



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP1- Plaza de la Alfarería en Lumbier. Ayuntamiento de Lumbier



**Ayuntamiento
de Lumbier**
Ilunberriko
Udala



im arquitectos

ARQUITECTURA, URBANISMO Y
REHABILITACIÓN SOSTENIBLE.
PASSIVHAUS & BIOCONSTRUCCIÓN

ÍNDICE DEL PIP (Proyecto de Intervención Pública):

DOCUMENTACIÓN ESCRITA: TEXTOS

MEMORIA

- 1.- AGENTES INTERVINIENTES
- 2.- OBJETIVOS DEL PLAN DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
- 3.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN
- 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 5.- ESTUDIOS PREVIOS
- 6.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONCLUSIONES
- 7.- PROPUESTA DEL PIP
- 8.-JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA
- 9.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA
- 10.- VALORACIÓN ECONÓMICA
- 11-RESUMEN

ANEJOS:

ESTUDIO DE DETALLE PIP1 PLAZA ALFARERIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA

1.- AGENTES INTERVINIENTES:

1.1- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo del presente Proyecto de Intervención Pública es el Ayuntamiento de Lumbier, actual propietario de los terrenos afectados por el PIP1 Plaza de la Alfarería de Lumbier.

1.2.- AUTORES DEL DOCUMENTO

Los autores del presente documento son los arquitectos Itziar Iriarte Zubiría y Pedro Mariñelarena Albéniz, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los números 2420 y 2483 respectivamente.

2.- OBJETIVOS DEL PLAN DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

El PIP1 Plaza de la Alfarería se ubica en pleno casco histórico de la localidad de Lumbier.

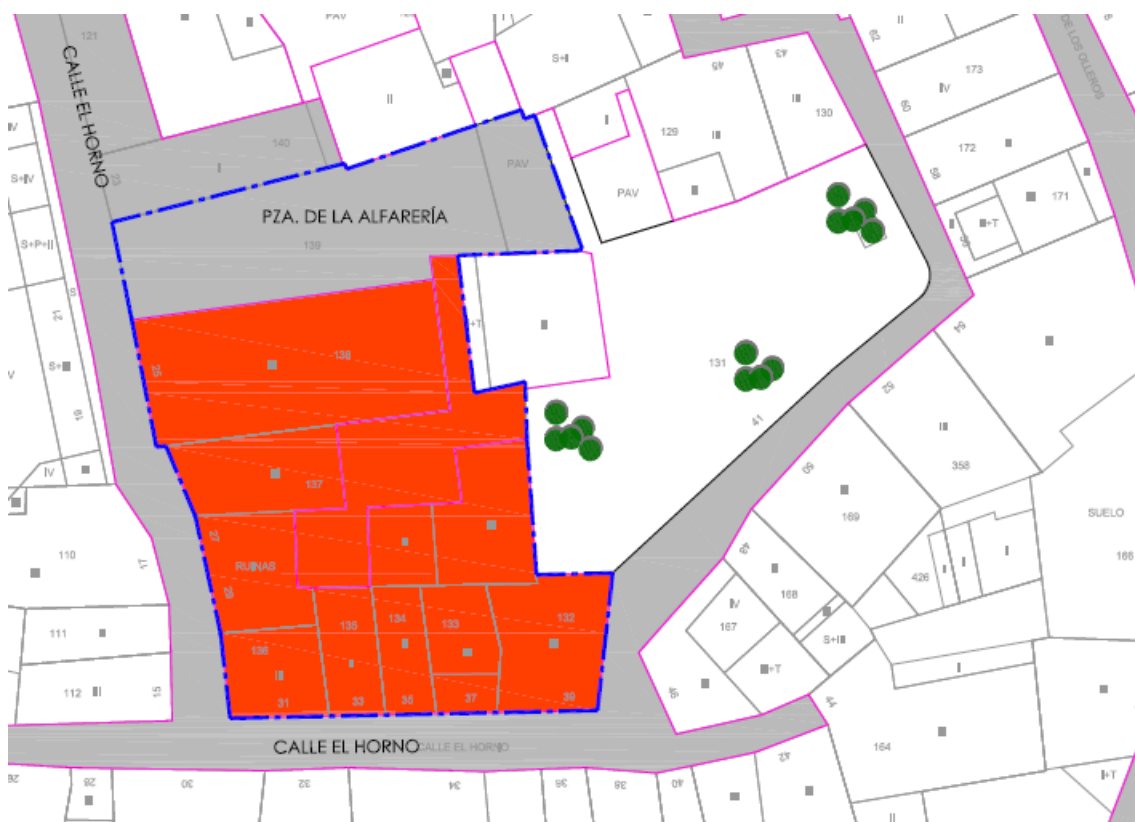
Los objetivos principales del PIP1 (proyecto de intervención pública) son los siguientes:

- Generar una oferta de vivienda asequible en el ámbito de manera que se facilite fijar población en la zona.
- Mejorar la trama urbana generando a su vez nuevos espacios públicos en el entorno de la plaza de la alfarería.
- Conseguir la integración de las nuevas edificaciones dentro del conjunto del casco antiguo.
- Ayudar en la resolución de los problemas de movilidad y aparcamiento de la zona.

3.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

El área de intervención se corresponde con el ámbito ya delimitado del PIP1 Plaza de la Alfarería de Lumbier.

El ámbito del PIP 1 Plaza de la Alfarería se recogió inicialmente en el PEAU redactado al efecto. Se trata del Plan Especial de Actuación Urbana de las Parcelas 132 a 138 (Calle Del Horno 25 a 39) y Parcela 139 (Plaza De La Alfarería) de Lumbier, promovido por el Ayuntamiento de Lumbier, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 4 de diciembre de 2020 y publicado en el BON nº 298 de 24 de diciembre de 2020.



TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARC. 132 A 138 (C/DEL HORNO 25 A 39) y PAR. 139 (PZA. DE LA

PROMOTOR

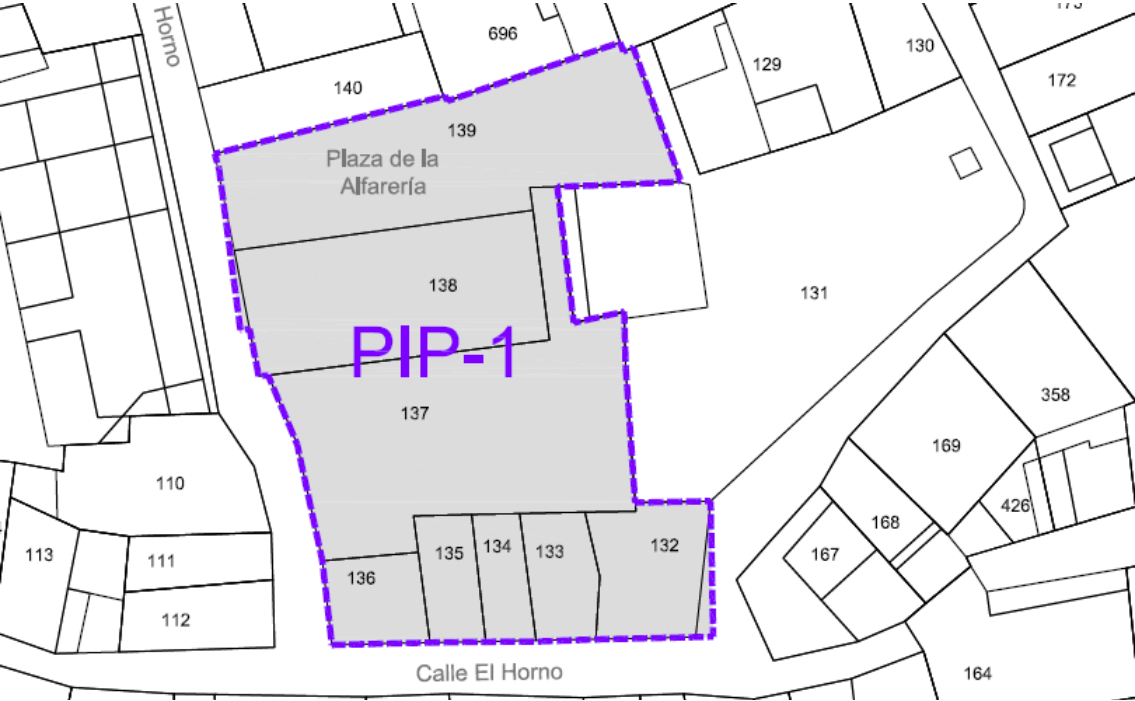
AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

A su vez las determinaciones del citado PEAU y PIP fueron recogidas en la modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier promovida por el Ayuntamiento con el objeto de delimitar el Área de la Rehabilitación Preferente (ARP) coincidente aproximadamente con el Casco Histórico, delimitar dos Proyectos de Intervención Pública (PIP): PIP 1 parcelas 132 a 139 del polígono 6 y PIP 2 parcela 218 del polígono 6, modificar los artículos 27, 28, 35 y 36, y añadir el artículo 37 de las Ordenanzas de Edificación, modificar el artículo 1 del capítulo 1 de la Normativa Particular, registrar los expedientes tramitados en el ámbito del Casco Histórico, actualizar la documentación gráfica,

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

actualizar el catálogo de edificios de interés conforme a inventario de la Institución Príncipe de Viana y regular las obras admisibles para cada categoría.

Dicha modificación de planeamiento fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de 11 de febrero de 2022, publicada en el BON nº 41 de 25 de febrero de 2022.



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

Ambos documentos recogen tanto la delimitación del PIP como sus condiciones generales de alturas, volúmenes, nº de viviendas, etc.

PIP-1 de Lumbier			
Clasificación	Urbano Consolidado UC-1		
Calificación	Residencial		
Normativa particular	Art.1 Casco Histórico UC-1, UC-2, UC-3 de Lumbier		
Instrumento urbanístico vigente	Plan Especial de Actuación Urbana (ap.def 24/12/2020 BON 84 de 24/12/2020)		
Superficie ámbito (m²)	930,76		
Edificabilidad máxima (m²)	2.230,00		
Exigencia mínima V.P.O.	50% de las viviendas que superen las 18 unidades.		
Uso característico	planta sótano- Garajes y trasteros planta baja- Residencial, comercial, servicios terciarios plantas elevadas- Residencial colectivo		
Nº de viviendas máximo	22	tipología	libres/VPO*
Superficie de cesión (m²)	89,60	* 50% a partir de 18 viviendas	
Superficie de ocupación (m²)	30,92		
Nº aparcamientos mínimos			
en espacio público	0		
en parcela privada*	22	* no será inferior a 1 plaza/vivienda que finalmente se edifique	
Nº de plantas	B+2 y B+3 s/docum. Gráfica PEAU	Alineaciones	s/docum gráfica PEAU
Altura máxima	s/normativa particular		
PLANTA SÓTANO PLANTA BAJA PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA TERCERA  LEYENDA DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1 ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MÁXIMA ALINEACIÓN EDIFICACIÓN OBLIGATORIA ALINEACIÓN USOS PÚBLICOS - CESIONES SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIFICACIÓN PREVISTA			
Otras determinaciones	Se tendrá en cuenta el apartado de Patrimonio Histórico-Protección de Edificaciones del documento PEAU vigente		

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

Dichas condiciones son las siguientes:

-Edificabilidad máxima de 2.230 m²c

-22 viviendas máximas

-Viviendas de VPO: el 50% a partir de 18 viviendas (lo que supondrían 2 viviendas en el caso de construir el máximo de viviendas permitido)

-Alineaciones, alturas y ocupación según planos

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

Con arreglo al parcelario catastral vigente dentro del ámbito del PIP 1 existen 9 parcelas catastrales, todas ellas de titularidad municipal, lo que garantiza el carácter público de la intervención prevista.



El listado del parcelario junto con sus superficies es el siguiente:

PARCELARIO PIP 1	
Parcela	Superficie
P697	57,38
P132	90,62
P133	54,07
P134	39,53
P135	45,81
P136	53,94
P137	403,55
P138	243,24
P139	275,36
TOTAL	1.263,50

Se adjuntan las correspondientes cédulas parcelarias, así como certificado de titularidad municipal de las mismas.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000002377396EW

Municipio LUMBIER

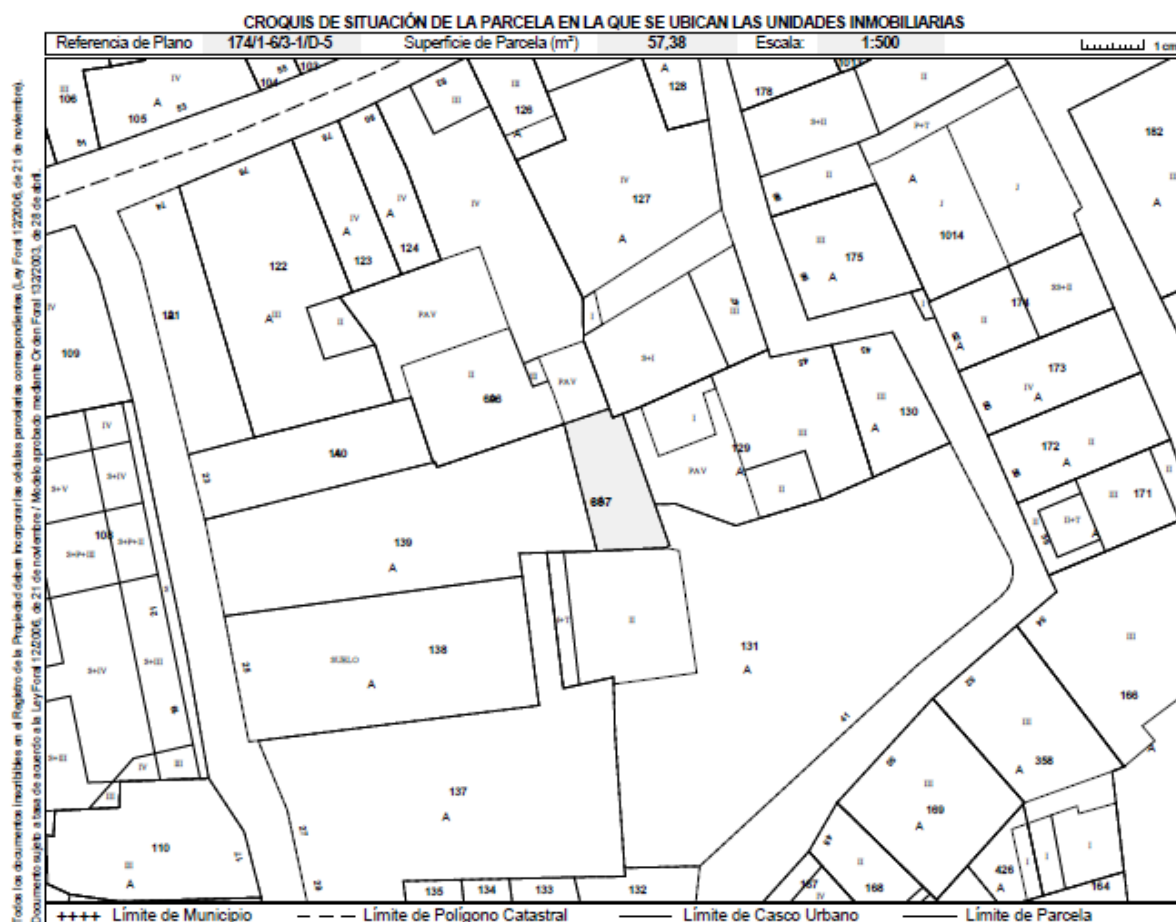
Cód. 159 Entidad LUMBIER

Cód. Seg. IWR6RIBWU8A

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 697 1 1	CL MAYOR, S-P	57,40		SUELO



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.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuak Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqteri@navarra.es

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 3100000000023881840J

Municipio LUMBIER

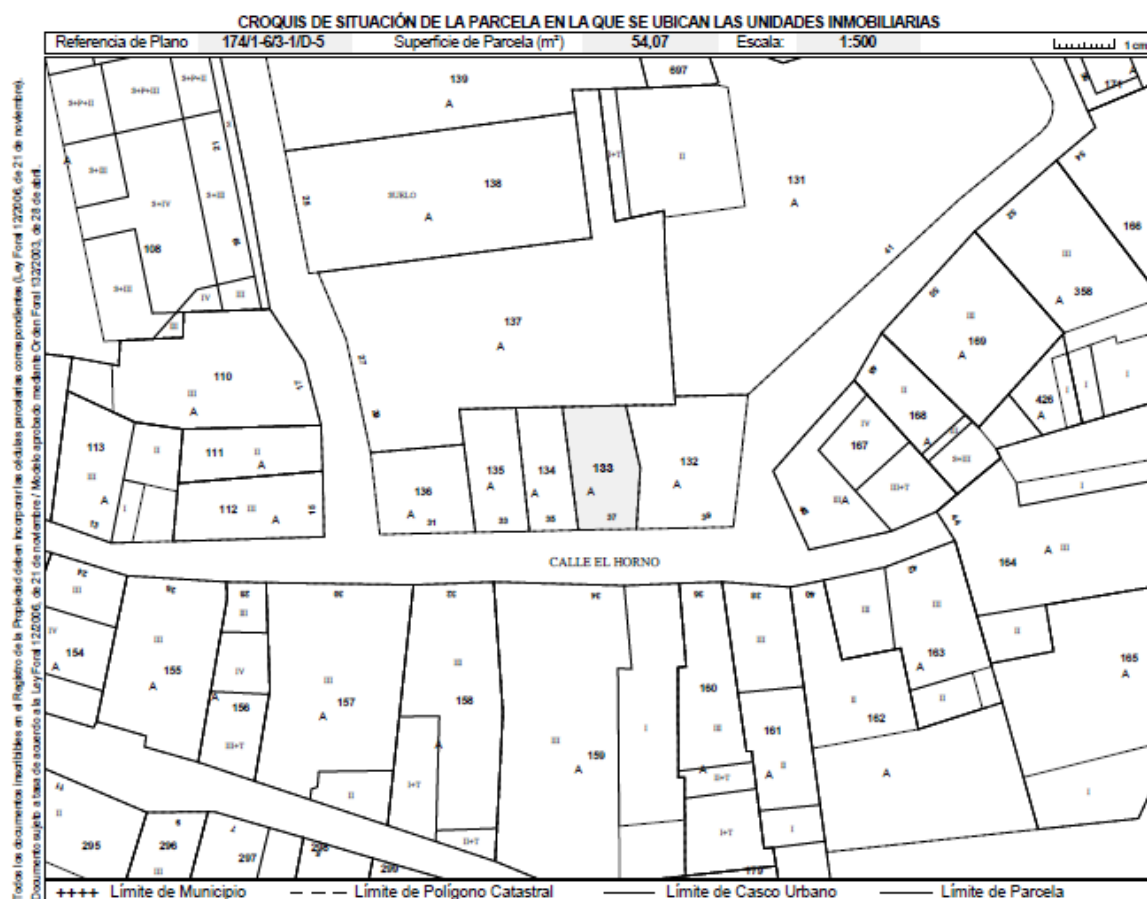
Cód. 159 Entidad LUMBIER

Cód. Seg. I/7MSZTX1ZKB

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 133 1 3	CL EL HORNO, 37	54,10		SUELO



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.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuak Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqteri@navarra.es

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000002388191DZ

Municipio LUMBIER

Cód. 159

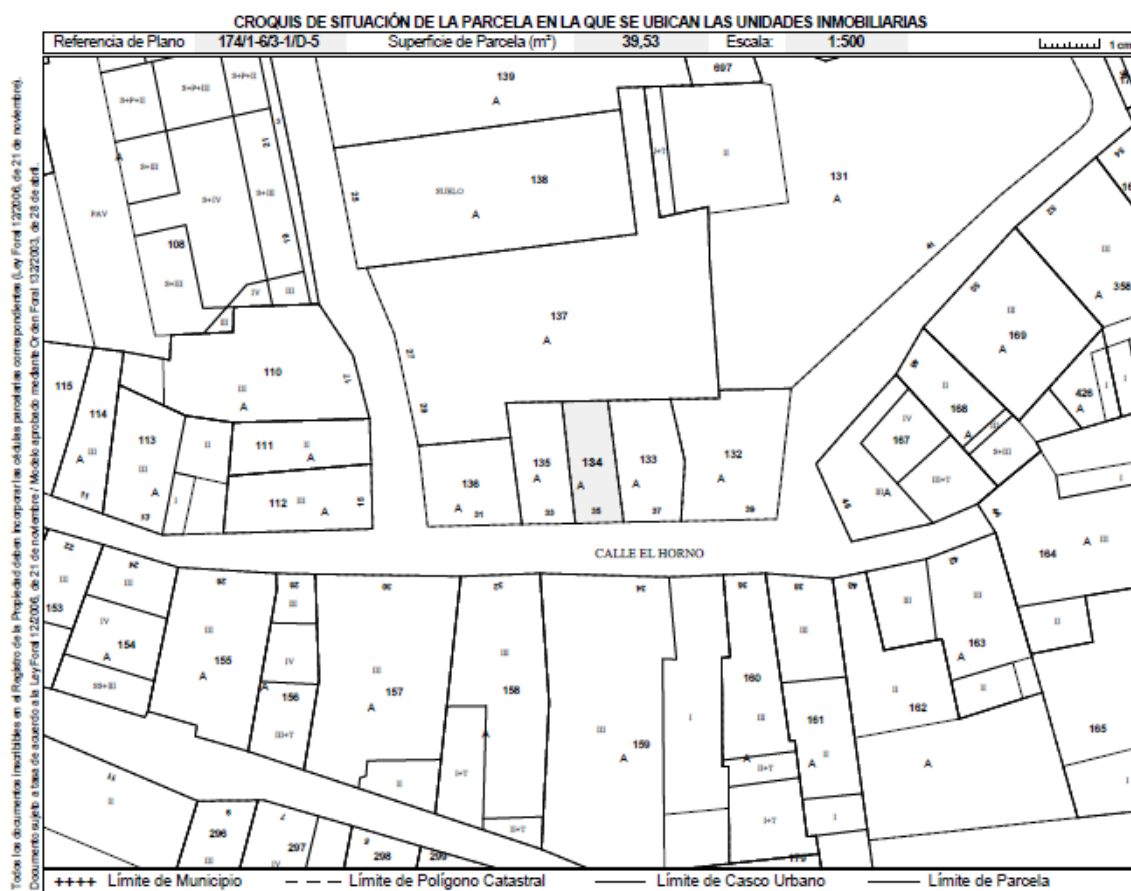
Entidad LUMBIER

Cód. Seg. V5JVH7ERA14

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 134 1 2	CL EL HORNO, 35	39,50		SUELO



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.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqtemi@navarra.es

Hoja 1 / 1

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000002388156DZ

Municipio LUMBIER

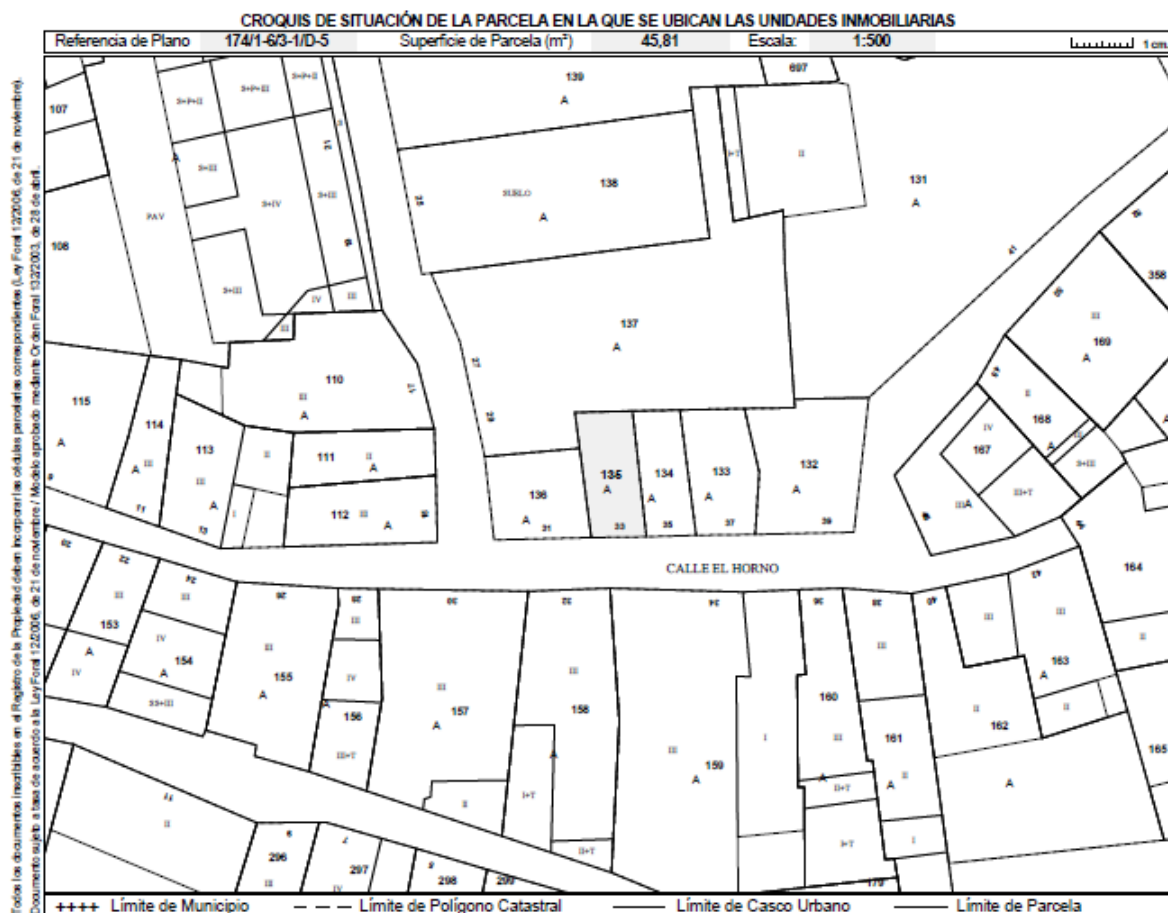
Cód. 159 Entidad LUMBIER

Cód. Seg. IJ66TIAY96

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
6	135	1	2	CL EL HORNO, 33	45,80		SUELO



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.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

Hoja 1 / 1

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000002388185PK

Municipio LUMBIER

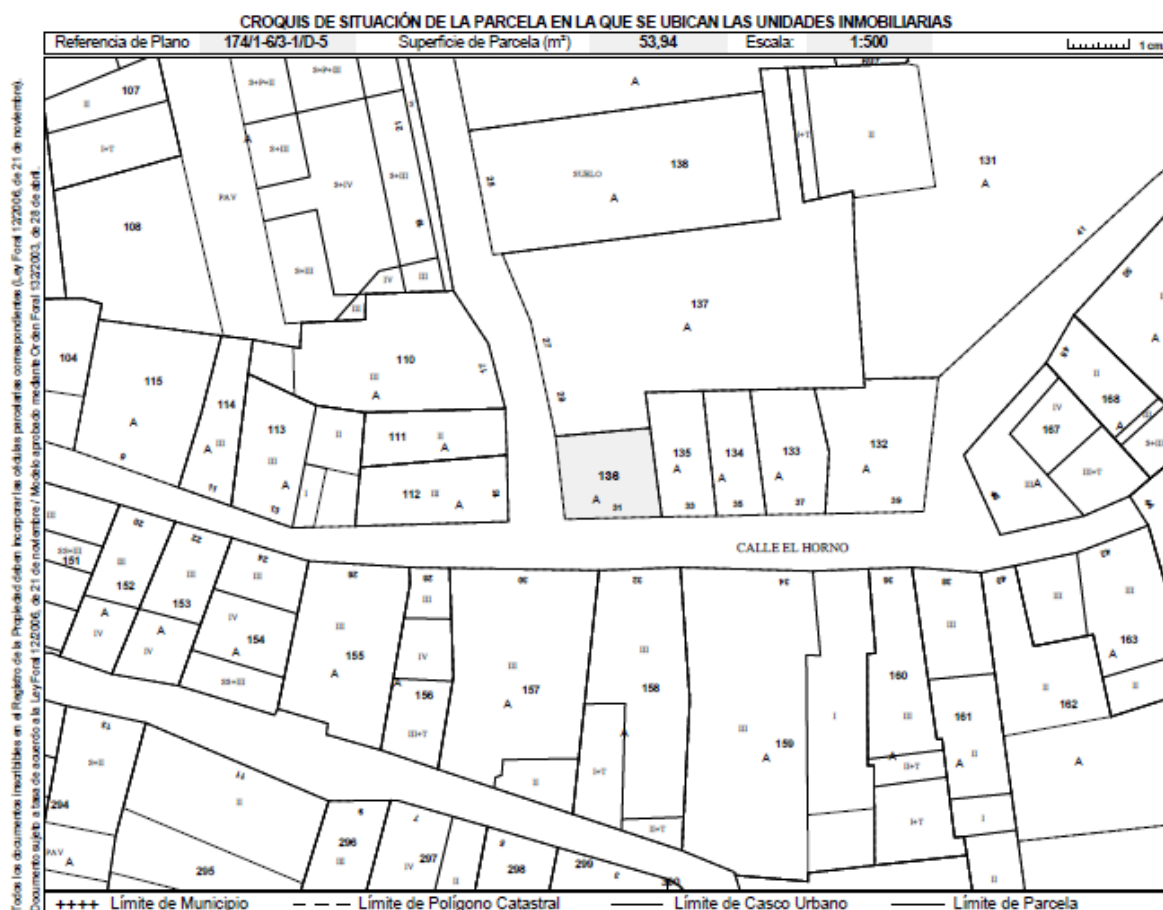
Cód. 159 Entidad LUMBIER

Cód. Seg. VDMEMK9DXL7

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 136 1 2	CL EL HORNO, 31	53,90		SUELO



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.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqteri@navarra.es

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 31000000002388192FX

Municipio LUMBIER

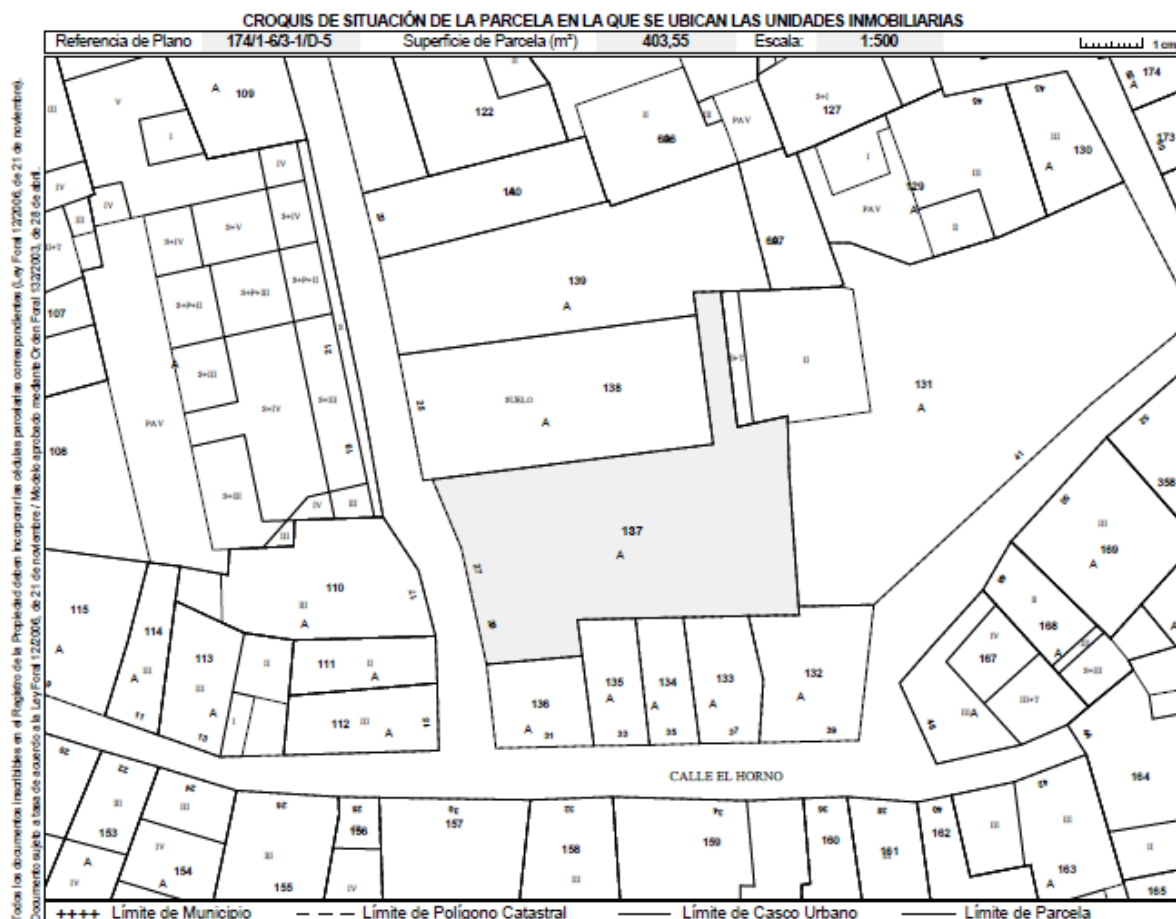
Cód. 159 Entidad LUMBIER

Cód. Seg. IJAR80J75GY

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 137 1 2	CL EL HORNO, 27	403,50		SUELO



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.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000002407356ZB

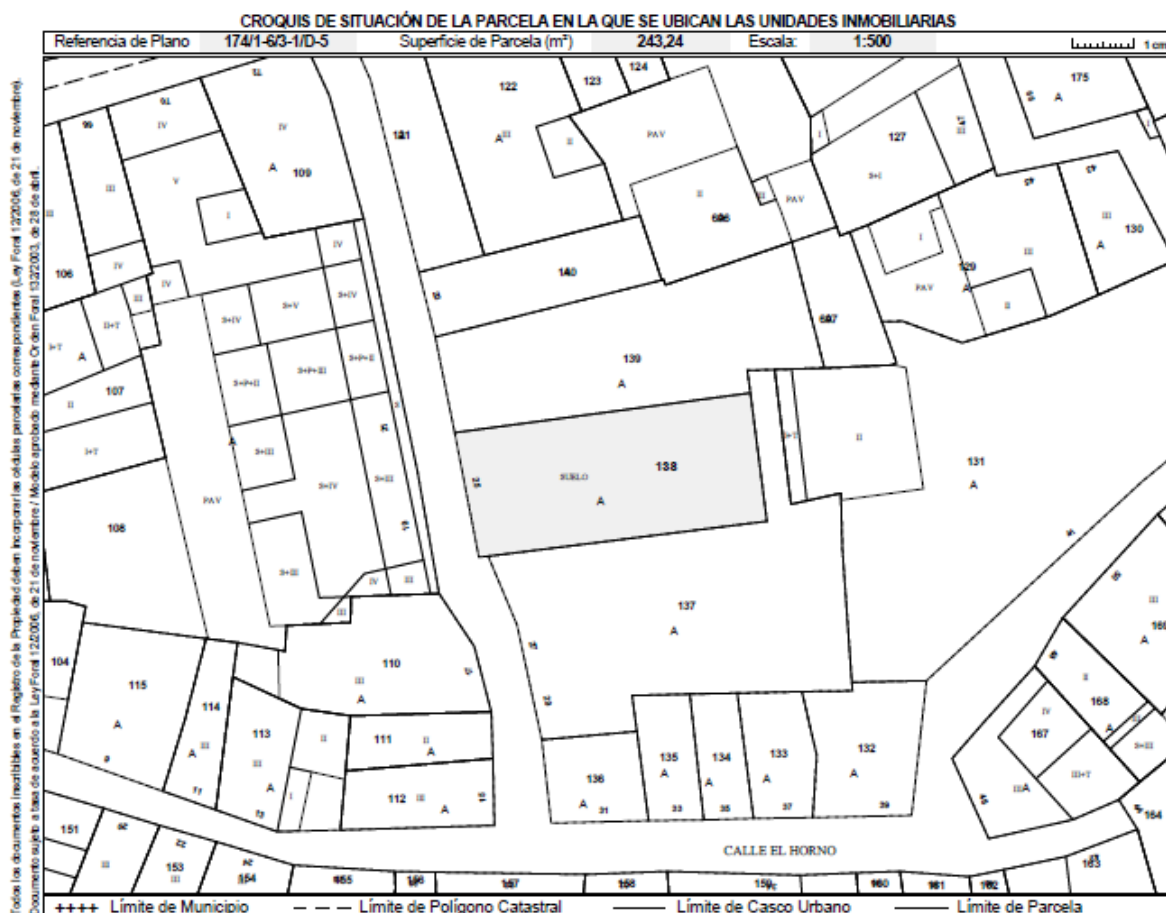
Municipio LUMBIER Cód. 159 Entidad LUMBIER

Cód. Seg. I7C806QBAFG

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO
6 138 1 4	CL EL HORNO, 25	243,24	SUELO



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.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral del Bien Inmueble 310000000001642977KF

Municipio LUMBIER

Cód. 159

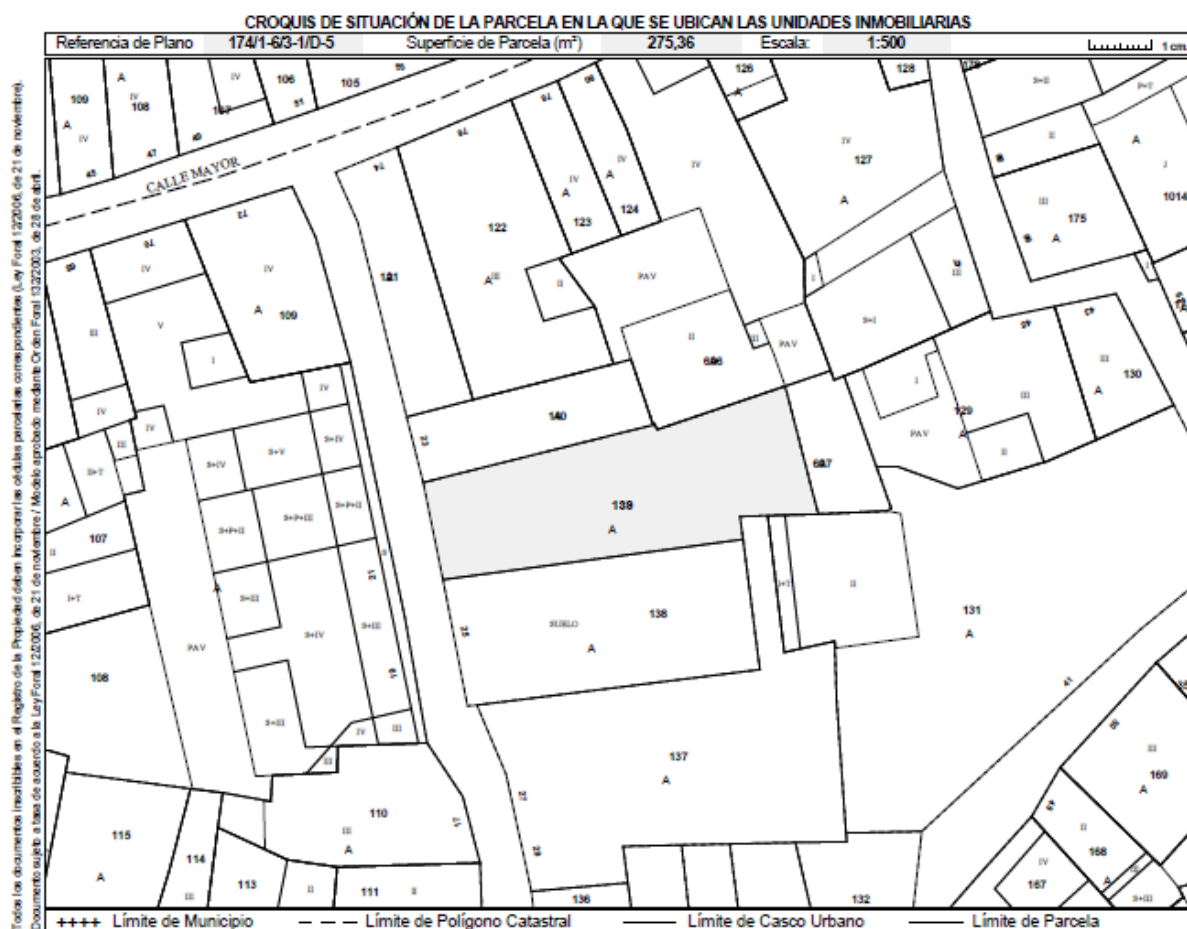
Entidad LUMBIER

Cód. Seg. I/DLKTRD3E4S

Expedida el 19/12/2022.

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 139 1 1	CL EL HORNO, S-P	275,00	275,00	SUELO



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.



Calle Mayor, 46
31440 LUMBIER (Navarra)
Teléfonos: 948 88 00 10 - 948 88 04 54
www.lumbier.es
ayuntamiento@lumbier.es

Ayuntamiento de Lumbier

**D^a BEATRIZ BEROIZ ERDOZAIN, SECRETARIA DEL M.I.
AYUNTAMIENTO DE LUMBIER (NAVARRA)**

CERTIFICO:

Que examinado el Catastro de la Riqueza Urbana de este Municipio, resulta que a nombre de AYUNTAMIENTO DE LUMBIER con CIF: P3115800I, figuran inscritas entre otras, las siguientes fincas en el concepto y participación que se indica:

Poligono 6	Parcela 132	Superficie (m²) 90,62
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 39	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
3	90,60	SUELO 100,00 PROPIETARIO 15.247,98

Poligono 6	Parcela 133	Superficie (m²) 54,07
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 37	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
3	54,10	SUELO 100,00 PROPIETARIO 7.751,45

Poligono 6	Parcela 134	Superficie (m²) 39,53
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 35	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
2	39,50	SUELO 100,00 PROPIETARIO 3.741,44

Poligono 6	Parcela 135	Superficie (m²) 45,81
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 33	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
2	45,80	SUELO 100,00 PROPIETARIO 4.470,08

Poligono 6	Parcela 136	Superficie (m²) 53,94
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 31	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
2	53,90	SUELO 100,00 PROPIETARIO 7.713,09

Poligono 6	Parcela 137	Superficie (m²) 403,55
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 27	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
2	403,50	SUELO 100,00 PROPIETARIO 37.606,20

Poligono 6	Parcela 138	Superficie (m²) 243,24
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, 25	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
4	243,24	SUELO 100,00 PROPIETARIO 0,00

Poligono 6	Parcela 139	Superficie (m²) 275,36
Subarea 1	Dirección CL EL HORNO, S-P	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
1	275,00	SUELO 100,00 PROPIETARIO 26.482,50

Poligono 6	Parcela 697	Superficie (m²) 57,38
Subarea 1	Dirección CL MAYOR, S-P	en LUMBIER
UU Es. Pl. Pue.	Sup.(m²)	Uso o Destino %Part. En concepto de V.Catast.
1	57,40	SUELO 100,00 PROPIETARIO 413,28

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, expido la presente certificación, con el VºBº de la Sra. Alcaldesa, y sello del Ayuntamiento, en Lumbier a veinte de diciembre de dos mil ventidós.

(certificado firmado electrónicamente)

RODOLFO MORALES MANON (1 de 2)
ALCALDESA
Firma: 2012/12/22
FIRMA: 2012/12/22 10:00:00



Beatriz Beroiz Erdozain (1 de 2)
SECRETARIA
Firma: 2012/12/22
FIRMA: 2012/12/22 10:00:00

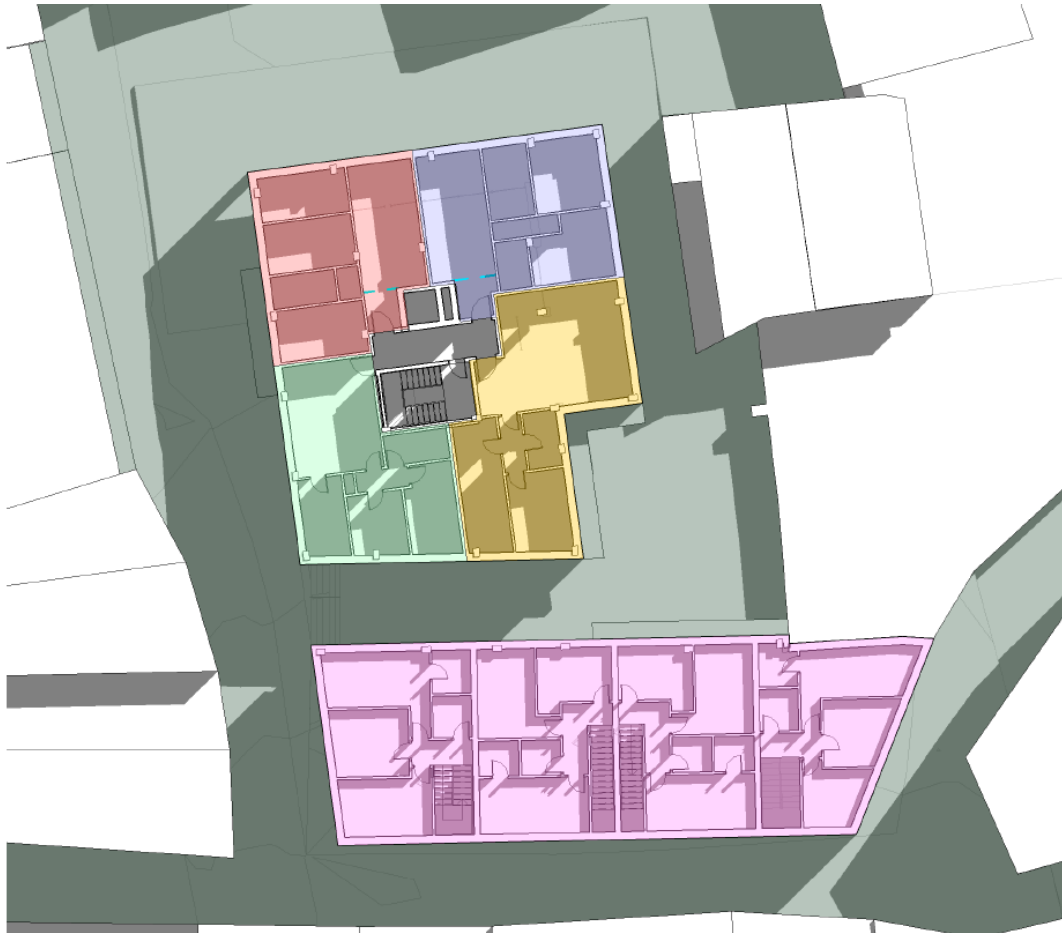


Cód. Validación: KTEGSECO/PAYE/MW/R00003W | Verificación: <https://lumbier.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePública Gestiona | Página 1 de 1

5.- ESTUDIOS PREVIOS

En base a los datos anteriormente expuestos se procedió al análisis y estudios previos de distintas propuestas posibles previo al inicio del proceso de participación ciudadana.

Dichos estudios previos se realizaron sobre la base de alineaciones, edificabilidades y alturas previstas en los documentos de planeamiento y que planteaban el desarrollo de dos edificios dentro del ámbito del PIP1, ampliando las cesiones de espacios libres inicialmente previstas en dichos documentos.



La documentación final de alternativas y estudios previos fue sometida al correspondiente proceso de participación ciudadana.

6.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONCLUSIONES

-Exigencias legales del PPC:

Conforme a las exigencias legales se procedió a la realización del correspondiente PPC (proceso de participación ciudadana) del PIP 1 Plaza de la Alfarería.

Dichas exigencias se sustancian fundamentalmente en los siguientes artículos:

-DF 2/2016 que modifica a su vez el DF 61/2013 por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda establece en su artículo 83.2 lo siguiente:

Artículo 83. Proyectos de Intervención Global.

1-Los convenios de colaboración que, en su caso, se suscriban deberán establecer la parte que se compromete a elaborar los proyectos de intervención global.

2-En todo caso, en la elaboración de los proyectos de intervención global, que respondan a actuaciones previstas en esta sección, se deberá garantizar la participación ciudadana y del Ayuntamiento donde se vayan a realizar las correspondientes actuaciones.

3-Los proyectos de intervención global serán aprobados mediante orden foral del consejero competente en materia de vivienda.

-Conforme a lo previsto en la disposición transitoria decimoquinta de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, aprobada en la Ley Foral 18/2021, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 2022, los anteriormente llamados PIG del artículo 56 del Decreto Foral 61/2013, promovidos por Administraciones o sociedades públicas pasan a denominarse PIP (Proyectos de Intervención Pública).

-Tramitación del PPC:

Por todo ello se procedió a la tramitación del correspondiente PPC.

Dicho PPC fue presentado al Ayuntamiento de Lumbier y expuesto en sesión informativa previa difusión de la misma. La exposición tuvo lugar el 27 de Julio de 2022 en Lumbier y contó con una considerable asistencia de público. Se procedió a la exposición del documento. En la propia reunión se abrió turno de preguntas y se debatió en torno al documento. Las principales cuestiones planteadas se centraron en torno a los problemas de aparcamiento en la zona y algunas de ellas sobre la idoneidad de actuación en dicho espacio más que en cuestiones propias del desarrollo del mismo que eran las que se pretendían debatir.

Tras la reunión se abrió un período de alegaciones de 20 días en los cuales se recibieron

diversas alegaciones. En concreto se recibieron tres alegaciones.

Las alegaciones presentadas fueron informadas por el equipo redactor dando traslado de dicha contestación al ayuntamiento de Lumbier.

Tras ello se mantuvieron conversaciones con el Ayuntamiento de Lumbier, así como reunión de trabajo para analizar las distintas cuestiones planteadas a lo largo de la tramitación del Plan de Participación Ciudadana.

-Conclusiones Valoradas del PPC:

Tras el proceso de participación ciudadana se ha puesto de manifiesto la preocupación por los problemas de aparcamiento y tráfico en la zona, así como por el impacto de las edificaciones previstas o por la pérdida de gran parte del espacio libre generado tras el derribo de los edificios existente y adquiridos por el Ayuntamiento de Lumbier.

El PEAU tramitado anteriormente definía una serie de parámetros como edificabilidad, número de viviendas, alturas, etc. que el propio avance del PIP ya matizó no alcanzando los máximos previstos y aumentando los espacios libres.

El propio Ayuntamiento ha planteado durante el proceso su disponibilidad a no materializar todo el aprovechamiento y número máximo de viviendas disponibles en la búsqueda de la mejor solución urbanística.

Por todo ello tras el proceso de participación ciudadana, las alegaciones recibidas y las conversaciones mantenidas con el ayuntamiento el equipo redactor plantea una alternativa que, aun incumpliendo algunas de las alineaciones previstas en el PEAU pueda dar una mejor respuesta a todas las sensibilidades manifestadas en torno a esta actuación.

Inicialmente se planteó la posibilidad de reducir una altura en el bloque más alto si bien ello ya reducía la capacidad de número de viviendas y generaba dos edificios con pocas viviendas cada uno de ellos.

Atendiendo a esta circunstancia y a que esta actuación no ampliaba espacio público en plantas bajas se planteó la posibilidad de concentrar toda la edificabilidad posible en un solo edificio de manera que se consiguiese ampliar de manera considerable el espacio público.

Analizadas las distintas posibilidades se opta por mantener el edificio de la parte sur que configura la calle del Horno y permitiría liberar una cantidad importante de espacio en la zona central de la Plaza de la Alfarería.

Para poder albergar en dicho edificio un número razonable de viviendas que haga viable la actuación se requeriría de una mayor crujía que la prevista actualmente en el PEAU de la Plaza de la Alfarería. Por todo ello se realizó una propuesta alternativa que podría llegar a albergar 12 viviendas de distintas superficies en un solo edificio en la zona sur de la plaza.

Esta alternativa permitía liberar toda la zona norte como plaza y espacio público, siendo también compatible con la ejecución de un aparcamiento de dos alturas que podría dar servicio tanto a los residentes de las nuevas viviendas como a las necesidades de aparcamiento del entorno.

Para poder materializar una opción de estas características resultaba necesario la tramitación de un estudio de detalle que ajustase las alineaciones actuales y que realizase las regulaciones oportunas para la nueva propuesta.

Tras exponer esta nueva propuesta al Ayuntamiento de Lumbier la misma fue considerada como adecuada y se decidió tramitar un estudio de detalle que permitiese el desarrollo de una propuesta en estos términos.

Por todo ello la conclusión tras el proceso de participación ciudadana ha sido la de concentrar la edificabilidad en un único edificio, ampliar el espacio público de manera importante generando una plaza de entidad y plantear un aparcamiento de dos plantas que permita a su vez resolver las demandas del entorno además de las propias de la actuación.

Estos criterios han sido tenidos en cuenta en la redacción del estudio de detalle tramitado para ajustar las alineaciones del PEAU vigente de modo que permita el desarrollo de una propuesta que resuelva y garantice las conclusiones del PPC tramitado.

Dicho estudio de detalle ha sido aprobado inicialmente con fecha 20 de diciembre de 2022.

Se adjunta como anejo el estudio de detalle. Su cumplimiento se justifica convenientemente en el apartado de justificación urbanística del presente documento.

7.- PROPUESTA DEL PIP

Conforme a todo lo anteriormente expuesto la propuesta del PIP plantea dar respuesta tanto a los objetivos generales del mismo como a su vez a las conclusiones del proceso de participación ciudadana que pusieron de manifiesto la necesidad de liberar una mayor superficie de espacio público, así como ofrecer una solución al problema de aparcamiento en la zona.

Atendiendo a dichas circunstancias se plantea el desarrollo de un bloque unitario de vivienda colectiva que agrupe toda la nueva capacidad residencial y que libere como plaza de uso público la mayor superficie posible.

Según lo dispuesto en el estudio de detalle redactado el nuevo edificio da continuidad a la calle el horno, si bien tanto en su límite sur y oeste amplía las dimensiones de la misma para una mejor funcionalidad.

Hacia el norte se libera la mayor superficie posible como plaza en continuidad con los espacios ya liberados en su día de la plaza de la alfarería.

Puesto que entre la parte norte y la parte sur del ámbito del PIP existe cierto desnivel se propone que la edificación lo absorba planteando una solución con plantas a distintos niveles según den a la plaza o a la parte inferior de la calle el horno. De esta manera se consigue optimizar la máxima edificabilidad en el menor volumen posible.

La solución plantea un núcleo de escaleras en posición central con cuatro viviendas por plantas si bien se proponen distintos niveles entre los descansillos de la crujía sur y la norte.

El nuevo espacio público de plaza se desarrolla en continuidad con la pendiente de la calle del horno. Las viviendas de la crujía norte se ubican en la rasante de la plaza del mismo modo que el portal del edificio, dotando al espacio público de mayor vitalidad.

Con el mismo objetivo en este mismo nivel se plantea a su vez un espacio destinado a local comercial en todo el límite noroeste del edificio, ocupando la zona más visible y pública de éste.

Las viviendas orientadas al sur se encuentran al nivel de la calle de el Horno

Este escalonamiento en los niveles de las viviendas según crujías (norte y sur) permiten a su vez jugar con la altura de la cubierta, respondiendo a su vez con distintas alturas hacia la calle el horno (más baja) y a la plaza (con posibilidad de mayor altura)

El acceso por rampa a las plantas de sótano se propone en el límite este del ámbito, junto al edificio existente y los muros de las parcelas colindantes.

De este modo la rampa conforma este límite y se ubica en la zona más alejada del resto de edificios permitiendo que la plaza se desarrolle en solución de continuidad hacia la zona de mayor densidad edificatoria sin que se vea interrumpida por el corte que generan habitualmente las rampas de acceso a garajes.

A nivel de urbanización se plantea un tratamiento en continuidad de todos los nuevos espacios públicos en solución de coexistencia en el acceso al nuevo parking. Se busca crear un espacio público lo más diáfano posible ya que en todo el entorno del casco antiguo de Lumbier existe un importante déficit de espacios abiertos que permitan cierto esponjamiento de la trama urbana.

Con todo ello la propuesta consigue desarrollar 15 nuevas viviendas de diversas superficies. A su vez en las dos plantas de sótano previstas se proyectan un total de 48 nuevas plazas de aparcamiento y 30 trasteros.

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

Las viviendas, dimensiones y superficies previstas son las siguientes:

VIVIENDA	UBICACIÓN		DIMENSION	
	PLANTA	NIVEL	Nº Dorm.	Sup. Útil
Vivienda 1	baja	calle	3	92,42
Vivienda 2	baja	calle	3	87,43
Vivienda 3	baja	plaza	1	53,08
Vivienda 4	primera	calle	3	93,94
Vivienda 5	primera	calle	3	87,95
Vivienda 6	primera	plaza	3	94,14
Vivienda 7	primera	plaza	3	89,13
Vivienda 8	segunda	calle	3	93,94
Vivienda 9	segunda	calle	3	87,95
Vivienda 10	segunda	plaza	3	94,14
Vivienda 11	segunda	plaza	3	89,22
Vivienda 12	tercera	calle	3	90,15
Vivienda 13	tercera	calle	3	85,6
Vivienda 14	tercera	plaza	3	94,12
Vivienda 15	tercera	plaza	3	89,22
TOTAL				1.322,43

El resumen del programa y superficies en plantas sótanos es el siguiente:

PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTAS			
SOTANO -1		SOTANO -2	
Plaza 01	14,45 m ²	Plaza 24	14,40 m ²
Plaza 02	11,93 m ²	Plaza 25	11,93 m ²
Plaza 03	12,60 m ²	Plaza 26	12,60 m ²
Plaza 04	17,75 m ²	Plaza 27	17,75 m ²
Plaza 05	11,45 m ²	Plaza 28	11,45 m ²
Plaza 06	12,09 m ²	Plaza 29	12,09 m ²
Plaza 07	12,39 m ²	Plaza 30	12,39 m ²
Plaza 08	11,45 m ²	Plaza 31	11,45 m ²
Plaza 09	11,45 m ²	Plaza 32	11,45 m ²
Plaza 10	11,45 m ²	Plaza 33	11,45 m ²
Plaza 11	11,45 m ²	Plaza 34	11,45 m ²
Plaza 12	10,81 m ²	Plaza 35	10,81 m ²
Plaza 13	11,45 m ²	Plaza 36	11,45 m ²
Plaza 14	14,89 m ²	Plaza 37	14,89 m ²
Plaza 15	10,83 m ²	Plaza 38	11,28 m ²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

Plaza 16	11,09 m ²
Plaza 17	11,80 m ²
Plaza 18	11,45 m ²
Plaza 19	11,45 m ²
Plaza 20	11,45 m ²
Plaza 21	15,53 m ²
Plaza 22	11,35 m ²
Plaza 23	10,81 m ²

Plaza 39	11,48 m ²
Plaza 40	11,80 m ²
Plaza 41	11,45 m ²
Plaza 42	11,45 m ²
Plaza 43	11,45 m ²
Plaza 44	15,53 m ²
Plaza 45	11,35 m ²
Plaza 46	10,76 m ²
Plaza 47	11,98 m ²
Plaza 48	13,38 m ²

SUP./PLANTAS	281,34 m²
---------------------	-----------------------------

	307,45 m²
--	-----------------------------

SUP. TOTAL	588,79 m²
-------------------	-----------------------------

TRASTEROS PREVISTOS			
SOTANO -1		SOTANO -2	

Trastero 01	11,68 m ²
Trastero 02	9,44 m ²
Trastero 03	8,47 m ²
Trastero 04	6,71 m ²
Trastero 05	11,31 m ²
Trastero 06	8,25 m ²
Trastero 07	12,81 m ²
Trastero 08	9,50 m ²
Trastero 09	9,64 m ²
Trastero 10	9,53 m ²
Trastero 11	9,48 m ²
Trastero 12	9,79 m ²
Trastero 13	10,63 m ²
Trastero 14	10,56 m ²
Trastero 15	10,49 m ²

Trastero 16	10,55 m ²
Trastero 17	11,66 m ²
Trastero 18	9,67 m ²
Trastero 19	6,07 m ²
Trastero 20	13,51 m ²
Trastero 21	7,72 m ²
Trastero 22	11,31 m ²
Trastero 23	9,50 m ²
Trastero 24	9,64 m ²
Trastero 25	9,53 m ²
Trastero 26	9,48 m ²
Trastero 27	9,79 m ²
Trastero 28	8,48 m ²
Trastero 29	8,42 m ²
Trastero 30	8,43 m ²

SUP./PLANTAS	148,28 m²
---------------------	-----------------------------

	143,75 m²
--	-----------------------------

SUP. TOTAL	292,03 m²
-------------------	-----------------------------

Con todo ello la superficie construida total de la propuesta de ordenación es la siguiente:

SUP. CONSTRUIDAS	
Planta	m2C

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

Sótano -2	992,49
Sótano -1	992,49
P. Baja	454,29
P. Primera	466,49
P. Segunda	466,49
P. Tercera	466,49

SUP. CONST TOTAL	3.838,74
SUP. CONST P. ELEVADAS	1.853,76

La edificabilidad de las plantas elevadas es inferior a la máxima prevista por el planeamiento (2.230 m2c).

8.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

La propuesta planteada se enmarca dentro de las limitaciones establecidas por la normativa urbanística vigente.

La normativa urbanística que define el PIP1 plaza de la Alfarería es la siguiente:

Plan Especial de Actuación Urbana de las Parcelas 132 a 138 (Calle Del Horno 25 a 39) y Parcela 139 (Plaza De La Alfarería) de Lumbier, promovido por el Ayuntamiento de Lumbier, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 4 de diciembre de 2020 y publicado en el BON nº 298 de 24 de diciembre de 2020.

A su vez las determinaciones del citado PEAU y PIP fueron recogidas en la modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier promovida por el Ayuntamiento con el objeto de delimitar el Área de la Rehabilitación Preferente (ARP) coincidente aproximadamente con el Casco Histórico, delimitar dos Proyectos de Intervención Pública (PIP):PIP 1 parcelas 132 a 139 del polígono 6 y PIP 2 parcela 218 del polígono 6, modificar los artículos 27, 28, 35 y 36, y añadir el artículo 37 de las Ordenanzas de Edificación, modificar el artículo 1 del capítulo 1 de la Normativa Particular, registrar los expedientes tramitados en el ámbito del Casco Histórico, actualizar la documentación gráfica, actualizar el catálogo de edificios de interés conforme a inventario de la Institución Príncipe de Viana y regular las obras admisibles para cada categoría.

Dicha modificación de planeamiento fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de 11 de febrero de 2022, publicada en el BON nº 41 de 25 de febrero de 2022.

Y tal y como se ha indicado en el presente documento, como consecuencia del proceso de participación ciudadana y de las conclusiones del mismo se ha tramitado estudio de detalle del PIP1 Plaza de la Alfarería aprobado inicialmente con fecha 20 de diciembre de 2022.

Es por lo tanto este último documento el que recoge las determinaciones urbanísticas actualizadas y vigentes y que son las consideradas para la redacción de la propuesta.

La regulación establecida en el estudio de detalle queda resumida en la correspondiente ficha urbanística que se adjunta en la página siguiente. No obstante los principales parámetros son los siguientes:

-Edificabilidad máxima de 2.230 m²c

-22 viviendas máximas

-Viviendas de VPO: el 50% a partir de 18 viviendas

-Superficie de ocupación máxima: 469,10 m²

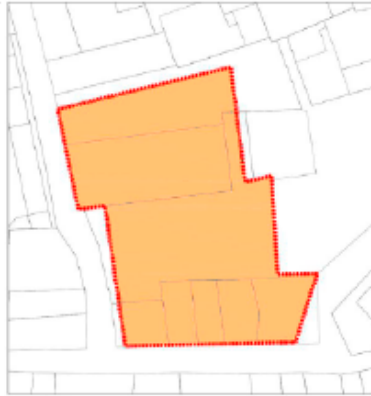
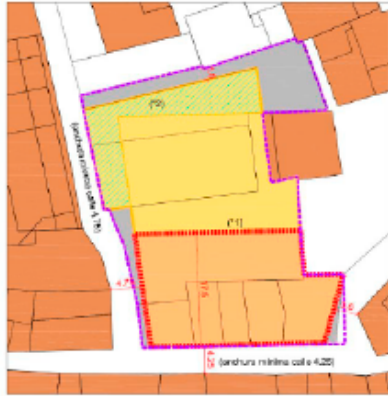
-Superficie máxima de suelo libre privado: 60 m²

-Aparcamientos en parcela privada: 22 uds y nunca inferior a 1 plaza/vivienda

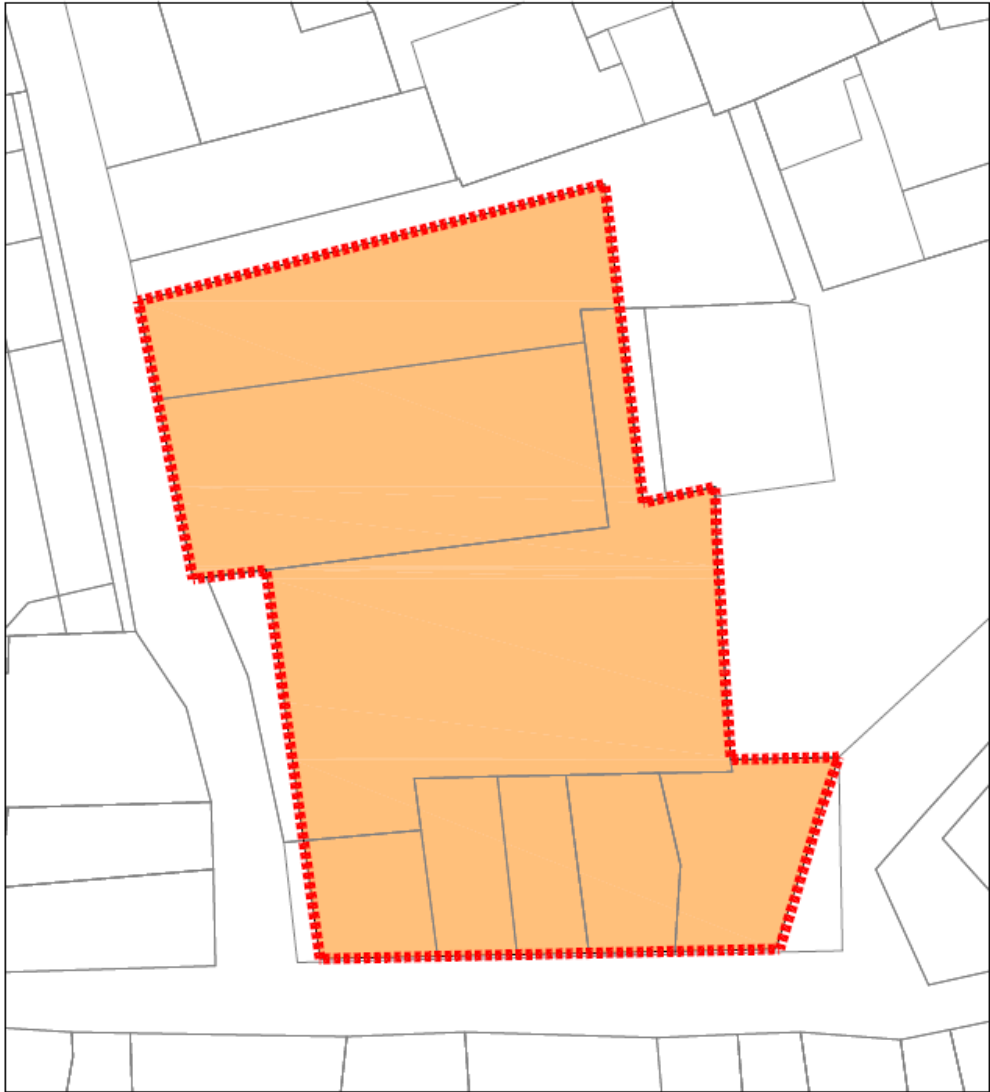
-Superficie de cesión: 198,85 m²+ cesión por retranqueos

-Alineaciones, alturas y ocupación según planos (B+2+BC) (10,50 ml calle el horno/11,60 ml. plaza)

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

PIP-1 de Lumbier			
Clasificación	Urbano Consolidado UC-1		
Calificación	Residencial		
Normativa particular	Art.1 Casco Histórico UC-1, UC-2, UC-3 de Lumbier		
Instrumento urbanístico vigente	modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier (ap.def 11 de febrero de 2022, BON nº 41 25/2/ 2022)		
Superficie ámbito (m ²)	1271,65		
Edificabilidad máxima (m ²)	2.230		
Exigencia mínima V.P.O.	50% de las viviendas que superen las 18 unidades.		
Uso característico	planta sótano- Garajes y trasteros planta baja- Residencial, comercial, servicios terciarios plantas elevadas- Residencial colectivo		
Nº de viviendas máximo	22	tipología	libres/VPO*
Superficie de cesión (m ²)	198,85+ cesión por retranqueos de edificación		* 50% a partir de 18 viviendas
Superficie ocupación max. edificación (m ²)	469,10		
Sup. max.s.libre privado sin edificación (m ²)	60,00		
Nº aparcamientos mínimos	en espacio público 0 en parcela privada* 22 * no será inferior a 1 plaza/vivienda que finalmente se edifique		
Nº de plantas	B+2 +BC s/docum. Gráfica ED	Alineaciones	s/docum gráfica ED
Altura máxima	10,50 m. a alero de fachada sur en calle del horno/ 11,60 m. a alero de fachada norte en plaza		
 PLANTA SÓTANO  PLANTA BAJA  PLANTAS ELEVADAS LEYENDA - DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1 - USOS PORMENORIZADOS - EDIFICACIÓN - RESIDENCIAL EXISTENTE - RESIDENCIAL PREVISTA En plantas bajas (a pie de calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios. - SUELO LIBRE - SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO - SUELO PÚBLICO - ALINEACIONES - ALINEACIÓN OBLIGATORIA - ALINEACIÓN MÁXIMA			
Otras determinaciones	.Se tendrá en cuenta el apartado de Patrimonio Histórico-Protección de Edificaciones del documento Plan Especial de Actuación Urbana (ap.def 24/12/2020 BON 84 de 24/12/2020) .La alineación máxima de ancho de edificación se desplazará con el retranqueo de la fachada sur, si esta se retranqueara. .El vuelo máximo de balcones, miradores y cuerpos cerrados del ámbito UC-1 del Plan Municipal se incrementará con el retranqueo real sobre la alineación máxima de la edificación. .El vuelo máximo de balcones en la fachada norte (a plaza) es de 1,50m. .El suelo restante de retranqueos de la edificación pasará a ser público si se añade a calles y privado de uso público si se añade a la plaza .Se podrán construir una o dos plantas de sótano. La rampa de vehículos y salida de emergencia podrán ubicarse en la plaza. .En la plaza podrá ubicarse elementos urbanos como pérgolas o similares. .Se podrá plantear una superficie máxima de 60 m2 de suelo libre privado adosado a la edificación . .Se podrán escalonar los forjados de la edificación para adaptarse a los distintos niveles de la calle y la plaza.		

Las alineaciones máximas en plantas sótano son las siguientes:

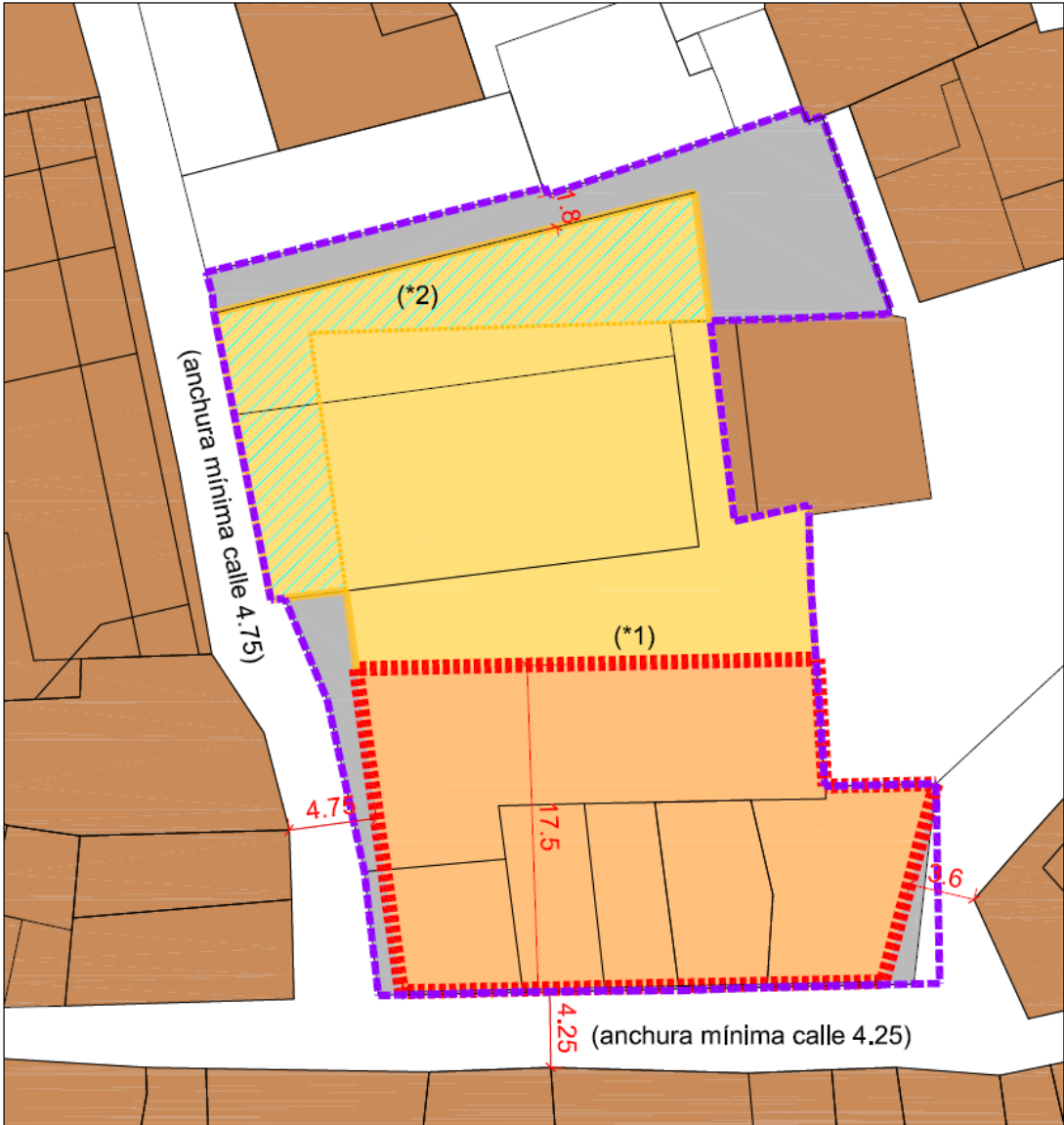


PLANTA SÓTANO

LEYENDA	
	DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1
<u>USOS PORMENORIZADOS</u>	
<u>EDIFICACIÓN</u>	
	RESIDENCIAL EXISTENTE
	RESIDENCIAL PREVISTA
En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.	
<u>SUELO LIBRE</u>	
	SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
	SUELO PÚBLICO
<u>ALINEACIONES</u>	
	ALINEACION OBLIGATORIA
	ALINEACIÓN MÁXIMA

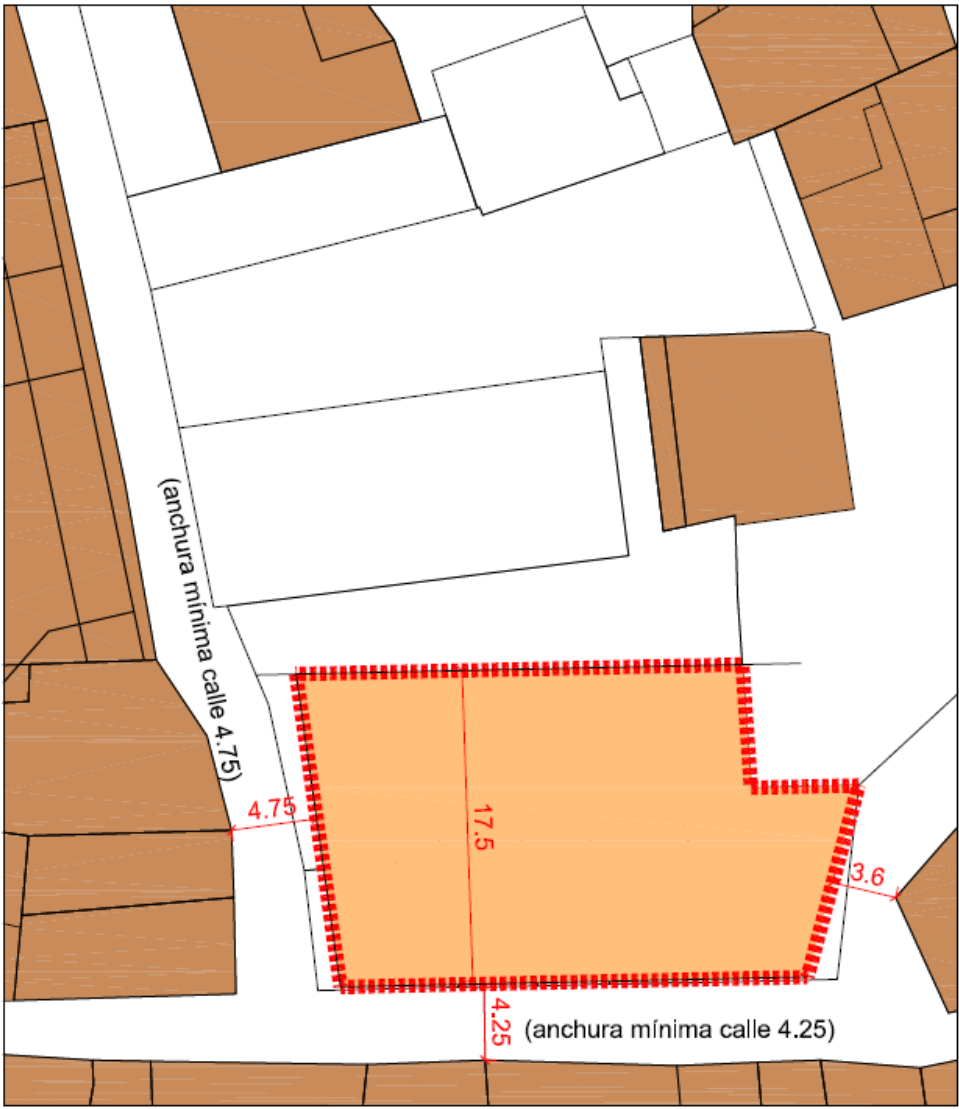
Las alineaciones y usos en planta baja son las siguientes:

NOTAS
(*1) Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m2 de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.
(*2) Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.
(*3) El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser: 1-suelo público si se añade a calle pública / 2- suelo privado de uso público si se añade a la plaza.
(*4) Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros. La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.
(*5) La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retranquearse hasta 75cm.



PLANTA BAJA

En plantas superiores las alineaciones máximas son las siguientes:



En la documentación gráfica del anteproyecto se justifica el cumplimiento de las distintas alineaciones. A su vez se da cumplimiento al resto de determinaciones del estudio de detalle:

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ED PIP1 PLAZA DE LA ALFARERIA		
	Estudio de detalle	Propuesta
Edificabilidad máxima	2.230,00	1.853,76
Nº Viviendas	22,00	15,00
Superficie de ocupación máxima	469,10	454,29
Viviendas VPO	0 (50% a partir de 18 viv)	0,00
Sup. Max. Suelo libre privado	60,00	27,94
Aparcamientos	15,00	48,00
Superficie de cesión	198,85m2 +retranqueos	
Altura calle el horno	10,50	9,98
Altura plaza	11,60	11,45

9.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

Si bien la documentación del PIP se desarrolla a nivel de anteproyecto se ha tenido en cuenta en la redacción de la propuesta el cumplimiento de las distintas normativas vigentes.

A continuación se presenta justificación no exhaustiva del cumplimiento de diversas disposiciones vigentes:

Garajes en edificio:

Todas las pendientes son inferiores al 20% máximo permitido. La anchura de las rampas es superior a 3m. Se cumplen las dimensiones mínimas de recorrido de 3.5m., giros con 3m. de anchura con radio mínimo de 5m. en su eje central.

Las plazas de aparcamiento cumplen las dimensiones mínimas establecidas

Trasteros

Contarán con un sistema de ventilación que garantiza una renovación mínima de 0.5 volúmenes/hora

Alturas en vivienda:

Se garantiza una altura libre mínima de 2.40 mls. en todas las dependencias de las viviendas y de 2.20 mls en habitaciones con techo inclinado con pendiente superior al 30%. También se justifica la dimensión de 2.20 mls. en determinadas zonas de pasillos y zonas húmedas por las que se distribuyen las instalaciones.

Tendederos:

Se dispone de balcones y terrazas en los que se ubican los tendederos ocultos a las vistas exteriores.

Ventilación:

Se proyecta la instalación con recuperador de calor en todas las viviendas de modo que se garantiza la adecuada ventilación de las viviendas.

Las bajantes de fecales dispondrán de ventilación hasta cubierta.

Las puertas abatibles y correderas interiores del interior de las viviendas disponen de holgura en el marco de las citadas puertas para garantizar la correcta ventilación justificándose la superficie mínima exigida en el caso de baños y aseos.

Escalera:

Se realiza escalera con hueco central con una superficie de 1,04 m² en el que se puede inscribir un cilindro recto de 0.50 m de diámetro. En cubierta se ha instalado lucernario con una superficie superior a 2m². La altura del lucernario es sensiblemente inferior a los 17 mls. fijados como máximos y resulta practicable para ventilación una superficie superior a 0.80 m².

Mesetas:

Disponen de una anchura mínima de 1.20 mls. y el hueco de las puertas se sitúa a más de 25 cms. del peldaño más próximo.

Iluminación ventilación:

Todas las piezas habitables cuentan con iluminación y ventilación según exigencias. Se realizan desde espacio libre exterior.

Ventilación garajes:

Se ha previsto a su vez las instalaciones necesarias para la correcta ventilación tanto de garajes como de los vestíbulos de independencia del núcleo de escaleras en las plantas de sótano.

Otras disposiciones:

En general en la documentación del anteproyecto se han tenido en cuenta las exigencias normativas a la hora del diseño del edificio, reserva de espacios, dimensionado de patinillos, espesores de cerramientos, etc. por lo que se considera que la propuesta presentada resulta técnicamente viable y acorde a las disposiciones vigentes.

Además, se plantea un edificio altamente eficiente con niveles superiores a los de la normativa vigente y que sea susceptible de certificación passivhaus o equivalente.

En la misma línea se propone resolver las demandas energéticas mediante solución de aerotermia que, combinada con generación de energía fotovoltaica pueda llegar a plantear un edificio que genere la práctica totalidad de la energía que demande y que pueda servir como referencia y ejemplo para otras actuaciones en el municipio.

10.- VALORACIÓN ECONÓMICA

Se procede a la valoración económica del edificio y desarrollo previsto. Se valora tanto la edificación como la urbanización del entorno.

El resumen del presupuesto es el siguiente:

ESTIMACIÓN PRESUPUESTO EDIFICIO VIVIENDAS PIP1 PLAZA ALFARERIA		
SOTANO HASTA COTA 0		
MOV TIERRAS		220.348,00
CIMENTACIÓN Y SOLERAS		245.744,00
ESTRUCTURA		238.620,00
SANEAMIENTO HORIZONTAL		55.828,00
SALUBRIDAD FONTANERÍA		7.488,00
INST. ELÉCTRICA		17.430,00
TELECOMUNICACIONES		2.500,00
ALBAÑILERIA		21.552,00
TOTAL SOTANO		809.510,00
EDIFICIO		
ESTRUCTURA		248.182,50
ALBAÑILERIA		139.695,00
AISLAMIENTOS IMPERMEABILIZACIÓN Y FACHADA		199.117,50
CUBIERTA		55.850,63
REVESTIMIENTOS		231.549,38
CARPINTERÍA INTERIOR		89.784,38
CARPINTERÍA EXTERIOR		340.526,25
PINTURA		45.133,13
ASCENSOR		43.796,25
INSTALACIONES		
	SALUBRIDAD FONTANERÍA	86.880,00
	SALUBRIDAD SANEAMIENTO	29.439,38
	AACC	36.161,25
	RED DE CLIMATIZACIÓN	84.506,25
	VENTILACIÓN MECÁNICA CONTROLADA	96.043,13
	INST. ELÉCTRICA	93.395,63
	GENERACIÓN AEROTERMICA	51.750,00
	TELECOMUNICACIONES	44.083,13
TOTAL EDIFICIO		1.915.893,75
URBANIZACIÓN		
URBANIZACIÓN EXTERIOR		164.600,00
TOTAL URBANIZACIÓN		164.600,00
VARIOS		
GESTIÓN DE RESIDUOS		20.230,03
SEGURIDAD Y SALUD		14.450,02
CONTROL DE CALIDAD		11.560,02
TOTAL VARIOS		46.240,06
TOTAL PEM		2.936.243,81
15%GG/BI		440.436,57
TOTAL CONTRATA		3.376.680,38

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

Conforme a lo previsto en la legislación aplicable el precio de venta por m2 útil de las viviendas y sus anejos no podrá superar el precio de las viviendas de precio tasado. La estimación de venta con el modulo vigente en estos momentos sería la siguiente:

VIVIENDAS									
VIVIENDA	Sup. Útil	precio max/m2	Valor venta max.	Sup. garaje	Valor venta max.	Sup. trastero	Valor venta max.	Valor venta máx. viv+gar+tras	
Vivienda 1	92,42	2.185,44	201.978,36	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	235.743,41	
Vivienda 2	87,43	2.185,44	191.073,02	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	224.838,07	
Vivienda 3	53,08	2.185,44	116.003,16	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	149.768,20	
Vivienda 4	93,94	2.185,44	205.300,23	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	239.065,28	
Vivienda 5	87,95	2.185,44	192.209,45	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	225.974,50	
Vivienda 6	94,14	2.185,44	205.737,32	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	239.502,37	
Vivienda 7	89,13	2.185,44	194.788,27	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	228.553,32	
Vivienda 8	93,94	2.185,44	205.300,23	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	239.065,28	
Vivienda 9	87,95	2.185,44	192.209,45	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	225.974,50	
Vivienda 10	94,14	2.185,44	205.737,32	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	239.502,37	
Vivienda 11	89,22	2.185,44	194.984,96	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	228.750,00	
Vivienda 12	90,15	2.185,44	197.017,42	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	230.782,46	
Vivienda 13	85,6	2.185,44	187.073,66	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	220.838,71	
Vivienda 14	94,12	2.185,44	205.693,61	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	239.458,66	
Vivienda 15	89,22	2.185,44	194.984,96	11,45	25.023,29	10,00	8.741,76	228.750,00	
TOTAL VIVIENDAS			1.322,43		2.890.091,42		375.349,32	131.126,40	3.396.567,14
PLAZAS DE GARAJE ADICIONALES									
Plazas de garaje adicional		2.185,44		Garaje	Valor venta max.			Valor venta max.	
Total 33 uds adicionales		2.185,44		11,45	25.023,29			25.023,29	
				377,85	825.768,50			825.768,50	
TOTAL PLAZAS DE GARAJE ADICIONALES				377,85	825.768,50			825.768,50	
TRASTEROS ADICIONALES									
Trastero adicional		874,176				Sup. trastero	Valor venta max.	Valor venta max.	
Total 14 uds. adicionales		874,176				10,00	8.741,76	8.741,76	
						140,00	122.384,64	122.384,64	
TOTAL TRASTEROS ADICIONALES				0	0,00		122.384,64	122.384,64	
LOCALES COMERCIALES									
Local comercial					700	Sup. Local	Valor venta	Valor venta	
						97,14	67.998,00	67.998,00	
TOTAL LOCALES COMERCIALES				0	700,00		67.998,00	67.998,00	

RESUMEN PREVISION VENTAS

VIVIENDAS (con garaje y trastero vinculado)	3.396.567,14
PLAZAS DE GARAJE ADICIONALES	825.768,50
TRASTEROS ADICIONALES	122.384,64
LOCAL COMERCIAL	67.998,00

TOTAL PREVISIÓN VENTAS MÁXIMAS

4.412.718,28

Dicha previsión está realizada con precios de VPT para todos los elementos previsto (viviendas y la totalidad de garajes y trasteros.

A su vez y en virtud de lo previsto en la legislación aplicable la aprobación del PIP lleva aparejada, conforme a lo previsto en el art. 56.2 del DF 61/2013, una subvención del 60% del módulo ponderado.

Artículo 56. Áreas de Rehabilitación Preferente y Proyectos de Intervención Global.

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá aprobar Proyectos de Intervención Global en zonas que se delimiten dentro de Áreas de Rehabilitación Preferente.

2. Las rehabilitaciones, renovaciones o construcciones de edificios incluidos en Proyectos de Intervención Global podrán acceder a subvenciones por un importe máximo del 60% del módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda, siempre y cuando se trate de edificios completos de viviendas cuyos promotores sean Administraciones públicas o sociedades públicas.

3. Estas subvenciones se percibirán tras haber finalizado la obra, en la forma que prevea la Resolución que autorice la actuación y el correspondiente gasto. Esta Resolución podrá ser la misma que apruebe los Proyectos de Integración Global u otra que se dicte en su desarrollo. En estas actuaciones no serán de aplicación los límites de presupuesto o de coste establecidos en este Decreto Foral para las actuaciones de rehabilitación. Durante treinta años a partir de la fecha de terminación de las obras el precio de venta por metro cuadrado útil de estas viviendas en primeras y posteriores transmisiones no será superior al que corresponda a las viviendas de precio tasado. Sobre dichas transmisiones se establecerá por treinta años un derecho de tanteo y retracto convencional a favor de la Comunidad Foral de Navarra. A tal efecto, el Departamento competente en materia de vivienda podrá declarar beneficiarios de

A día de hoy el 60% del módulo ponderado asciende a la cantidad de 874,18 euros/m2 útil. Por lo tanto, y aplicando dicho importe a la superficie útil de vivienda prevista en la propuesta resulta el siguiente importe de subvención:

VIVIENDA	Sup. Útil	modulo ponderado	60% MP	SUBVENCIÓN PIP
Vivienda 1	92,42	1.456,96	874,18	80.791,35
Vivienda 2	87,43	1.456,96	874,18	76.429,21
Vivienda 3	53,08	1.456,96	874,18	46.401,26
Vivienda 4	93,94	1.456,96	874,18	82.120,09
Vivienda 5	87,95	1.456,96	874,18	76.883,78
Vivienda 6	94,14	1.456,96	874,18	82.294,93
Vivienda 7	89,13	1.456,96	874,18	77.915,31
Vivienda 8	93,94	1.456,96	874,18	82.120,09
Vivienda 9	87,95	1.456,96	874,18	76.883,78
Vivienda 10	94,14	1.456,96	874,18	82.294,93
Vivienda 11	89,22	1.456,96	874,18	77.993,98
Vivienda 12	90,15	1.456,96	874,18	78.806,97
Vivienda 13	85,6	1.456,96	874,18	74.829,47
Vivienda 14	94,12	1.456,96	874,18	82.277,45
Vivienda 15	89,22	1.456,96	874,18	77.993,98
TOTAL VIVIENDAS	1.322,43		874,18	1.156.036,57

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP1 - PLAZA DE LA ALFARERÍA EN LUMBIER

A su vez el coste de adquisición de las parcelas según datos aportados por el Ayuntamiento de Lumbier ascendió a la cantidad de **271.930,75 euros**.

Para justificar la viabilidad de la operación se estiman los siguientes costes adicionales para el desarrollo de una promoción municipal:

-Honorarios técnicos proyecto, dirección viviendas y plaza	8%/pem
-Gastos de gestión	3% s/costes brutos
-Gastos de notarias y registros	1% s/costes brutos
-Gastos financieros	8% s/costes brutos

Se han estimado exclusivamente gastos de una promoción pública sin incluir beneficio de la promoción u otros gastos como ICIO, etc.. que si existirían en un desarrollo privado.

ESTIMACION VIABILIDAD ECONÓMICA

Coste de suelo	271.930,75
Coste obra	3.376.680,38

Costes brutos ejecución	3.648.611,13
-------------------------	--------------

Honorarios técnicos proyecto, dirección viviendas y plaza (8%/pem)	234.899,50
Gastos de gestión (3% s/costes brutos)	109.458,33
Gastos de notarias y registros (1% s/costes brutos)	36.486,11
Gastos financieros (8% s/costes brutos)	291.888,89

TOTAL COSTES	4.284.857,86
PREVISIÓN MAXIMA VENTA (S/MODULO VPT)	4.412.718,28

Con todo ello se considera que la propuesta resultaría viable como promoción pública.

No obstante hay que realizar a su vez las siguientes consideraciones:

-Los valores máximos considerados (valores de VPT) pueden resultar valores de mercado excesivos para la localidad de Lumbier tanto en lo relativo a las viviendas como, sobre todo, a las plazas de aparcamiento

-La actual situación de volatilidad de los precios de construcción obligan a ser precavidos en la previsión de costes de construcción

-Idéntica circunstancia resulta aplicable a la evolución de los tipos de interés a la hora de realizar la previsión de costes financieros

-El desarrollo del PIP no resultaría viable en términos de una promoción privada

-En la justificación anterior no se ha tenido en cuenta el importe de la subvención prevista (1.156.036,57 euros) que es aproximadamente un 25% de los valores de venta máximos según precios de VPT.

Por todo lo anteriormente expuesto y para poder garantizar la viabilidad de la operación debería destinarse la subvención prevista al ajuste de precios de venta para adecuarlos a los precios de

mercado de la zona, así como a asumir hipotéticos incrementos de costes.

Ello permitiría por ejemplo reducir los precios de venta un 25% manteniendo un margen para la gestión y desarrollo de la promoción.

Ello posibilitaría que el precio (sin iva) de las viviendas de tres dormitorios oscilase entre los 163.000 y los 177.000 euros aproximadamente, siendo estos precios mas acordes al mercado de Lumbier y garantizando a su vez la viabilidad de la operación.

11.- RESUMEN

Se considera que la documentación del presente documento da respuesta y justifica documentalmente las exigencias previstas en la legislación vigente para la aprobación de un PIP (proyecto de intervención pública).

Lumbier, diciembre de 2.022



Fdo: Pedro Mariñelarena Albéniz

ARQUITECTO



Fdo: Itziar Iriarte Zubiría

ARQUITECTA

ANEXOS



ESTUDIO DE DETALLE DEL PIP-1- PLAZA DE LA ALFARERÍA DE LUMBIER

PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	Diciembre 2022
ARQUITECTOS	i.m.arquitectos	Itziar Iriarte Zubiria Pedro Mariñelarena Albéniz

i.m.arquitectos

C/ Dr. Fleming 13 A 4º D Pamplona 31012

e-mail estudio@imarquitectos.es

tel. 948-062849

INDICE

0.- MEMORIA

- 1- AUTOR DEL ENCARGO
- 2- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
- 5- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 6- PROPUESTA
- 7- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 8- TRAMITACIÓN

1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

0.- MEMORIA

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo del presente proyecto es el Ayuntamiento de Lumbier, actual propietario de los terrenos afectados por el PIP1 Plaza de la Alfarería de Lumbier.

2.- AUTORES

Los autores del presente estudio de detalle son los arquitectos Itziar Iriarte Zubiría y Pedro Mariñelarena Albéniz, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los números 2420 y 2483 respectivamente.

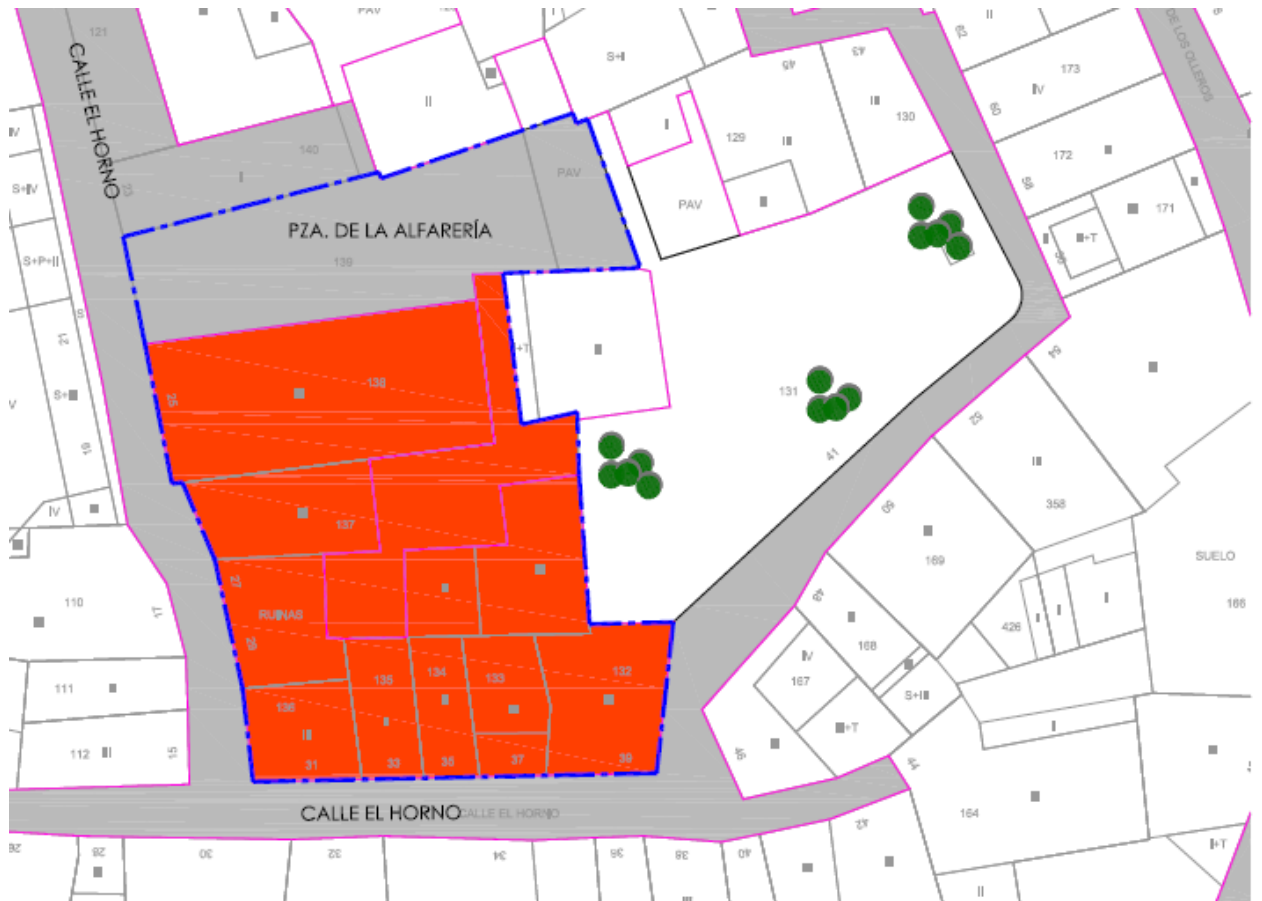
3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del estudio de detalle es la definición de las nuevas alineaciones y alturas de la edificación prevista en el ámbito del PIP 1 Plaza de la Alfarería de Lumbier, con el fin de que pueda desarrollarse una propuesta acorde al informe de conclusiones del PPC (Proceso de Participación Ciudadana) del PIP 1 tramitado con anterioridad.

Las conclusiones de dicho PPC plantean una solución edificatoria de menor densidad que libera mayor espacio público. Dicha solución no encaja en las alineaciones vigentes actuales para dicho ámbito, por lo que resulta necesario proceder al ajuste de estas.

4.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

El ámbito del PIP 1 Plaza de la Alfarería se recogió inicialmente en el PEAU redactado al efecto. Se trata del Plan Especial de Actuación Urbana de las Parcelas 132 a 138 (Calle Del Horno 25 a 39) y Parcela 139 (Plaza De La Alfarería) de Lumbier, promovido por el Ayuntamiento de Lumbier, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 4 de diciembre de 2020 y publicado en el BON nº 298 de 24 de diciembre de 2020. (se adjunta imagen de dicho documento)



TEXTO REFUNDIDO

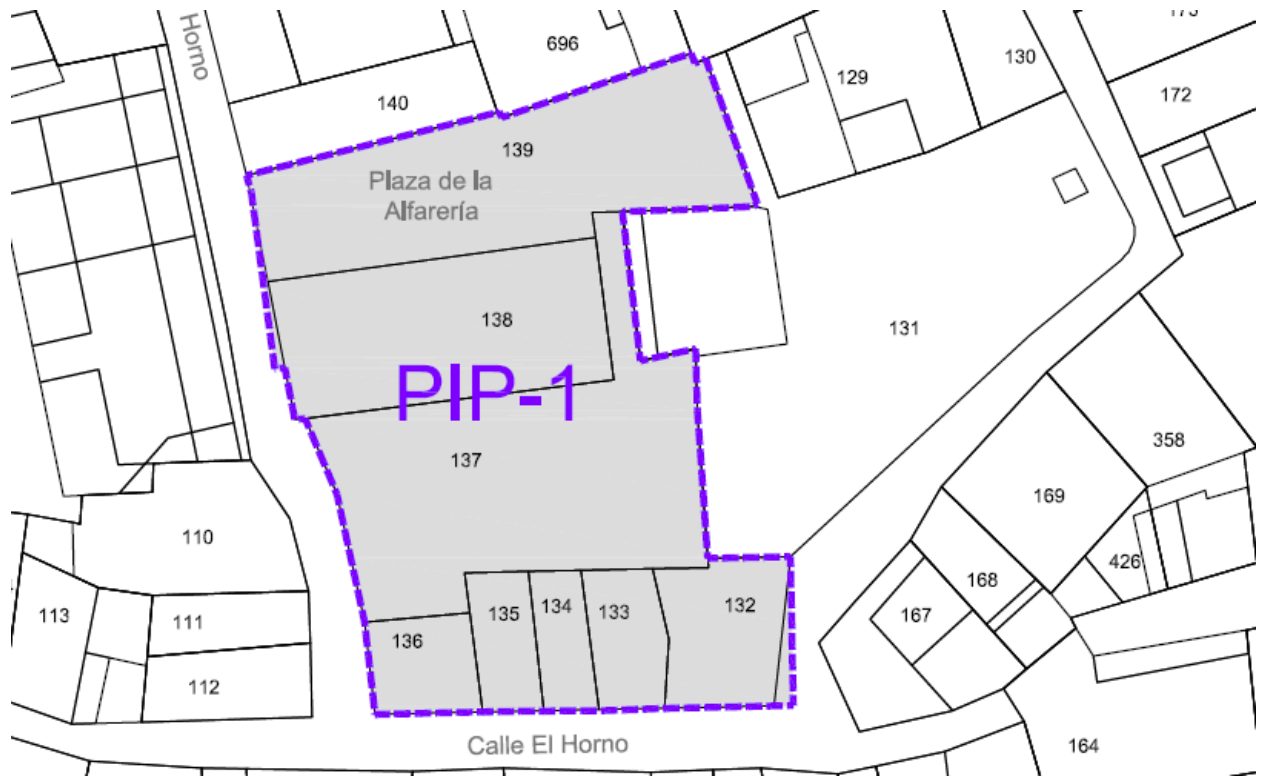
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARC. 132 A 138 (C/DEL HORNO 25 A 39) y PAR. 139 (PZA. DE LA /
PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

A su vez las determinaciones del citado PEAU y PIP fueron recogidas en la modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier promovida por el Ayuntamiento con el objeto de delimitar el Área de la Rehabilitación Preferente (ARP) coincidente aproximadamente con el Casco Histórico, delimitar dos Proyectos de Intervención Pública (PIP): PIP 1 parcelas 132 a 139 del polígono 6 y PIP 2 parcela 218 del polígono 6, modificar los artículos 27, 28, 35 y 36, y añadir el artículo 37 de las Ordenanzas de Edificación, modificar el artículo 1 del capítulo 1 de la Normativa Particular, registrar los expedientes tramitados en el ámbito del Casco Histórico, actualizar la documentación gráfica, actualizar el catálogo de edificios de interés conforme a inventario de la Institución Príncipe de Viana y regular las obras admisibles para cada categoría.

Dicha modificación de planeamiento fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de 11 de febrero de 2022, publicada en el BON nº 41 de 25 de febrero de 2022.



Ambos documentos recogen tanto la delimitación del PIP como sus condiciones generales de alturas, volúmenes, nº de viviendas, etc.

Ficha urbanística del PIP-1 vigente:

1.5.2.- DELIMITACIÓN DE PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL: PIP-1 Y PIP-2

PIP-1 de Lumbier			
Clasificación	Urbano Consolidado UC-1		
Calificación	Residencial		
Normativa particular	Art.1 Casco Histórico UC-1, UC-2, UC-3 de Lumbier		
Instrumento urbanístico vigente	Plan Especial de Actuación Urbana (ap.def 24/12/2020 BON 84 de 24/12/2020)		
Superficie ámbito (m ²)	930,76		
Edificabilidad máxima (m ²)	2.230,00		
Exigencia mínima V.P.O.	50% de las viviendas que superen las 18 unidades.		
Uso característico	planta sótano- Garajes y trasteros planta baja- Residencial, comercial, servicios terciarios plantas elevadas- Residencial colectivo		
Nº de viviendas máximo	22	tipología	libres/VPO*
Superficie de cesión (m ²)	89,60		* 50% a partir de 18 viviendas
Superficie de ocupación (m ²)	30,92		
Nº aparcamientos mínimos	en espacio público 0 en parcela privada* 22 * no será inferior a 1 plaza/vivienda que finalmente se edifique		
Nº de plantas	B+2 y B+3 s/docum. Gráfica PEAU	Alineaciones	s/docum gráfica PEAU
Altura máxima	s/normativa particular		
PLANTA SÓTANO PLANTA BAJA PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA TERCERA			
LEYENDA - DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1 - ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MÁXIMA - ALINEACIÓN EDIFICACIÓN OBLIGATORIA - ALINEACIÓN USOS PÚBLICOS - CESIONES - SUPERFICIE OCUPACIÓN - EDIFICACIÓN PREVISTA			
Otras determinaciones	Se tendrá en cuenta el apartado de Patrimonio Histórico-Protección de Edificaciones del documento PEAU vigente		

Los datos básicos del PIP son los siguientes:

-Edificabilidad máxima de 2.230 m²c

-22 viviendas máximas

-Viviendas de VPO: el 50% a partir de 18 viviendas (lo que supondrían 2 viviendas en el caso de construir el máximo de viviendas permitido)

-Alineaciones, alturas y ocupación según planos

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Se ha iniciado la redacción del documento PIP-1 de Lumbier, de acuerdo con las determinaciones recogidas en el PEAU que lo ordenó y la modificación de determinaciones pormenorizadas del Plan posterior.

En su fase inicial se ha procedido a realizar el correspondiente Plan de Participación Ciudadana (PCC).

La propuesta recogía el desarrollo de dos volúmenes en el ámbito, con una alta ocupación del suelo y un resultado de espacio público mejorable.

Como conclusión del PCC se ha decidido desarrollar un único volumen edificatorio que libera más espacio público, conformando una plaza de mayores dimensiones y rebajando el número de viviendas a desarrollar pero que se ajusta a las previsiones municipales. Bajo la urbanización de la plaza se plantean dos plantas de aparcamiento, que atenderá a las necesidades de las nuevas viviendas y a viviendas existentes que no disponen de aparcamientos.

Este cambio de planteamiento obliga a redefinir nuevas alineaciones y alturas que posibiliten una propuesta de estas características. Es por ello que se tramita este Estudio de Detalle en el ámbito del PIP-1.

Este nuevo planteamiento también admite un mayor retranqueo de la edificación hacia la Calle de El horno en la alineación sur del edificio por lo que parece razonable definir alguna de las nuevas alineaciones como máxima en lugar de obligatoria.

La propuesta no agota la edificabilidad prevista (siendo sensiblemente inferior) cuestión esta acordada por el Ayuntamiento en la búsqueda del equilibrio entre edificabilidad, ocupación y espacio público resultante.

6.- PROPUESTA

Con arreglo a lo anteriormente expuesto se definen por lo tanto las nuevas alineaciones de la edificación.

Se garantizan las dimensiones mínimas de los nuevos viales. La calle del Horno deberá contar con una anchura mínima de 4.25 mls. en su parte sur mientras que en el trazado hacia la calle mayor deberá contar con una dimensión mínima de 4.75 mls.

Se regula a su vez el espacio libre definiendo en las zonas en las que puede desarrollarse el sótano como suelo privado de uso público en superficie.

Sobre dicho suelo se grafía a su vez la zona en el que deben mantenerse las rasantes en continuidad con los espacios actuales colindantes. En el resto el proyecto podrá ajustar las rasantes y resolver las diferencias de nivel de la plaza con las calles circundantes como mejor proceda.

Se definen unas alineaciones máximas para la edificación:

La crujía máxima será de 17.50 mls. en planta baja y plantas elevadas para la edificación. Se regulan las siguientes condiciones para vuelos y retranqueos en la edificación:

- Los vuelos máximos establecidos para el ámbito C1 del Plan Municipal (40cm.) se verán incrementados con retranqueo real de la edificación respecto de las alineaciones máximas establecidas en este E.D. En fachada Norte se admitirán vuelos de balcones de hasta 1.50m.
- En fachada sur-a calle: El máximo retranqueo sobre la alineación máxima establecida en este E.D. tendrá un límite de 75cm. La fachada será continua, admitiéndose retranqueos puntuales para porches en planta baja o terrazas en plantas elevadas. Dichas terrazas deberán quedar cubiertas.
- En fachada norte-a plaza, fachada este y fachada oeste: Podrán existir retranqueos para porches o terrazas en todo el frente. Dichas terrazas deberán quedar cubiertas.

En caso de retranquearse la alineación de la fachada sur a la calle, se mantiene la profundidad máxima edificable de 17.5 m.

El retranqueo máximo de 75 cm. dejaría un paso de 5m. en el tramo de la calle en el punto más desfavorable.

Se fija una altura máxima en la fachada sur hacia la calle de 10,50 mls. y de 11,40mls hacia la plaza. El número de plantas máximo es de PB+2+Bajo cubierta.

Se plantea la plaza como suelo privado de uso (y mantenimiento) público. Bajo la plaza se podrán construir dos plantas de sótano para aparcamientos y trasteros.

En la plaza podrá ubicarse la rampa de entrada de vehículos así como la salida peatonal de emergencia del garaje. Su ubicación contribuirá a la unidad del espacio público.

También podrá instalarse en la plaza otros elementos urbanos como pérgolas.

Se define en planos una zona rallada en la que se indica que deberá darse continuidad a la urbanización colindante existente, sin escalonamientos.

Podrá plantearse hasta un máximo de 60m² de superficie privada adosada en la fachada norte de la edificación con uso vinculado a esta.

El espacio restante de retranqueos de la edificación pasará a ser suelo público si se añade a la calle de El Horno, o privado de uso público si se añade a la plaza posterior.

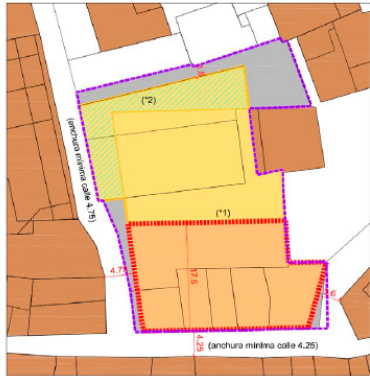
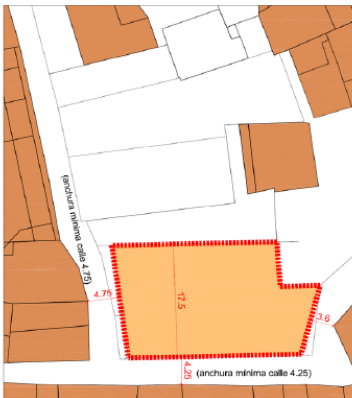
El uso pormenorizado de la edificación será residencial, admitiéndose también local de uso comercial o terciario en planta baja.

Dado el desnivel existente se podrán escalonar las alturas de los forjados y aleros entre las fachadas norte y sur para conseguir una mejor conectividad de las viviendas con su entorno (calle del horno al sur y nueva plaza al norte) conforme a lo recogido en la sección de la documentación gráfica del presente estudio de detalle.

En la superposición de la planta del ámbito PIP-1 catastral y topográfica se comprueba que la realidad física difiere de la catastral. La edificación se adaptará a la realidad física del ámbito cumpliendo las determinaciones fijadas en este Estudio de Detalle.

Se anexa la ficha urbanística del PIP-1, cuyas determinaciones continúan vigentes en el ámbito, excepto las alineaciones y alturas, que se establecen en el presente Estudio de Detalle.

7.- NORMATIVA URBANÍSTICA

PIP-1 de Lumbier			
Clasificación	Urbano Consolidado UC-1		
Calificación	Residencial		
Normativa particular	Art.1 Casco Histórico UC-1, UC-2, UC-3 de Lumbier		
Instrumento urbanístico vigente	modificación pormenorizada del Plan Municipal de Lumbier (ap.def 11 de febrero de 2022, BON nº 41 25/2/ 2022)		
Superficie ámbito (m²)	1271,65		
Edificabilidad máxima (m²)	2.230		
Exigencia mínima V.P.O.	50% de las viviendas que superen las 18 unidades.		
Uso característico	planta sótano- Garajes y trasteros planta baja- Residencial, comercial, servicios terciarios plantas elevadas- Residencial colectivo		
Nº de viviendas máximo	22	tipología	libres/VPO*
Superficie de cesión (m²)	198,85+ cesión por retranqueos de edificación		* 50% a partir de 18 viviendas
Superficie ocupación max. edificación (m²)	469,10		
Sup. max.s.libre privado sin edificación (m²)	60,00		
Nº aparcamientos mínimos	en espacio público 0 en parcela privada* 22 * no será inferior a 1 plaza/vivienda que finalmente se edifique		
Nº de plantas	B+2 +BC s/docum. Gráfica ED	Alineaciones	s/docum gráfica ED
Altura máxima	10,50 m. a alero de fachada sur en calle del horno/ 11,60 m. a alero de fachada norte en plaza		
 PLANTA SÓTANO  PLANTA BAJA  PLANTAS ELEVADAS LEYENDA --- DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1 USOS PORMENORIZADOS EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXISTENTE RESIDENCIAL PREVISTA En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios. SUELO LIBRE SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO SUELO PRIVADO ALINEACIONES ALINEACIÓN OBLIGATORIA ALINEACIÓN MÁXIMA			
Otras determinaciones	.Se tendrá en cuenta el apartado de Patrimonio Histórico-Protección de Edificaciones del documento Plan Especial de Actuación Urbana (ap.def 24/12/2020 BON 84 de 24/12/2020) .La alineación máxima de ancho de edificación se desplazará con el retranqueo de la fachada sur, si esta se retranqueara. .El vuelo máximo de balcones, miradores y cuerpos cerrados del ámbito UC-1 del Plan Municipal se incrementará con el retranqueo real sobre la alineación máxima de la edificación. .El vuelo máximo de balcones en la fachada norte (a plaza) es de 1,50m. .El suelo restante de retranqueos de la edificación pasará a ser público si se añade a calles y privado de uso público si se añade a la plaza .Se podrán construir una o dos plantas de sótano. La rampa de vehículos y salida de emergencia podrán ubicarse en la plaza. .En la plaza podrá ubicarse elementos urbanos como pérgolas o similares. .Se podrá plantear una superficie máxima de 60 m2 de suelo libre privado adosado a la edificación . .Se podrán escalonar los forjados de la edificación para adaptarse a los distintos niveles de la calle y la plaza.		

8-TRAMITACIÓN

Los trámites de aprobación del Estudio de Detalle son los siguientes:

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Lumbier, con publicación del acuerdo en el BON.
- Exposición pública por plazo de 20 días.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Lumbier.

Pamplona, diciembre de 2022.

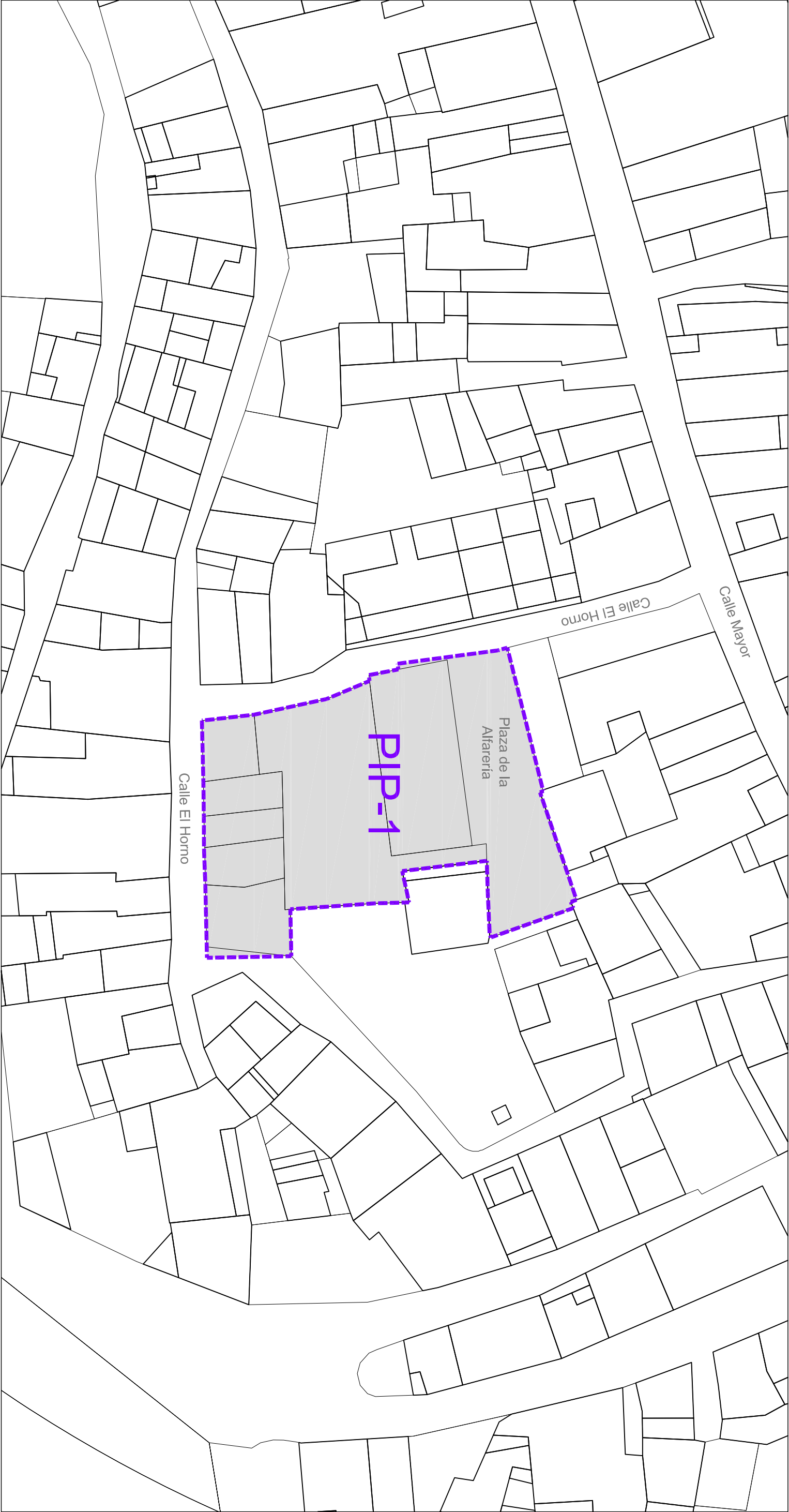
Los Arquitectos:



Fdo: Pedro Mariñelarena Albéniz

Fdo: Itziar Iriarte Zubiría

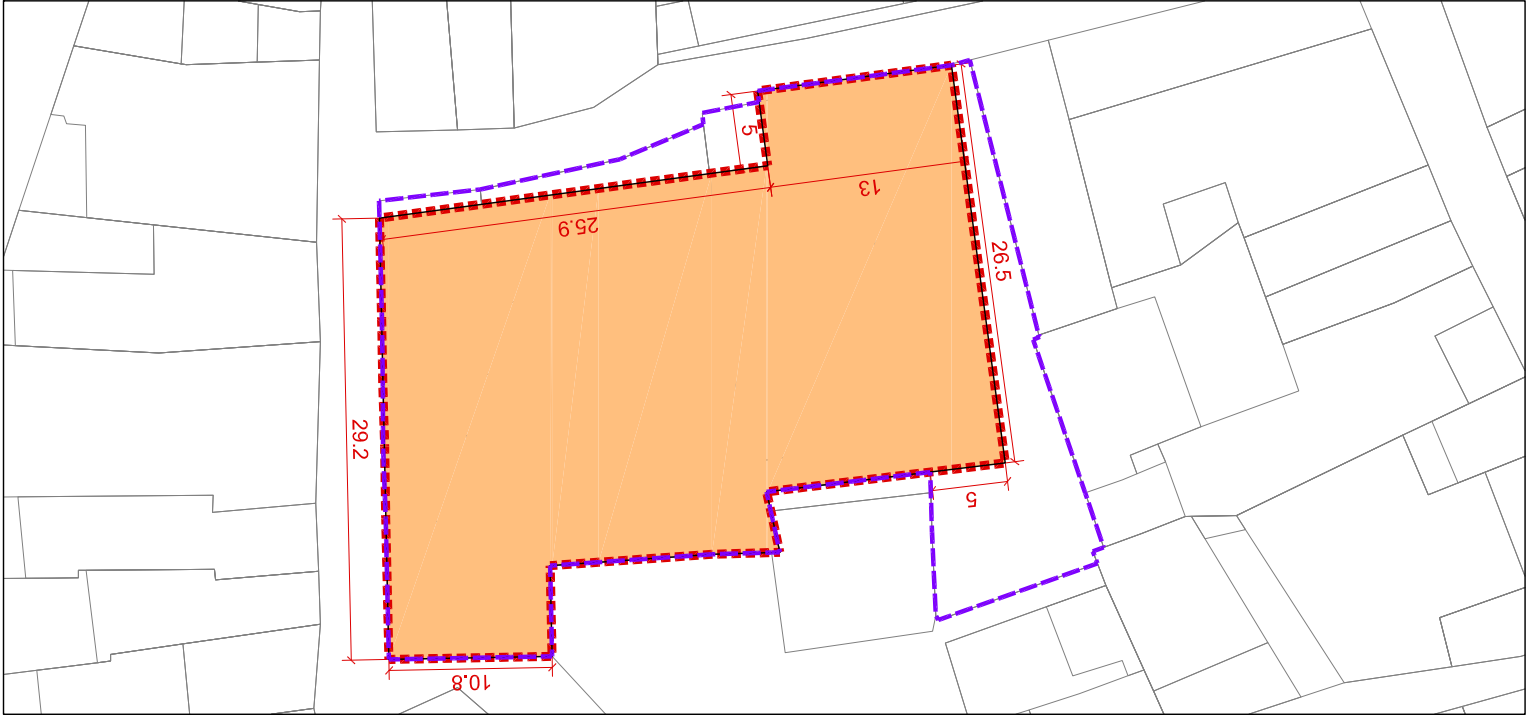
1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



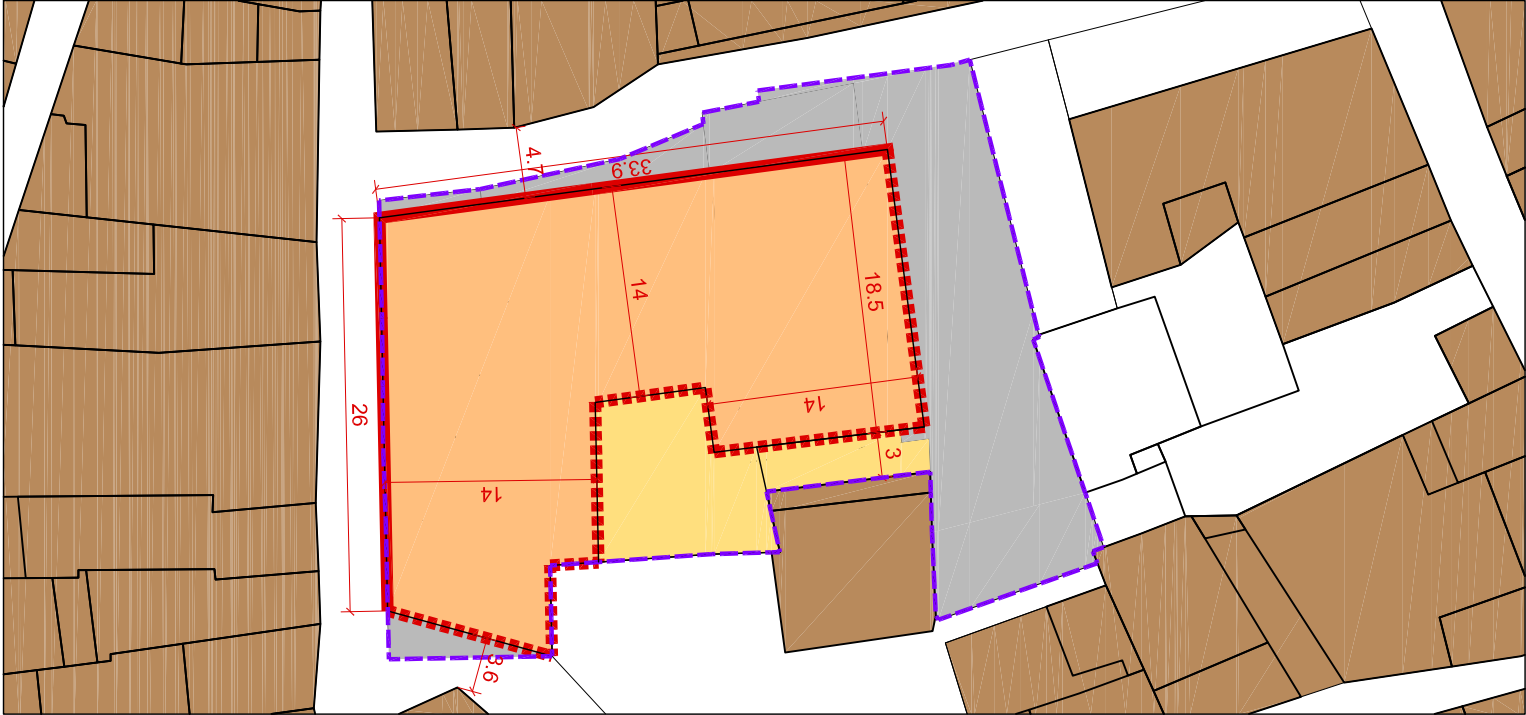
ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

LUMBIER	
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
ARQUITECTOS	 Pedro Mañanera Albéniz  Itziar Itziar Zubiria
documento para aprob inicial oct-2022	Escala A3:1/500
ED-0	

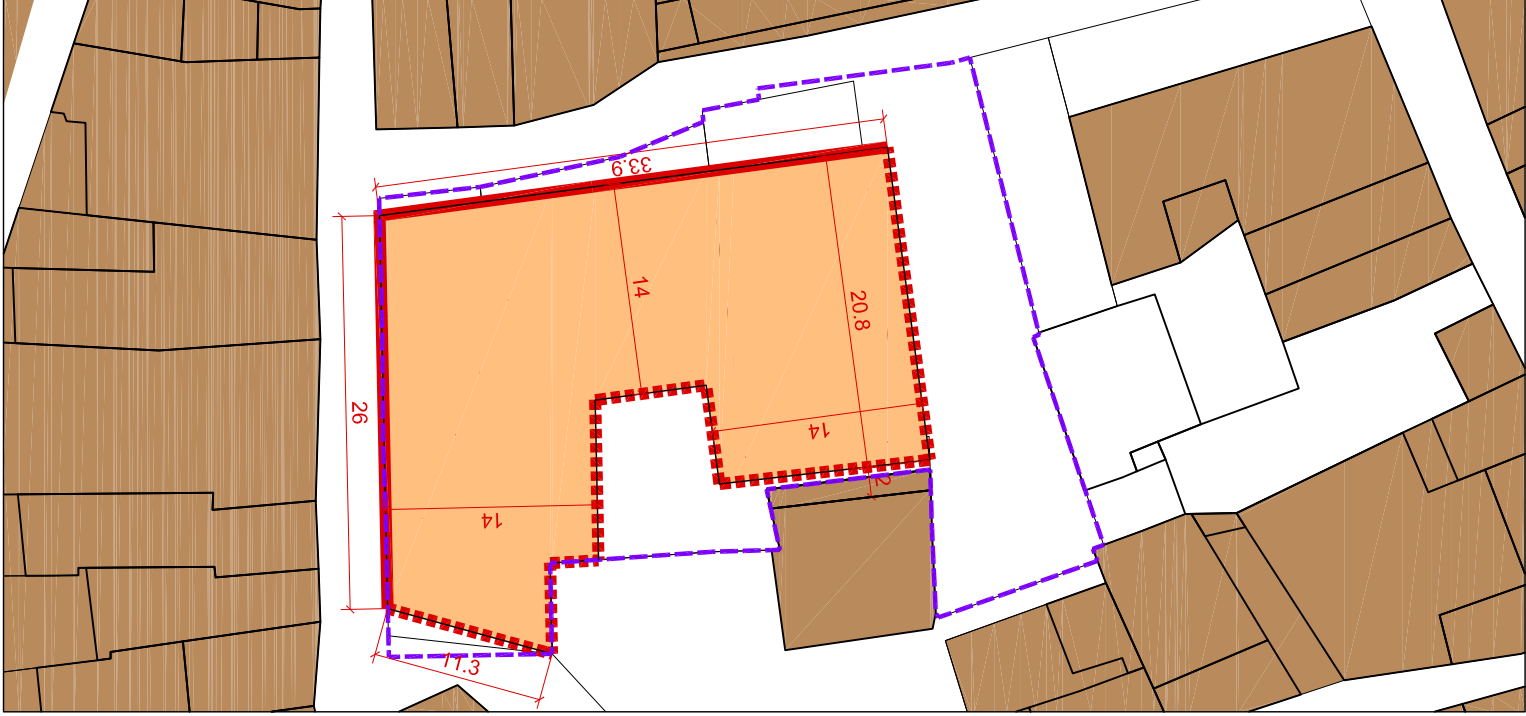
PLANTA SÓTANO



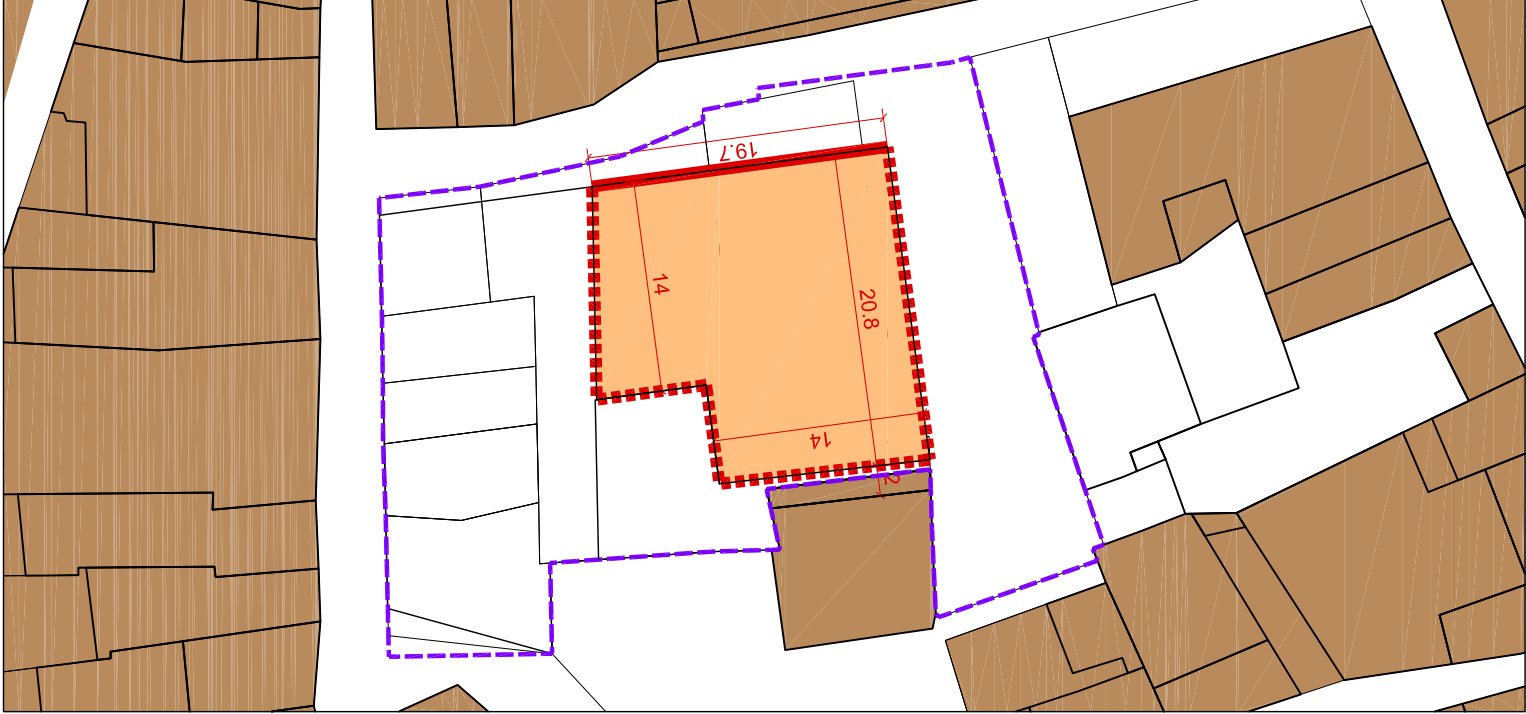
PLANTA BAJA



PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA TERCERA



LEYENDA

- DELIMITACION AMBITO PIP-1
- USOS POR MENORIZADOS
- EDIFICACION
 - RESIDENCIAL EXISTENTE
 - RESIDENCIAL PREVISTA
- SUELO LIBRE
- SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
- SUELO DE USO PÚBLICO
- ALINEACIONES
 - ALINEACION OBLIGATORIA
 - ALINEACION MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

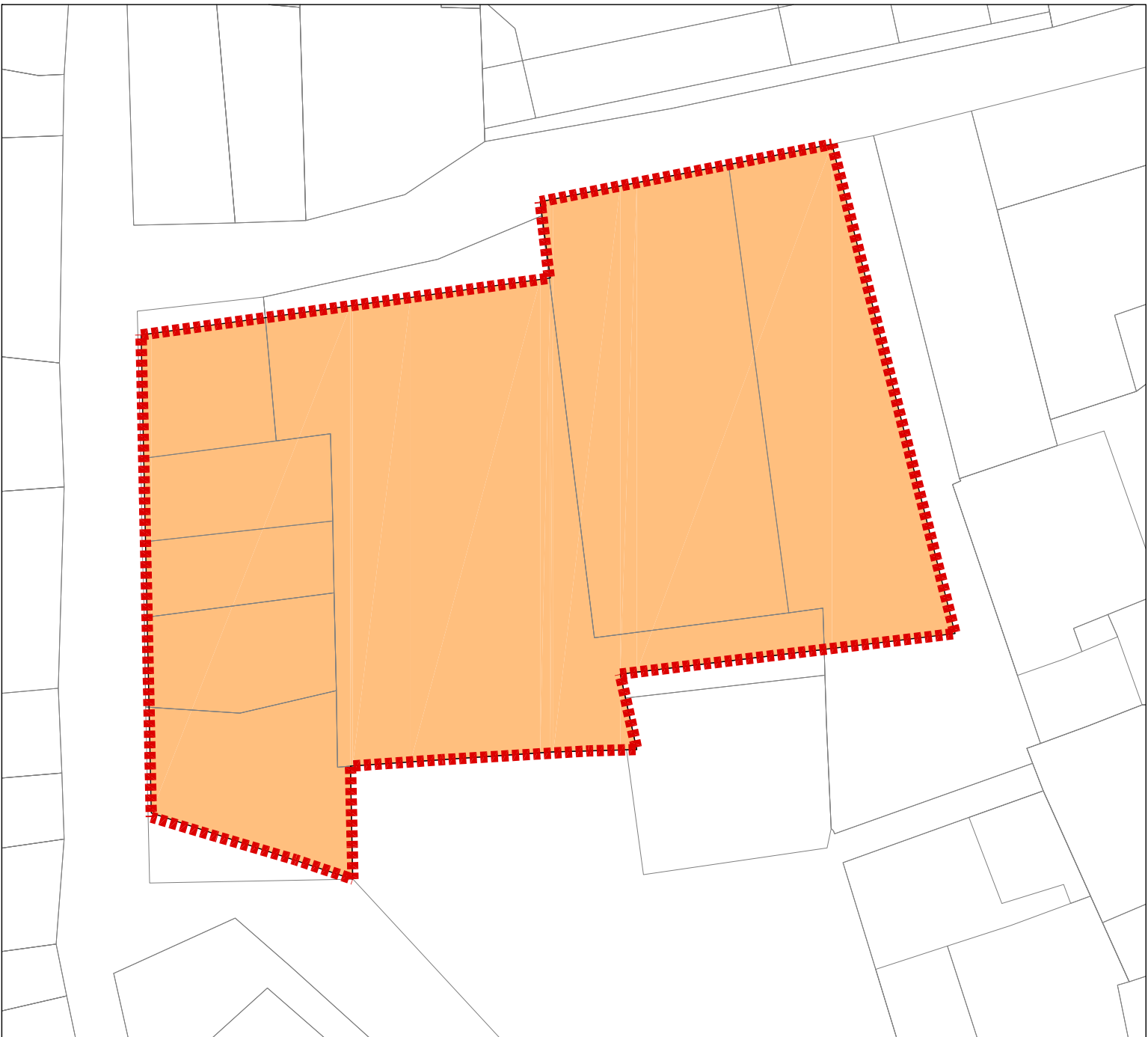
LUMBIER

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
UBICACIÓN Parcelas 132-139 polígono 6
PLANO **ESTADO ACTUAL, ALINEACIONES Y USOS POR MENORIZADOS**

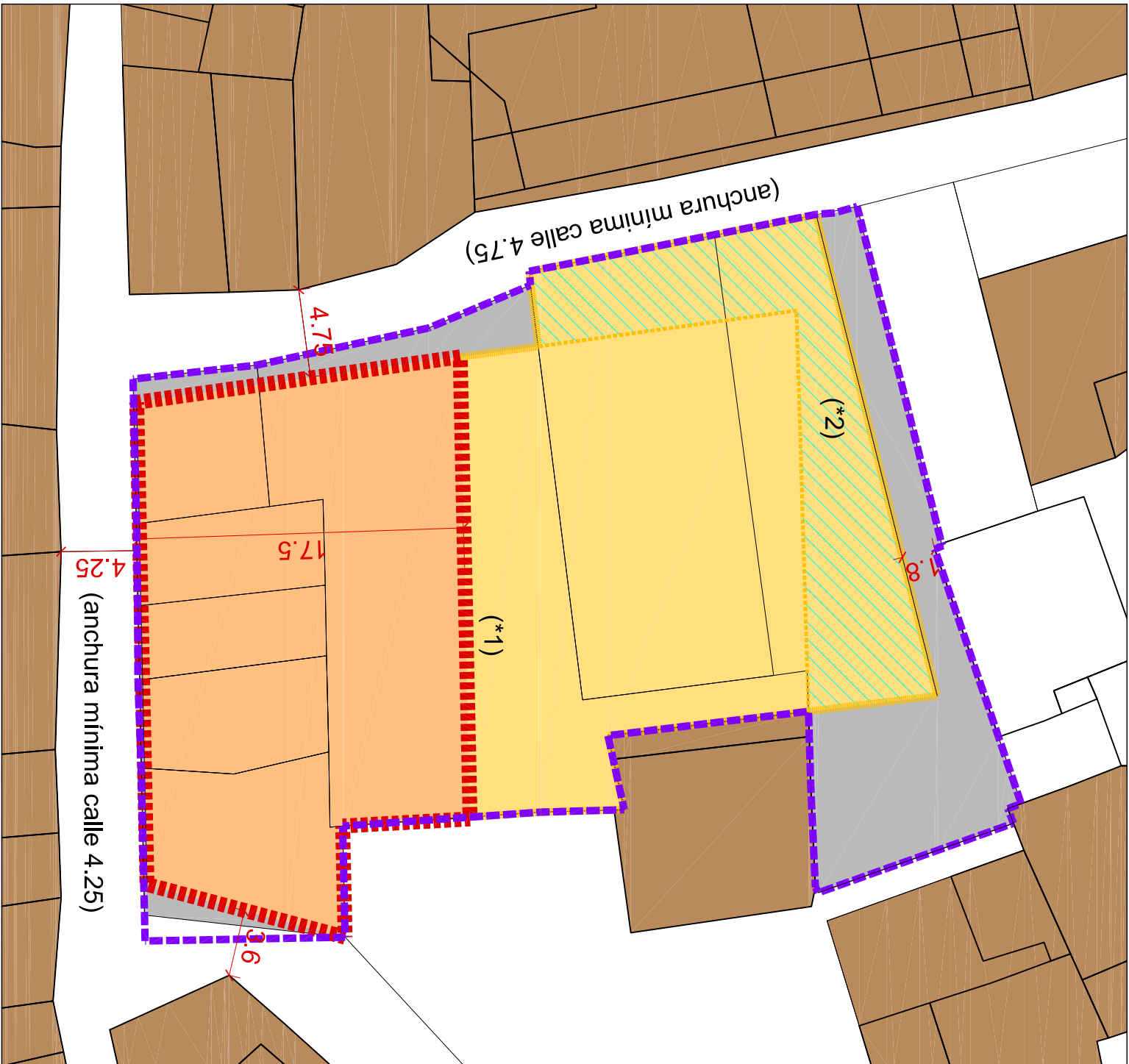
documento para apro. inicial
oct-2022
Escala A3 1/500

ARQUITECTOS Pedro Mañanera Albéniz Izziar Iriarte Zubiria

ED-1



PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA

LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1

USOS FORMENORIZADOS

EDIFICACIÓN

RESIDENCIAL EXISTENTE

RESIDENCIAL PREVISTA

SUELO LIBRE

SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO

SUELO PÚBLICO

ALINEACIONES

ALINEACION OBLIGATORIA

ALINEACIÓN MÁXIMA

En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.

NOTAS

(1) Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m² de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.

(2) Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.

(3) El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser:
1-suelo público si se añade a calle pública / 2-suelo privado de uso público si se añade a la plaza.

(4) Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros.
La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.

(5) La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retraerse hasta 75cm.

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

PROMOTOR

UBICACIÓN

PLANO

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

Parcelas 132-139 polígono 6

ALINEACIONES Y USOS FORMENORIZADOS

documentación para apro. inicial

oct-2022

Escala A3 1/300

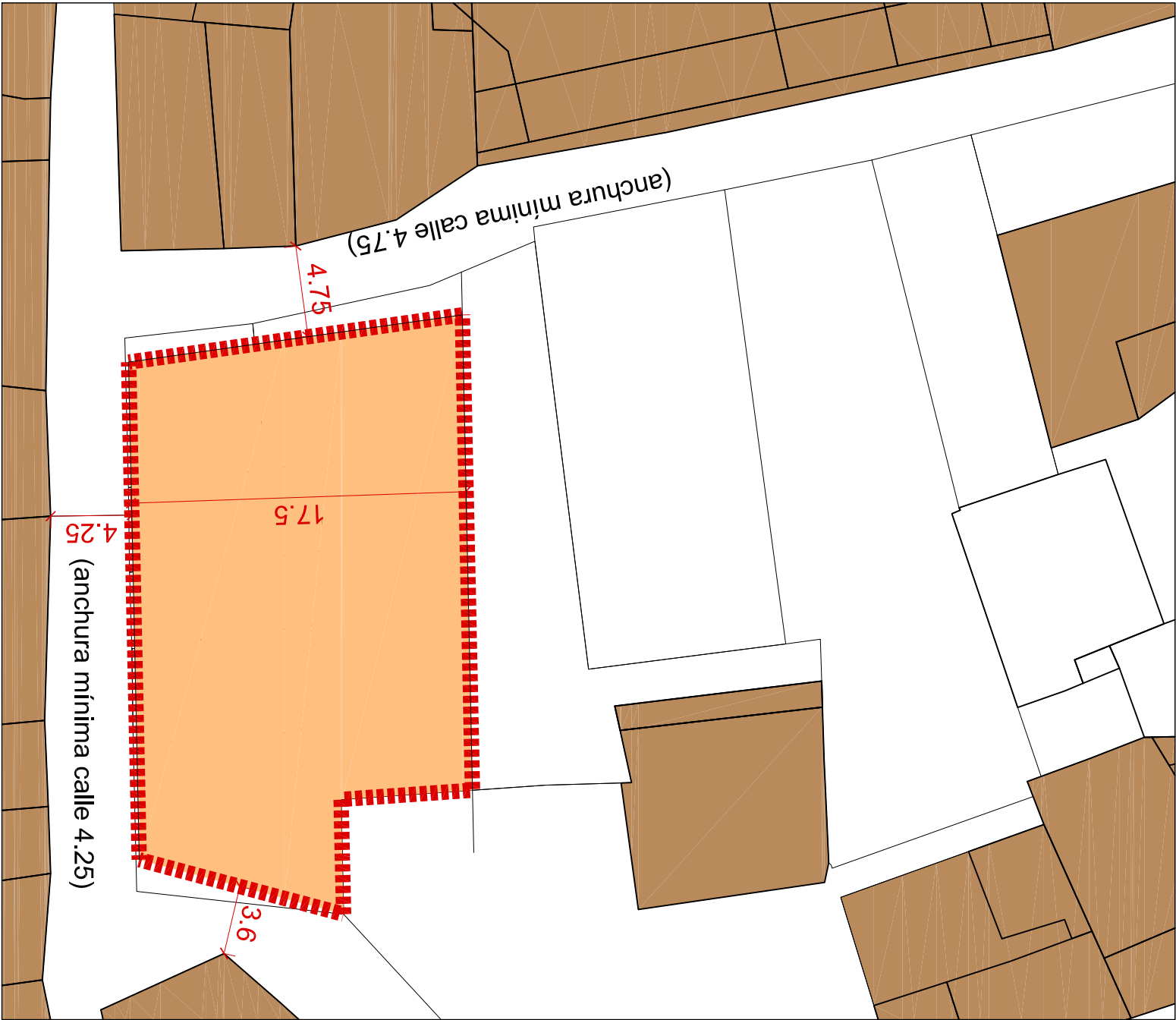
LUMBIER

ARQUITECTOS

Pedro Mañanera Albéniz

Izlar Itziar Zubiria

ED-2



PLANTAS ELEVADAS

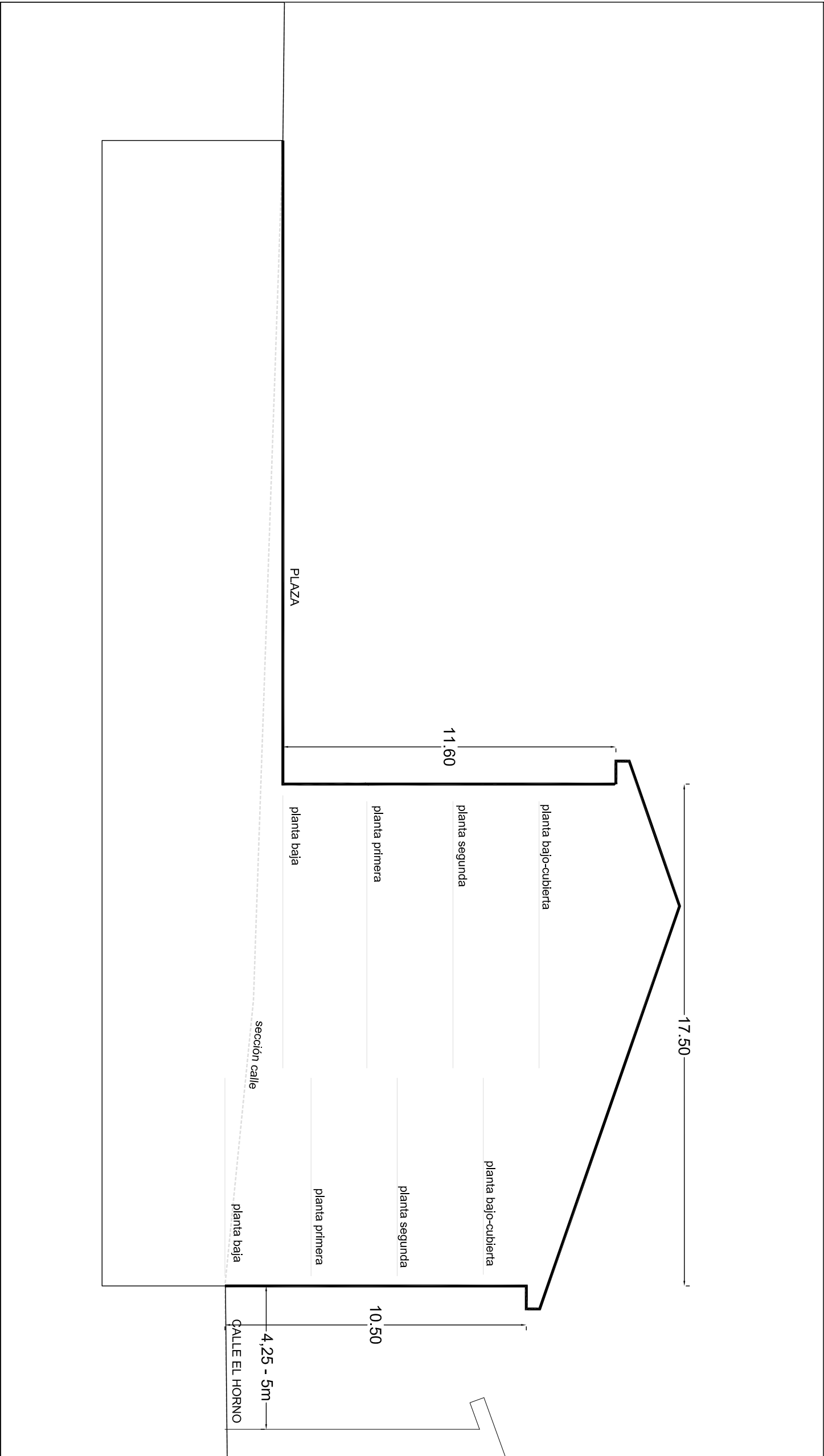
NOTAS

- (*)1) Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m2 de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.
- (*)2) Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.
- (*)3) El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser:
1-suelo público si se añade a calle pública / 2- suelo privado de uso público si se añade a la plaza.
- (*)4) Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros.
La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.
- (*)5) La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retraerse hasta 75cm.

LEYENDA	
DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1	USOS PORMENORIZADOS
EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL EXISTENTE
RESIDENCIAL PREVISTA	En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.
SUELO LIBRE	SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
SUELO PÚBLICO	ALINEACIONES
ALINEACION OBLIGATORIA	ALINEACIÓN MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

PROMOTOR		AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
UBICACIÓN		Parcelas 132-139 polígono 6	
PLANO		ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS	
ARQUITECTOS		Pedro Mañanera Albéniz Izziar Itziar Zubiria	
documento para apro. inicial		oct-2022	
Escala A3 1/300		ED-3	

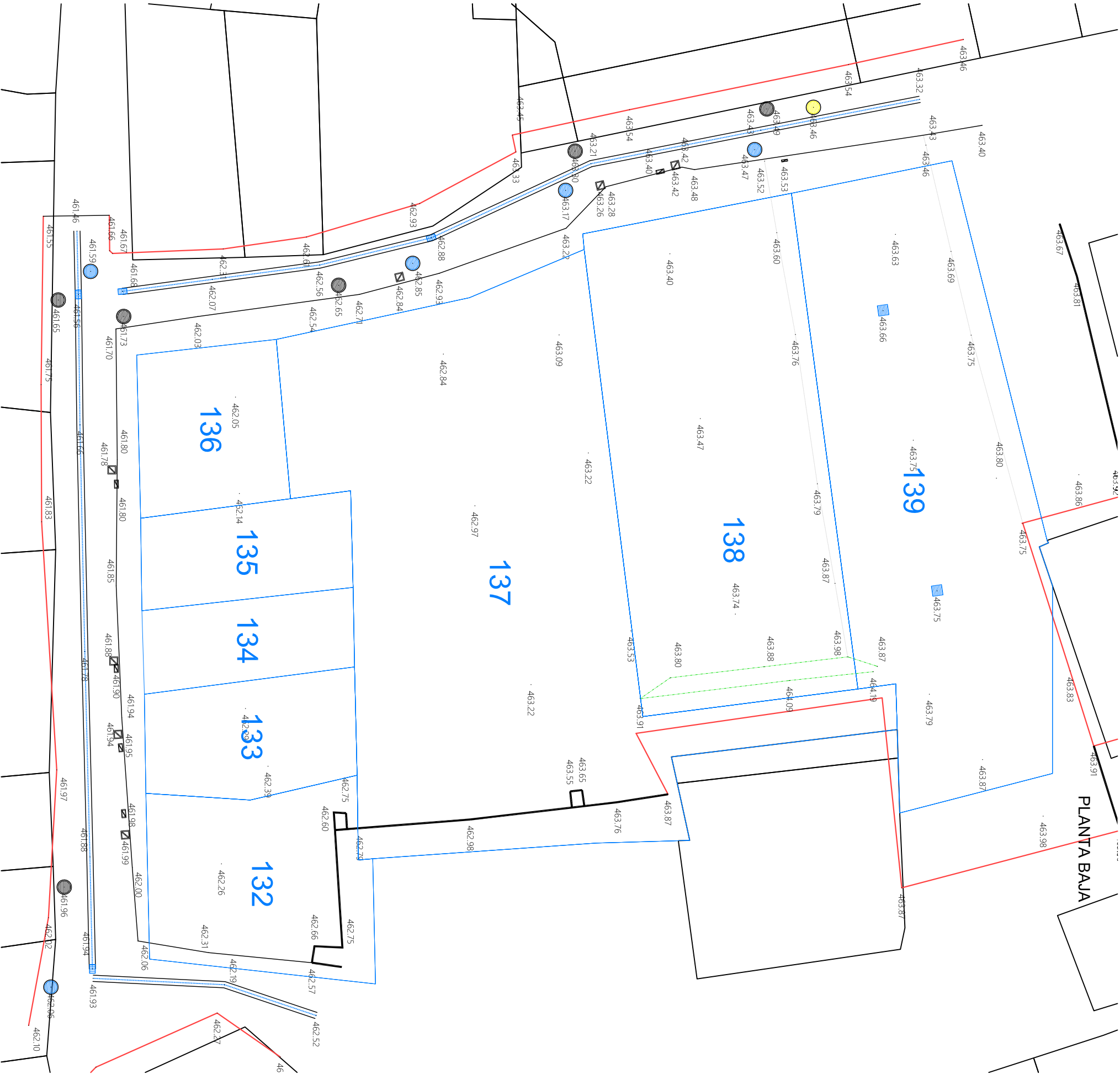


SECCIÓN

LEYENDA	
	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN
	ALTURA MÁXIMA ALERO: indicada con acotaciones

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

LUMBIER		documento para apro. inicial diciembre-2022 Escala A3 1/150
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6	
PLANO	SECCIÓN-DEFINICIÓN ALTURAS	
ARQUITECTOS	Pedro Martínez Albéniz Izziar Itarte Zubiria	
ED-4		



LUMBIER

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

UBICACIÓN

Parcelas 132-139 polígono 6

PLANO

SUPERPOSICIÓN
CATASTRO-TOPOGRÁFICO

ARQUITECTOS

Pedro Mainalarena Albéniz Izar Itziar Zubiria

ED-5

documento para apro.
inicial
oct-2022
Escala A3 1/200

PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



LUMBIER

ESTUDIO DE DETALLE PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6

PLANO **PLANTAS SOBRE TOPOGRÁFICO**

documento
para aprob.
inicial
oct-2022

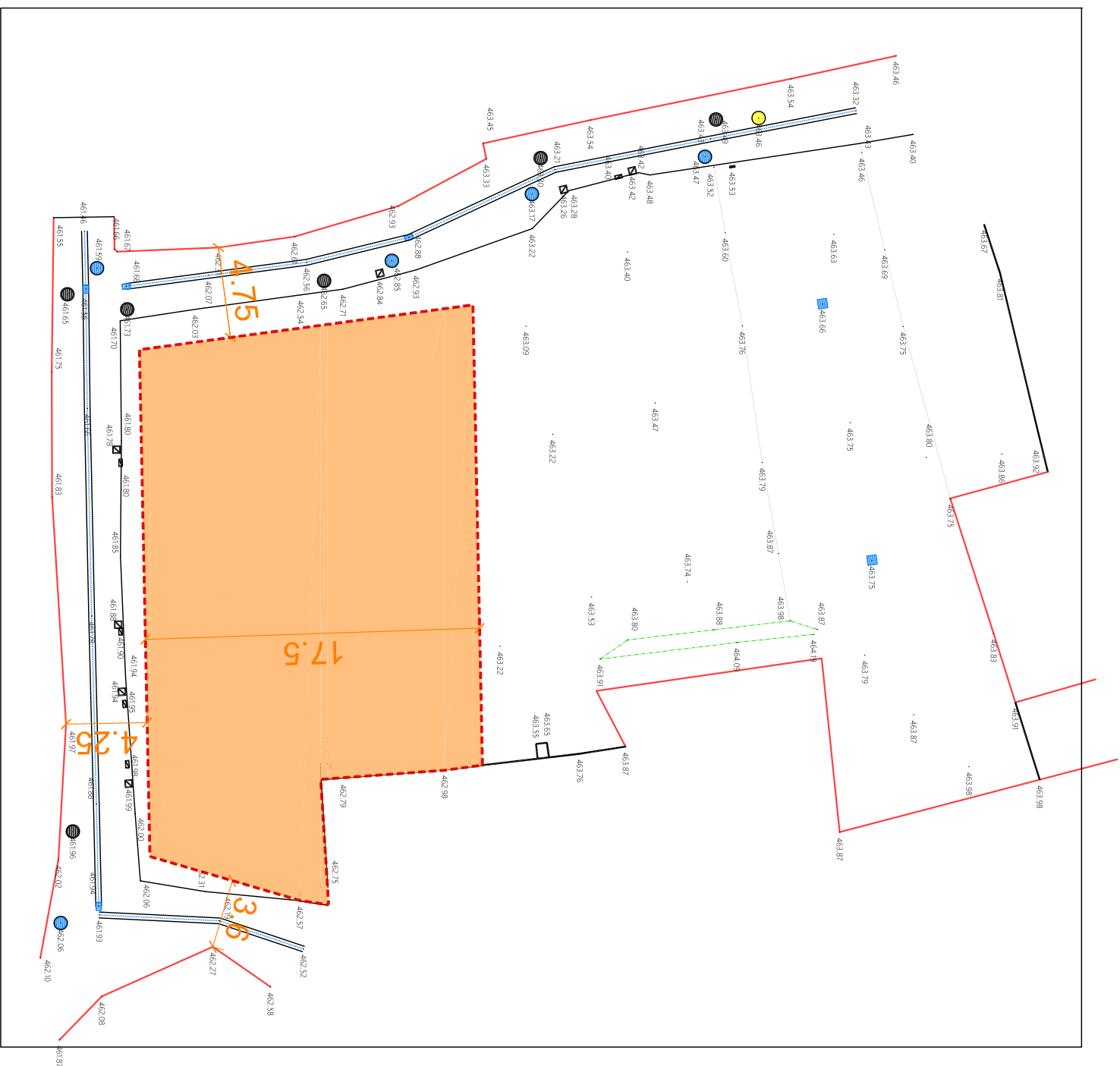
ARQUITECTOS

7

Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria

ED-6

PLANTAS ELEVADAS



LUMBIER

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
UBICACIÓN	Parcelas 132-139 polígono 6

PLANO

PLANTAS SOBRE TOPOGRÁFICO

ARQUITECTOS

Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria

documento
para aprob.
inicial
diciembre-2022
Escala A3 1/300

ED-7

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

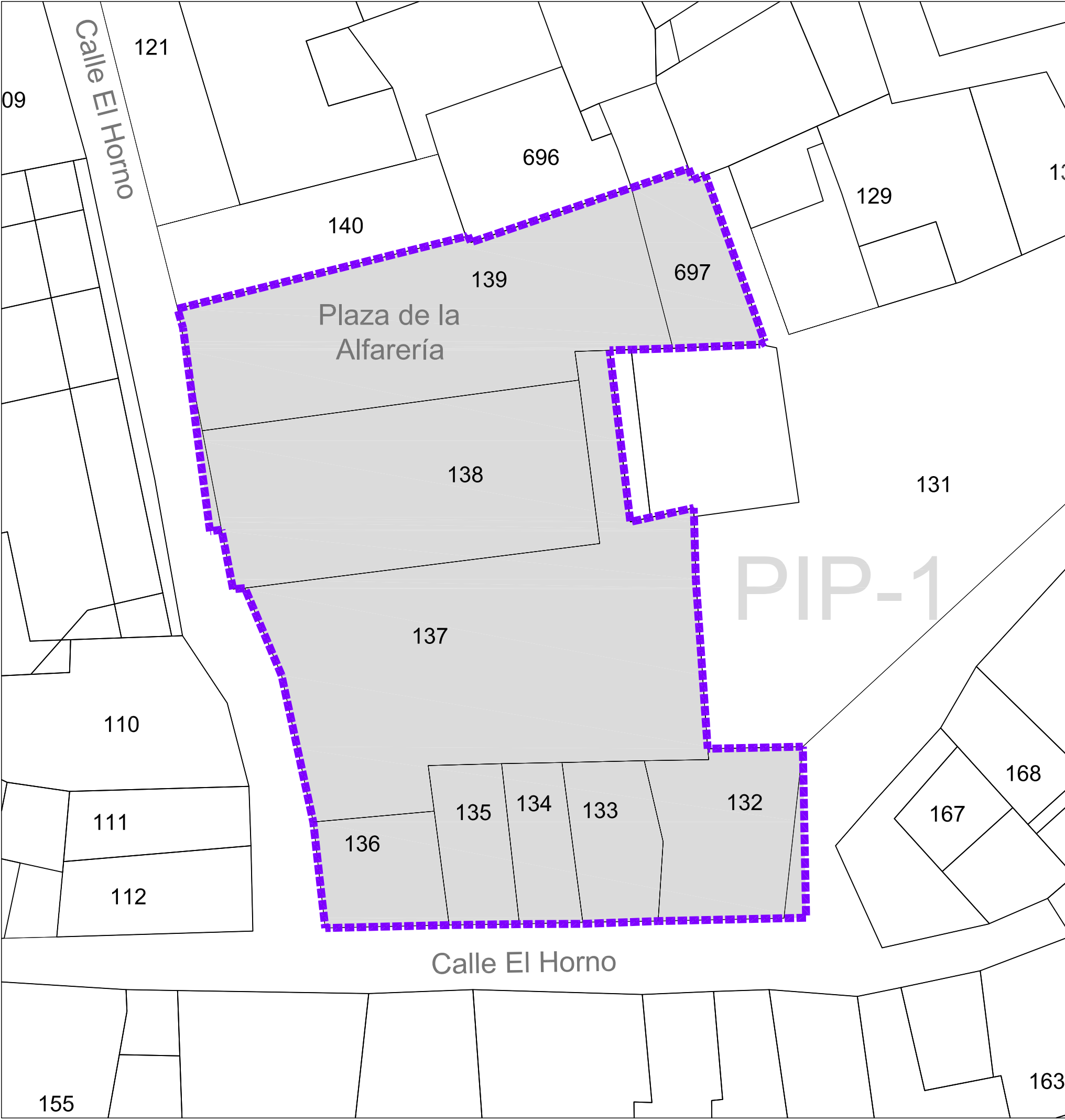


PLANTA UBICACIÓN PIP
escala 1/1.500



FOTOGRAFÍA AÉREA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER		
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
ARQUITECTOS	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	
i.m.arquitectos	Pedro Mariñelarena Albéniz	Itziar Iriarte Zubiria
		DICIEMBRE-2022 Escala A3 :1/500
		i-1



PLANTA UBICACIÓN PIP
escala 1/250

PARCELARIO PIP 1	
Parcela	Superficie (m2)
P697	57,38
P132	90,62
P133	54,07
P134	39,53
P135	45,81
P136	53,94
P137	403,55
P138	243,24
P139	275,36
TOTAL	1.263,50

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER

PLANO

Estado actual parcelario catastral

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

ARQUITECTOS

i.m.arquitectos

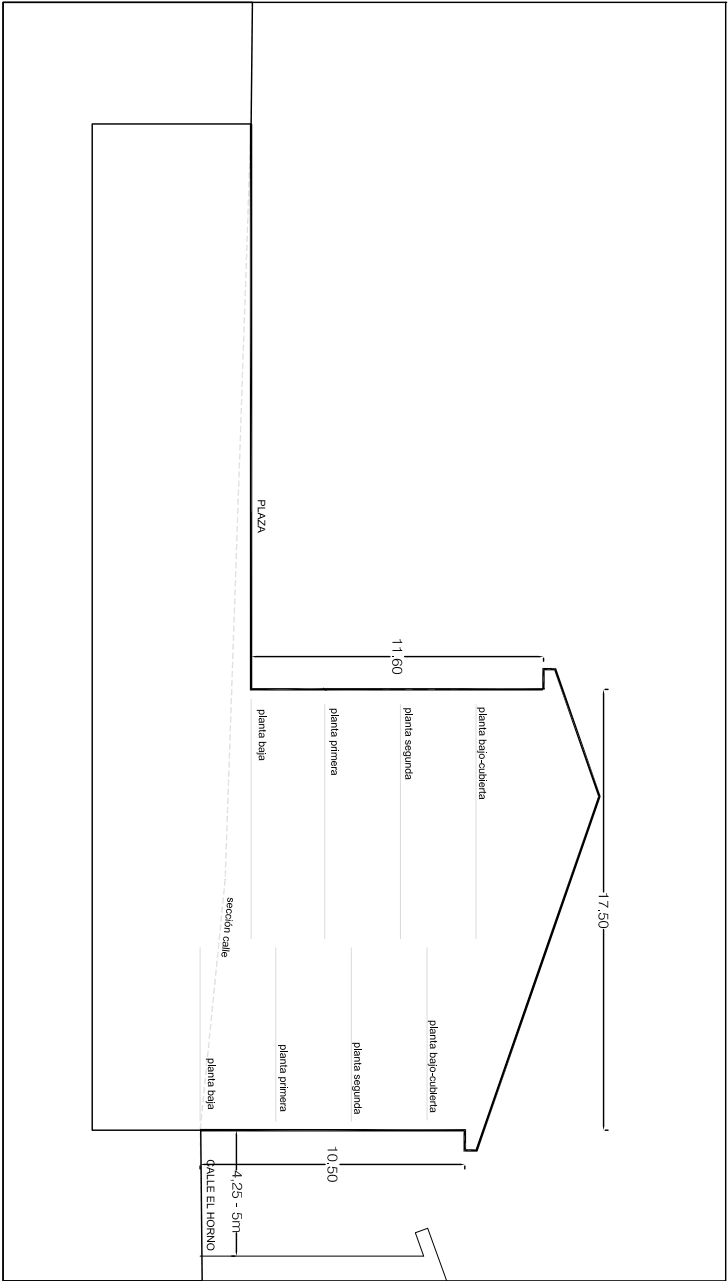
Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

DICIEMBRE-2022

Escala 1/250

i-2



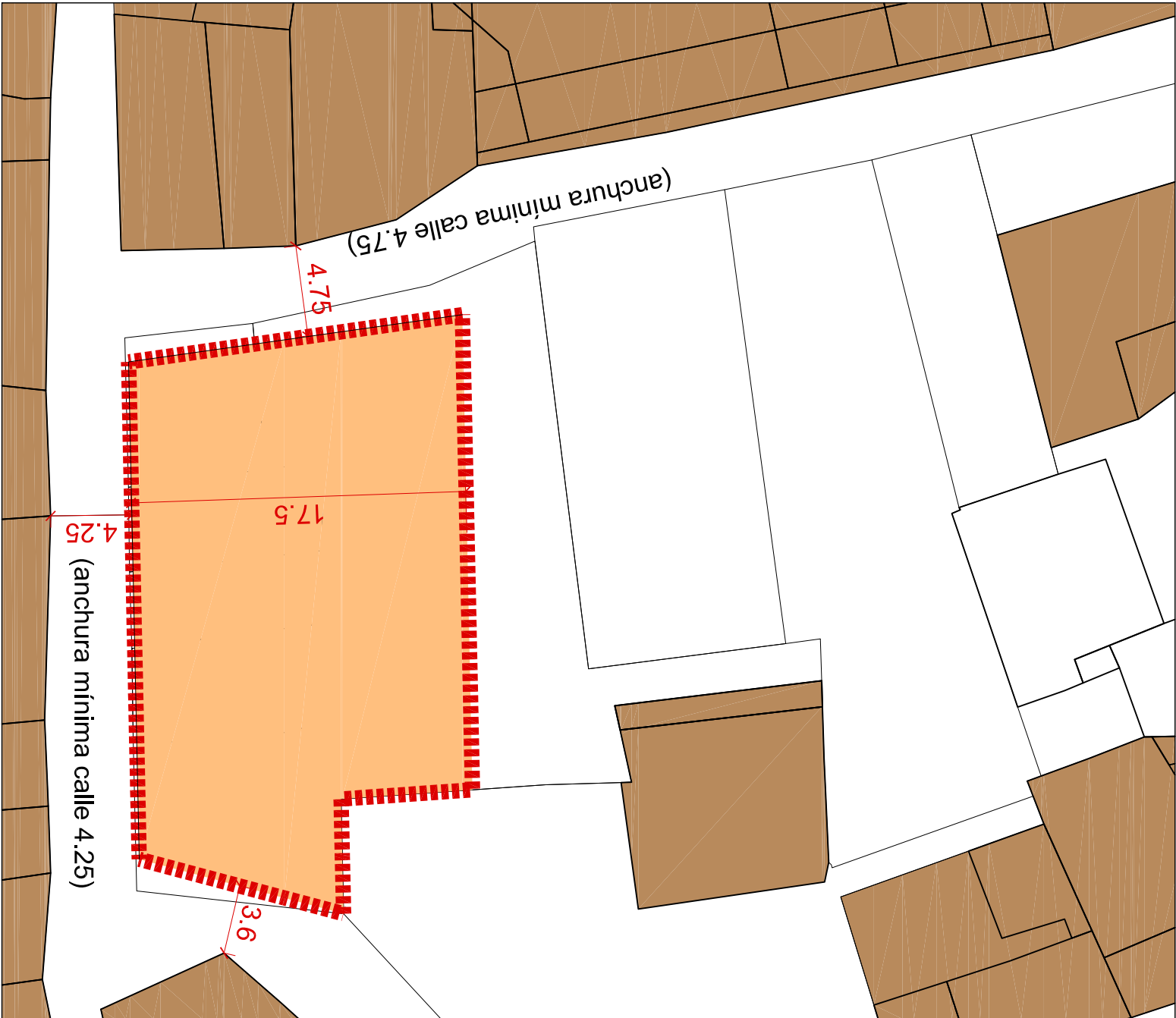
ALINEACIÓN SECCIÓN E:1/300

LEYENDA
— ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN
— ALTURA MÁXIMA ALERO: indicada con acotaciones

LEYENDA
--- DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1
USOS PORMENORIZADOS
EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL EXISTENTE
RESIDENCIAL PREVISTA
En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.
SUELO LIBRE
SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
SUELO PÚBLICO
ALINEACIONES
— ALINEACION OBLIGATORIA
--- ALINEACIÓN MÁXIMA

NOTAS

- (*)1 Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m2 de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.
- (*)2 Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.
- (*)3 El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser:
1-suelo público si se añade a calle pública / 2-suelo privado de uso público si se añade a la plaza.
- (*)4 Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros.
La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.
- (*)5 La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retraerse hasta 75cm.



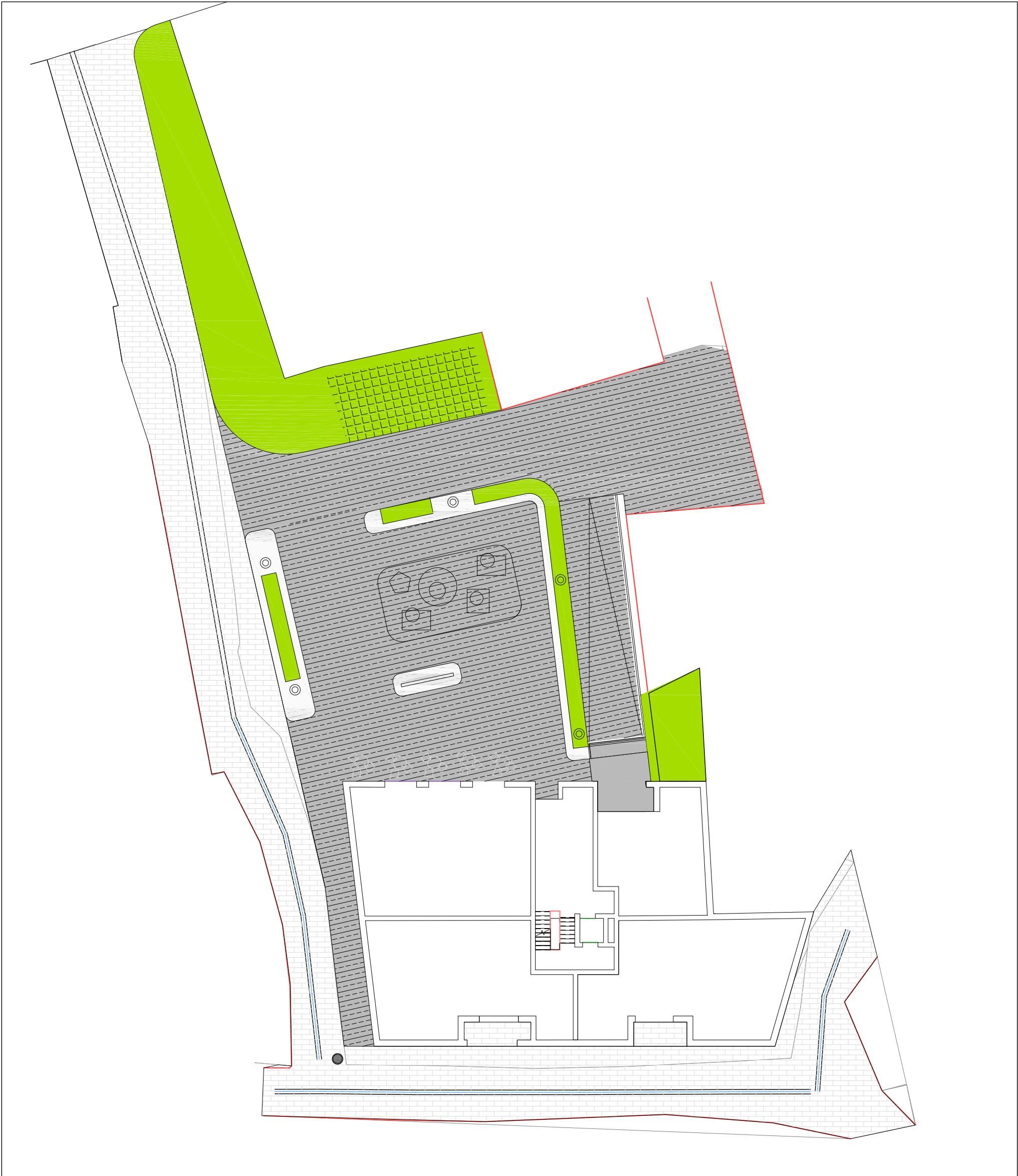
ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS E:1/300

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER

PLANO	Alineaciones-Estudio de Detalle
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
ARQUITECTOS	<i>P. M. A.</i> Pedro Mañanera Albéniz Izziar Iriarte Zubiria

DICIEMBRE-2022
Escala A3

i-4

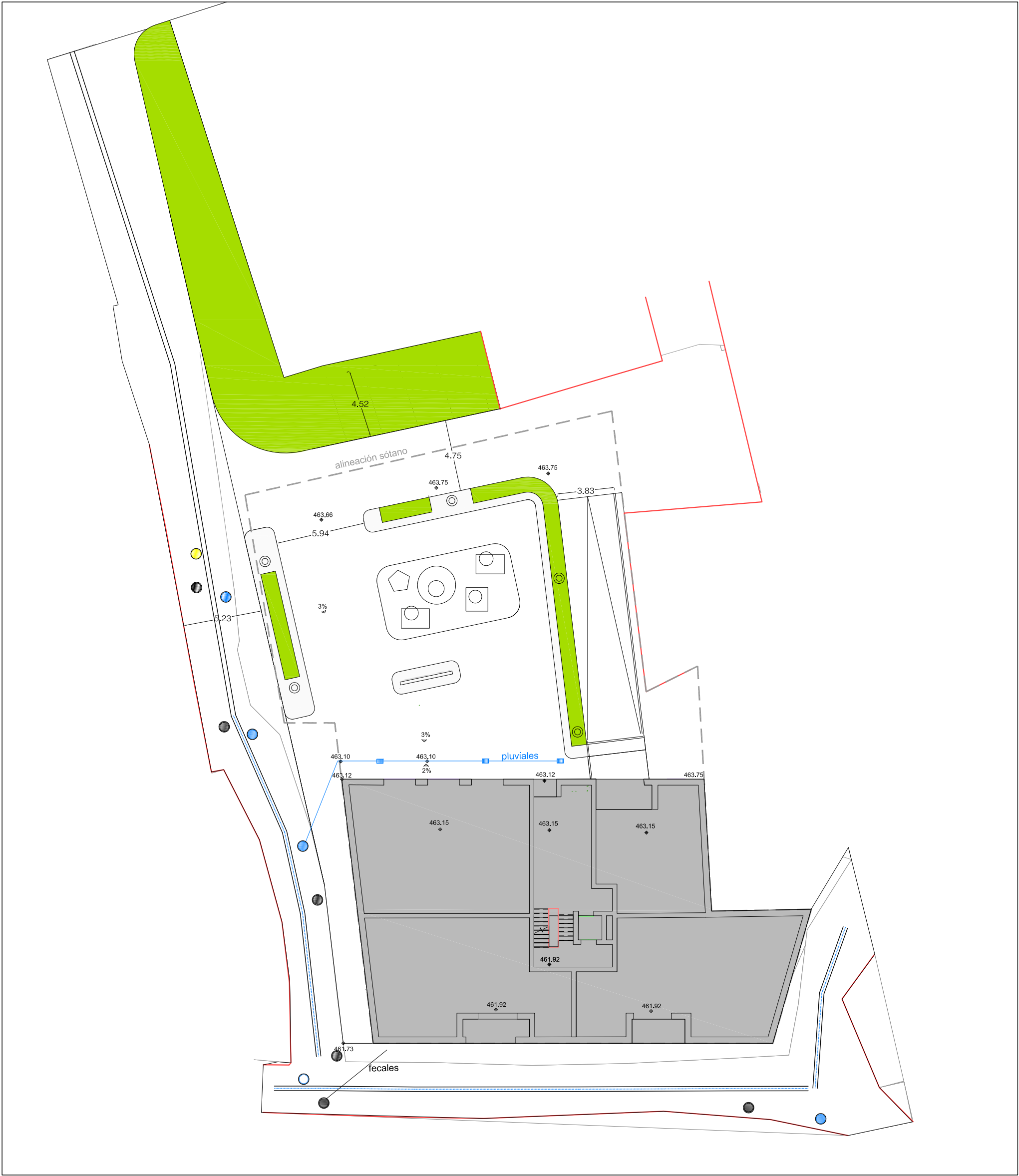


PLANTA PAVIMENTACIÓN



VISTA AÉREA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER		
PLANO	URBANIZACIÓN-PAVIMENTACIÓN	
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
ARQUITECTOS	<i>[Signature]</i> Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria	
DICIEMBRE-2022 Escala A3 1/250		U-1



PLANTA RASANTES



VISTA PLAZA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA		
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER		
PLANO	URBANIZACIÓN-RASANTES	
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
ARQUITECTOS	i.m.arquitectos	
	Pedro Mariñelarena Albéniz	Itziar Iriarte Zubiria
		DICIEMBRE-2022 Escala 1/250
		U-2



1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO

PROMOTOR

Sotano -02

Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos

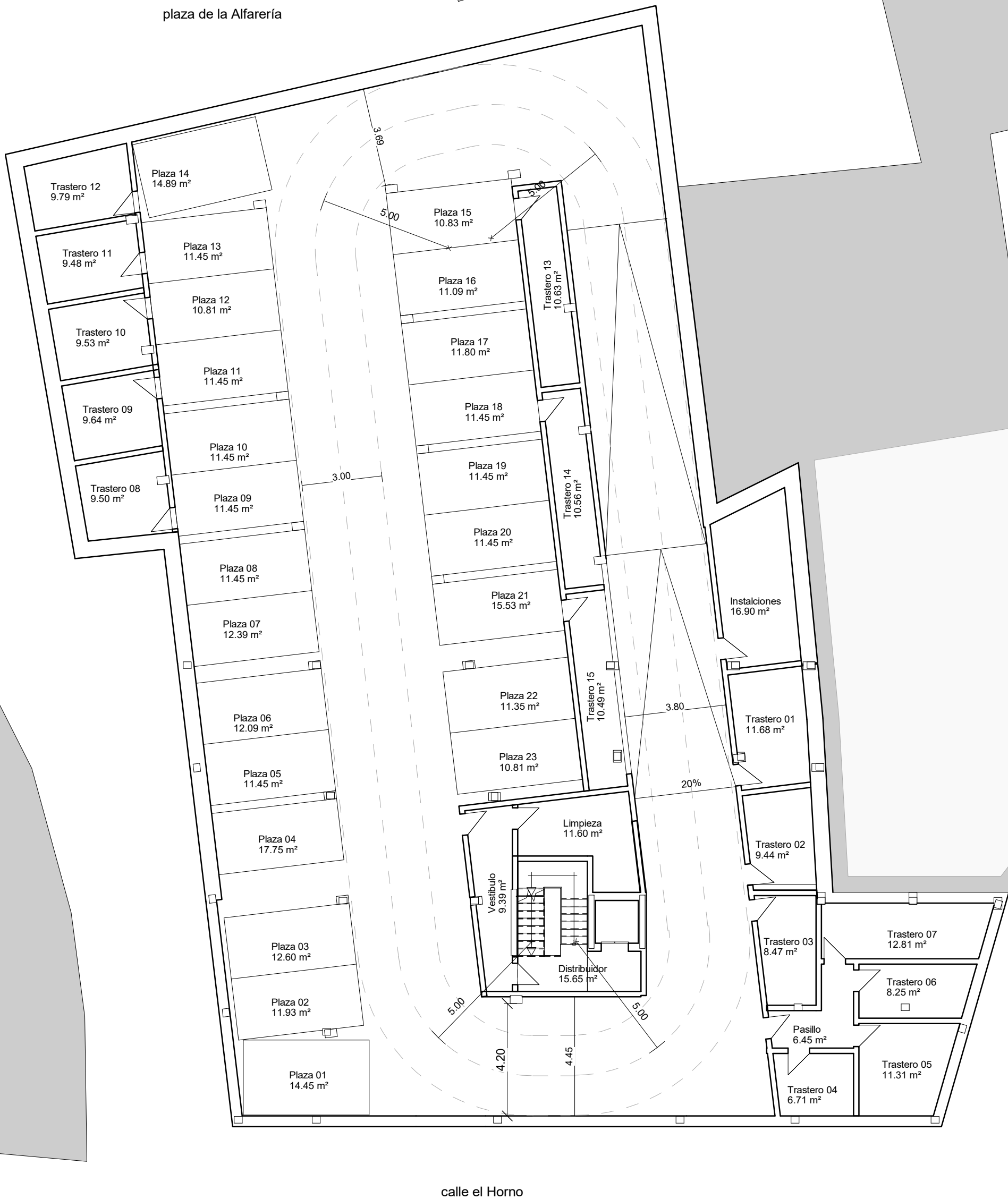
Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022

Escala 1 : 150

A01



1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel_Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO

Sotano -01

PROMOTOR

Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos

Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022

Escala 1 : 150

A02



1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel_ Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Planta Baja**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

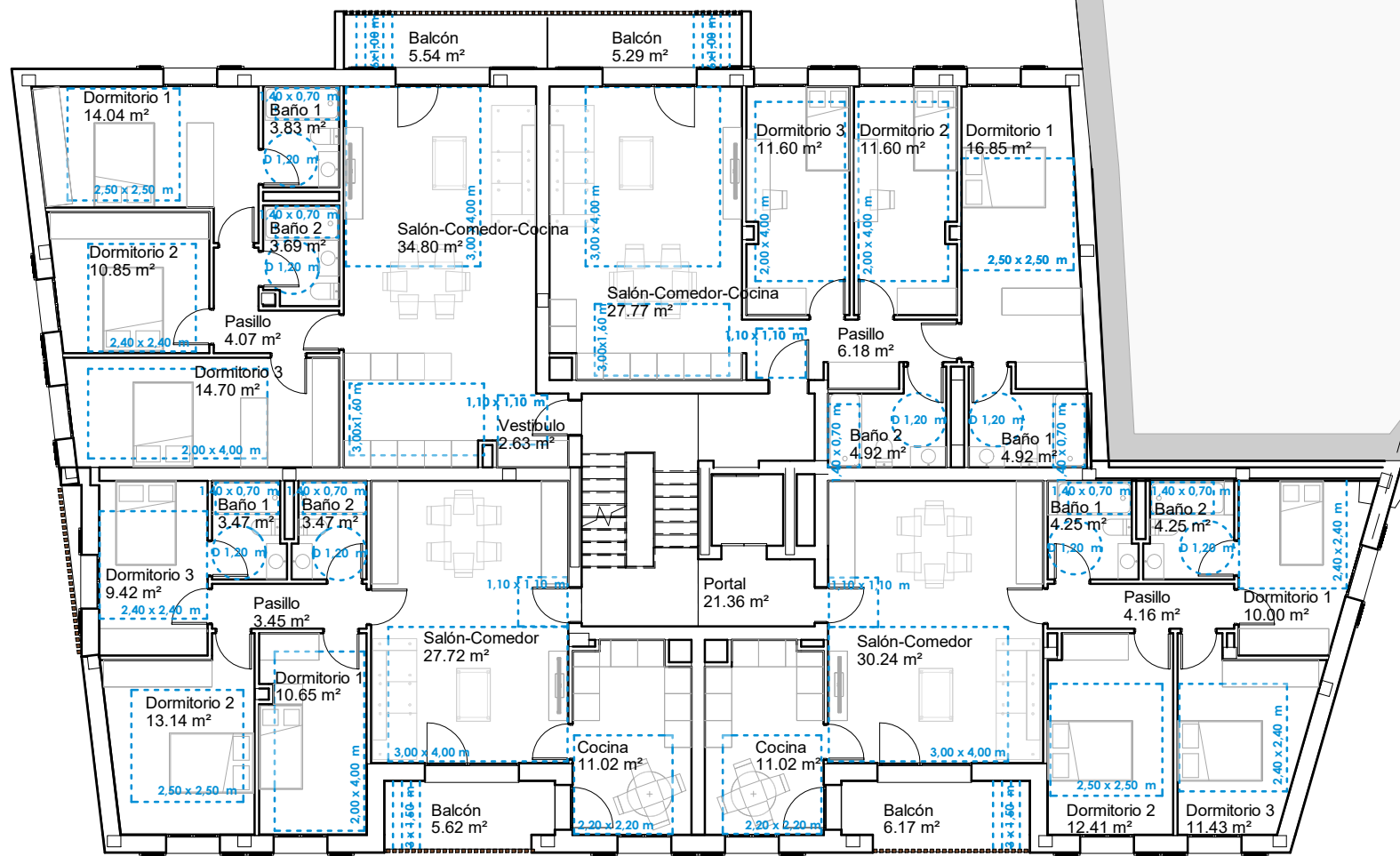
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A03

plaza de la Alfarería



calle el Horno

1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Planta Primera**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

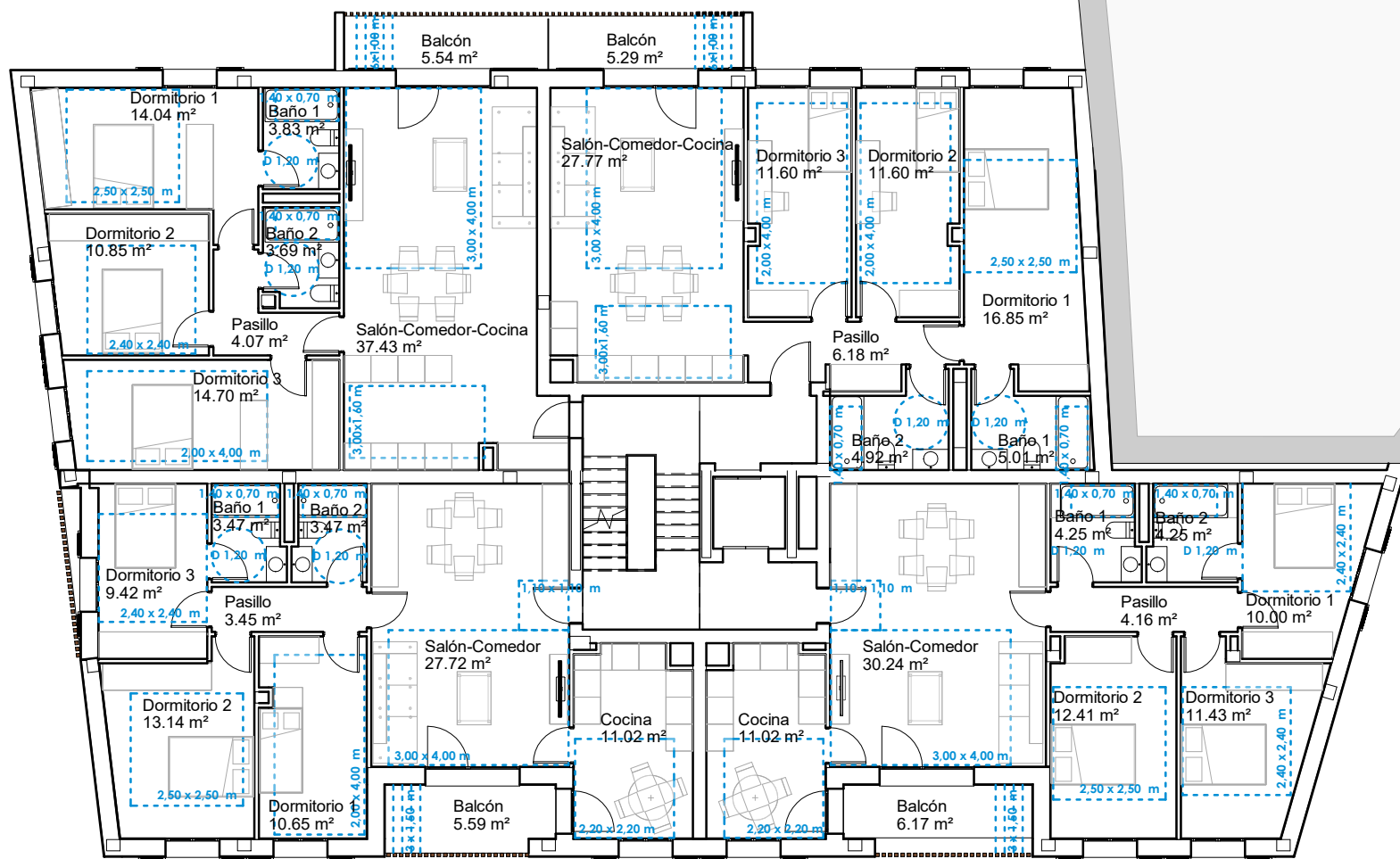
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A04

plaza de la Alfarería



calle el Horno

1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m ²
Nivel Sótano_02	992.49 m ²
	1984.97 m ²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m ²
Nivel Planta Primera	466.49 m ²
Nivel Planta Segunda	466.49 m ²
Nivel Planta Tercera	466.49 m ²
	1853.76 m ²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

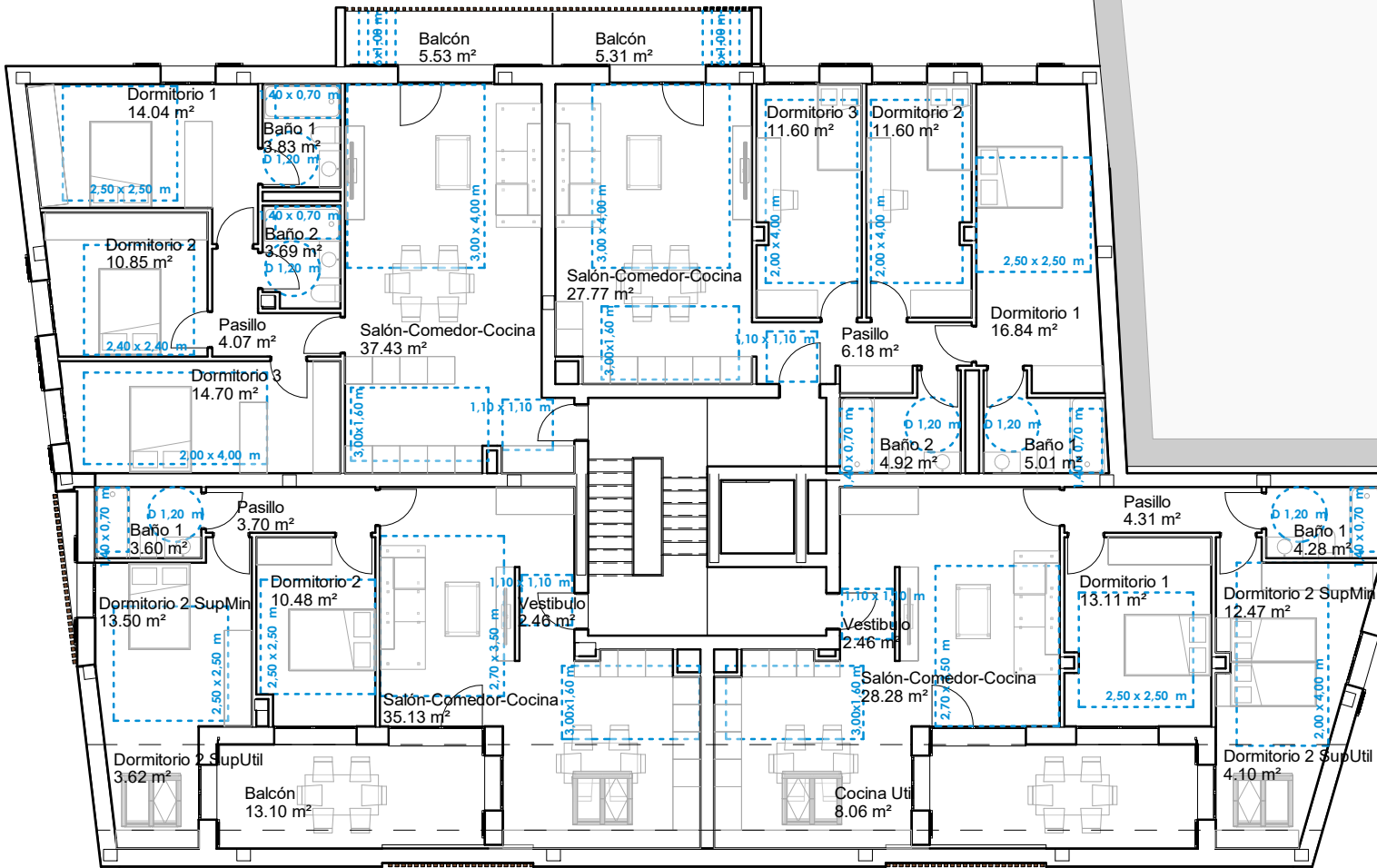
PLANO **Planta Segunda**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A05

plaza de la Alfarería



calle el Horno

1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

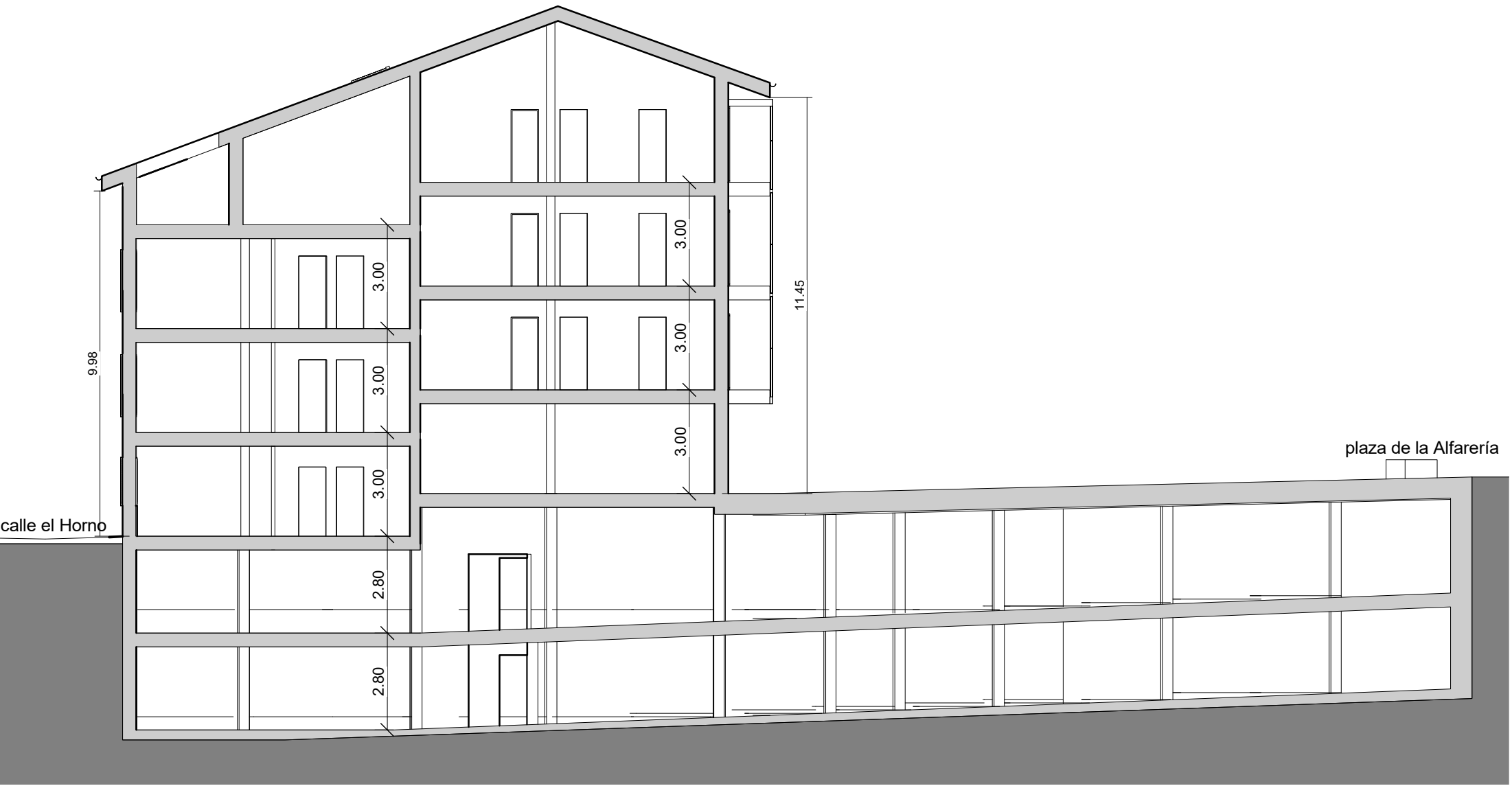
PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Planta Tercera**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

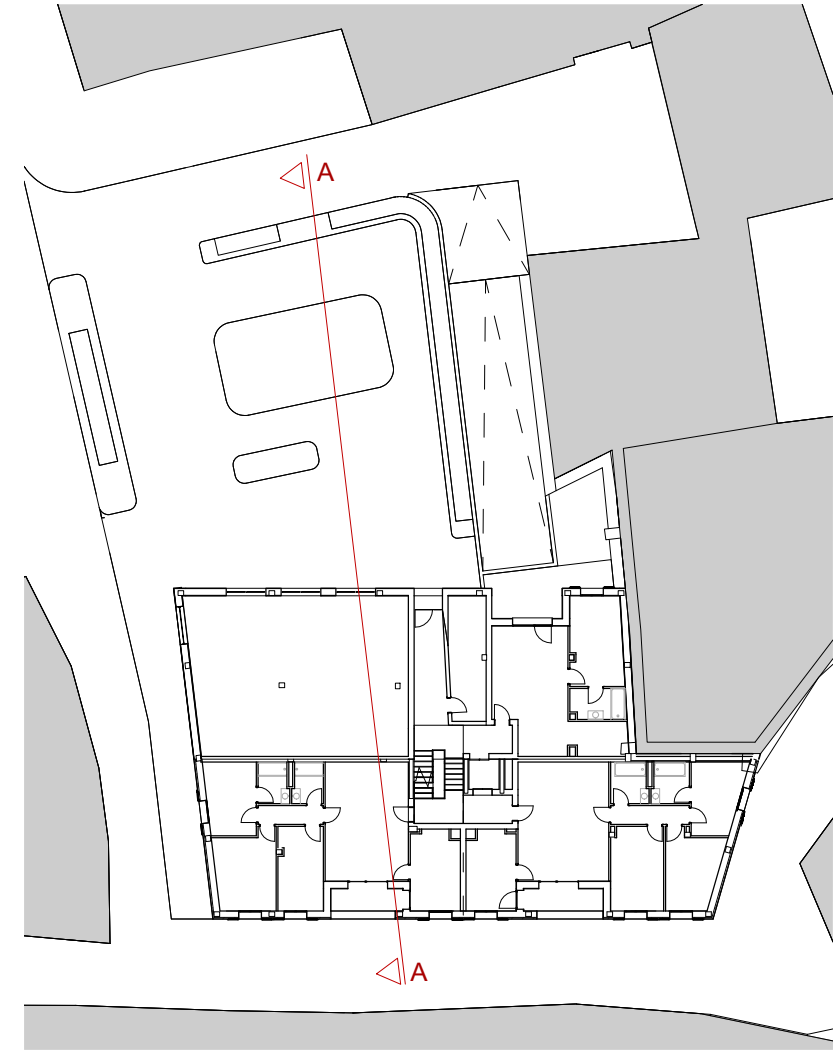
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A06



1 : 150 sección AA



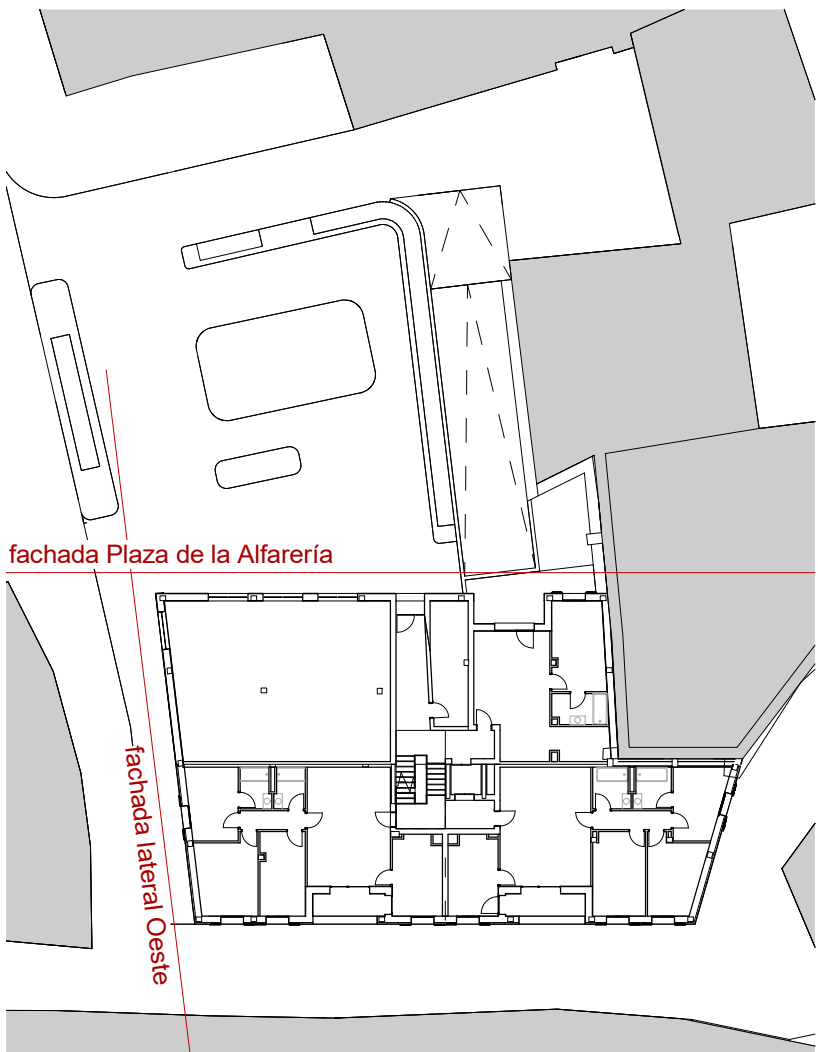
PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA			
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER			
PLANO	Seccion Tipo		
PROMOTOR	Ayuntamiento de Lumbier		
i.m.arquitectos	Pedro Mariñelarena Albéniz	<i>hute</i>	Itziar Iriarte Zubiria
Dic.2022 Escala Como se indica			A07



1 : 150 fachada Plaza de la Alfarería



1 : 150 fachada lateral Oeste



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Fachadas Alfarería y Oeste**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

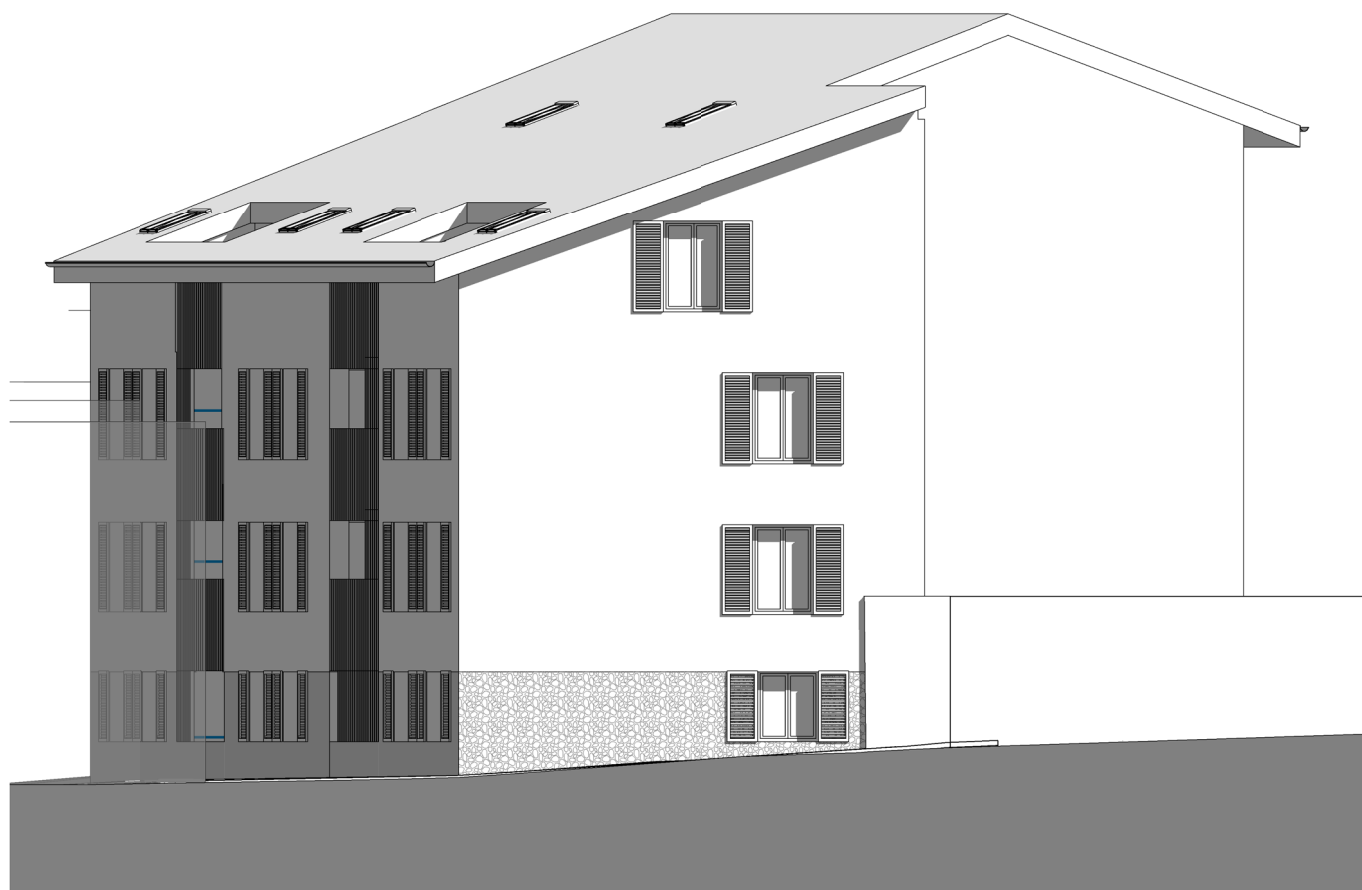
Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala Como se indica

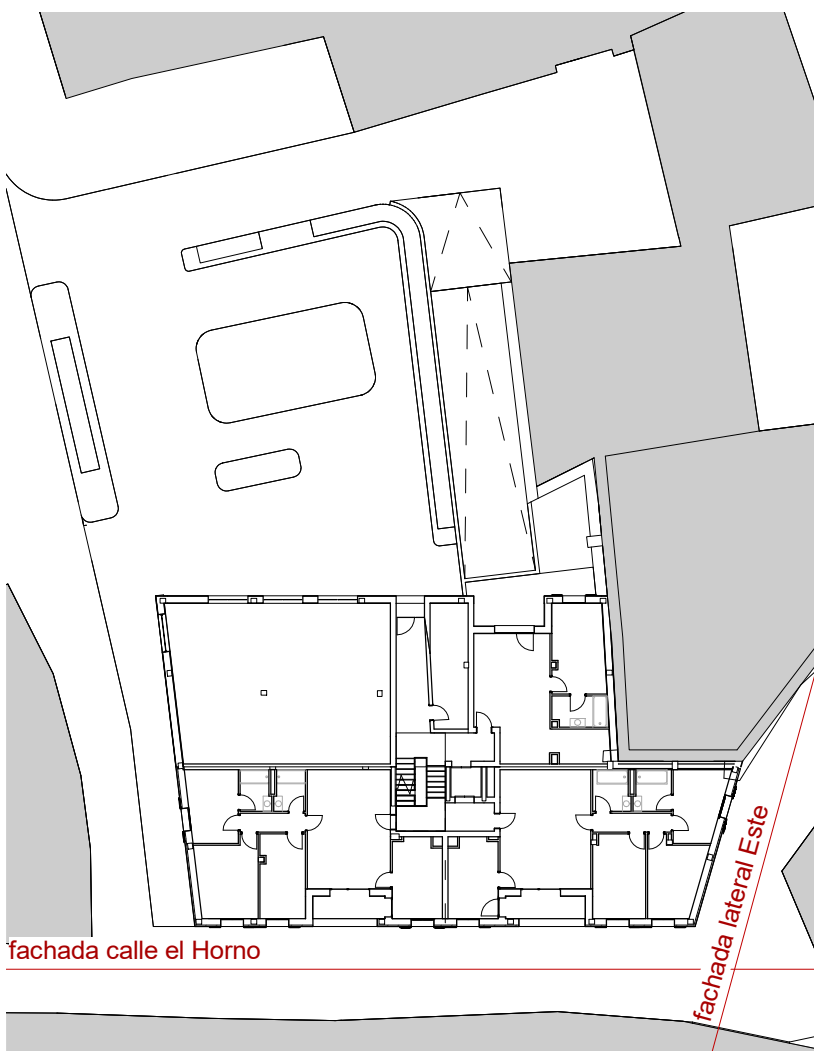
A08



1 : 150 fachada calle el Horno



1 : 150 fachada lateral Este



fachada calle el Horno

fachada lateral Este

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

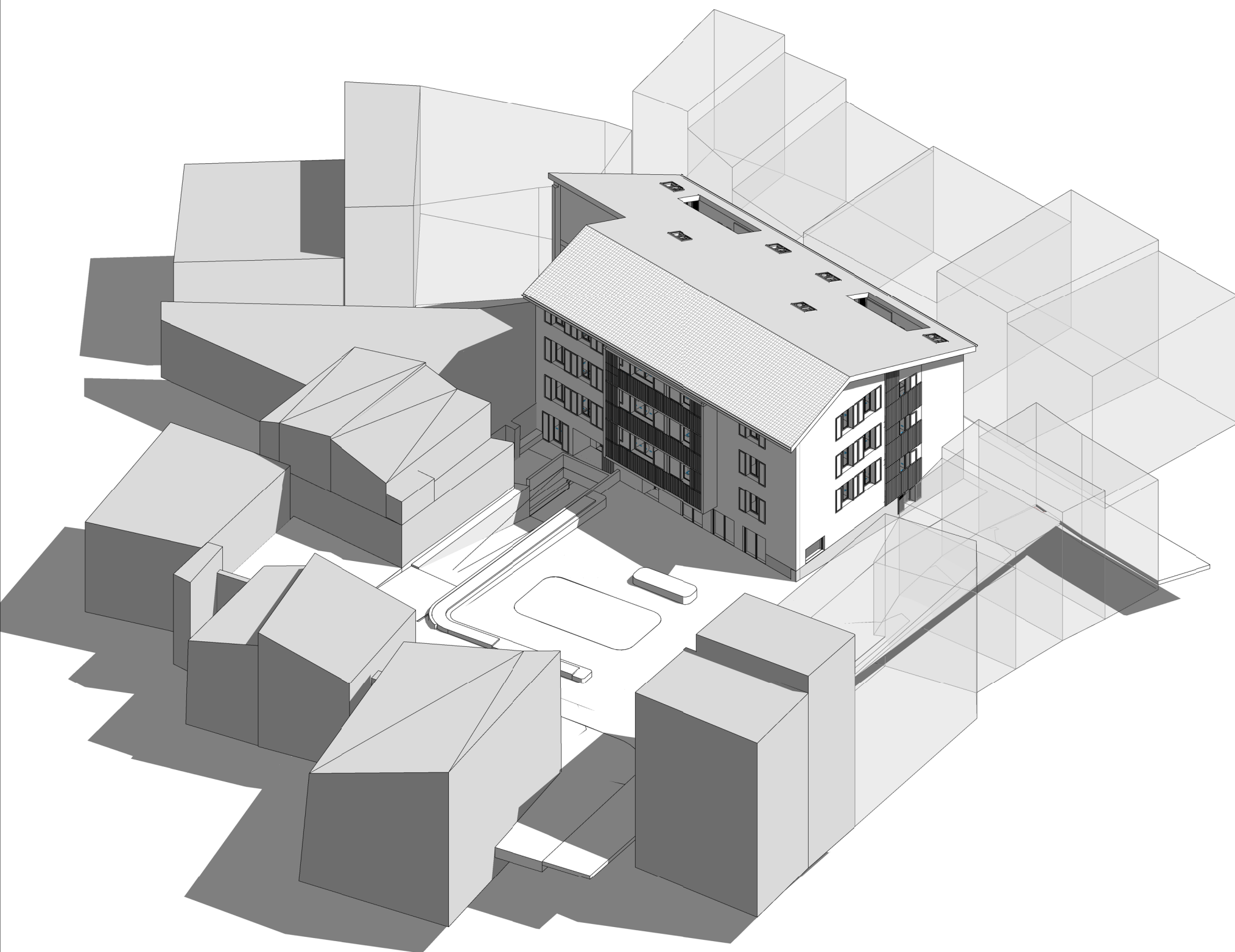
PLANO **Fachadas Horno y Este**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

hute
Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala Como se indica

A09



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

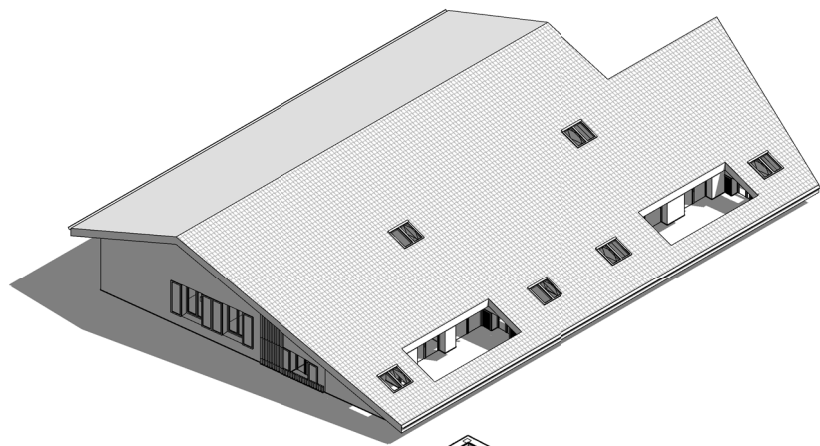
PLANO **Isometrico 01**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos  Pedro Mariñelarena Albéniz

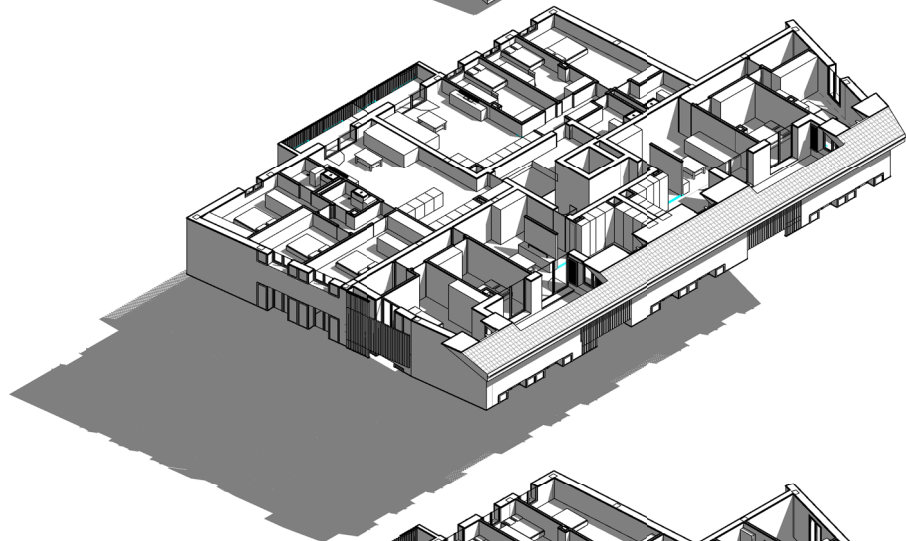
Dic.2022
Escala

 Itziar Iriarte Zubiria

V01



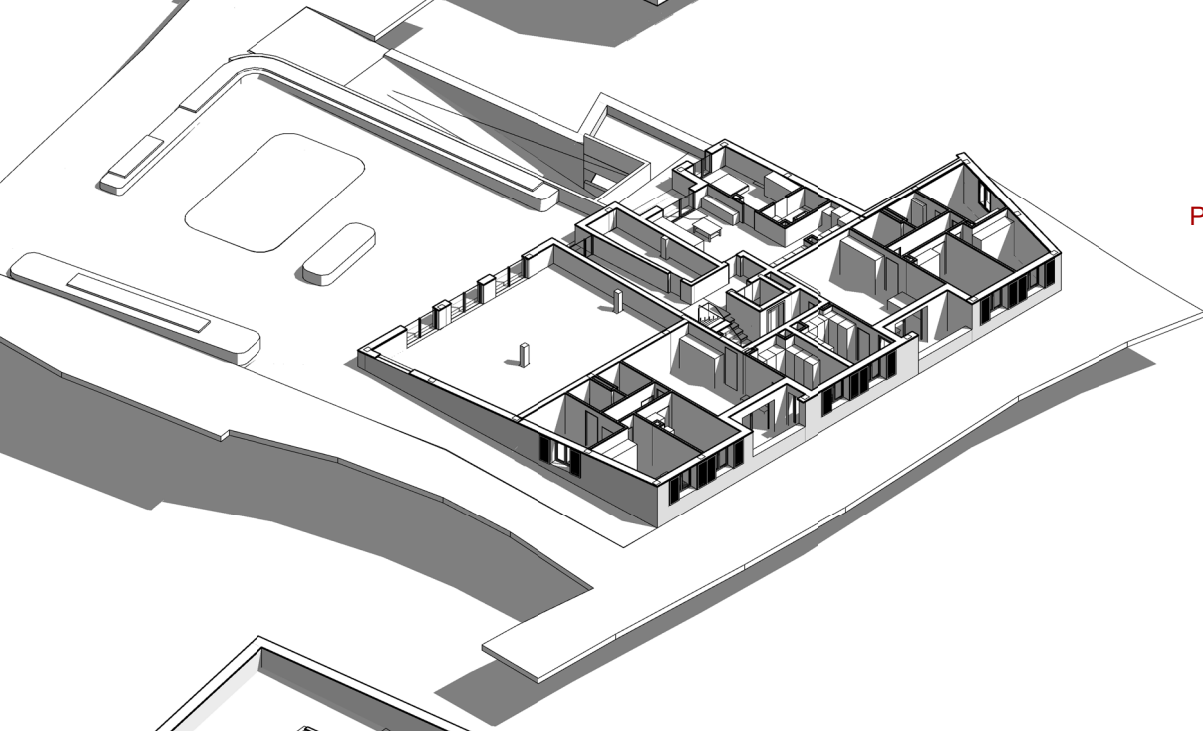
Planta Cubierta



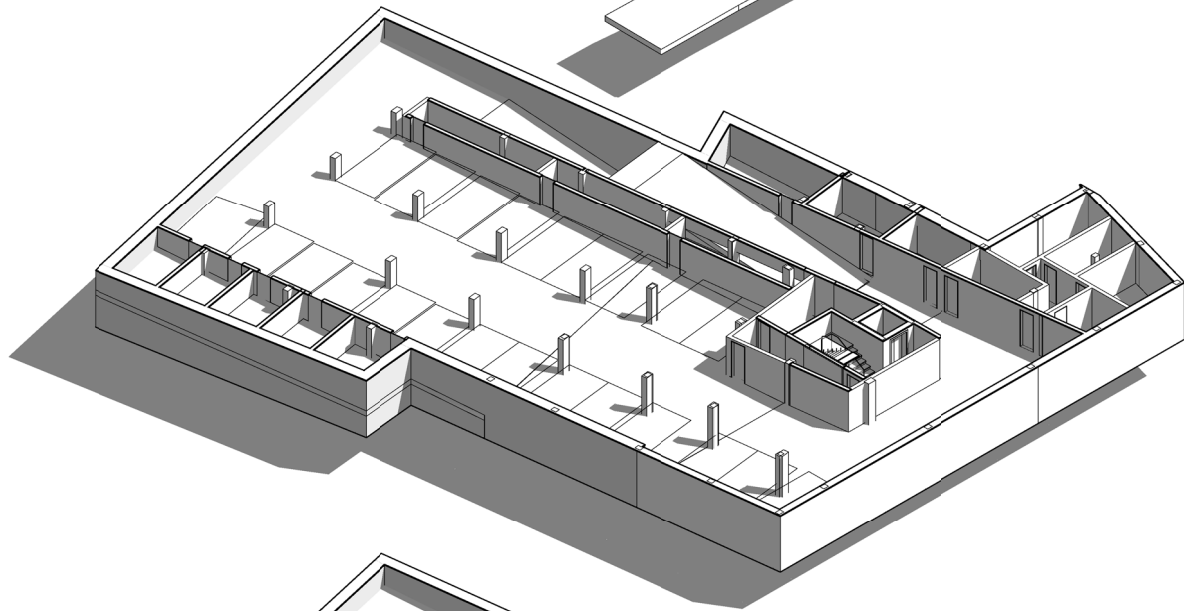
Planta Tercera



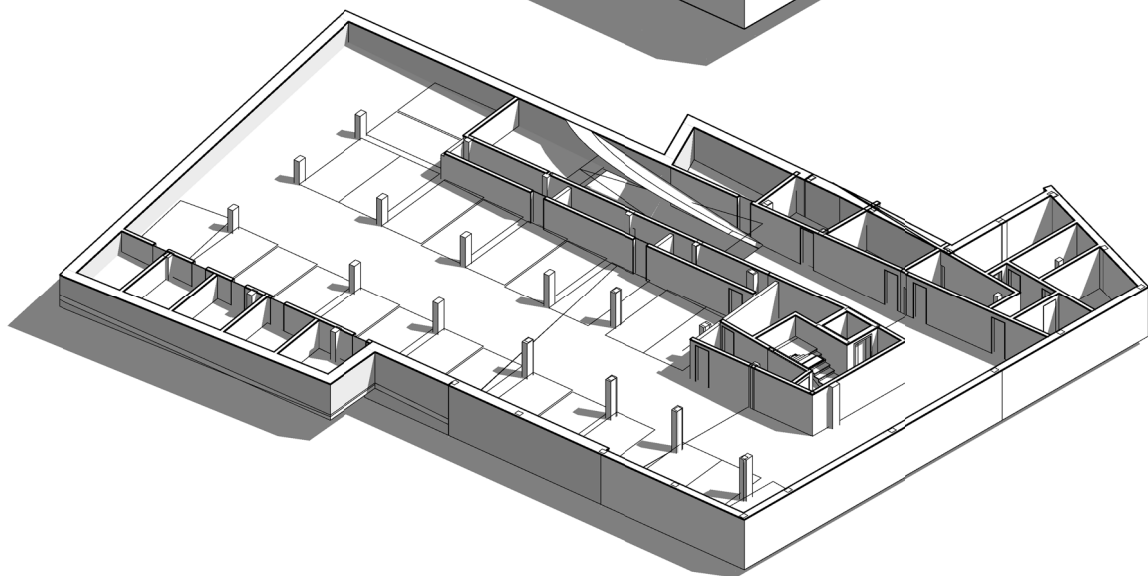
Planta Primera y Segunda



Planta Baja



Planta Sótano -01



Planta Sótano -02

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Isométrico 02**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

hute
Itziar Iriarte Zubiria

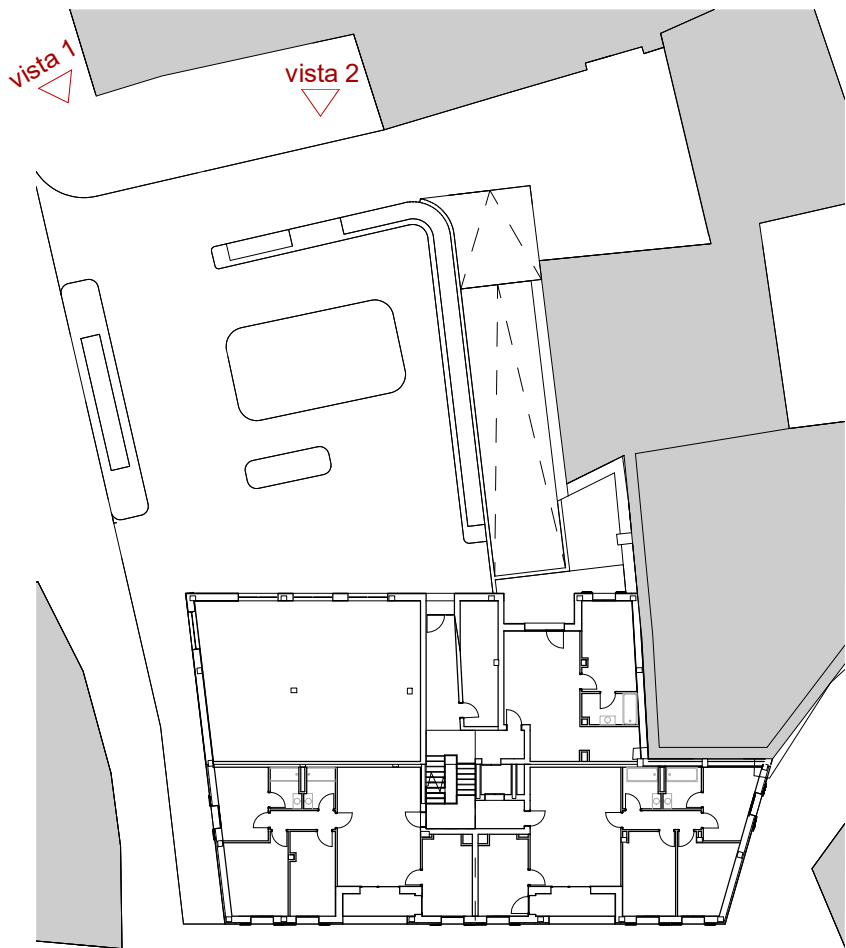
Dic.2022
Escala

V02

vista 1



vista 2



1 : 400

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Vistas 01**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1:400

V03

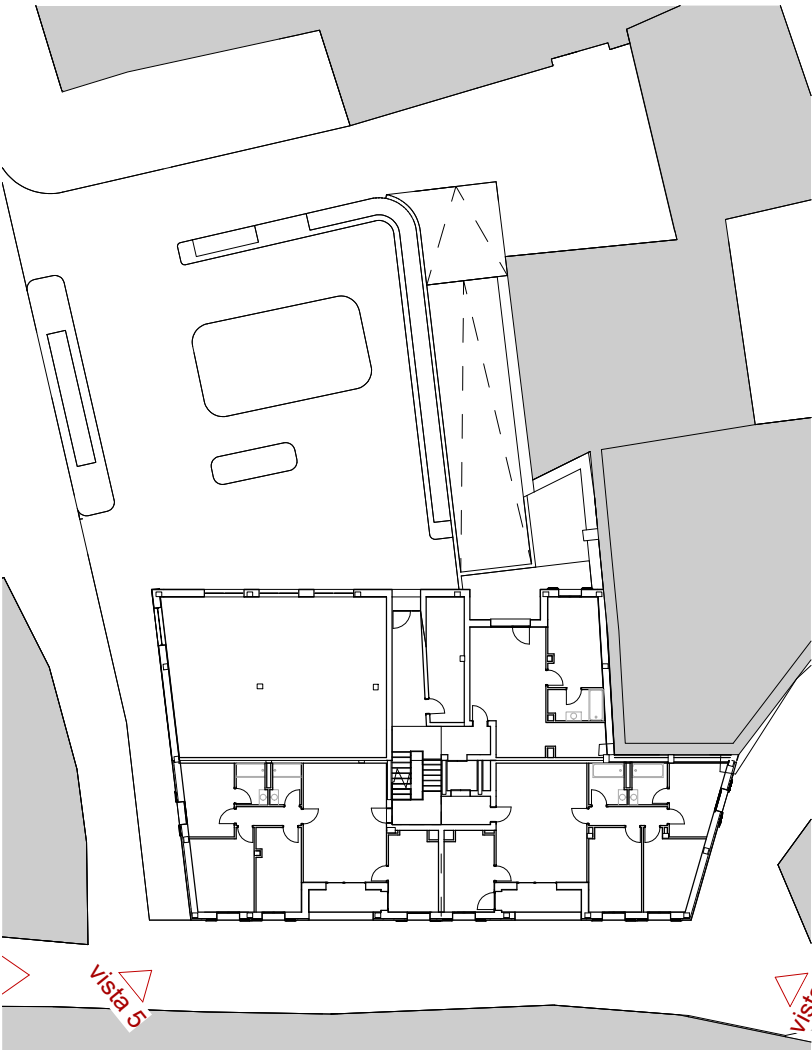
vista 3



vista 4



vista 5



vista 3

vista 5

vista 4

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Vistas 02**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

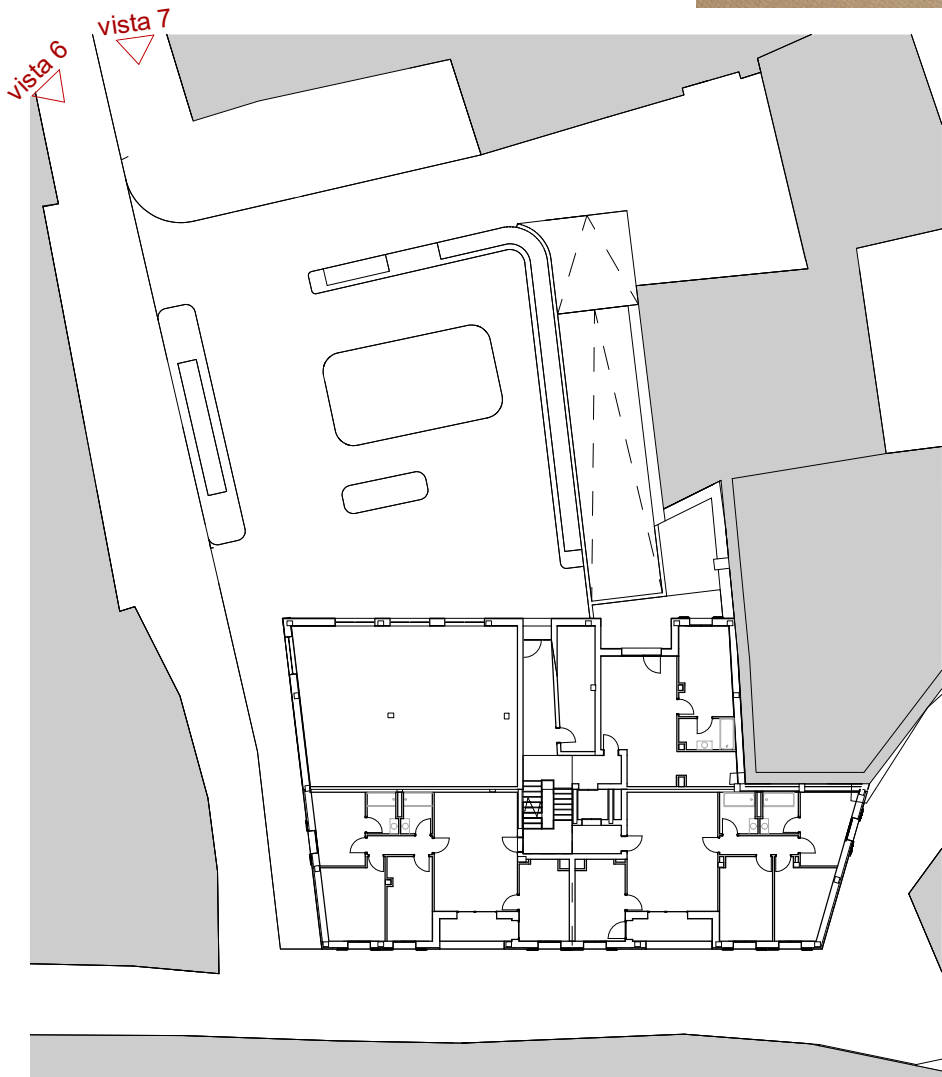
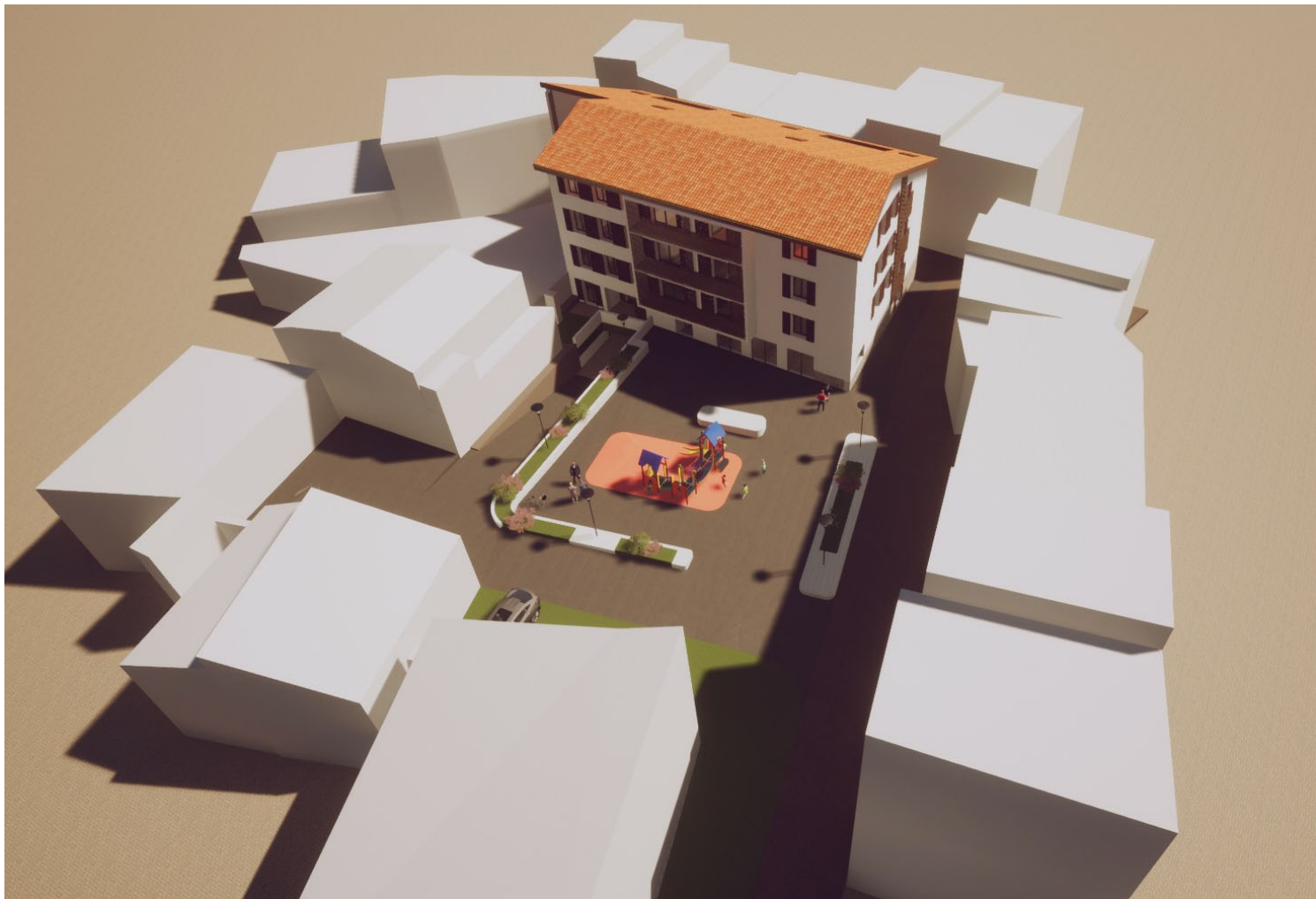
Dic.2022
Escala 1 : 400

V04

vista aérea 6



vista aérea 7



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

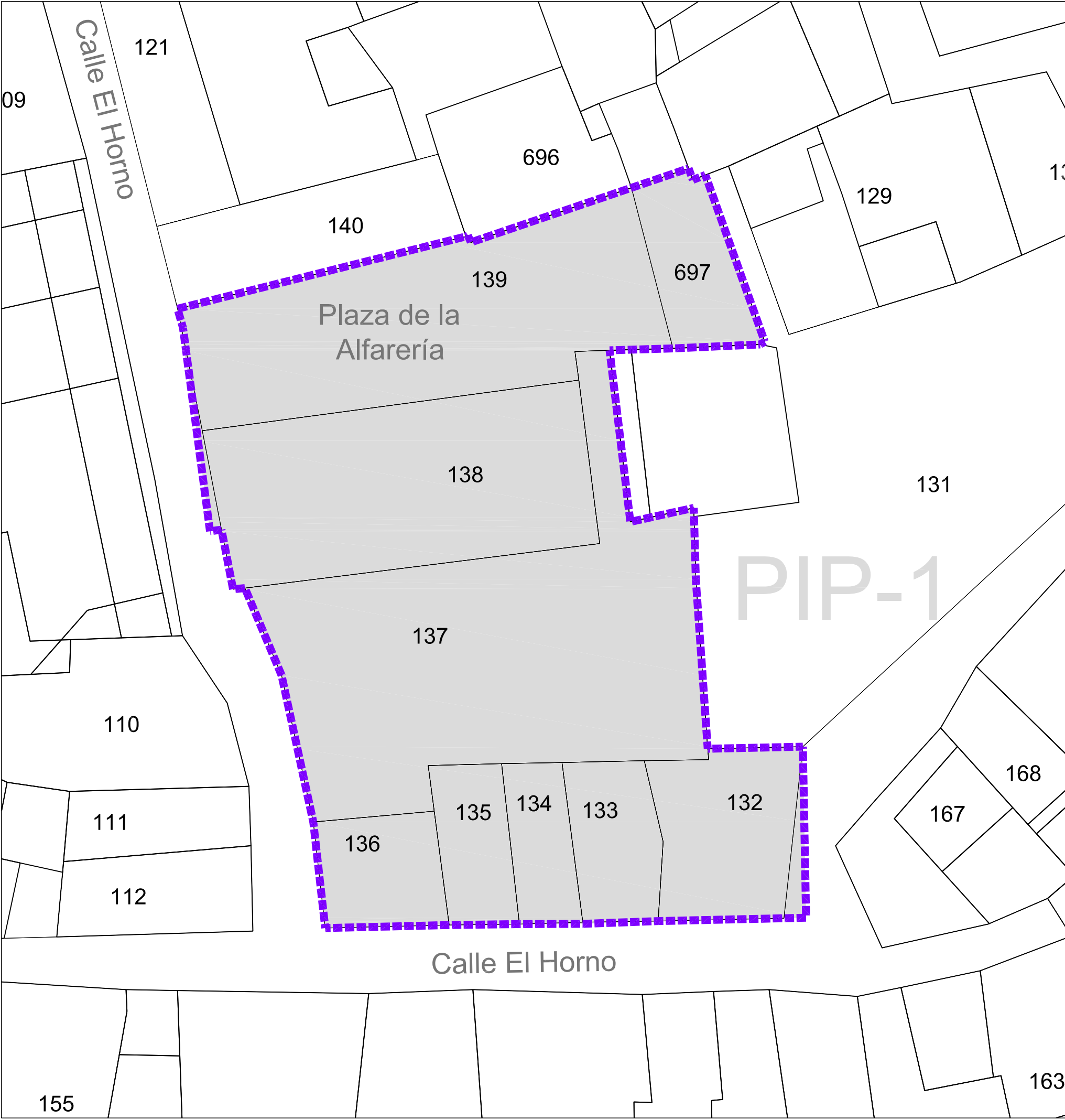
PLANO **Vistas 03**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

hute
Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1:400

V05



PLANTA UBICACIÓN PIP
escala 1/250

PARCELARIO PIP 1	
Parcela	Superficie (m2)
P697	57,38
P132	90,62
P133	54,07
P134	39,53
P135	45,81
P136	53,94
P137	403,55
P138	243,24
P139	275,36
TOTAL	1.263,50

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER

PLANO

Estado actual parcelario catastral

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

ARQUITECTOS

i.m.arquitectos

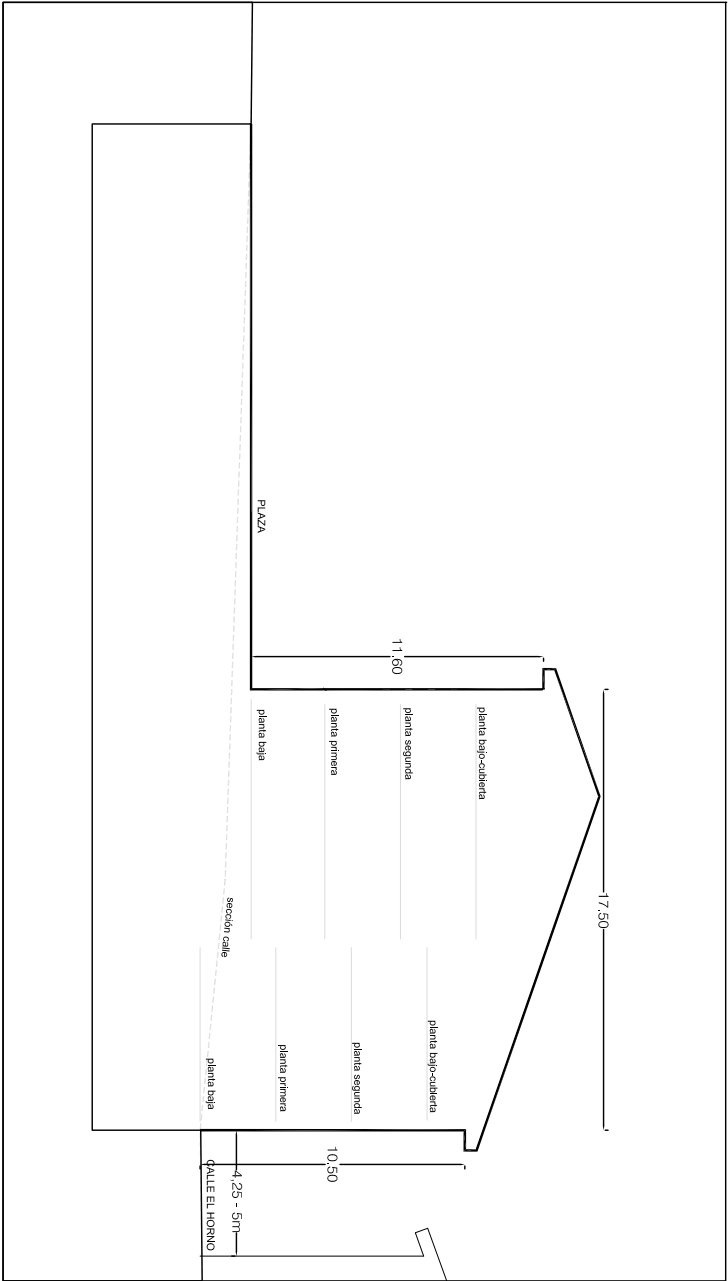
Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

DICIEMBRE-2022

Escala 1/250

i-2



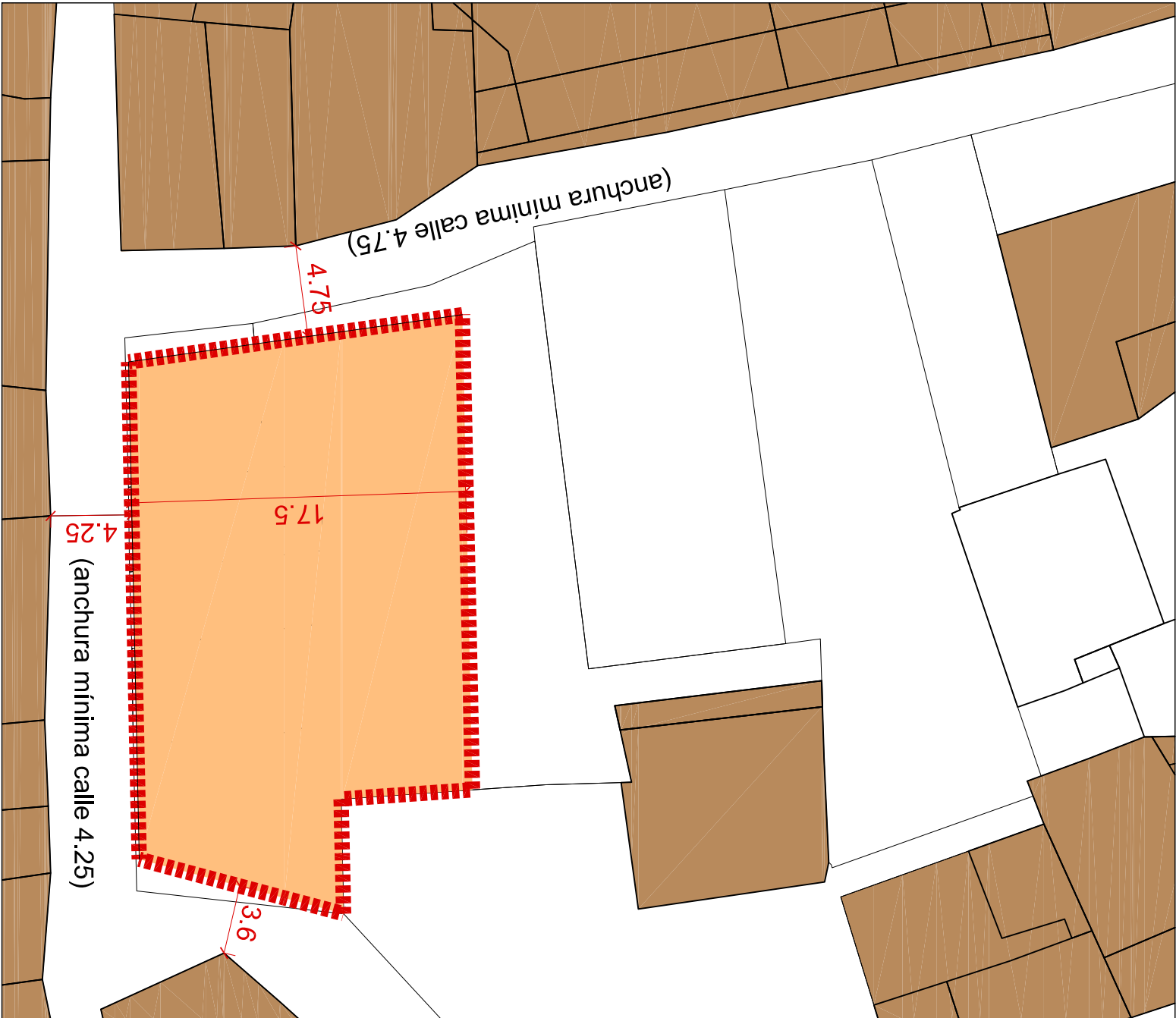
ALINEACIÓN SECCIÓN E:1/300

LEYENDA
— ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN
— ALTURA MÁXIMA ALERO: indicada con acotaciones

LEYENDA
--- DELIMITACIÓN ÁMBITO PIP-1
USOS PORMENORIZADOS
EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL EXISTENTE
RESIDENCIAL PREVISTA
En plantas bajas (a plaza o calle) se admitirá uso residencial o local de usos terciarios.
SUELO LIBRE
SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
SUELO PÚBLICO
ALINEACIONES
— ALINEACION OBLIGATORIA
--- ALINEACIÓN MÁXIMA

NOTAS

- (*)1 Podrá plantearse hasta un máximo de 60 m2 de superficie privada adosada a la edificación con uso vinculado a ésta.
- (*)2 Sobre el espacio rallado se mantendrá la continuidad con la urbanización del espacio colindante.
- (*)3 El suelo no ocupado por la edificación o parcela privada, pasará a ser:
1-suelo público si se añade a calle pública / 2-suelo privado de uso público si se añade a la plaza.
- (*)4 Podrá realizarse una o dos plantas sótano con uso aparcamiento-trasteros.
La rampa de acceso de vehículos podrá posicionarse en cualquier lugar del ámbito, contribuyendo a la unidad del espacio público.
- (*)5 La alineación de la fachada sur de la edificación podrá retraerse hasta 75cm.



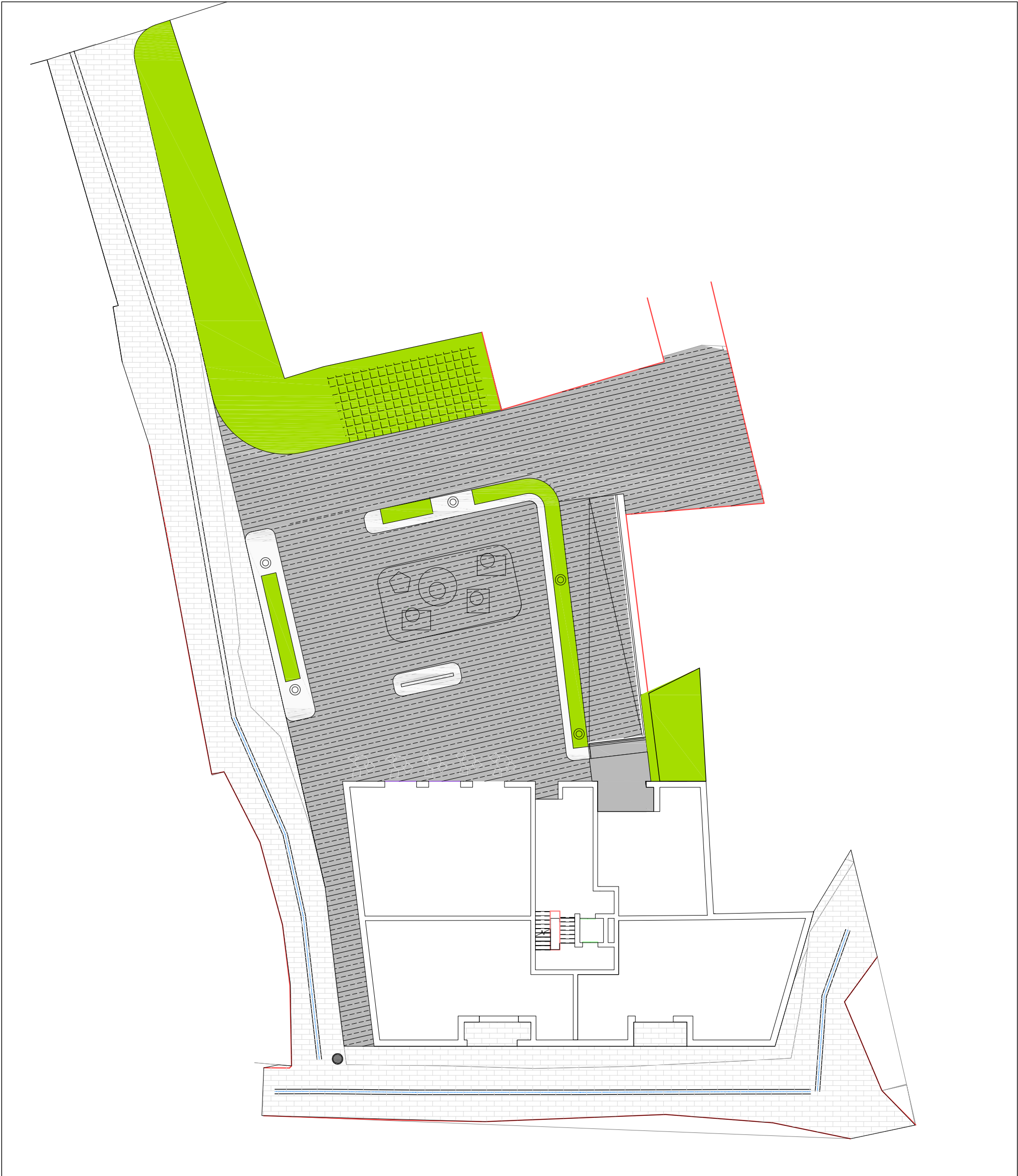
ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS E:1/300

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER

PLANO	Alineaciones-Estudio de Detalle
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
ARQUITECTOS	<i>P. M. A.</i> Pedro Manzanera Albéniz Izziar Iriarte Zubiria

DICIEMBRE-2022
Escala A3

i-4



PLANTA PAVIMENTACIÓN



VISTA AÉREA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERIA - LUMBIER		
PLANO	URBANIZACIÓN-PAVIMENTACIÓN	
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LUMBIER	
ARQUITECTOS	<i>[Signature]</i> Pedro Mariñetarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria	
DICIEMBRE-2022 Escala A3 1/250		U-1



PLANTA RASANTES Y ALINEACIONES



VISTA PLAZA

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER



1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO

Sotano -02

PROMOTOR

Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos

Pedro Mariñelarena Albéniz

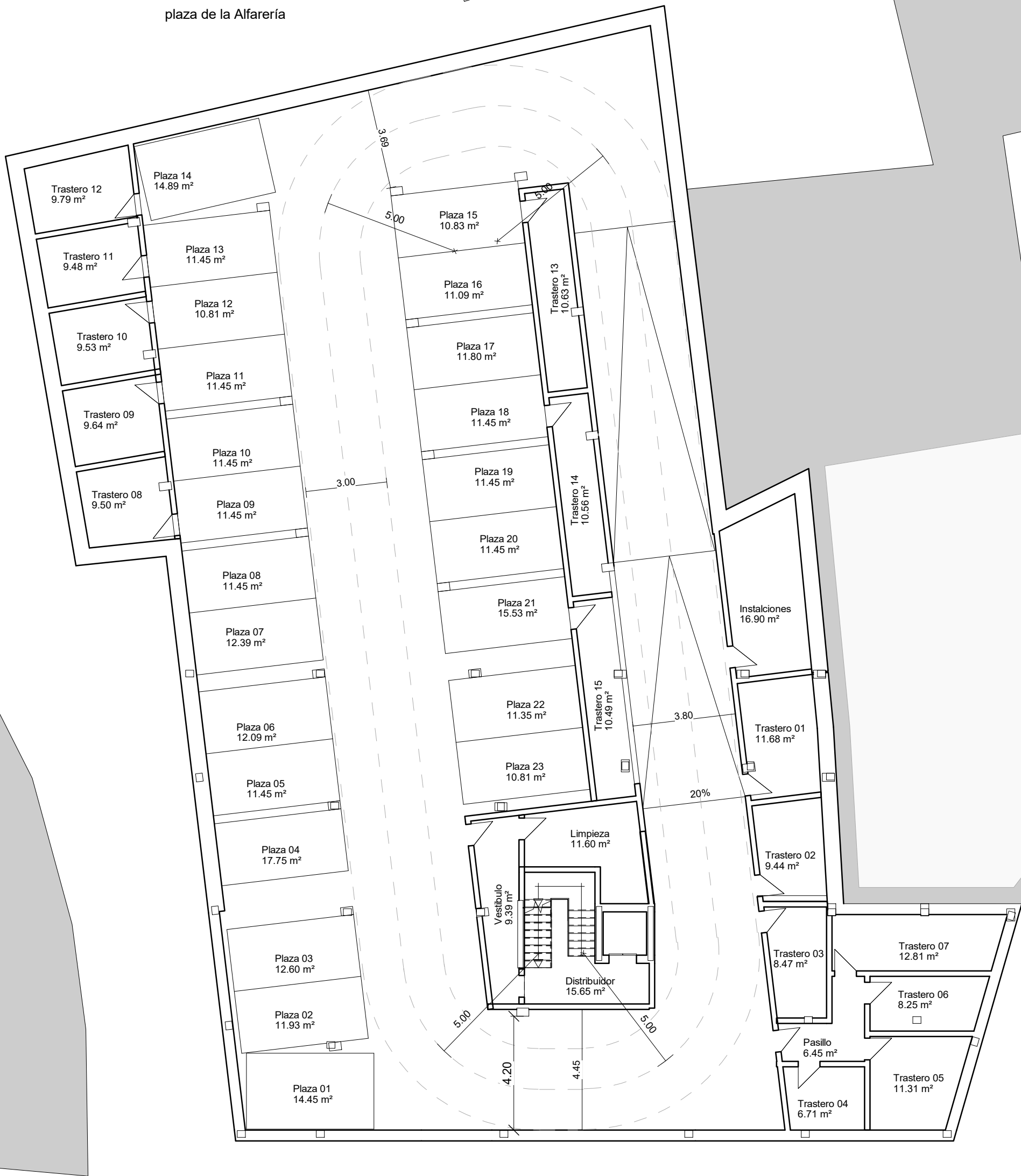
Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022

Escala 1 : 150

A01

plaza de la Alfarería



calle el Horno

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m ²
Nivel_Sótano_02	992.49 m ²
	1984.97 m ²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m ²
Nivel Planta Primera	466.49 m ²
Nivel Planta Segunda	466.49 m ²
Nivel Planta Tercera	466.49 m ²
	1853.76 m ²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Sótano -01**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Dic.2022
Escala 1 : 150

Itziar Iriarte Zubiria

A02



1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel_ Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Planta Baja**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

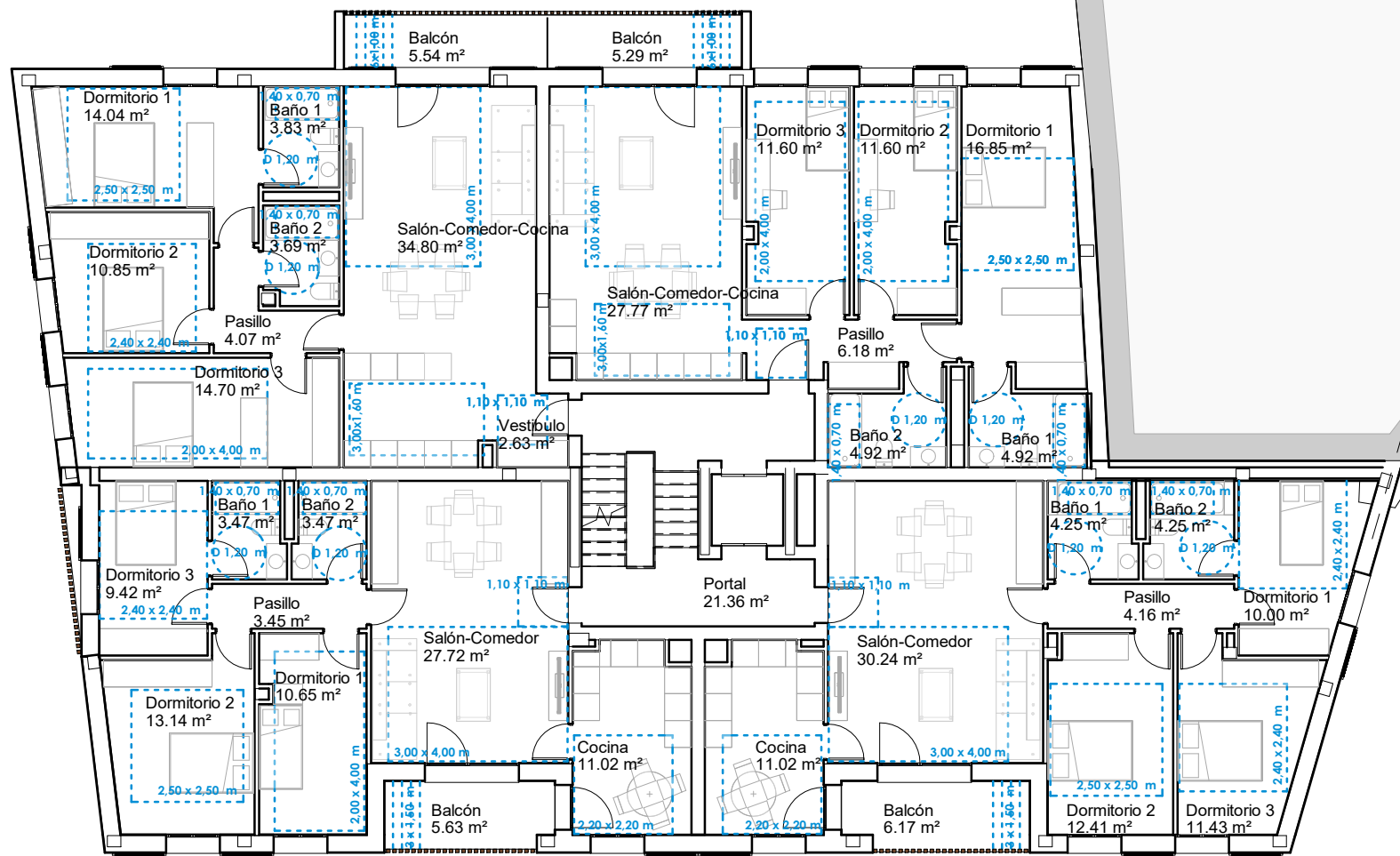
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A03

plaza de la Alfarería



calle el Horno

1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m ²
Nivel Sótano_02	992.49 m ²
	1984.97 m ²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m ²
Nivel Planta Primera	466.49 m ²
Nivel Planta Segunda	466.49 m ²
Nivel Planta Tercera	466.49 m ²
	1853.76 m ²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Planta Primera**

PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

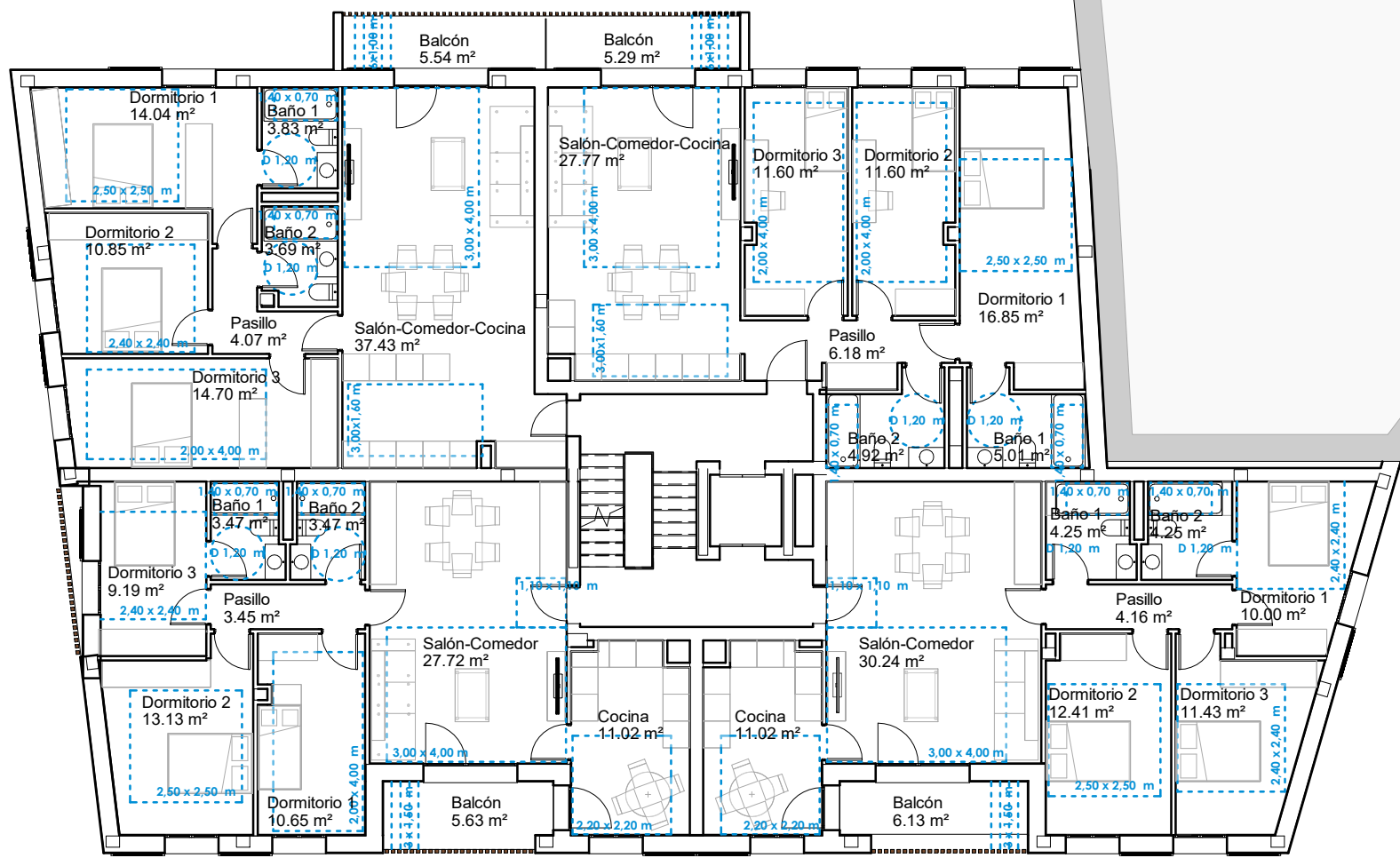
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A04

plaza de la Alfarería



calle el Horno

1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

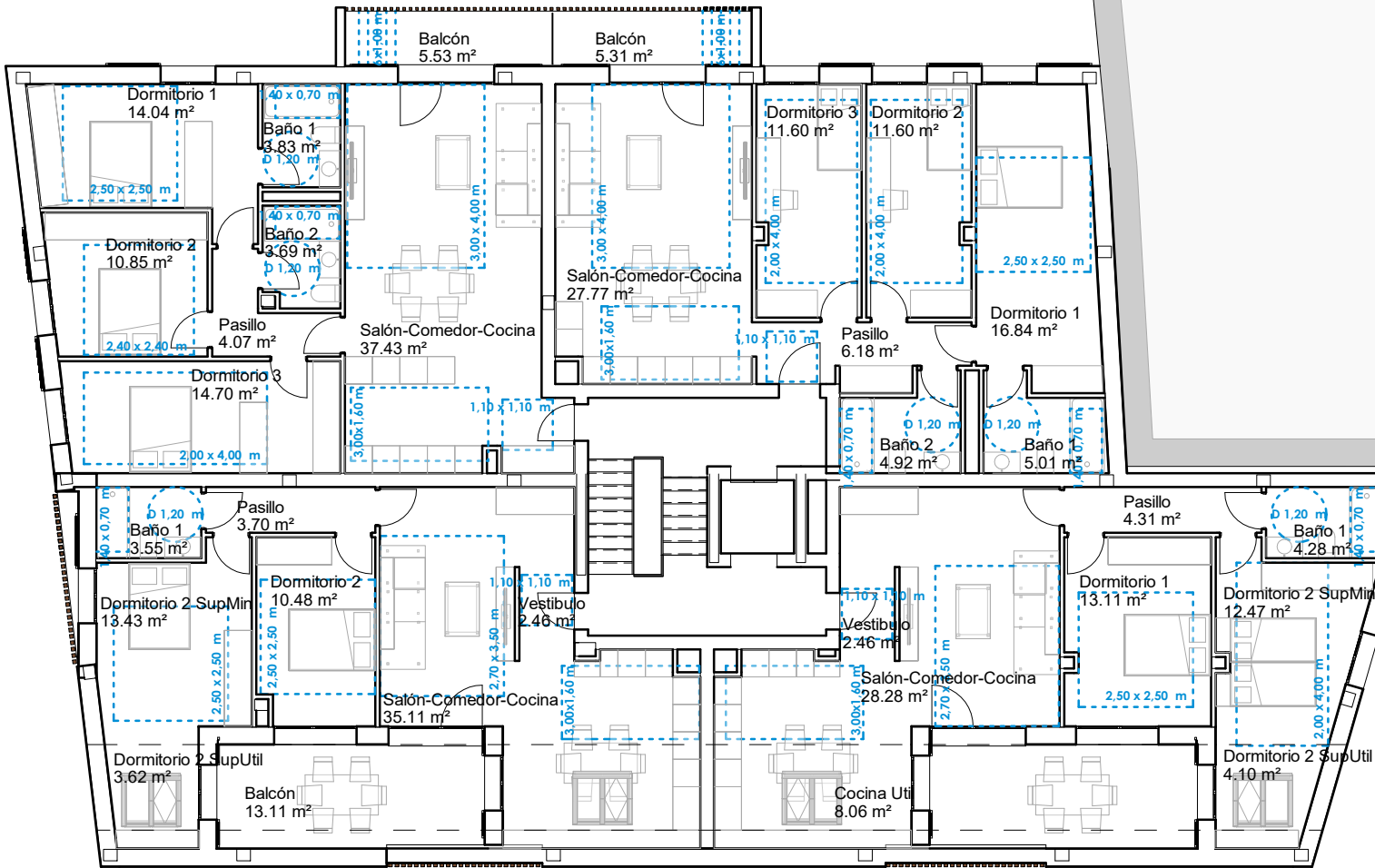
PLANO **Planta Segunda**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A05

plaza de la Alfarería



calle el Horno

1 : 150

Superficies Construidas Bajo Rasante

Nivel Sótano_01	992.49 m²
Nivel Sótano_02	992.49 m²
	1984.97 m²

Superficies Construidas Sobre Rasante

Nivel Planta Baja	454.29 m²
Nivel Planta Primera	466.49 m²
Nivel Planta Segunda	466.49 m²
Nivel Planta Tercera	466.49 m²
	1853.76 m²

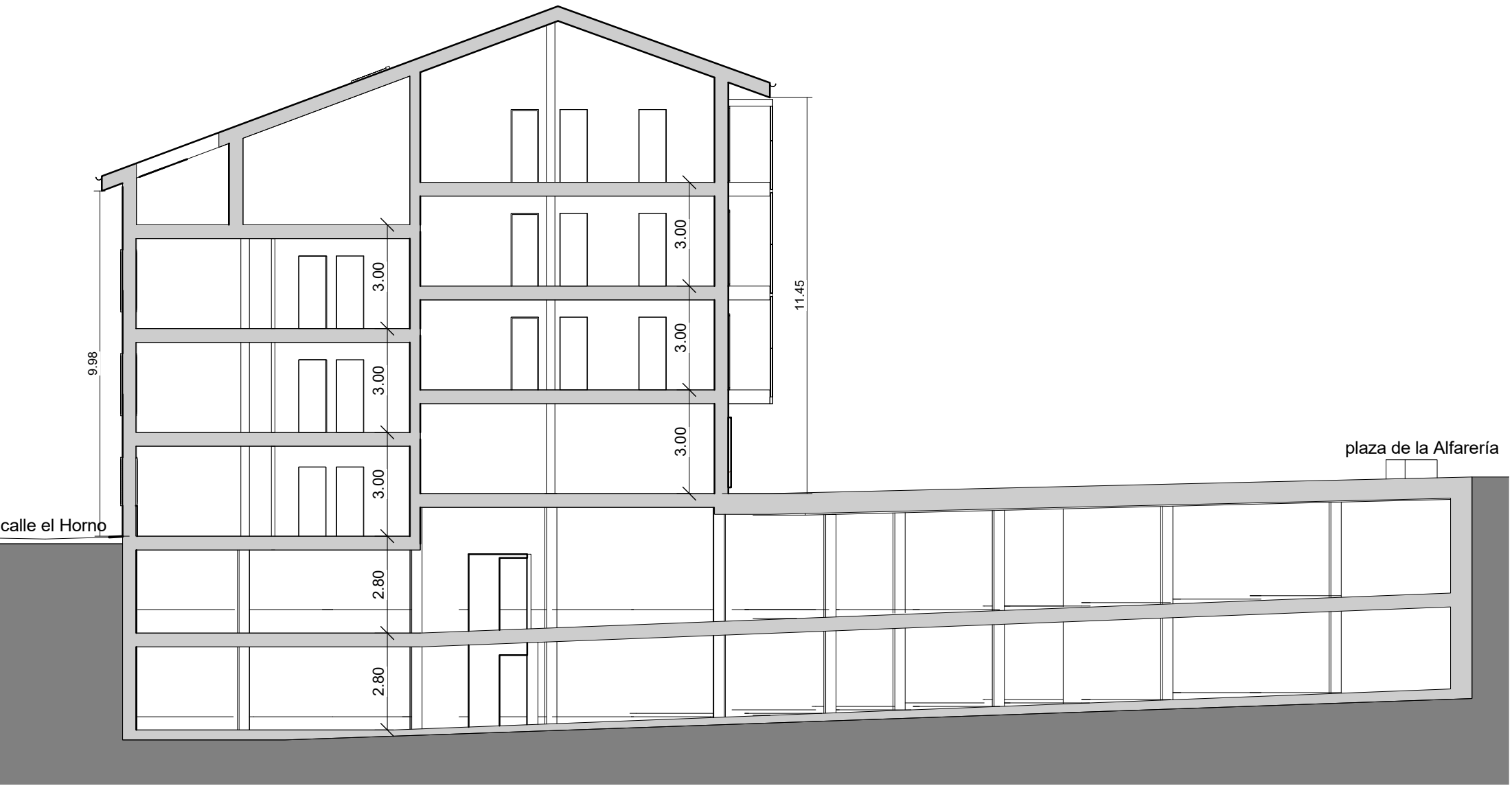
PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Planta Tercera**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

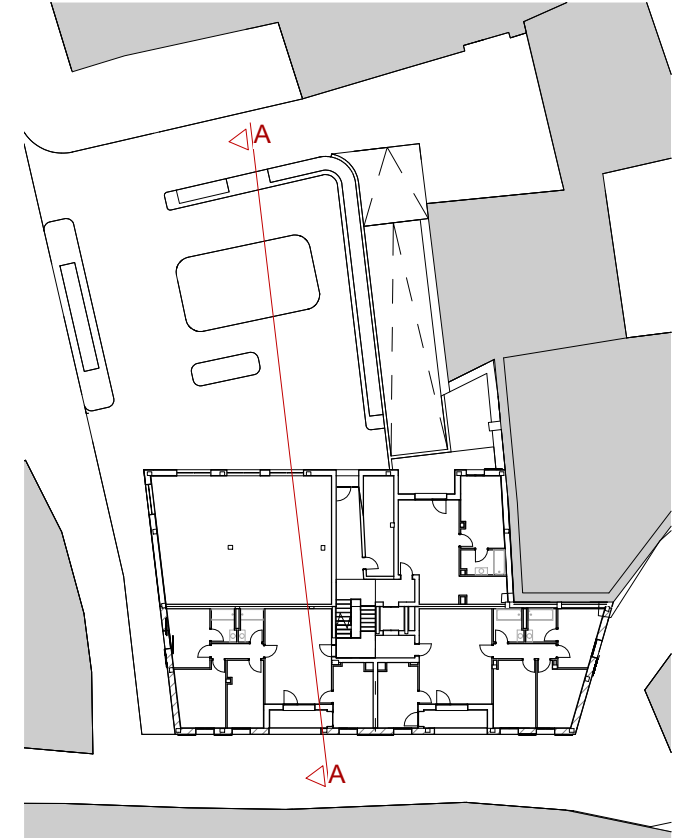
i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1 : 150

A06



1 : 150 sección AA



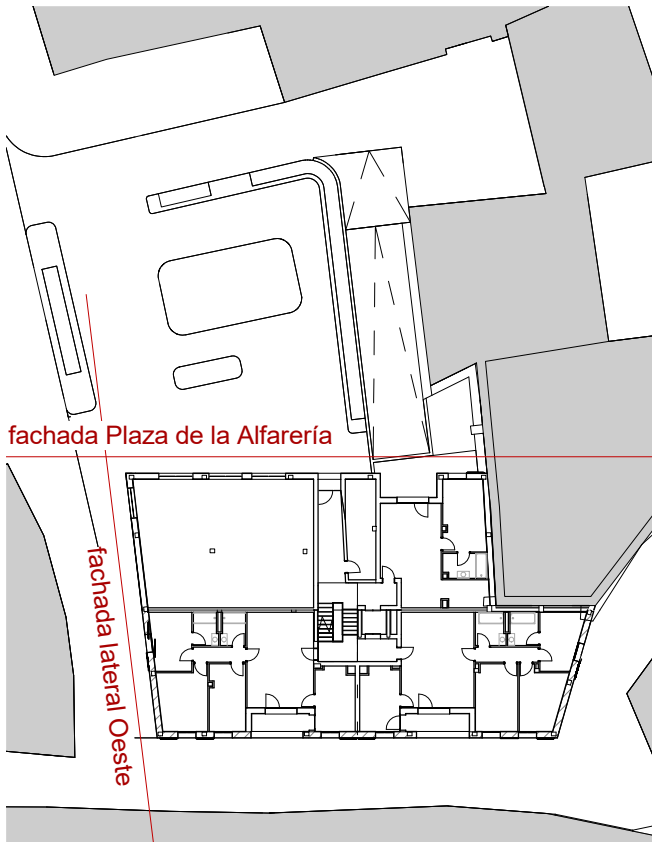
PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA			
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER			
PLANO	Seccion Tipo		
PROMOTOR	Ayuntamiento de Lumbier		
i.m.arquitectos	Pedro Mariñelarena Albéniz	<i>hute</i>	Itziar Iriarte Zubiria
Dic.2022 Escala Como se indica			A07



1 : 150 fachada Plaza de la Alfarería



1 : 150 fachada lateral Oeste



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Fachadas Alfarería y Oeste**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos *Pedro Mariñelarena Albéniz* *Itziar Iriarte Zubiria*

Dic.2022
Escala Como se indica

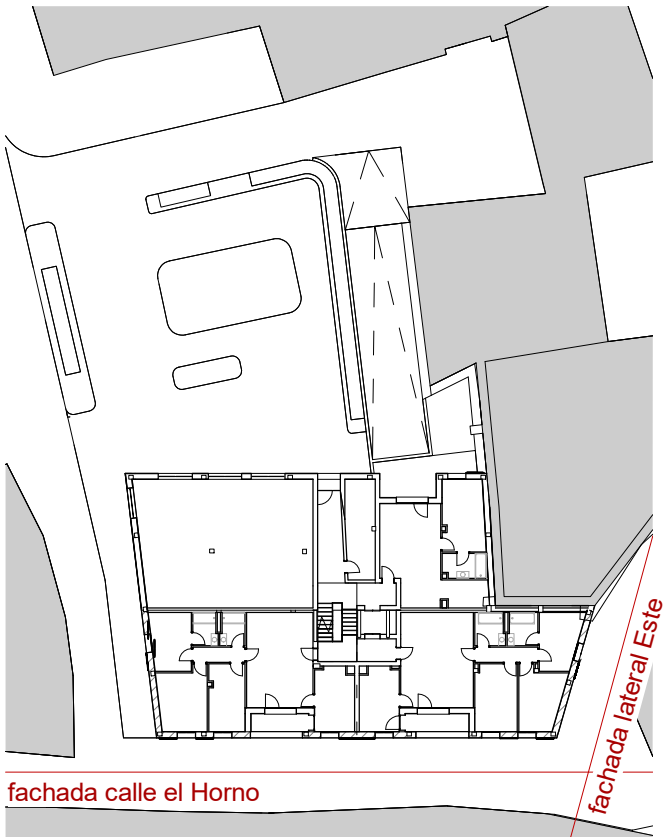
A08



1 : 150 fachada calle el Horno



1 : 150 fachada lateral Este



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

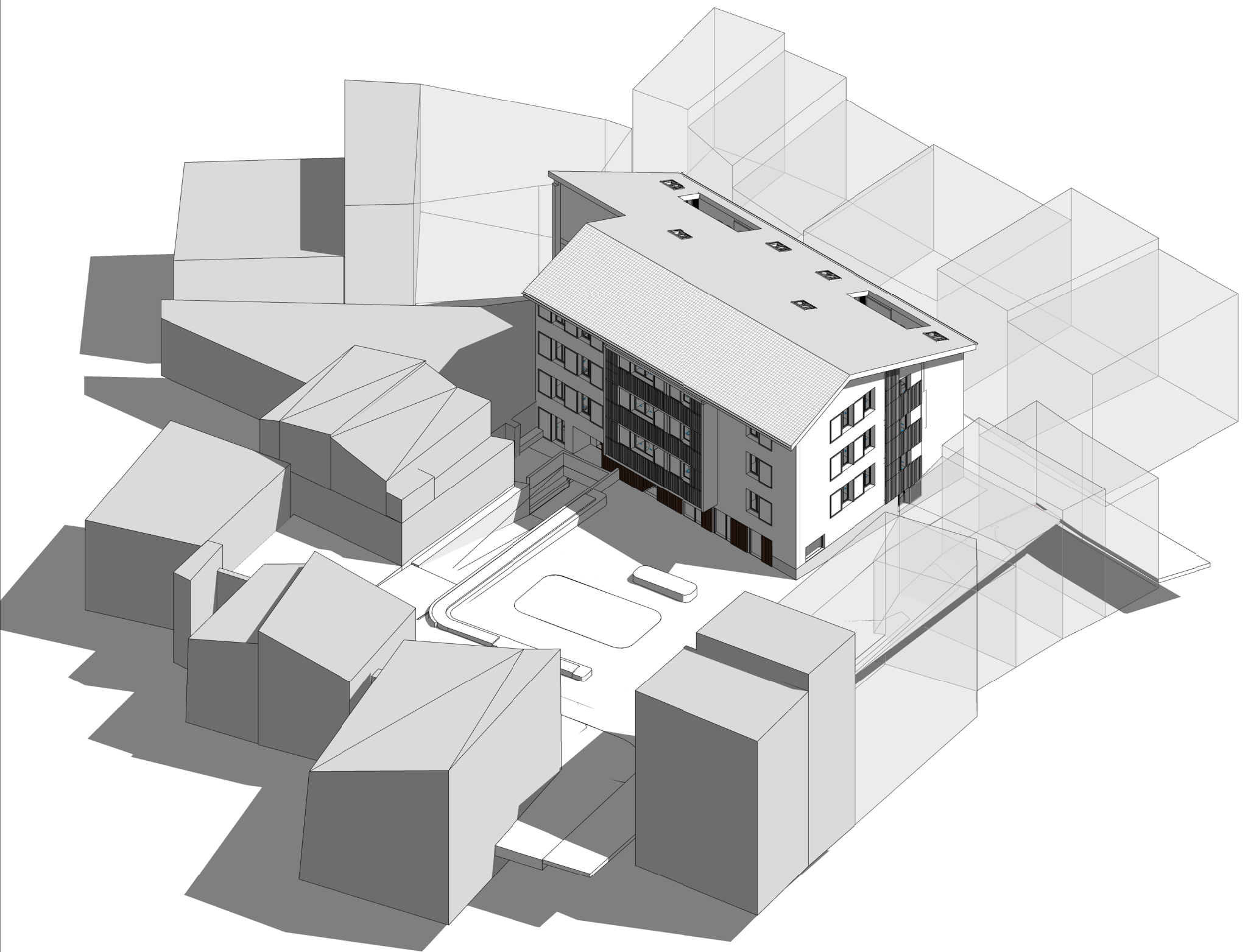
PLANO **Fachadas Horno y Este**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

hute
Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala Como se indica

A09



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

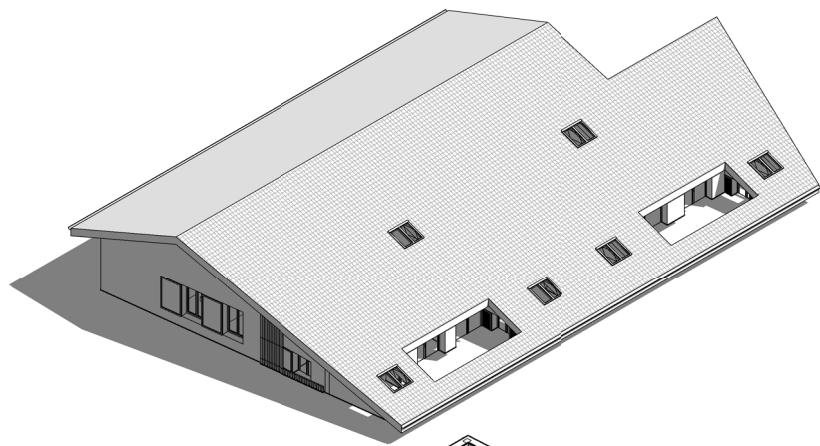
PLANO **Isometrico 01**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos  Pedro Mariñelarena Albéniz

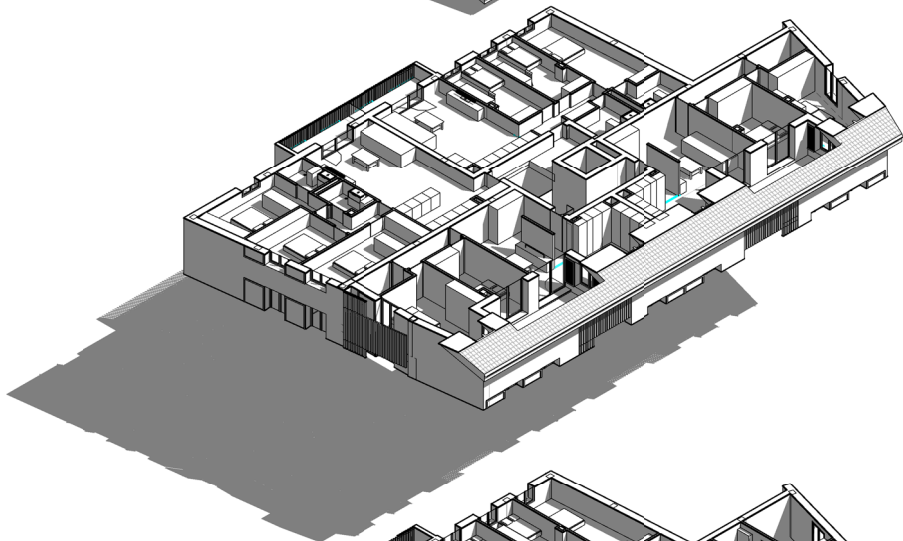
 Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala

V01



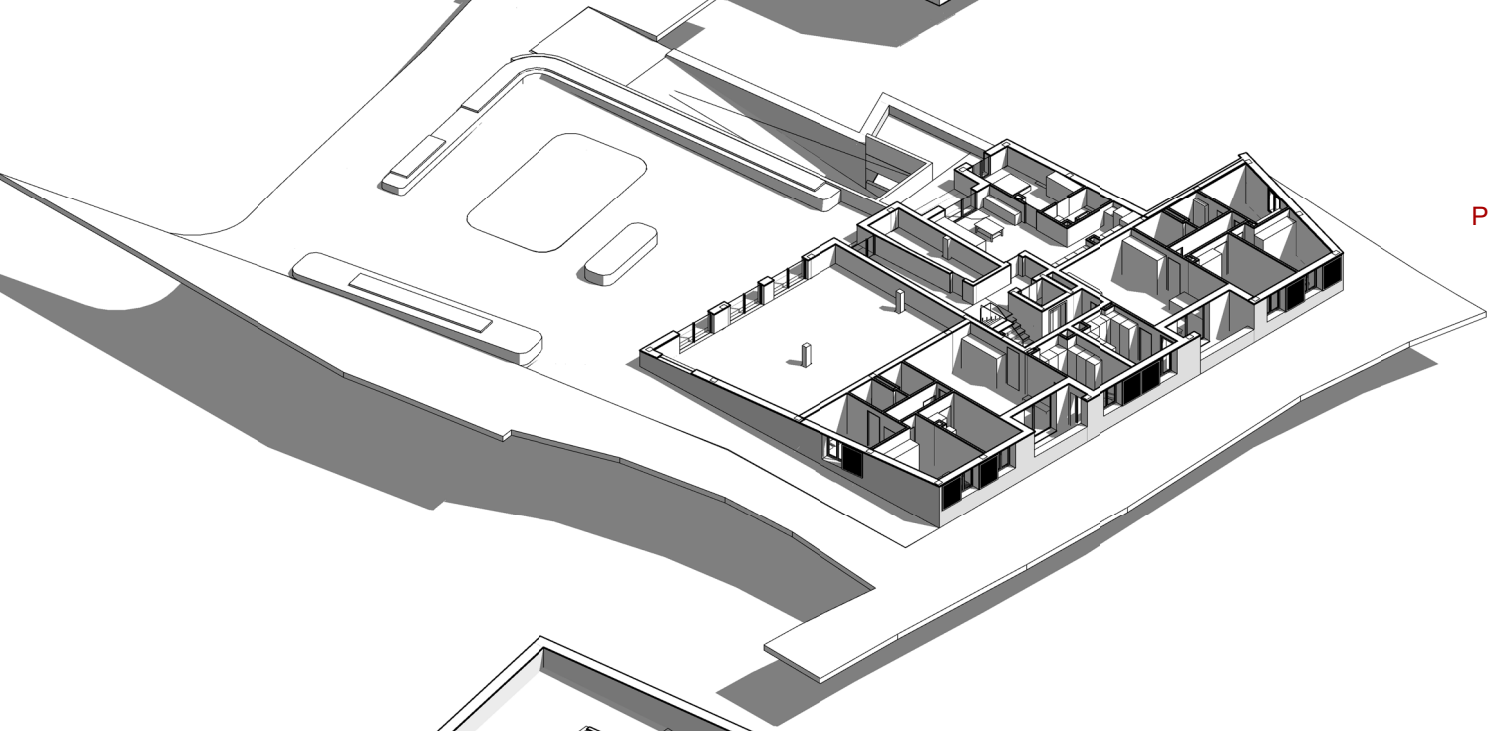
Planta Cubierta



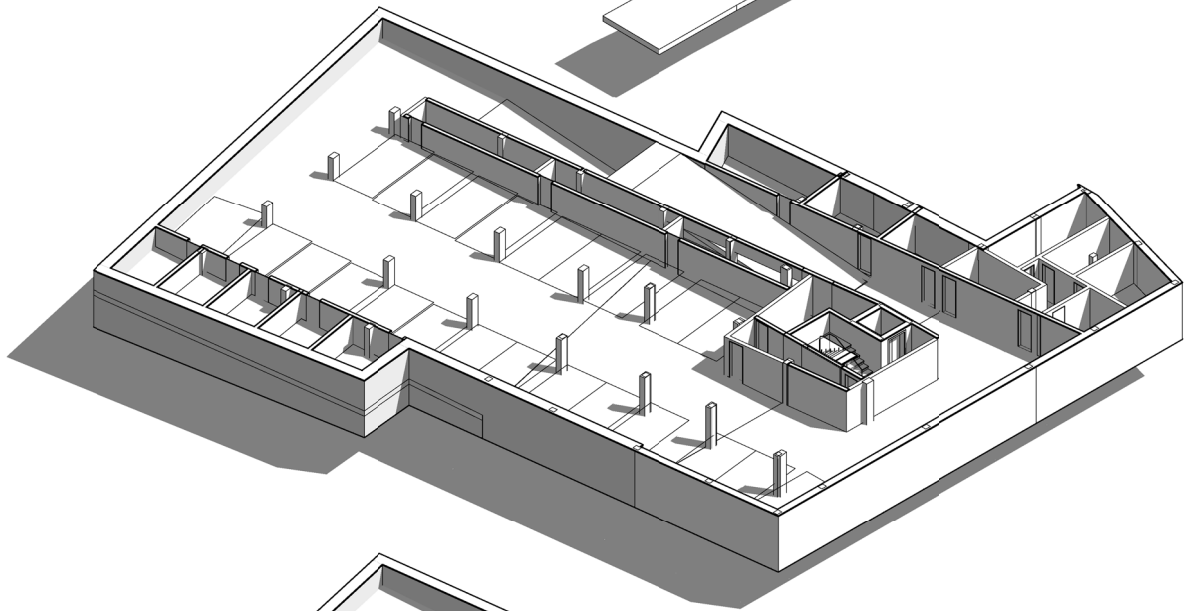
Planta Tercera



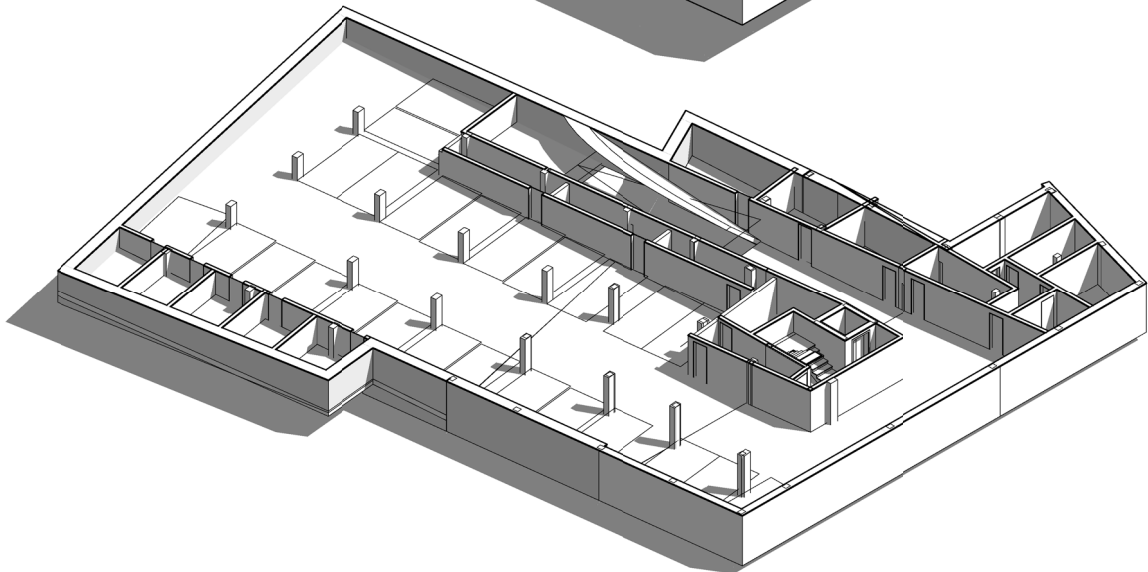
Planta Primera y Segunda



Planta Baja



Planta Sótano -01



Planta Sótano -02

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Isométrico 02**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

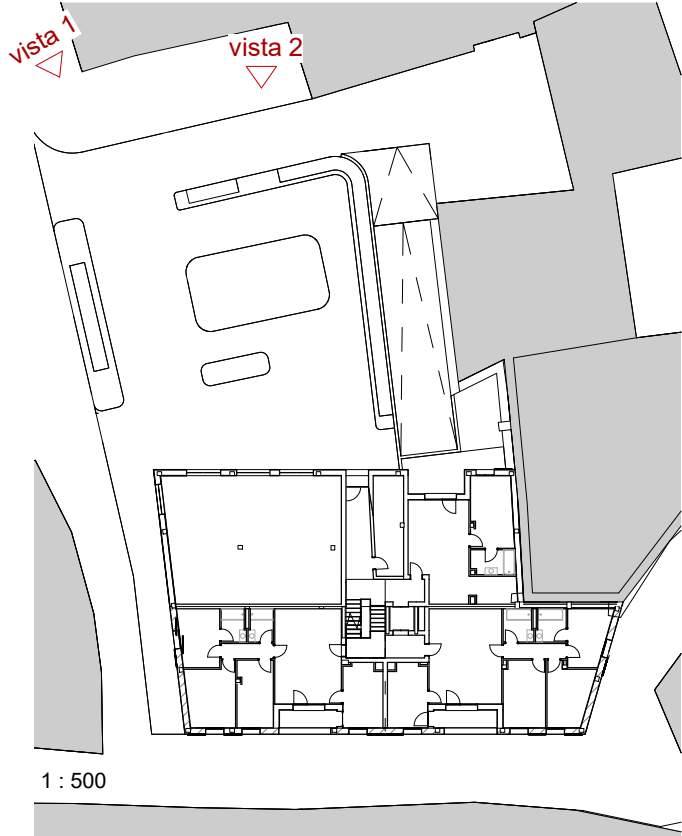
Dic.2022
Escala

V02

vista 1



vista 2



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Vistas 01**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1:500

V03

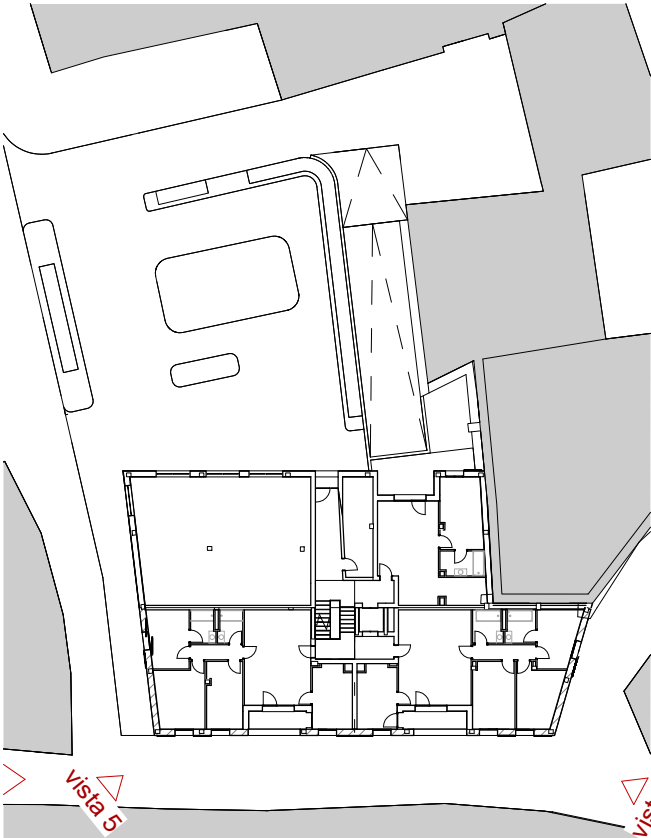
vista 3



vista 4



vista 5



vista 3

vista 5

vista 4

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Vistas 02**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos *pm*
Pedro Mariñelarena Albéniz

hute
Itziar Iriarte Zubiria

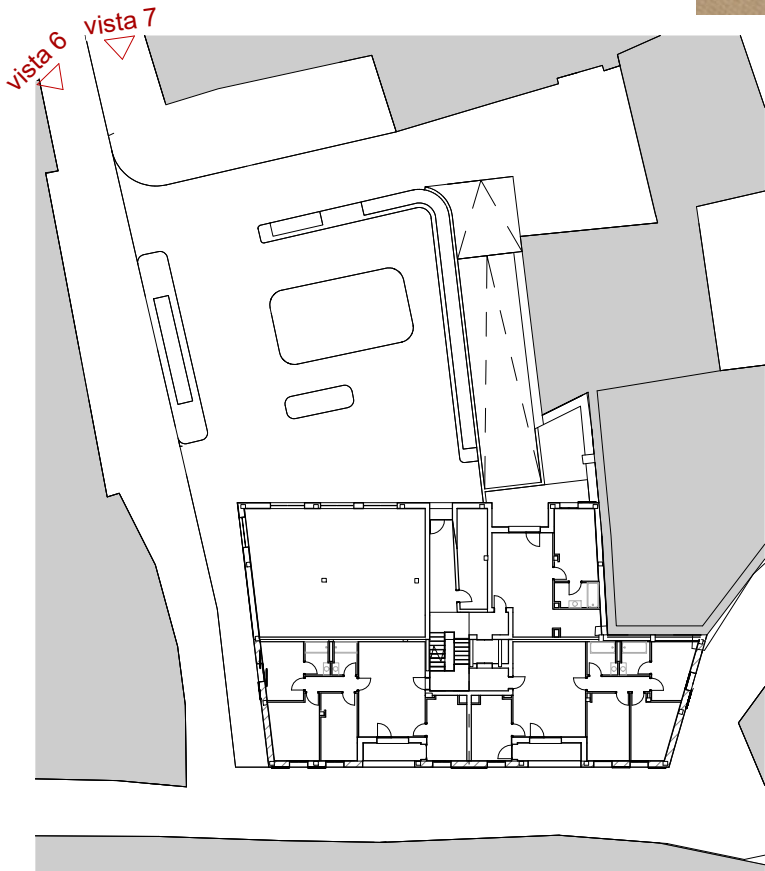
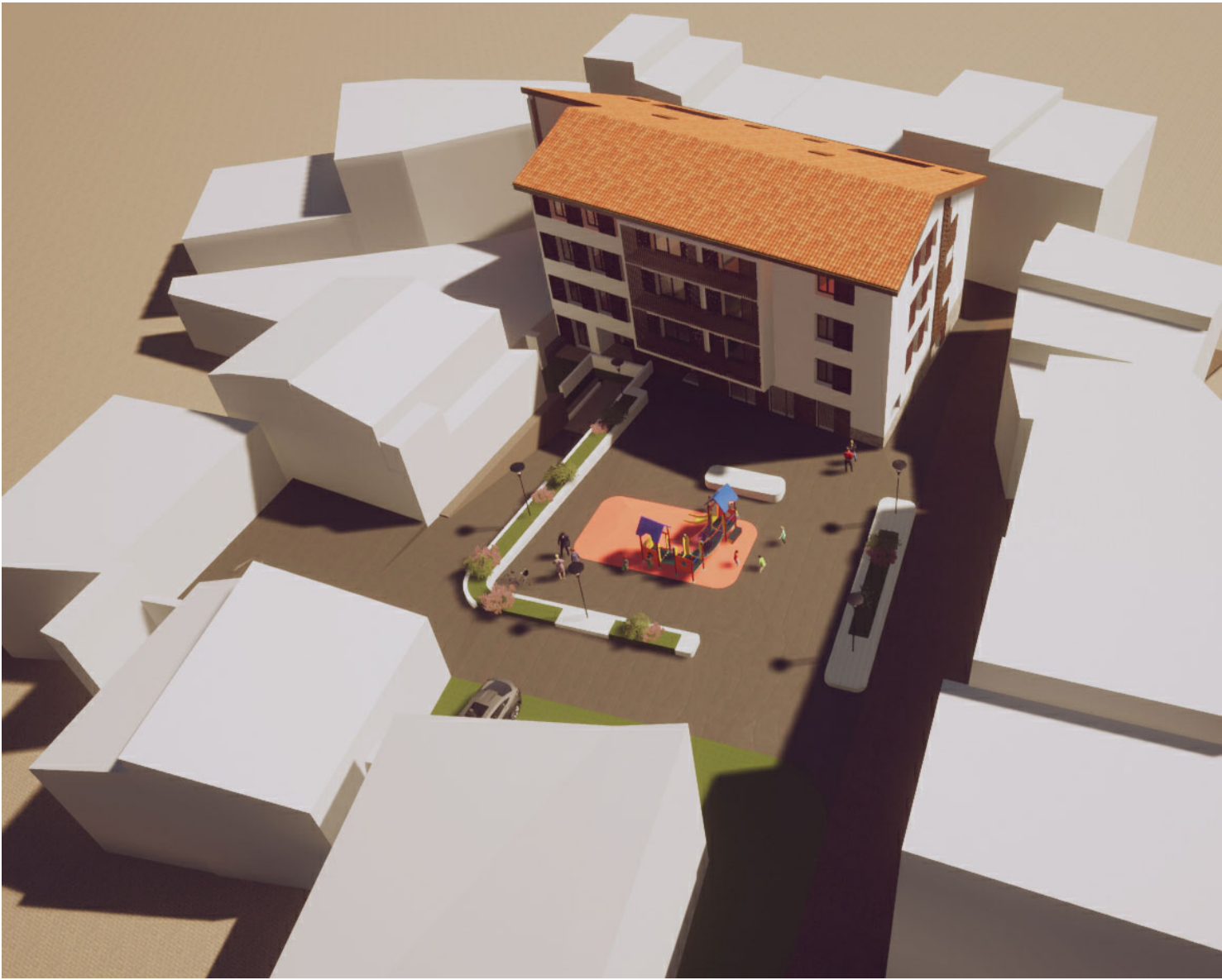
Dic.2022
Escala 1 : 500

V04

vista aérea 6



vista aérea 7



PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA
PIP-1 PLAZA DE LA ALFARERÍA - LUMBIER

PLANO **Vistas 03**
PROMOTOR Ayuntamiento de Lumbier

i.m.arquitectos Pedro Mariñelarena Albéniz

hute
Itziar Iriarte Zubiria

Dic.2022
Escala 1:500

V05