

M^a Angeles Lanz Iriarte
Jesús M^a Lanz Iriarte
M^a Dolores Lanz Iriarte

A la atención de:

Ayuntamiento de Noain/Valle de Elorz
Corporativos – Corporación Municipal

Por la presente tenemos el placer de comunicarles nuestra intención de tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela catastral 46 del polígono 2 de Noain – Valle de Elorz.

Con ese fin, nos complace invitarles al proceso de participación ciudadana que se pone en marcha, cuyo fin consiste en dar a conocer el alcance de la propuesta presentada ante el Ayuntamiento de Noain con la finalidad de incrementar la edificabilidad residencial en la parcela.

Esperamos su presencia para informarle del alcance de la propuesta y poder recibir sus aportaciones/sugerencias para generar así un espacio de debate y consulta.

Confirmando en poder contar con su asistencia el próximo día 7 de mayo a las 19:30 horas en la Casa de Cultura de Noain, les saluda atentamente

En Noain, a 26 de abril de 2018.


M^a Angeles Lanz Iriarte

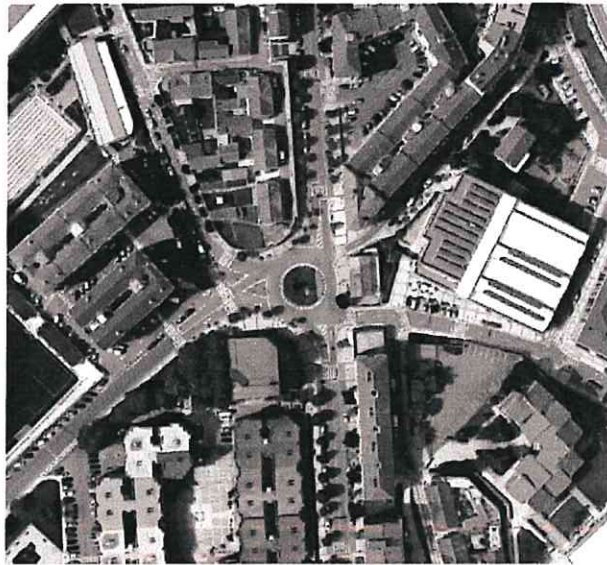
FECHA ENERO 2018

REF. 17-008

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA Memoria del Plan de Participación

UBICACION Parcela Catastral 46 Polígono 2 – NOAIN – VALLE DE ELDRZ

PROMOTOR **MARÍA ÁNGELES LANZ IRIARTE**
JESÚS MARÍA LANZ IRIARTE
MARÍA DOLORES LANZ IRIARTE



ARQUITECTOS **IÑAKI TANGO HUALDE**- ARQUITECTO COAVN 2412
IMANOL C. GARCIA DE ALBENIZ MTZ. ARQUITECTO. COAVN 3606

TCGAARQUITECTOS

NOTA Este documento es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

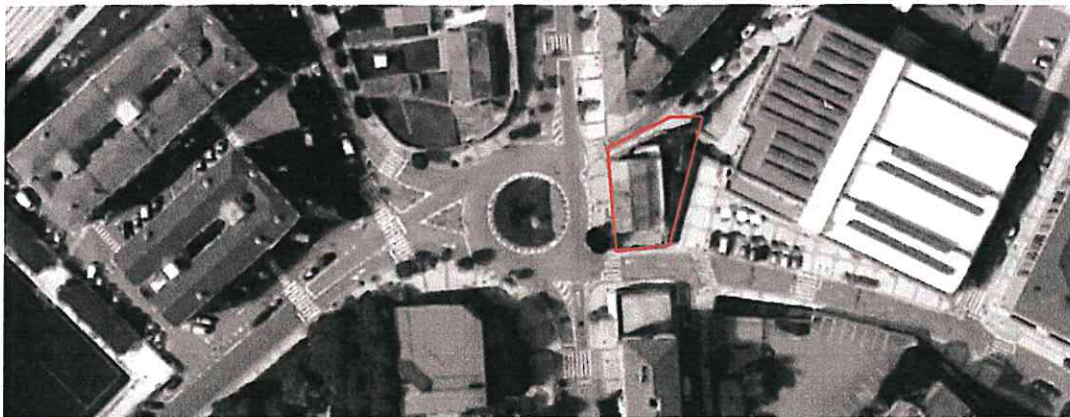
Objeto del expediente

Es objeto del presente expediente la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) al efecto de actuar urbanísticamente en la parcela catastral 46 del polígono 2 del municipio de Noain - valle de Elorz.

Descripción del ámbito del PEAU

El ámbito del PEAU se circunscribe a una única parcela catastral, concretamente a la parcela urbana 46 del polígono 2 de Noain - Valle de Elorz, sita en calle Real nº 38 de Noáin - Valle de Elorz.

La parcela actualmente está edificada, contiene una edificación de PB+I y cuerpos anejos adosados a la PB hacia la parte trasera.



Información urbanística

El instrumento que le es de aplicación a la parcela objeto del presente Plan Especial es el Plan Municipal de Noain, vigente hoy en día, el cual fue aprobado definitivamente con fecha 17 de septiembre de 2001 y que está en vigor desde su publicación en el BON con fecha 8 de abril de 2002.

Se trata de una parcela clasificada como **Suelo Urbano Consolidado**, incluida dentro del Área 2 del Núcleo Urbano de Noain. El uso global del Área es el Residencial siendo el objetivo urbanístico del PGOU consolidar la edificación existente.

Tal como determina el PGOU, se consolida la superficie, así como el aprovechamiento actual edificado. Mientras que el coeficiente de edificabilidad de la parcela será el establecido en su área correspondiente, para aquellas con menor aprovechamiento al actual edificado.

Todo ello redunda en lo determinado en el artículo 41 de manera que en obras de ampliación o renovación de la edificación consolidada, la edificabilidad máxima será la mayor de los siguientes valores: la edificabilidad ya consolidada por la edificación existente o la que corresponde a la aplicación de la edificabilidad de su área correspondiente.

La tabla de edificabilidades existente en el artículo 50 de la Normativa Urbanística General plantea que la edificabilidad depende de la superficie de la parcela, y puesto que nos encontramos ante una parcela de 415 m², le corresponde una superficie máxima construida de 250,00 m² siendo la ocupación máxima de parcela 200 m².

Como consecuencia se entiende que la parcela ostenta la edificabilidad consolidada según su edificación actual, es decir, dispone de 352,45 m²c consolidados.

Objeto del PEAU

Mediante la tramitación de este PEAU se pretende posibilitar el incremento de la edificabilidad permitida para la parcela en la que se actúa, así como del señalamiento de unas nuevas alineaciones generales, elevación de la altura del edificio permitiendo el paso de B+1 a B+4 y, por tanto, incrementar el número de viviendas en el solar.

Tipo de actuación que desarrolla

El tipo de actuación que desarrolla el presente PEAU, dado que se ubica en un ámbito de suelo urbano, se plantea para posibilitar un incremento de la edificabilidad y densidad en la parcela y no requiere la reforma o renovación de la urbanización se enmarca indiscutiblemente dentro de las **actuaciones de dotación**, tal y como determina el artículo 92 de la LFOTU.

En relación a todo ello la modificación que nos ocupa viene a proponer:

- Definir una nueva edificabilidad para la parcela.
- Definir unas nuevas condiciones de alturas (nº de plantas, altura máxima permitida para el edificio).
- Definir unas nuevas alineaciones.

La ordenación volumétrica que se propone en la parcela trata de acomodar una solución que permita ejecutar un edificio moderno y análogo a los edificios de su entorno en lo referente a usos y alturas de modo que puedan levantarse una planta de uso comercial en planta baja y cuatro plantas elevadas de uso residencial. Las superficies previstas de la nueva edificación serían las siguientes:

Superficie edificada actualmente:	352,45 m²c.
Superficie máxima edificable propuesta:	1.380,45 m²c.

Estas se desglosarían de la siguiente manera:

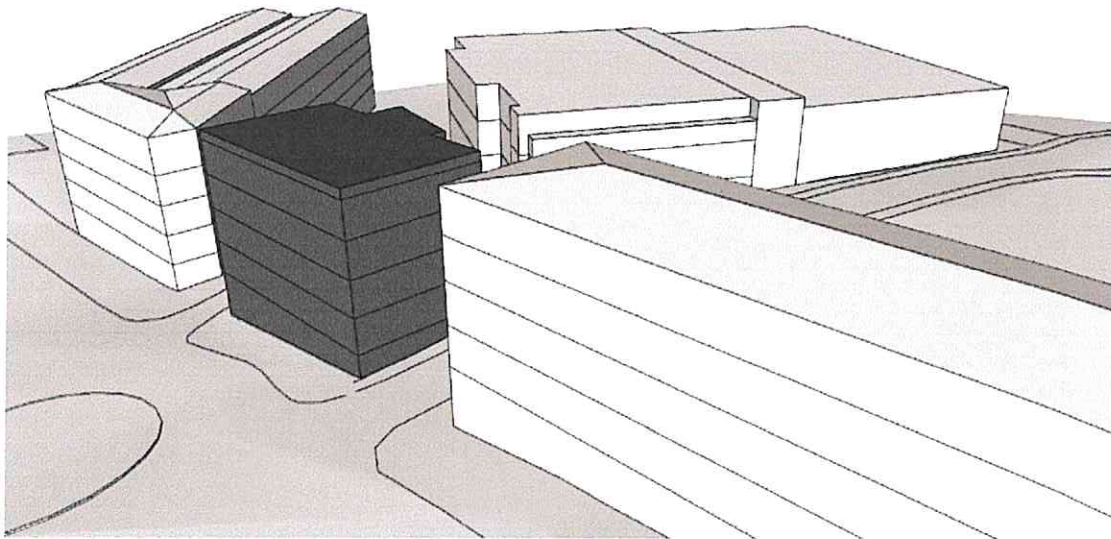
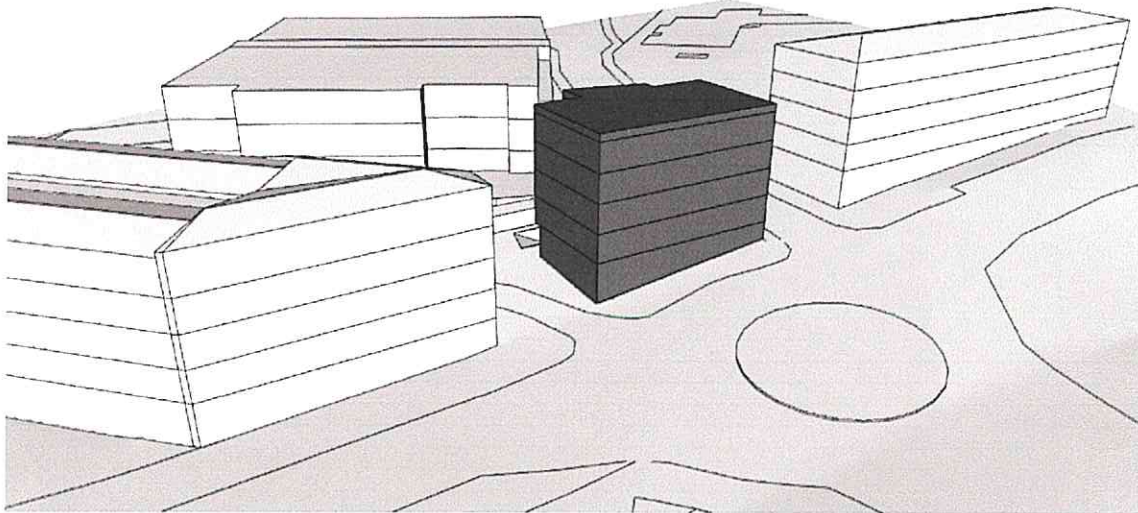
Superficie edificable propuesta planta baja uso comercial:

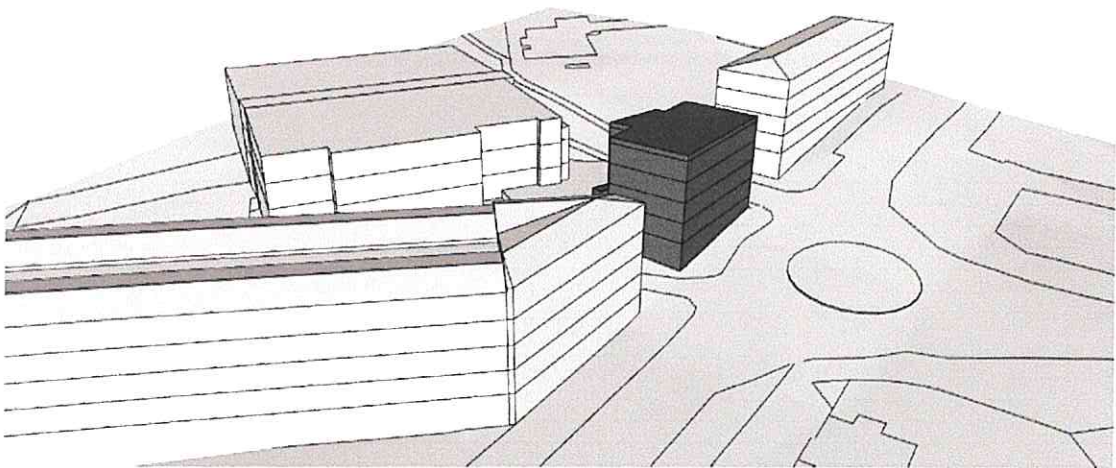
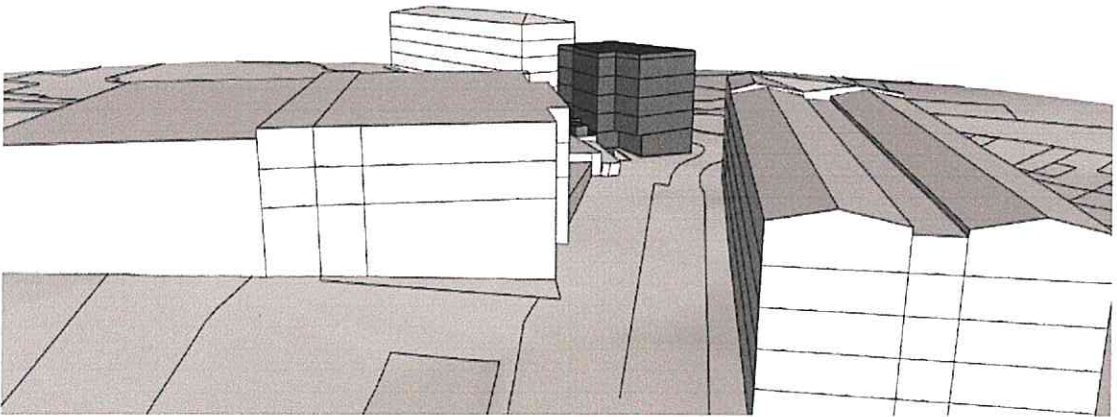
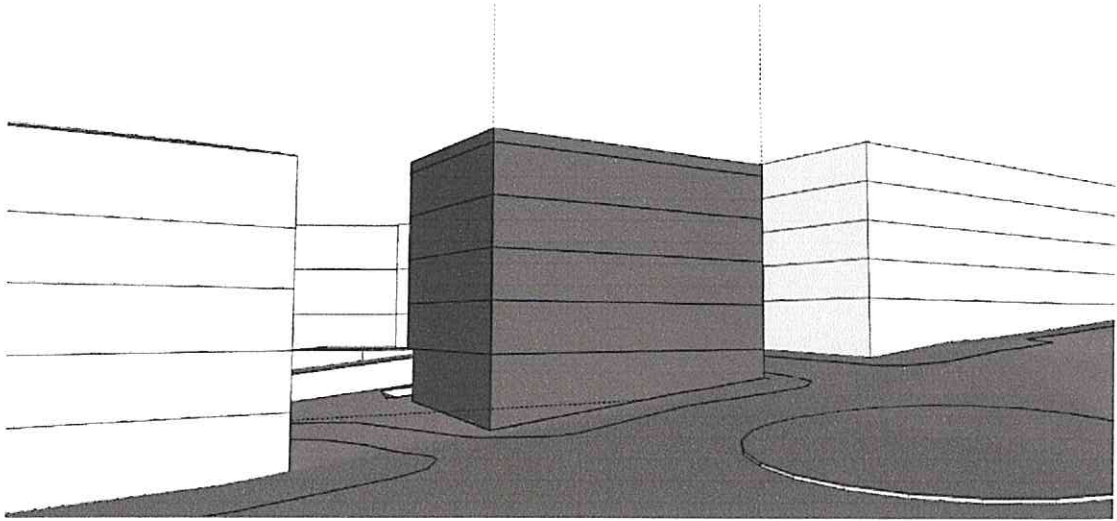
265,00 m²c.

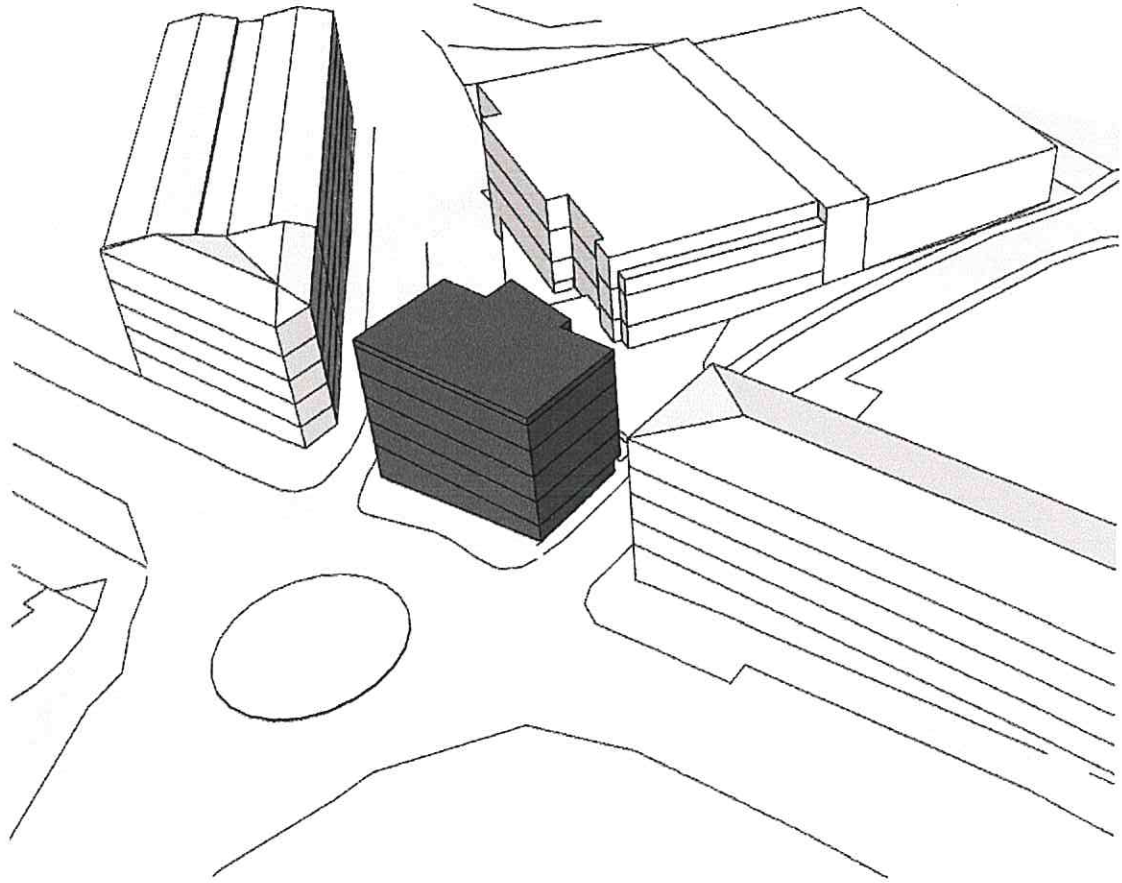
Superficie edificable propuesta plantas elevadas uso residencial:

1.115,45 m²c.

A continuación se exponen, de manera orientativa, una serie de vistas volumétricas de la actuación propuesta.







EDIFICACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
calle Real 38, Noain

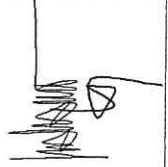
ARQUITECTOS:

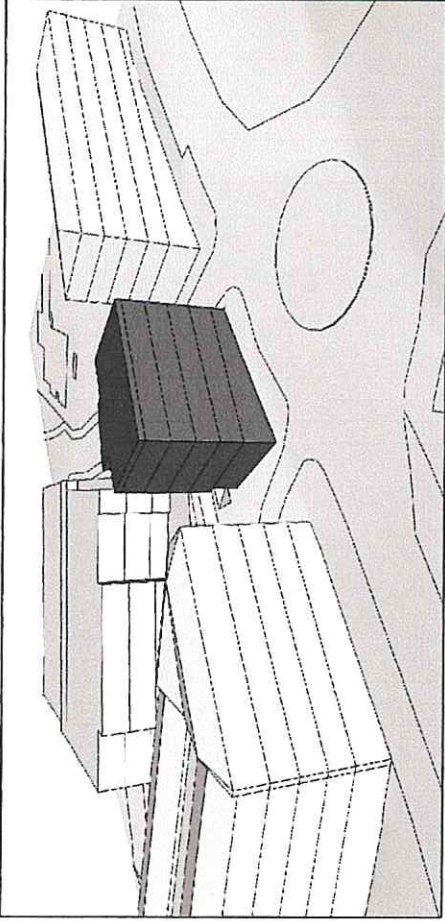
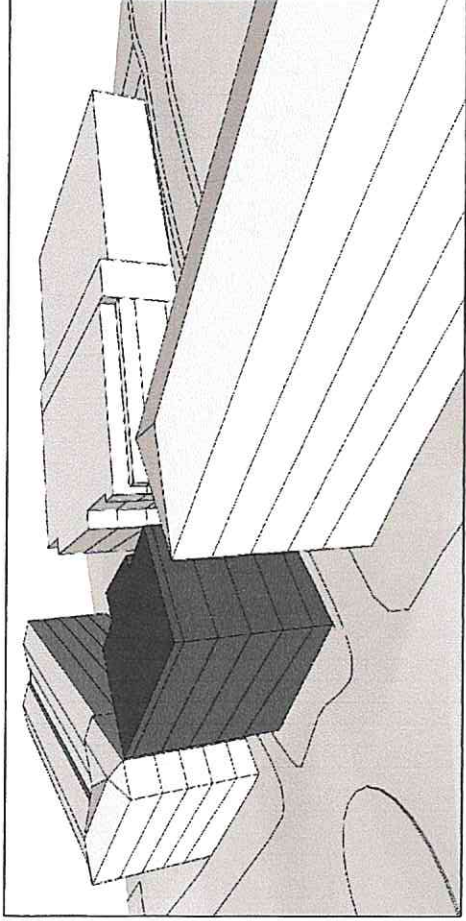
TCGAARQUITECTOS

Partners: IÑAKI TANCO HUALDE, IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MITZ

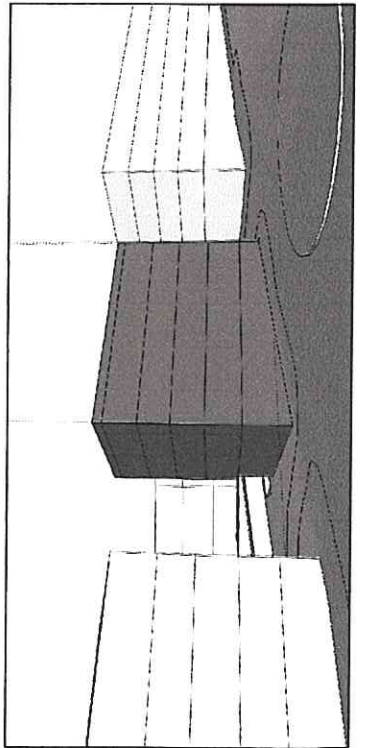
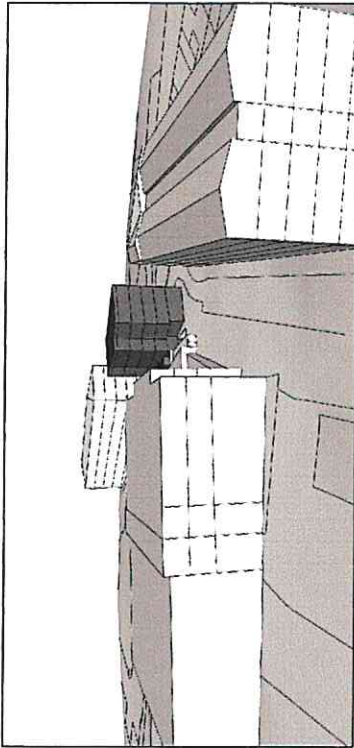
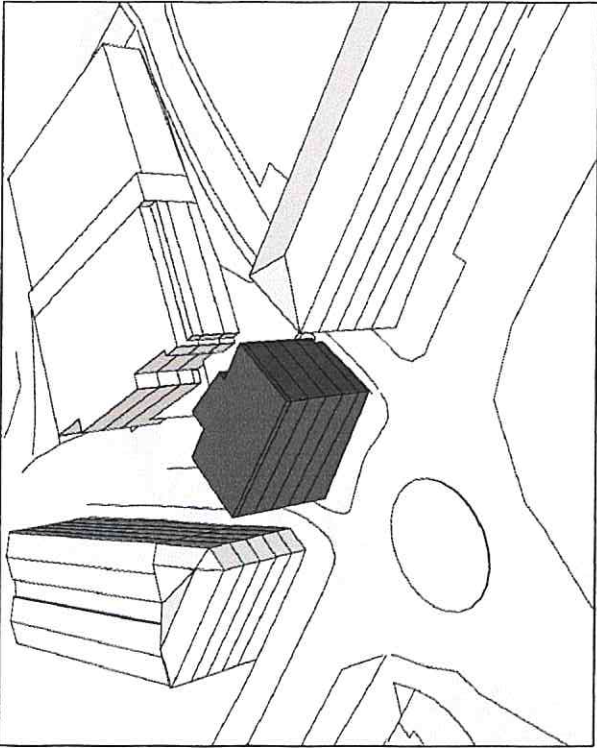
ARQUITECTO: IÑAKI TANCO HUALDE

ARQUITECTO: IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MITZ
C/ ARQUITECTO: CONVI 1500





PROPUESTA - IMÁGENES DE CONJUNTO



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
calte Real 35, Noalín

ARQUITECTOS:

TCCAARQUITECTOS

Perforación de la calle Real 35, Noalín

IMAMI TANCO HUALDE

ARQUITECTA COORDINADORA

IMANOL C. GARCÍA ALBÉNIZ MTZ.

DR. ARQUITECTO COA/11/1995

