

**PROYECTO**

**SOBRE:                   PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA.  
PARCELA 231 DEL POLIGONO 1 (C/BARRIO  
ESPANDOYA Nº 46) UZTÁRROZ (NAVARRA).**

**PETICIONARIO:       "PROPIETARIOS DE PARCELA"**

**Pamplona, Febrero de 2.026.  
El Arquitecto:**

**Guillermo de la Peña Barrio.**

## **INDICE**

### **1.-MEMORIA.**

#### A.- DATOS GENERALES.

- 1.- Promotores.
- 2.- Autor del documento.
3. Objeto.

#### B.- INFORMACION PREVIA.

1. Marco legal.
2. Ámbito de aplicación.
3. Situación urbanística.

#### C.- MODIFICACION PROPUESTA.

1. Descripción general.
2. Actuación propuesta. Justificación.
  - 2.1. Altura.
  - 2.2. Cubierta.
  - 2.3.- Fachadas y huecos
  - 2.4. Nueva vivienda.
  - 2.5. Cesión de aprovechamiento.
  - 2.6. Viabilidad y sostenibilidad económica.
  - 2.7. Proceso de participación.
  - 2.8. Estudio de movilidad generada.

#### D.- CONCLUSIONES.

### **2.-PLANOS.**

1. Situación.
2. Estado actual. Alzados acceso y jardín
3. Estado actual. Alzados lateral y sección tipo.
4. Reforma propuesta. Alzados acceso y jardín.
5. Reforma propuesta. Alzado lateral y sección tipo.

## A.- DATOS GENERALES.

### 1.- PROMOTORES.

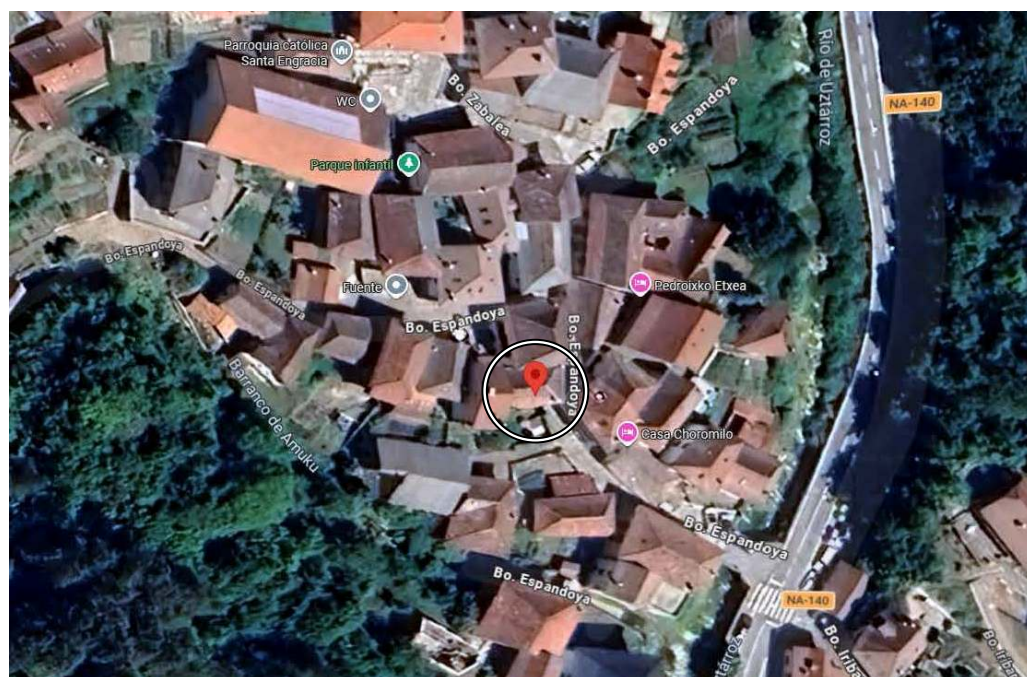
Se recibe el encargo del documento por el propietario de la parcela de referencia catastral nº 231 del polígono 1, municipio de Uztárroz, Jesús Gabriel Alastuey Ederra, con NIF 15831988F, con domicilio en C/Bo. Espandoya nº 46 de Uztárroz 31.418. Navarra, datos de contacto teléfono 686082339 y correo electrónico jonoenjag@gmail.com

### 2.- AUTOR DEL DOCUMENTO.

El autor del documento es Guillermo de la Peña Barrio, arquitecto colegiado 1.701 del COAVN, teléfono 646260816. Correo electrónico arquitecturaguillermo@gmail.com.

### 3.- OBJETO.

El presente documento tiene por objeto posibilitar elevar la altura del edificio existente en la parcela, con el objetivo de generar una segunda planta habitable, en la cual poder desarrollar una segunda vivienda en el edificio.



Situación de la parcela.

## **B.- INFORMACION PREVIA.**

### **1.- MARCO LEGAL.**

El Plan Especial se redacta en el marco legal de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la Ley Foral 5/2015, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, texto refundido según Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio.

De acuerdo con el artículo 61:

*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 de rehabilitación edificatoria.*
- b) Regular actuaciones de dotación.*
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

*4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.*

*5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:*

- a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.*
- b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.*
- c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*
- d) El Estudio de Movilidad generada.*

### **2.- AMBITO DE APLICACION.**

La parcela a las que hace referencia el presente documento y de la cual se adjunta su cédula parcelaria, tiene como referencia:

Parcela catastral nº 231 del polígono 1 de Uztárroz (C/Bo. Espandoya nº 46).

Superficie: 90,76m<sup>2</sup>.

Lindes: Norte con calleja que la separa de la parcela 131 y espacio público, Sur con parcela libre 232 perteneciente a los mismos propietarios de la parcela 231 con uso jardín, Oeste con parcela 132 y Este con C/Bo. Espandoya.

Cuenta actualmente con una edificación de planta baja, primera y bajo cubierta que ocupa prácticamente la totalidad de la parcela con unas superficies de 86,10, 86,11 y 50m<sup>2</sup> respectivamente, según cédula parcelaria. Sus usos son almacén agrícola en baja (actualmente con parte de uso vivienda), vivienda en primera y desván en la bajo cubierta.

La altura actual del edificio, medida en el punto central de la fachada en la rasante más baja del terreno, es de 6,54m.



Fachada acceso desde C/Bo. Espandoya.



Fachada a jardín parcela 232.



Fachada a calleja y calle

### CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 31000000002306541JX

Municipio UZTÁRROZ

Cód. 247 Entidad UZTÁRROZ

Expedida 5/4/2025

#### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

	CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)			DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
	1	2	3		Principal	Común		
1	231	1	1	BO ESPANDOYA, 46 Bajo	86,10		ALMACEN AGRICOLA	1930
1	231	1	2	BO ESPANDOYA, 46 1º	88,11		VIVIENDA	1930
1	231	1	3	BO ESPANDOYA, 46 2º	50,00		DESVAN	1930



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.

### 3.- SITUACION URBANISTICA.

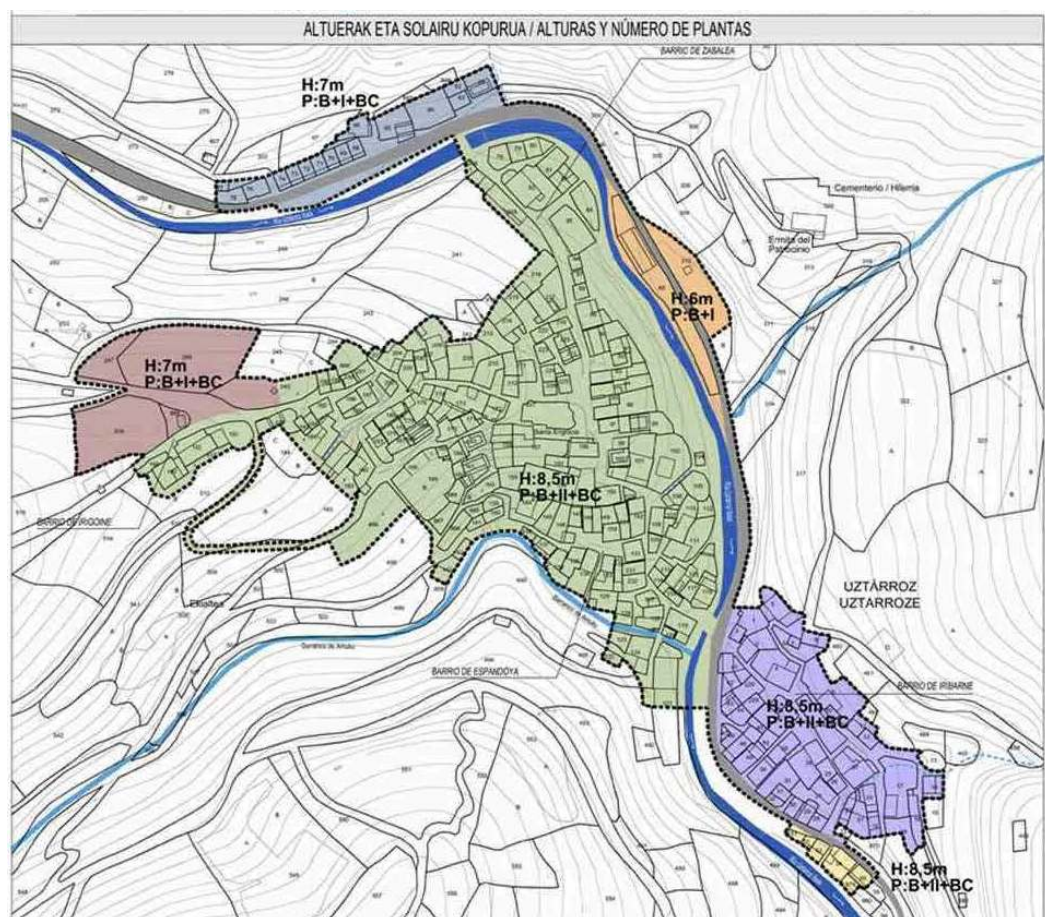
El planeamiento vigente en Uztárroz es el Plan Municipal publicado en el BON nº 184 de 21 de septiembre de 2018.

El edificio se ubica en suelo urbano consolidado con calificación uso residencial privado, y no está incluido en el Catálogo de Protección de la Edificación del Plan Municipal.

La edificación está incluida en el Sector 5A, donde el Plan permite una altura máxima al alero (medido según se establece en las Normas y Ordenanzas) de 8,5 m. Puede contar con planta baja, dos elevadas y el bajo cubierta. El edificio puede elevarse si en la actualidad cuenta con altura inferior a 8,5 m. (Art.32ii de las Normas).



Plano de Ordenación. Clasificación y sectores



Plano de Ordenación. Alturas

El número de viviendas en la edificación existente no está limitado por el Plan (Art.41iii), por lo tanto pueden distribuirse todas aquellas que cumplan con la Normativa Foral de Habitabilidad. En el caso de segregación de la parcela, puede dividirse en el mismo número que viviendas legalmente establecidas a través de su cédula de habitabilidad y con las condiciones de elementos proindiviso que sean necesarios según la división de parcela que se pretenda.

## **C.-MODIFICACION PROPUETA.**

### **1.- DESCRIPCION GENERAL**

Propuesta de actuación para el edificio sito en la parcela catastral nº 271 del polígono 1 de Uztárroz:

Elevar la altura del edificio existente en la parcela, con el objetivo de generar mayor superficie habitable en planta bajo cubierta, con el objeto de poder desarrollar una segunda vivienda en el edificio.

### **2.- ACTUACION PROPUESTA. JUSTIFICACION.**

#### **2.1.- Altura.**

De acuerdo con la normativa la altura máxima al alero (medido según se establece en las Normas y Ordenanzas) para los edificios incluidos Sector 5A, es de 8,5 m. Puede contar con planta baja, dos elevadas y el bajo cubierta, pudiendo elevarse ya que actualmente cuenta con altura inferior a 8,5 m. (6,54m).

La propuesta contempla elevar la altura del edificio hasta el alero a 7,34m, aumentando en 0,80m su altura actual. La altura propuesta responde a lograr una mayor superficie "habitable" en la planta bajo cubierta, sin afectar a huecos y vistas de los edificios colindantes. Se adjuntan planos de estado actual y de la reforma propuesta, con objeto de poder valorar las posibles afecciones a las parcelas colindantes.

#### **2.2.- Cubierta.**

Para elevar la altura de la cubierta se procederá a derribar la cubierta actual. La nueva cubierta se ejecutará a dos aguas en vez de las tres actuales, con el objetivo de ampliar la superficie "habitable" de la planta bajo cubierta, y poder contar con huecos de iluminación en las fachada principal a calle. Además se tendrá en cuenta al menos con el aislamiento mínimo exigido de acuerdo con el CTE-DB-HE (Ahorro de energía). La cubierta reducirá su pendiente con objeto de no influir en huecos de parcela colindante.

La nueva cubierta cumplirá con las ordenanzas al respecto, según artículo 20:

- Contará en los faldones con sistemas fijos de retención de nieve.
- Tendrá doble pendiente según el esquema tradicional de la construcción pirenaica.
- La pendiente estará comprendida entre 70% y 100%, el material que se utilizará será teja cerámica, totalmente plana, sin relieves y de color cerámico.
- Las limitesas se cubrirán con teja árabe o con piezas especiales fabricadas para instalarse junto a la teja plana. Las cubiertas podrán tener dos, tres o cuatro aguas. Podrá contar con tejadillo o tejazoz sobre el hastial en las fachadas a tres aguas.
- El alero será obligatorio y el material a emplear será madera natural barnizada o pintada.
- En las cubiertas a dos aguas el vuelo del alero máximo, sin contar el canalón, será de:
  - En las fachadas con doble vertiente: 80 cm.
  - En las de alero horizontal: 50 cm.
- El alero mínimo será de:
  - En las fachadas a calle: 30 cm
  - En las fachadas laterales y traseras: 20 cm
- El alero obligatoriamente será continuo, no podrá ser interrumpido por ventanas abuhardilladas.
- Los cuerpos que emerjan de la cubierta, podrán reducir su pendiente de tejado hasta el 40%.
- Podrán instalarse en la cubierta ventanas tipo velux cuya dimensión máxima será de 55 x 98 cm o de las dimensiones de otras marcas más coincidentes con éstas. Las ventanas enrasadas en cubierta no superaran el 5% de la superficie del faldón en que se sitúan y la distancia de una a otra será mayor de 100 cm.
- Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajante al nivel de la calle. Los canalones serán de zinc o acero galvanizado esmaltado pero no de material plástico.
- La instalación de placas solares fotovoltaica en las cubiertas de teja de los edificios del casco urbano se valorará en cada uno de los casos, pudiéndose autorizar o no autorizar en función de la repercusión paisajística sobre el conjunto del casco.

La cubierta podrá contar con ventanas abuhardilladas, cumpliendo con las exigencias del artículo 22 de la Ordenanzas.

#### **2.3.- Fachada y huecos.**

En cuanto a la parte de nueva fachada, resultante del cambio de 3 a 2 aguas, se ajustará a lo establecido en el artículo 25 de las ordenanza, manteniendo criterios similares a la existente. Los huecos que se abran en dicha fachada cumplirán con el artículo 26, ventanas y puertas balconeras, utilizando materiales permitidos por el artículo 27, y

elementos de oscurecimiento según artículo 28. De ejecutarse balcón o mirador, estos cumplirán las exigencias del artículo 30.

#### **2.4.- Nueva vivienda.**

La propiedad tiene intención de incluir una segunda vivienda en el edificio, que se desarrollaría en la planta bajo cubierta, contando con acceso y escalera ocupando parte de la planta primera. La nueva vivienda deberá cumplir con las exigencias recogidas en el D.F de habitabilidad, así como las del Código Técnico de la Edificación.

#### **2.5.- Cesión de aprovechamiento.**

Con anterioridad a cualquier acción edificatoria, se cederá el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico. Dicha obligación se cumplirá mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico. Según la cédula parcelaría la superficie actual de la bajo cubierta es de 50m<sup>2</sup>. De acuerdo con las mediciones realizadas la superficie útil (altura >1,50m hasta solivo) es de 36m<sup>2</sup> y la habitable (altura >2,20m hasta solivo) 25m<sup>2</sup>. Tras la ampliación y reforma de cubierta, las nuevas superficies serían 58,40 y 41,60m<sup>2</sup> respectivamente.

#### **2.6.- Viabilidad y sostenibilidad económica.**

La modificación propuesta no supone un incremento de gastos urbanísticos, en tanto no se precisa de obras accesorias de urbanización para su desarrollo.

Los gastos generados para los propietarios, se limitan a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico obtenido y el abono de las tasas derivadas de la acción edificatoria que se proponga sobre la edificación.

#### **2.7.- Proceso de participación.**

El promotor debe presentar un Plan de Participación de acuerdo con el contenido establecido en el Art. 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para ello se contará con copia del documento accesible a los habitantes del municipio, tanto en las oficinas municipales como en la página web municipal, y aviso expreso a los propietarios de las parcelas colindantes y vecinas (131 y 132 del polígono 1). Se celebrará una sesión de participación a la que el promotor citará expresamente a las parcelas colindantes.

#### **2.8.- Estudio de movilidad generada.**

El impacto en la movilidad por el desarrollo de una nueva vivienda en el municipio de Uztárroz, estimado en un máximo dos desplazamientos diarios en días laborables, se considera mínimo y asumible, dadas las características de la red viaria municipal.

### **D.-CONCLUSIONES.**

Tras lo anteriormente expuesto se espera haber justificado las causas y los resultados del Plan Especial , esperando el visto bueno de las autoridades pertinentes.

Pamplona, Febrero de 2.026.

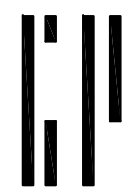

El Arquitecto:



Guillermo de la Peña Barrio.

## PLANOS



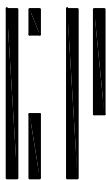

 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA:		PLANO N :
	PARCELA 231 DEL POLIGONO 1 (C/BO. ESPANDOYA N° 46) DE UZTARROZ (NAVARRA)		01
	PLANO: SITUACION		ESCALA : 1/2.500
	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELA.		EXP.N : 2604
EL PROMOTOR:	EL ARQUITECTO :		FECHA :
		GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO	FEBRERO 2.026

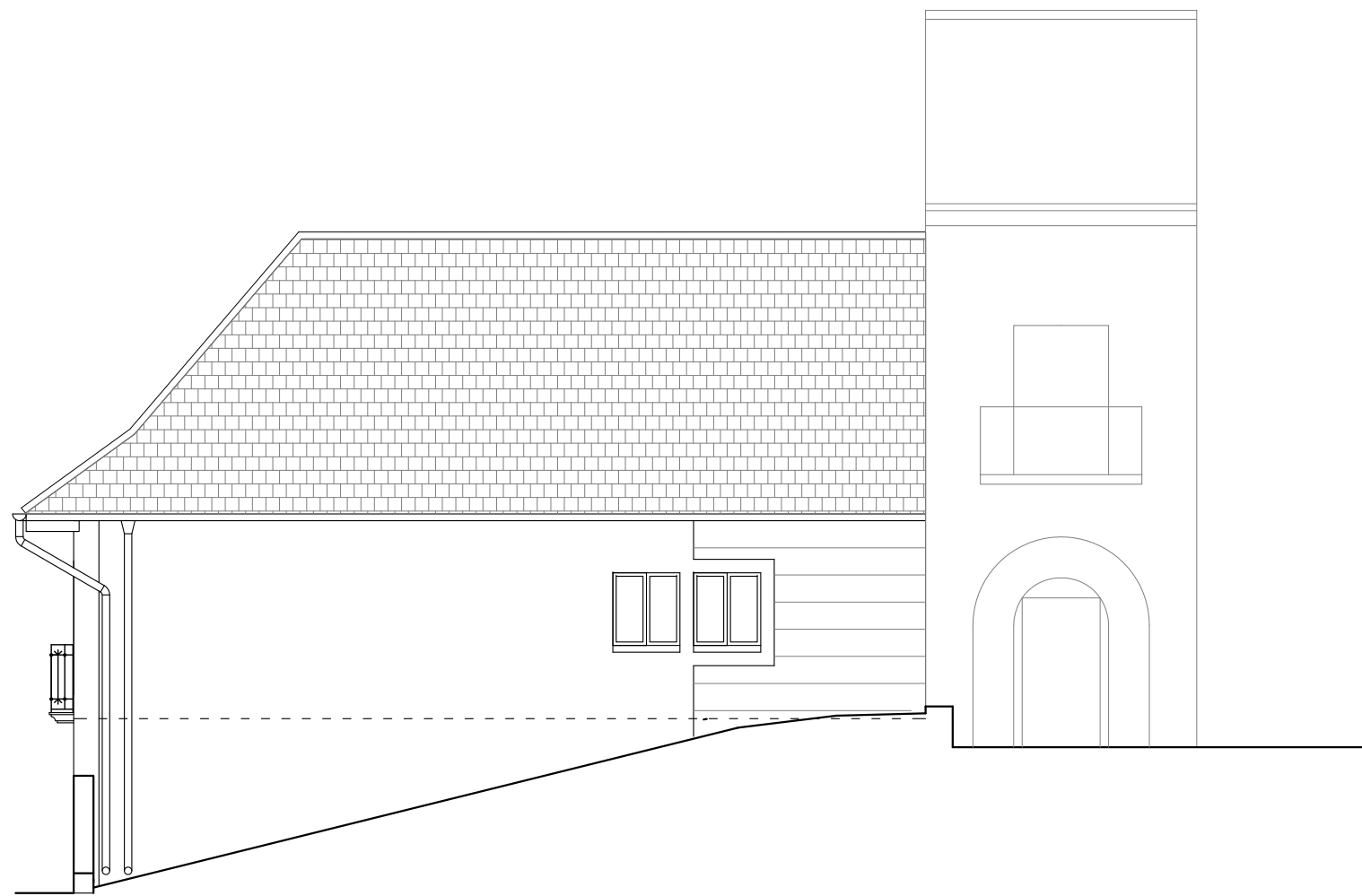


ALZADO ACCESO

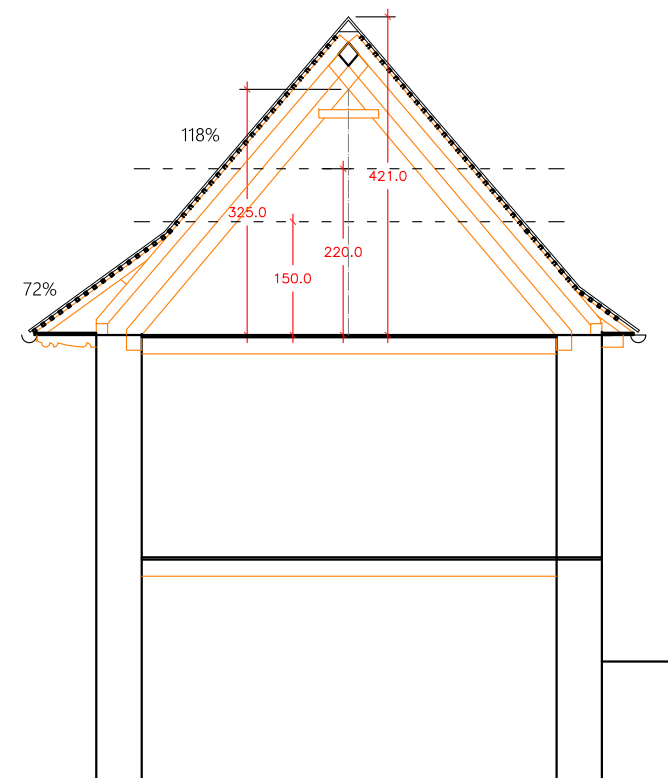


ALZADO JARDIN

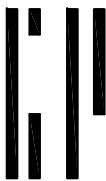

 GUILLERMO DE LA PEÑA <b>ARQUITECTO</b>	PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA:		PLANO N :
	PARCELA 231 DEL POLIGONO 1 (C/BO. ESPANDOYA N° 46) DE UZTARROZ (NAVARRA)		02
	PLANO: ESTADO ACTUAL. ALZADOS ACCESO Y JARDIN.		ESCALA : 1/100
	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELA.		EXP.N : 2604
	EL PROMOTOR:	EL ARQUITECTO :	FECHA :
	 <small>GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO</small>	FEBRERO 2.026	



ALZADO LATERAL



SECCION TIPO



 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA:		PLANO N :
	PARCELA 231 DEL POLIGONO 1 (C/BO. ESPANDOYA N° 46) DE UZTARROZ (NAVARRA)		03
	PLANO: ESTADO ACTUAL. ALZADO LATERAL Y SECCIÓN TIPO.		ESCALA : 1/100
	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELA.		EXP.N : 2604
	EL PROMOTOR:	EL ARQUITECTO :	FECHA :
	 <small>GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO</small>	FEBRERO 2.026	

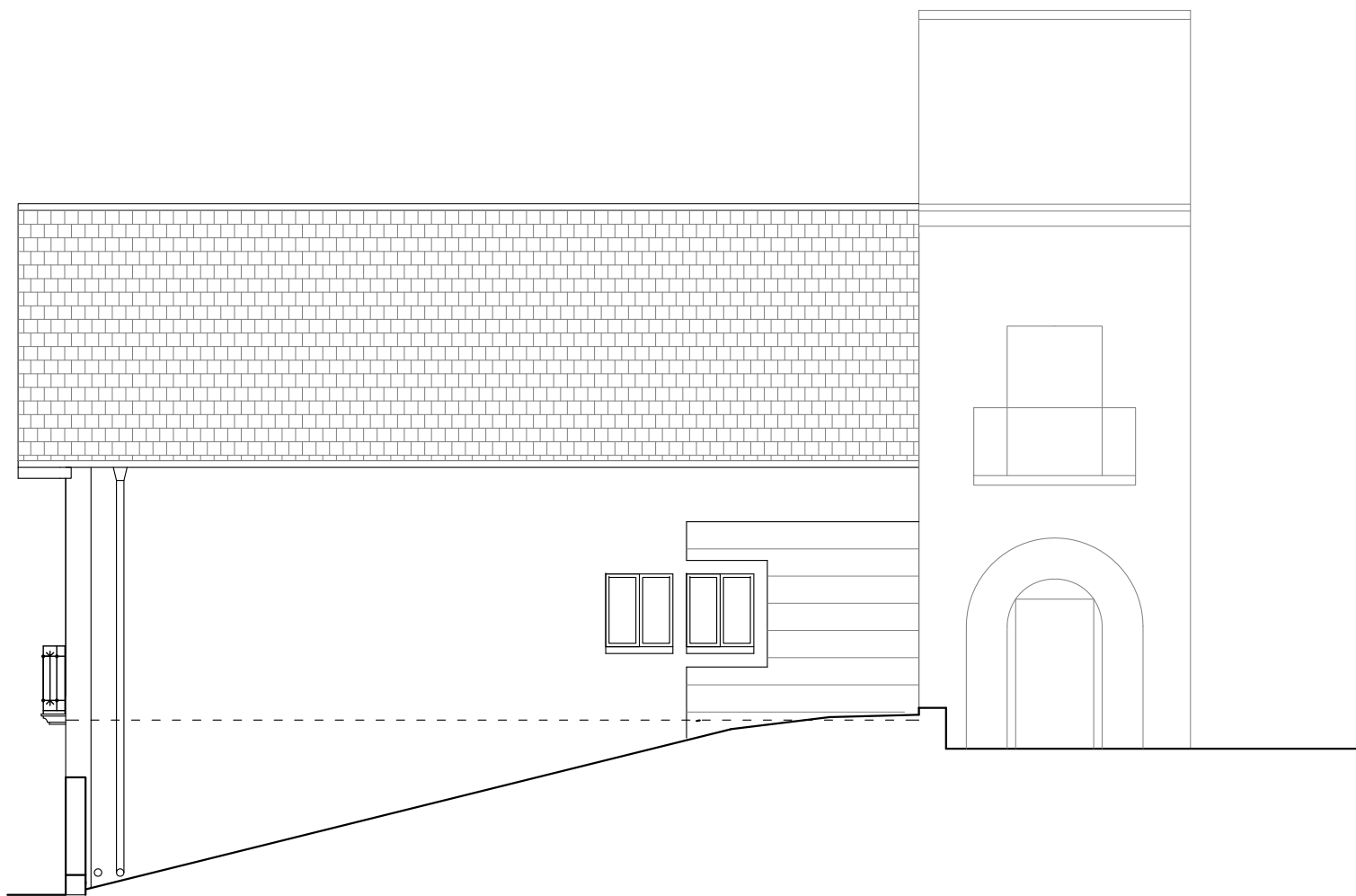


ALZADO ACCESO

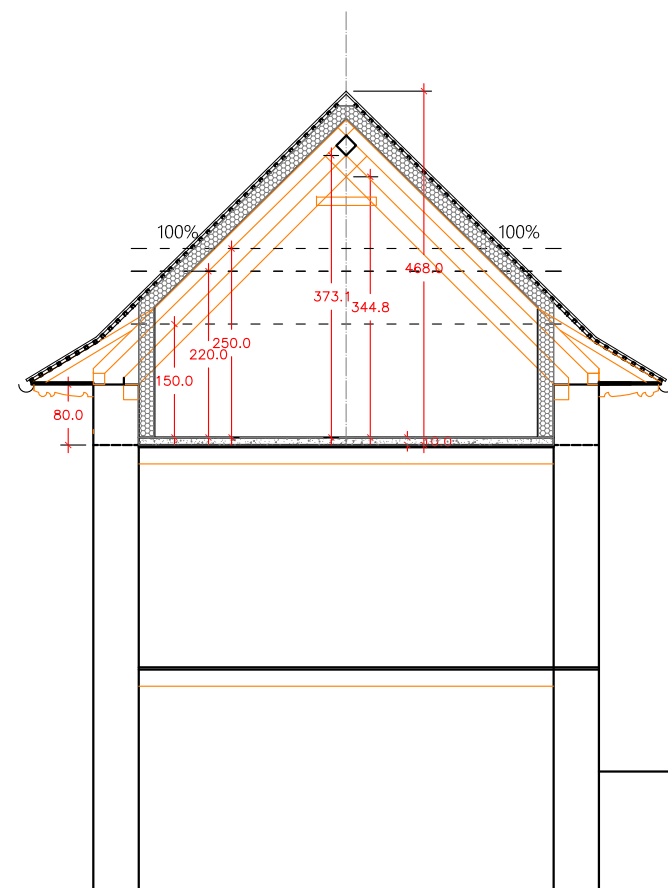


ALZADO JARDIN

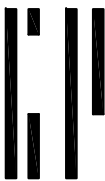

 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA:		PLANO N :
	PARCELA 231 DEL POLIGONO 1 (C/BO. ESPANDOYA N° 46) DE UZTARROZ (NAVARRA)		04
	PLANO: REFORMA. ALZADOS ACCESO Y JARDIN.		ESCALA : 1/100
	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELA.		EXP.N : 2604
EL PROMOTOR:	EL ARQUITECTO :		FECHA :
		 <small>GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO</small>	FEBRERO 2.026



ALZADO LATERAL



SECCION TIPO

 <b>GUILLERMO DE LA PEÑA</b> <b>ARQUITECTO</b>	PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA:		PLANO N :
	PARCELA 231 DEL POLIGONO 1 (C/BO. ESPANDOYA N° 46) DE UZTARROZ (NAVARRA)		05
	PLANO: REFORMA. ALZADO LATERAL Y SECCIÓN TIPO.		ESCALA : 1/100
	PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELA.		EXP.N : 2604
	EL PROMOTOR:	EL ARQUITECTO :	FECHA :
	 <small>GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO</small>	FEBRERO 2.026	