto es debido a que el hueco del ascensor, según el artículo 23 antes mencionado, no puede sobresalir de la envolvente de la cubierta al tener que albergar el hueco del ascensor el espacio de seguridad en techo de cabina.

Es por ello que en el presente Plan Especial de Actuación Urbana se propone disponer un recorrido de seguridad sobre la cabina reducido y cubrir el hueco del ascensor con una mansarda que se ajuste a las siguientes determinaciones:

- a) Que la superficie en planta de la misma sea inferior al 15% de la superficie de la cubierta
- b) Que la anchura del hueco libre de la mansarda será la misma que la anchura libre del hueco del ascensor
- c) Que la cumbre de la mansarda esté a la misma o menor altura que la cumbre del faldón de cubiertas sobre la que se disponga

La cubierta del edificio de la calle Zubiarte 42 está conformada por faldones a dos aguas, con una parte central más elevada. La cubierta general tiene una superficie en planta de unos 259 m².

La cubierta de la parte central más elevada en la que se dispondrá la mansarda ocupa una superficie en planta de 137 m². La mansarda se colocará sobre el nivel de esta zona de cubierta más elevada, coincidiendo con la zona de ubicación del ascensor.

El hueco del ascensor tiene unas dimensiones en planta de 165 cm de ancho por 162 cm de fondo.

La mansarda que cubre el hueco del ascensor se plantea con las siguientes condiciones:

- Tendrá una anchura libre interior de 165 cm, coincidente con la anchura del hueco del ascensor.
- La cobertura de la mansarda se plantea con faldón a dos aguas cuya cumbre no sobrepasa la altura de cumbre de la cubierta a la que afecta.

- La cubierta afectada por la implantación de la mansarda tiene una superficie en planta de 137 m². La mansarda planteada ocupa una superficie en planta de unos 7,50 m², lo que supone que la mansarda ocupa el 5,48 % de la superficie de la cubierta, inferior al 15% máximo de ocupación.

Se aportan documentos gráficos con alzados, secciones y plantas de la solución planteada, así como un esquema de cubiertas.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN

Como el municipio de Huarte tiene un planeamiento general (PGOU) con una Revisión Parcial que afecta a las determinaciones sobre el Barrio Antiguo, en vigor desde su aprobación definitiva el 30 de noviembre de 1988, partimos de la opción cero, que es la no ejecución del presente PEAU o mantenimiento de la situación existente que, para el caso concreto de la instalación de ascensor en el edificio de Zubiarte 42, no parece adecuado por cuanto se condena a la vivienda de planta tercera a incluir en su interior un tramos de escalera para acceder a todas las estancias de la vivienda.

Así, podríamos hablar de tres alternativas:

- a) Opción 0: dejar planeamiento como está.

Con esta opción, tal y como se ha expuesto en puntos anteriores, el casetón del ascensor no puede sobresalir de la envolvente de la cubierta. Esta circunstancia obliga a que el acceso a la tercera planta (ático) se haya de realizar en un tramo intermedio de la escalera, de forma que una vez se haya accedido a la vivienda, para llegar al resto de estancias sea necesario subir un tramo de escaleras (aunque éstas se encuentren en el interior de la vivienda). Aunque cumpliría estrictamente la normativa de accesibilidad, no deja de ser un contrasentido que se eliminen barreras arquitectónicas en el edificio, se instala un ascensor y sea necesario subir ½ planta por el interior de la vivienda de planta tercera para ir desde el nivel de acceso al nivel de las estancias (salón, cocina, aseos, dormitorios).

Descartada esta opción, ante la iniciativa particular se presenta este PEAU.

- b) Opción 1: permitir la construcción de un caseton de ascensor.

La normativa del casco Antiguo prohíbe expresamente la construcción de casetones de ascensor por encima de la envolvente conformada por los faldones de cubierta (artículo 24 de la ordenanza de edificación).

Permitir la construcción de un caseton de ascensor en este edificio en concreto plantearía la ejecución de un elemento discordante con el paisaje de las cubiertas del Casco Antiguo. Esta circunstancia contraviene la ordenanza de edificación, y permite una rotura del paisaje de cubiertas del Casco Antiguo.

Se descarta esta opción por este precedente contra el paisaje de las cubiertas.

- c) Opción 2: Propuesta actual:

Se propone utilizar un elemento permitido por la Ordenanza de Edificación del Barrio Antiguo como son las mansardas, como elemento integrante del paisaje de cubiertas del Casco Antiguo de Huarte.

Cubriendo el foso de ascensor con una mansarda, con la anchura libre ajustada a la anchura libre del hueco del ascensor, se permite que, instalando un ascensor de espacio de seguridad sobre cabina reducido, se permita el acceso a la vivienda de planta tercera (átilo) en el nivel en el que se ubican todas las estancias de dicha vivienda. Con ello se contribuye a un uso no discriminatorio de la vivienda para personas con movilidad reducida, favoreciendo las medidas adoptadas en el edificio, y la inversión necesaria, al conjunto completo de vecinos usuarios del mismo.

Para poder ajustar el ascensor resulta necesario que la anchura libre interior de la mansarda, permitida de 1 metros según el Art. 36, se amplíe hasta la anchura del hueco necesario. En el caso concreto del ascensor a colocar esta anchura será de 1,65 m.

Por lo demás, la mansarda cumple con el resto de determinaciones expresadas en la Ordenanza de Edificación del Casco Antiguo:

- Forma parte del paisaje de cubiertas del Casco Antiguo.
- La cumbre de los dos faldones de la mansarda se encuentra a una altura igual o inferior a la altura de la cumbre de la cubierta sobre la que se dispone.
- La superficie en planta de la mansarda supone un 5,48 % de la superficie en planta de la cubierta sobre la que se dispone, frente al 15% máximo que permite la normativa.

Por tanto, se trata de una opción que, adaptada al caso concreto del edificio de la calle Zubiarte 42, permite dotar de accesibilidad, más allá del cumplimiento estricto de la normativa, a todas las viviendas del inmueble, con la única medida a adoptar que es la de permitir un mayor ancho útil de la mansarda.

6. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación propuesta para permitir el aumento de anchura libre de la mansarda en el edificio de la calle Zubiarte hasta la anchura del hueco del ascensor que se sitúa bajo la misma no requiere ningún acondicionamiento de urbanización ni de instalaciones urbanas, diferentes a los previstos en el planeamiento aprobado, por lo que la presente propuesta no implica aumento de coste alguno ni para el propietario (Comunidad de propietarios Zubiarte 42) ni para la administración local actuante.

Por todo ello, la actuación que se propone es viable económicamente.

En relación con la sostenibilidad económica de la propuesta las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se modifica el parámetro de anchura libre de la mansarda sobre el ascensor. Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras la modificación planteada en el presente documento, pues no afecta al espacio público.

7. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La metodología propuesta por el propietario de la parcela, como promotor del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión del Plan Especial de Actuación Urbana y la participación ciudadana son las siguientes:

- Elaboración del presente Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de Huarte.
- Difusión y publicidad. Instalación de avisos informativos en los paneles municipales y publicación en su página web
- Sesión explicativa del contenido del documento en el Ayuntamiento de Huarte a los agentes interesados (a concretar fecha con el Ayuntamiento).
- Periodo de recogida de aportaciones a través del correo electrónico (dirección de mail a indicar por parte del Ayuntamiento) durante 15 días, desde la presentación del presente documento al Ayuntamiento de Huarte.
- Elaboración del documento de conclusiones al Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su posible incorporación al PEAU.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del TRLFOTU, y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se hace público el inicio del proceso de participación ciudadana correspondiente al siguiente expediente:

Expediente:

Plan Especial de Actuación Urbana para la modificación de determinaciones urbanísticas pormenorizadas de suelo urbano, en edificio de calle Zubiarte nº 42 de Huarte.

Promotor:

Comunidad de propietarios Zubiarte 42, Huarte.

Objeto del PEAU:

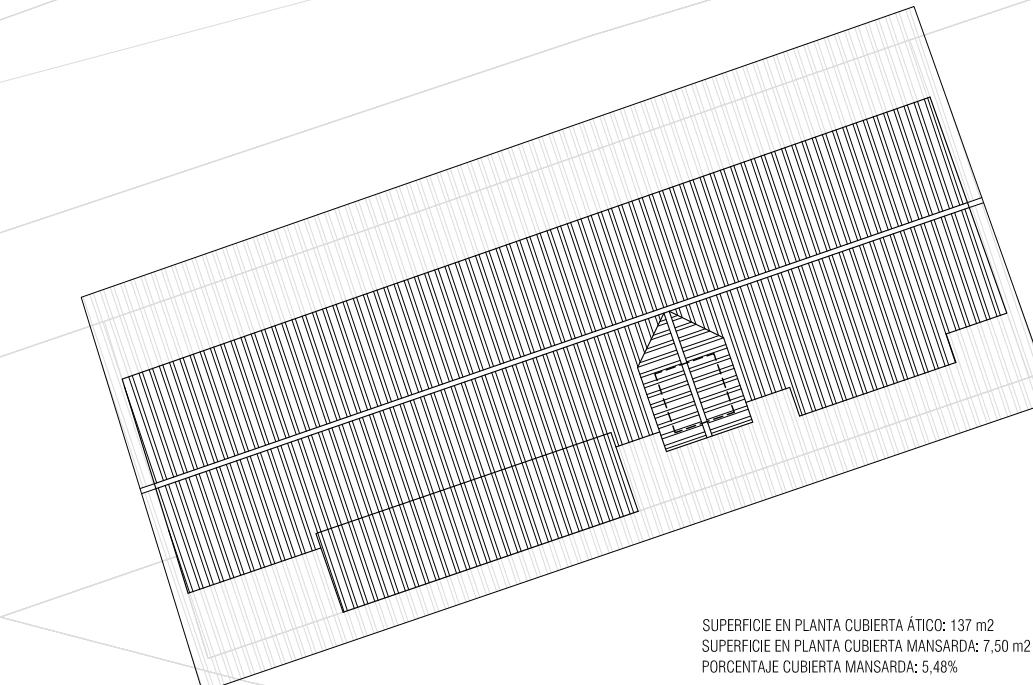
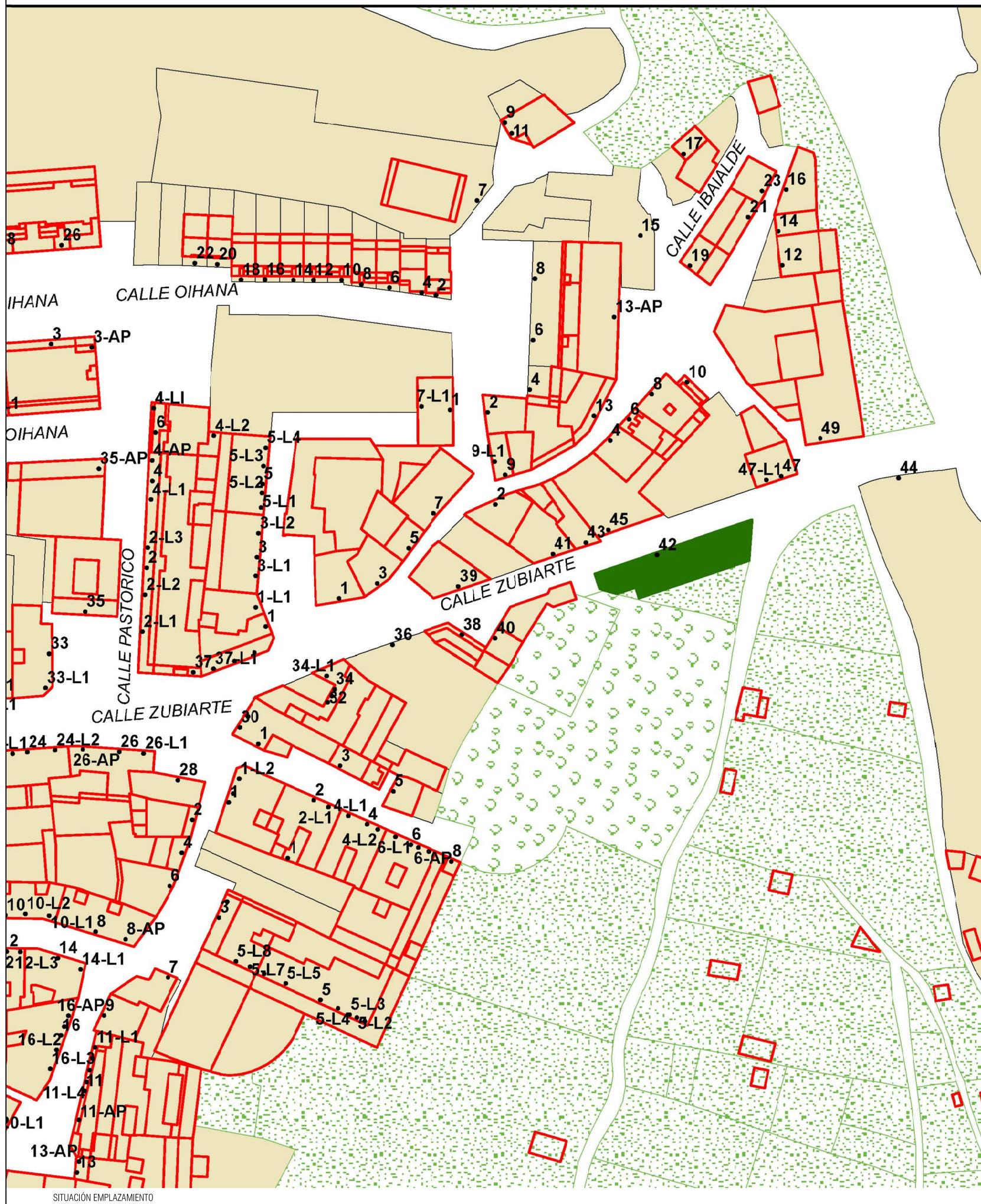
Ajuste de anchura libre de mansarda a anchura libre de ascensor

Responsables del proyecto:

José Emilio Artacho Barrasa, arquitecto colegiado 2516 COAVN

Pese a que la actuación no supone afección alguna, por su proximidad a diversas parcelas colindantes incluidas dentro del Casco Antiguo que pudiesen suscitar una problemática similar, **se procede a la realización de una reunión explicativa con los agentes implicados.**

Asimismo, se anunciará el presente Plan Especial de Actuación Urbana en la web municipal y tablón de anuncios de la Casa Consistorial, habilitando un periodo no inferior a quince días desde la publicación de este documento, para presentación de aportaciones, bien presencialmente mediante registro de entrada en el Ayuntamiento, bien a través de correo electrónico que designe el Ayuntamiento.



SUPERFICIE EN PLANTA CUBIERTA ÁTICO: 137 m²
SUPERFICIE EN PLANTA CUBIERTA MANSARDA: 7,50 m²
PORCENTAJE CUBIERTA MANSARDA: 5,48%

PLANTA DE CUBIERT

PEAU
PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
EDIFICIO CALLE ZUBIAURTE NÚM. 42 DE HUARTE

EDIFICIO CALLE ZUBIARTE N.º 42 D
situación

promotor

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ZUBIARTE

plano de

SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO

PLANTA DE CUBIERTAS

AdC

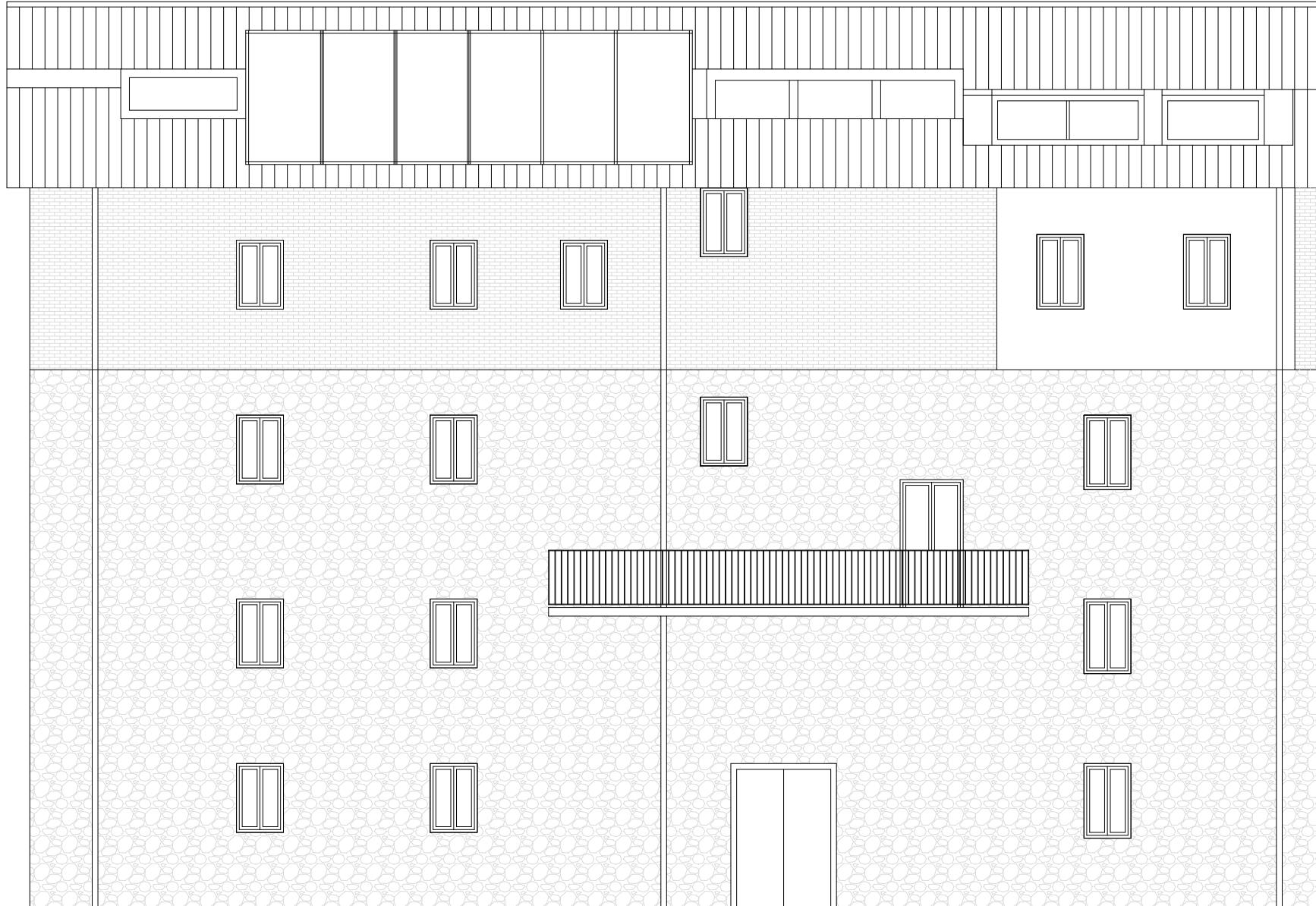
ARQUITECTOS C/Pedro Aranaz 1

AdC
ARQUITECTOS C/Pedro Aranza nº3, piso 1º Oficina 10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es
J. Emilio Artacho Barrasa

Digitized by srujanika@gmail.com

AdC
ARQUITECTOS J. Emilio Artacho Barrasa
C/Pedro Arantza nº3, piso 1º Oficina 10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es
escala A3 1:200
modif/ta a XXXX
2/016 Pam

For more information about the study, please contact Dr. Michael J. Hwang at (310) 206-6500 or via email at mhwang@ucla.edu.



PEAU
PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
EDIFICIO CALLE ZUBIARTE N° 42 DE HUARTE

situación	fecha
CALLE ZUBIARTE N° 42. HUARTE (Navarra)	febrero 22
promotor	nº proyecto
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ZUBIARTE 42	2106
plano de	nº plano
ESTADO ACTUAL	
ALZADO TRASERO	

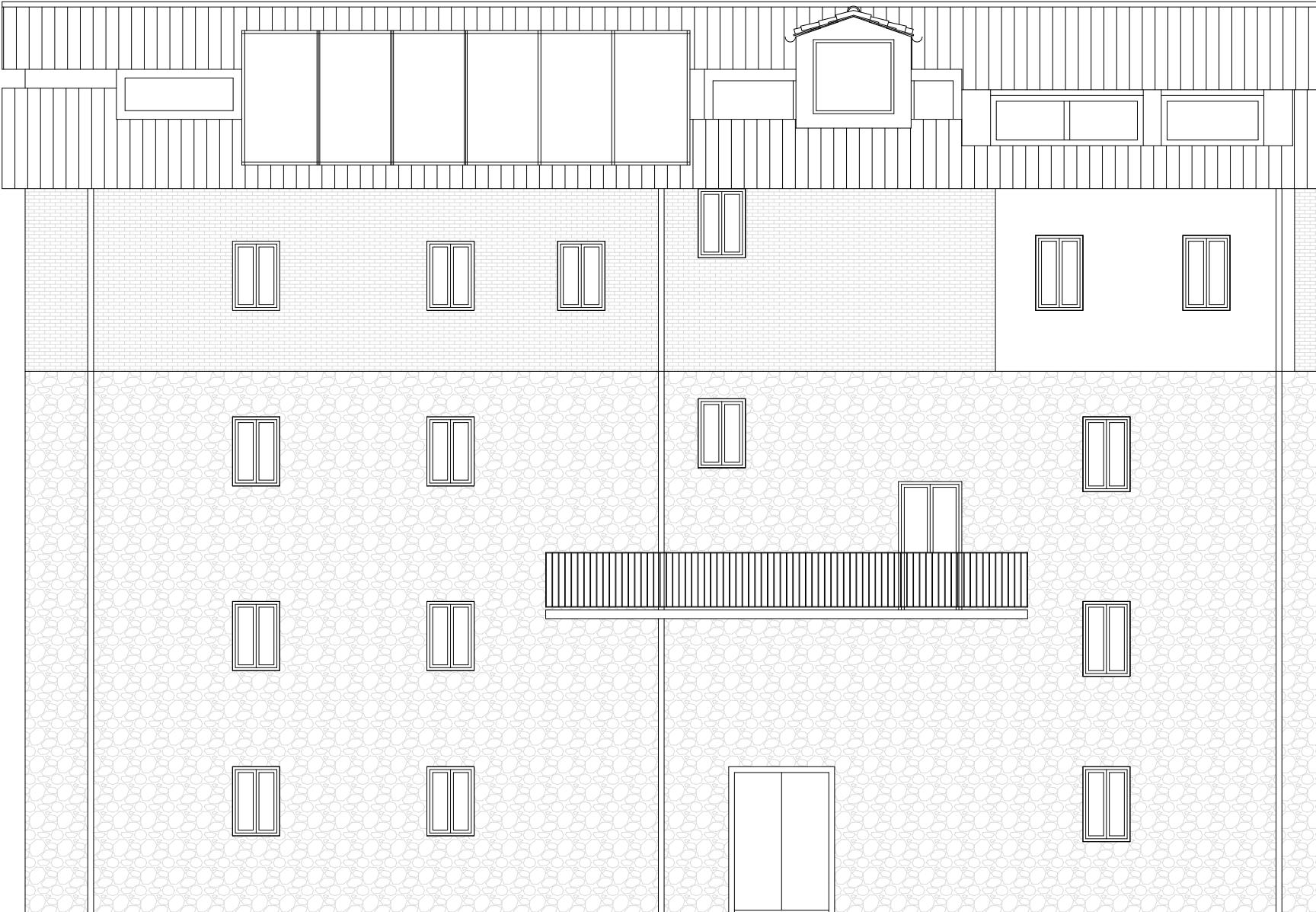
02

AdC
 ARQUITECTOS C/Pedro Aranaz nº3, piso 1º Oficina 10, 31006 Pamplona. T:948 361 661. Web: www.adcarquitectos.es

escala A3 1:100
 modifica a XXXX

J. Emilio Artacho Barrasa

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, ADC ARQUITECTOS SLP. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O DISEÑO A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREMIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR DUEÑANO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



PEAU
PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
EDIFICIO CALLE ZUBIARTE N° 42 DE HUARTE

situación	fecha
CALLE ZUBIARTE N° 42. HUARTE (Navarra)	febrero 22
promotor	nº proyecto
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ZUBIARTE 42	2106
plano de	nº plano
PROPIUESTA DE ACTUACIÓN	03
ALZADO TRASERO	

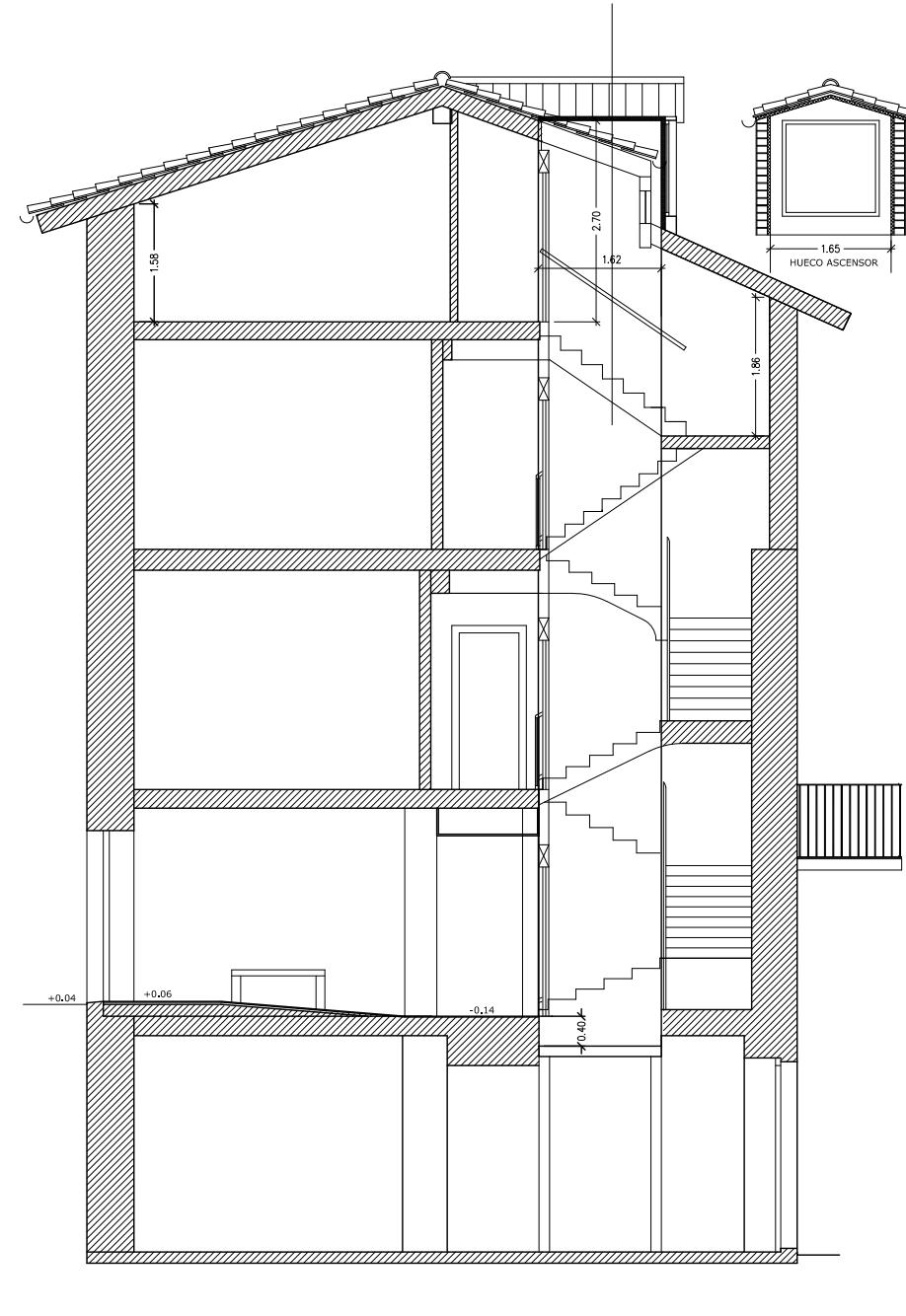
AdC
ARQUITECTOS
 C/Pedro Aranaz nº3, piso 1º Oficina 10, 31006 Pamplona. T:948 361 661. Web: www.adcarquitectos.es

escala A3 1:100
 modifica a XXXX

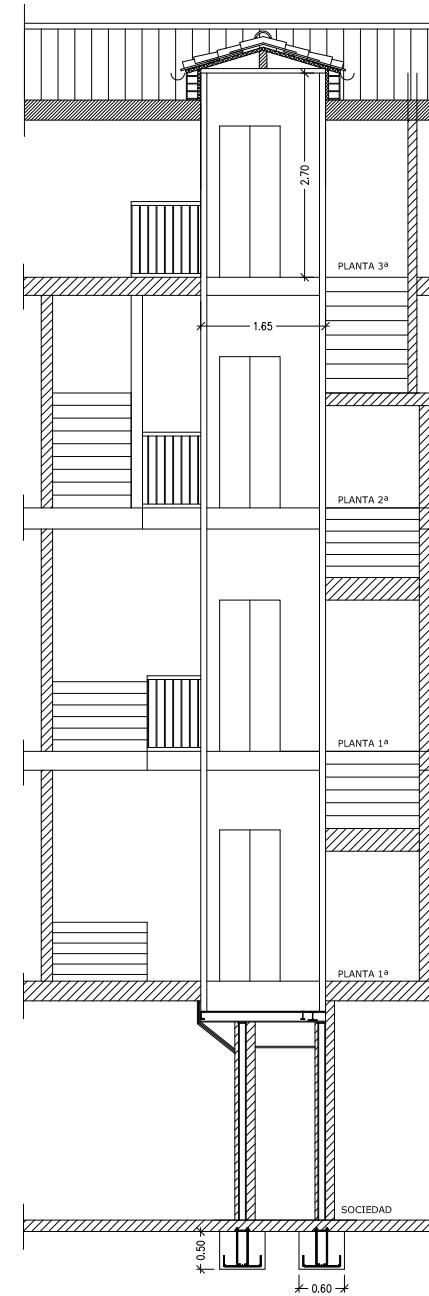
J. Emilio Artacho Barrasa

2106_Pau

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, ADC ARQUITECTOS SLP. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O DIFUSIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREMIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR DUEÑANO EN TODO CASO PRIMERA O CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



SECCION TRANSVERSAL POR HUECO ASCENSOR Y MANSARDA



SECCION FRONTAL POR HUECO ASCENSOR Y MANSARDA

PEAU
PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA
EDIFICIO CALLE ZUBIARTE Nº 42 DE HUARTE
situación
CALLE ZUBIARTE Nº 42. HUARTE (Navarra)
promotor
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ZUBIARTE 42
plano de
PROPIUESTA DE ACTUACIÓN
SECCION TRANSVERSAL Y FRONTEL POR HUECO ASCENSOR

AdC
ARQUITECTOS C/Pedro Aranaz nº3, piso 1º Olidina 10, 31006 Pamplona. T:948 361 661. Web: www.adcarquitectos.es
J. Emilio Artacho Barrasa
modifica a XXXX
escala A3 1:100