

ANEXO IV

MEMORIA

CONTRATO DE SERVICIOS DE “REDACCIÓN DE PROYECTO E EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL PARA ALBERGAR 3 VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER EN AUZA (ULTZAMA)”.

Objeto.

El objeto de la siguiente memoria es la descripción de los trabajos previstos para la redacción del “proyecto de rehabilitación de edificio residencial para albergar 3 viviendas para alquiler en Auza”.

Antecedentes.

Dentro del contexto de necesidad de vivienda que sufre la sociedad en general, y las poblaciones rurales en particular, el Ayuntamiento de Ultzama considera indispensable la intervención de las administraciones públicas, con el objeto de poner a disposición de la ciudadanía soluciones residenciales.

Es por eso que, queriendo poner en el mercado viviendas de alquiler para dar respuesta a dichas necesidades, ha adquirido los inmuebles y terrenos correspondientes a la parcela catastral nº 244 del polígono 14 de Auza, con dirección postal en c/ San Martín, 1 y 2.

Dicha parcela, cuya cédula parcelaria se adjunta en este anexo, cuenta con una superficie de 891,83 m² y tres edificaciones consolidadas en la misma.

Por un lado, el extremo oeste de la parcela se encuentra ocupado por una edificación principal residencial incluida en el catálogo del Plan Municipal en vigor, así como otra edificación menor residencial adosada a la primera.

En el extremo este de la parcela, se encuentra otro edificio residencial consolidado, de planta baja, primera elevada y bajocubierta.

Debido al grado de inversión que requeriría la rehabilitación de la totalidad de los inmuebles adquiridos, el Ayuntamiento de Ultzama ha considerado dar inicio a la primera fase de la intervención, proponiendo la rehabilitación de este último edificio residencial para albergar tres viviendas destinadas a alquiler.

Descripción del edificio.

(se adjuntan planos de estado actual en formato pdf).

El edificio objeto de concurso, se trata de una edificación residencial consolidada, con una planta rectangular de dimensiones exteriores de 14,80m x 10 m y tres alturas (PB+I+BC).

Presenta una estructura de muros de carga perimetrales y pórticos de madera (tres pilares en planta baja y cuatro en P1 y BC).

El edificio se sitúa en la alineación oficial en su fachada principal, presentando distancias inferiores a los tres metros respecto a las parcelas colindantes en sus fachadas este y sur.

El frente de parcela cuenta con servicios enterrados de abastecimiento y saneamiento de agua.

La red eléctrica es aérea y hay que proceder a su soterramiento.

Programa.

El programa de necesidades propuesto por el Ayuntamiento es libre, con las siguientes limitaciones:

- **Habilitación de tres viviendas:**
 - o Deberán cumplir con los condicionantes técnicos y formales de viviendas protegidas de Navarra.
 - o Dos de las viviendas deberán contar con, al menos, dos dormitorios.
- **Espacios comunes y locales vinculados a viviendas:**
 - o El edificio deberá contar con ascensor.
 - o El edificio deberá albergar, si fuese el caso, los locales exigibles a almacenaje, instalaciones, etc.
- **Espacio exterior:**
 - o Se deberán habilitar tres plazas de aparcamiento exteriores, debiendo ocupar el menor espacio de parcela libre posible para poder intervenir en el mismo en la futura segunda fase.
 - o **Urbanización exterior:**
El edificio cuenta con acometidas de abastecimiento y saneamiento en su frente. Sin embargo, se ha de prever el soterramiento de la línea aérea de electricidad actual en el frente de parcela.
- **Intervención estructural:**
 - o La cubierta se encuentra en un estado deficiente que sugiere su sustitución.
 - o La estructura vertical de muros de carga y pórticos de madera no presenta, de manera aparente, problemas que requieran su intervención, salvo aquellos necesarios para el cumplimiento de ellos mínimos exigibles por la normativa vigente.
- **Composición de fachadas:**
 - o La composición de fachadas es libre (debiendo cumplir la normativa general municipal).
 - o A este respecto, cabe destacar que no se podrán abrir huecos que generen derechos de luces y vistas en la fachada sur.
La fachada este cuenta con autorización de propietario colindante para apertura de huecos. En este sentido, se valorará positivamente la menor afección posible a la citada parcela colindante, priorizando los huecos en la fachada oeste.

- Normativa aplicable:
 - Además de la normativa general aplicable a la edificación residencial, así como a la ya citada normativa Foral para viviendas protegidas, se ha de cumplir lo establecido por el Plan General Municipal de Ultzama en vigor (se adjunta enlace del SIUN).

[AVANCE DEL PLAN MUNICIPAL DE MUNICIPIO](#)

En líneas generales:

- No se aumentará su superficie construida, ni modificará su volumetría (salvo elevación de altura por sustitución de cubierta, así como el aislamiento exterior de fachada su resultase necesario).
- Se deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza de Edificación A del PGM (artículos 164-182).

Larraintzar, Ultzama, a 24 de septiembre de 2026.

Martín M^a. Picabea Aguirre

Alcalde del Ultzama