



APEZTEGUIA ELIZALDE  
ARQUITECTOS



## MEMORIA -REFORMA VIVIENDA JJ-

**Situación:** C/ San Salvador nº30  
C.P. 31132 - VILLATUERTA

**Promotores:** Jessica Ojer Garayo  
Jennifer Ojer Garayo

**Arquitectos:** Laura Apezteguía González  
Iñigo Elizalde Lecumberri

**Fecha:** Septiembre 2020

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. AGENTES

#### PROMOTORAS

Jessica Ojer Garayo con DNI 44642163Z  
Jenifer Ojer Garayo con DNI 44642164S

Domicilio en calle San Salvador 30 - C.P. 31132 de Villatuerta (Navarra)  
Teléfono 669 906 108 y email jessicaojer@hotmail.com

#### PROYECTISTAS

Laura Apezteguia González con DNI 44640807S.  
Arquitecta colegiada nº 4.532 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro

Iñigo Elizalde Lecumberri con DNI 72699082S.  
Arquitecto colegiado nº 4.531 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Con estudio profesional en Av. Inato Irazoki 2, bajo de Doneztebe - Santesteban, teléfono 948451932 y email info@apezteguiaelizalde.com

### 1.2. OBJETO

El objeto del presente documento es el de plantear un guion para el desarrollo del proyecto de reforma integral de la vivienda ubicada en C/San Salvador nº30 de Villatuerta y que el ayuntamiento apruebe dicho planteamiento de cara a que se pueda desarrollar el proyecto conforme a los puntos que se describen a continuación.



Fig. 1.1 Vista exterior de la vivienda.



Fig. 1.2 Vista trasera de la vivienda

Las promotoras, tienen en propiedad la vivienda indicada anteriormente. El objetivo de ellas es lograr la división horizontal de las viviendas de modo que cada vivienda cuente con acceso

independiente desde la parcela comunitaria. Además, para el desarrollo de la obra, su objetivo es acogerse a las subvenciones del Gobierno de Navarra para rehabilitación protegida si es posible.

### 1.3. ANTECEDENTES

En junio de 2020 los arquitectos firmantes del presente documento emitieron una consulta a propósito de las posibilidades de desarrollar el proyecto, dado que se identificaron varias condiciones técnicas del planeamiento que podrían dificultar el desarrollo del proyecto.

El Ayuntamiento de Villatuerta remitió el informe técnico emitido por la arquitecta municipal en el que se indicaban distintos condicionantes para poder ejecutar el proyecto.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

La vivienda objeto de proyecto ocupa la parcela 1181 del polígono 1 de Villatuerta, con una superficie de 340,59m<sup>2</sup>. Se trata de una construcción tradicional, conformada por un volumen rectangular, adosado a la construcción de la parcela 2210 del polígono 1 y dos plantas: baja + primera.

La vivienda cuenta con acceso peatonal desde la calle San Salvador, donde cuenta con un pequeño espacio privado en el que se ubican las escaleras que salvan el desnivel con la calle. En la parte trasera, cuenta con acceso para vehículos a través de la parcela 2209 para lo cual existe servidumbre de paso.

Se trata de una construcción conformada por muros de carga perimetral y un muro central también de carga, sobre los que se apoyan los forjados que conforman el techo de planta baja y el techo de planta primera. La cubierta no se ha podido visitar, pero por la tipología de construcción de la zona, lo más habitual suele ser utilizar una solución de tabiques palomeros.

### 2.1. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS DEL INFORME

De acuerdo con las NNSS actuales, no está previsto que en la zona donde se ubica la vivienda se permita el desarrollo de viviendas plurifamiliares, por lo que la actuación propuesta no tendría cabida.

Si bien, en la normativa urbanística en tramitación sí que se podría plantear una actuación de esta tipología cumpliendo con una serie de condicionantes indicados en el propio plan.

El porche que da hacia la calle San Salvador queda fuera de ordenación tanto en las NNSS y como en el planeamiento en tramitación.

En el informe se indica que para el desarrollo de la propuesta sería necesario la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al producirse una actuación de dotación por tratarse de un incremento de la densidad de viviendas.

## 3. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO

Habiendo revisado el informe, existían dudas sobre la viabilidad del proyecto. Tras mantener una reunión telefónica con Silvia Barbarin, arquitecta asesora del ayuntamiento y habiendo aclarado algunas dudas, desde Apezteguia Elizalde Arquitectos se ha planteado el proyecto a desarrollar de la siguiente manera.

1. PEAU: Como se indicaba en el informe, al tratarse de una actuación de dotación, se debe desarrollar un Plan Especial de Actuación Urbana. En dicho documento, además se incluirían las siguientes consideraciones para lograr el objetivo de las promotoras.

- a. Permitir la segregación horizontal de las viviendas.
  - b. Regularizar alineaciones e incluir el porche en las mismas. Para ello, incluirá un estudio de movilidad en el que se justifique la adecuación de dicha medida.
  - c. Modificar alineaciones interiores de la parcela para garantizar la construcción de una escalera adosada en la parte trasera.
  - d. Justificación de la viabilidad de la propuesta incluyendo entre los condicionantes los determinados por el planeamiento en tramitación.
2. PROYECTO DE EJECUCIÓN: Se desarrollará el proyecto de reforma interior para justificar el cumplimiento de la normativa, incluyendo en el mismo.
- a. Memoria técnica
  - b. Documentación gráfica
  - c. Presupuesto
  - d. Documentos justificativos de otras normativas.

El objetivo de las promotoras es tramitar ambos documentos simultáneamente para acogerse al expediente de rehabilitación protegida. Para ello, se tramitará el plan de participación del PEAU y después se entregará el proyecto de reforma y el documento urbanístico definitivo.

Mientras no haya aprobación definitiva del PEAU no podrá obtenerse licencia de obras, pero las promotoras esperan que se puedan ir tramitando ambos documentos en paralelo para reducir los plazos administrativos, confiando en que el PEAU cuente con aprobación municipal.

#### 4. CONCLUSIÓN

Después de presentar el planteamiento de proyecto, confiamos en que la corporación municipal valore positivamente el mismo y confirme que podrá regularizarse el porche de la vivienda tras justificarlo en el PEAU correspondiente.

Villatuerta a 2 de septiembre de 2020,

Laura Apezteguía González  
Arquitecto  
Colegiado 4532 del COAVN

Iñigo Elizalde Lecumberri  
Arquitecto  
Colegiado 4531 del COAVN



---

ANEXO I.  
INFORME TÉCNICO

---

	<b>AYUNTAMIENTO DE VILLATUERTA</b>	Nº REGISTRO:	REFERENCIA:	032/20/VT
		F. ENTRADA:	TIPO:	URBANÍSTICO
		F. SALIDA:	08/07/20	PAGINA:
<b>ASUNTO:</b>		RESPUESTA A CONSULTA URBANÍSTICA.		
<b>SOLICITANTE:</b>		KEMIRA CHEMICALS SPAIN, S.A.		
<b>TÉCNICO:</b>		Dña. JESICA OJER GARAYO.		

## INFORME:

En relación con el **INFORME** solicitado por el **AYUNTAMIENTO DE VILLATUERTA** al respecto de la solicitud de **INFORME TÉCNICO** en relación con la **CONSULTA URBANÍSTICA** tramitada por **Dña. JESICA OJER GARAYO** en relación con la **PARCELA CATASTRAL 1181 DEL POLÍGONO 1**, de Villatuerta, se redacta el siguiente informe:

1. Para la redacción del presente informe, se dispone de un escrito explicativo redactado por la Arquitecta Dña. Laura Apezteguía y el Arquitecto D. Iñigo Elizalde, con fecha 26/06/20.

2. De acuerdo con la propuesta descrita, se trasladan una serie de cuestiones que se resuelven a continuación:

2.1. Las NNSS actuales prevén diferentes tipologías edificatorias, entre ellas la de vivienda plurifamiliar. Para la unidad Q en la que se ubica la vivienda en cuestión, no está prevista esta tipología y por lo tanto no sería el tipo propio.

Hay que informar que el planeamiento en trámite si contempla la posibilidad de disponer de vivienda colectiva para obras de rehabilitación o renovación, conforme a las siguientes condiciones:

- Como máximo una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida por la edificación actual, o fracción resultante si es igual o superior al 50%.
- No se permiten viviendas exclusivas en planta baja.
- En cada vivienda, el 50% de las piezas habitables (salón, comedor, cocina, dormitorios...) y como mínimo el salón y otra pieza habitable, tendrán ventana en fachada (no en cubierta) recayente directamente a vía o espacio público.
- Deberá construirse por cada vivienda como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación o parcela.
- Se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad y el resto de normativa y ordenanzas de este Plan General Municipal.

2.2. Siendo el planeamiento vigente, las NNSS (publicación normativa s/ BON nº 158 de 14/08/15), cabría el trámite de un PEAU (se produce una actuación de dotación por el incremento de la densidad) de cara a habilitar la división prevista, en cuyo caso procedería la regularización de las alineaciones oficiales a los lindes de parcela, si el órgano competente lo tiene a bien.

2.3. El porche no se elimina mediante un sistema general. Se trata de una edificación fuera de ordenación tanto en las NNSS como en el planeamiento en trámite. Queda fuera de las alineaciones edificatorias y por lo tanto se trata de una superficie que debe ser cedida para la ampliación del espacio urbano. La regularización y adecuación de la construcción existente a lo previsto por la normativa de aplicación (en este caso, las NNSS), procedería realizarse en el caso en que se pretenda llevar a cabo la actuación pretendida.

2.4. Carece de contenido urbanístico.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

