

MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN URDAX**

**APALENA Pol.4 Par.12**

**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA URDAZUBIN**

PROMOTOR / SUSTATZAILEA:

Felipe Villares Otheguy

SITUACIÓN / KOKAPENA:

Axular Karrika 4 (Urdazubi/Urdax)

ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK:

Patxi Valer Goñi

Gabriel Laborra Erdozain

Octubre 2020.ko Urria

## ÍNDICE

- 1 OBJETO**
- 2 AGENTES**
- 3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**
- 4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**
- 5 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO**
- 6 CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE**
- 7 DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO**
- 8 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO**
- 9 RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**
- 10 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
  - 10.a VIABILIDAD ECONÓMICA
  - 10.b SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 11 DATOS DE LA PROPUESTA**
  - 11.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
  - 11.2 NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES
  - 11.3 ORDENACIÓN
  - 11.4 USOS
  - 11.5 APROVECHAMIENTO
  - 11.6 ALINEACIONES
  - 11.7 RASANTES
  - 11.8 FACHADAS Y CUBIERTA
  - 11.9 PERFIL EDIFICATORIO PARCELA 16/774
  - 11.10 EDIFICABILIDAD
  - 11.11 GESTIÓN
  - 11.12 ORDENANZAS
- 12 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

## **1 OBJETO**

Este documento tiene por objeto recoger en un documento urbanístico conforme al Decreto Foral Legislativo 1/2017, la modificación de las condiciones urbanísticas de la Casa Apalena de Urdazubi/Urdax, en la catastral 18/4, para posibilitar la creación de 1 nueva vivienda en la planta baja.

El documento sirve para su exposición en el Proceso de Participación Ciudadana según la metodología definida en el apartado 12 de esta memoria, de manera que tenga un carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

## **2 AGENTES**

### **Promotor**

El promotor de esta tramitación es Felipe Villares Otheguy, propietario del edificio.

### **Autor del documento**

Los arquitectos autores del presente documento son los arquitectos Gabrioel Laborra Erdozain, colegiado nº 1252 del COAVN y Patxi Valer Goñi, colegiado nº 3701 del COAVN, con domicilio a efectos de notificación en la Plaza Doctor Balda, 1 – 1ªA de Elizondo (31700). Navarra

## **3 ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN**

### UBICACIÓN

El edificio denominado Apalena, está situado en Axular Karrika 4 de Urdazubi/Urdax Polígono 4 parcela 12 del catastro.

### DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

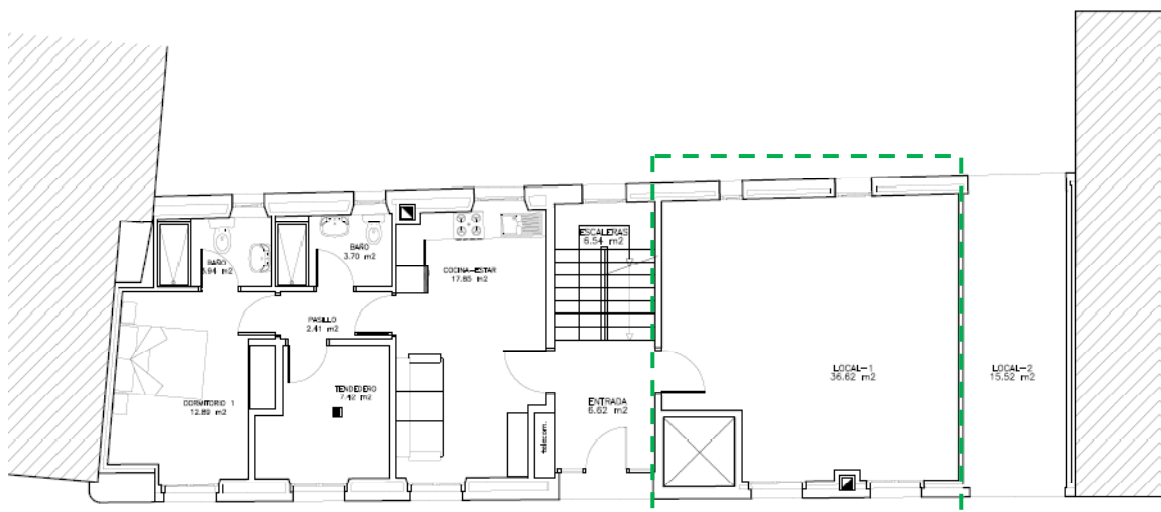
Se trata de un edificio de planta baja, primera y bajocubierta; además de un sótano. Todo ello comunicado con una caja de escaleras centrada en el edificio, con acceso desde la Calle Axular, a través de un arco de entrada.

Consta de 4 viviendas; una en planta baja, dos en planta primera y otra en planta bajocubierta. El sótano se destina a trastero y a cuarto de caldera e instalaciones.

En planta baja hay un local sin uso específico, donde se pretende habilitar una vivienda.



ALZADO FRONTAL (NORTE)



PLANTA BAJA

## SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

El edificio se encuentra en uso, cuentan con acceso directo desde vial público, y dispone de todos los servicios de alumbrado público, agua, luz y telefonía desde la red municipal, así como de evacuación de aguas pluviales y fecales que vierten a la red municipal.

No se realizan modificaciones en los servicios.

#### **4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El edificio fue reformando según proyecto redactado por estos mismos arquitectos en el año 2011 y las obras finalizaron en agosto de 2014, se encuentra en uso y en buen estado de conservación.

El edificio está situado en la UC2 de Urdazubi/Urdax y se ajusta a las determinaciones establecidas en el Plan Urbanístico Municipal y más concretamente a las definidas en la modificación puntual de la UC2 aprobada definitivamente y publicada en el BON nº 21 de 31 de enero de 2014

El edificio se encuentra en la parcela catastral 12 del polígono 4, que tiene una superficie de 155,17 m<sup>2</sup>

La modificación propuesta en este documento no afecta a la configuración exterior, únicamente contempla la posibilidad de habilitar una vivienda en la planta baja.

El proceso para la reconstrucción de la casa Apalena ha tenido un largo recorrido que empezó el 10 de mayo de 2005 con la presentación en el Ayuntamiento de documentación como Consulta Urbanística, que contenía una pequeña memoria junto con planos de plantas y alzados. Tras la respuesta municipal, se presentó Estudio de Detalle visado el 25 de noviembre de 2005.

El 14 de febrero de 2007 se presentó Modificación Puntual del Plan Municipal, publicándose su aprobación definitiva en el BON 149 de 8 de diciembre de 2008.

En noviembre de 2010 se presentó Proyecto Básico visado el 9/11/2010 y su posterior desarrollo mediante Proyecto de Ejecución visado el 18/03/2011, el cual tuvo una ampliación mediante Anexo al Proyecto, visado el 15/06/2012.

Debido al estado ruinoso del edificio se decide su sustitución, para lo cual se presenta, en noviembre de 2012, una Modificación Pormenorizada del Plan Municipal, modificándose el Proyecto mediante Anexo 2 visado el 25/04/2013

Se presenta el Certificado Fin de Obra junto con la documentación correspondiente visada el 04/08/2014.

#### **5 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO**

Este documento surge ante la voluntad del promotor, de crear una nueva vivienda en la planta baja del edificio, actualmente destinada a local.

El art. 90 del DFL 1/2017 señala lo siguiente:

“...

*5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o*

*modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*

...”

Nuestro caso se ajusta al articulado del DFL 1/2017, al tratarse de aumentar el número de viviendas en un edificio del suelo urbano, sin que se requiera la reforma ni la urbanización del mismo.

## **6 CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE**

### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El edificio se encuentra en Suelo Urbano de Urdazubi / Urdax.

Está clasificado como Suelo urbano consolidado y calificado como Residencial

Se trata de una edificación consolidada por el Plan Municipal, y la actuación prevista no afecta al volumen existente. No se amplía superficie ni volumen, y no se actúa en el exterior.

### PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

En general, es de aplicación el Plan General Municipal, con aprobación definitiva publicada el 9 de julio de 1999, y sus modificaciones aprobadas, y en particular las normas establecidas para la UC 2 según Modificación puntual en UC2 aprobada definitivamente y publicada en el BON 21 de 31 de enero de 2014.

Son de aplicación las Ordenanzas del PGM. No se prevé actuar en el exterior del edificio, por lo que no se modifican.

El Artículo 56 de las Normas Urbanísticas del Plan Municipal, establece la posibilidad de autorizarse por el Ayuntamiento el aumento del número de viviendas por edificio, exigiendo un aparcamiento por cada vivienda autorizada sobre las previstas, por lo que se define una plaza de aparcamiento en el frente del edificio afectado por este PEAU, según plano de situación, en terreno propiedad del mismo promotor de este documento.

La modificación del uso establecido en esta parte del edificio, que pasa de tener un uso de local a tener un uso de vivienda, no supone ningún incremento de dotaciones públicas, puesto que el incremento de la vivienda, se compensa con la reducción del local; estando los dos usos incluidos en el mismo Uso Global de Residencial Casco, según el Artículo 15 de la Normativa Urbanística del Plan Municipal.

En cuanto a la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico posible por el incremento del valor del edificio, por el cambio de uso de local a vivienda, se realizará según valoración efectuada por el propio Ayuntamiento.

## **7 DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO**

Se trata de una actuación de dotación puesto que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la densidad, y no requiere la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

En este caso, por tratarse de un suelo urbano, y de acuerdo con el artículo 77.6 del DFL 1/2017 se deberá llevar a cabo la modificación mediante la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana PEAU.

Este tipo de instrumentos urbanísticos previstos en el DFL 1/2017, están a su vez, sometidos al proceso de Participación Pública en momento anterior a iniciarse su tramitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3 del citado DFL 1/2017.

Este Plan de Participación Pública, viene regulado en este citado artículo 7, de la siguiente manera:

*1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*

*2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

*3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

*4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y*

*comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

De esta regulación normativa se llega a la conclusión de que este Proceso de Participación Pública, supone la confección de una Memoria previa a la propia del Instrumento de planeamiento que a partir de aquella se desarrollará y tramitará, que debe contener los siguientes aspectos:

- a) Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- b) Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.
- c) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- d) Metodología y herramientas de difusión y participación.
- e) Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

## **8 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO**

La actuación urbanística que se va a desarrollar de conformidad con los motivos anteriormente expuestos, está centrada en una parcela catastral privada en el interior de un edificio existente. Se trata pues de un espacio acotado concreto y localizado que no afecta a espacios públicos ni altera en absoluto el entorno urbano. Por ello, podemos considerar que tan solo afecta a los propietarios de las viviendas del edificio existente en la parcela. Habría que añadir el hecho de que esta actuación urbanística, conlleva tan solo un pequeño incremento de la densidad de viviendas, pero no el aumento del volumen edificado ni del aspecto exterior del edificio.

## **9 RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

Se mantienen alineaciones, volumen y configuración arquitectónica del edificio. No se actúa en el exterior. Únicamente se posibilita la creación de una nueva vivienda en la planta baja del edificio.

Se crea una nueva plaza de aparcamiento, según plano de emplazamiento, tal y como se indica en el Art. 56 de las Normas del Plan municipal.

Todas las demás determinaciones quedan sujetas al Plan vigente.

## **10 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **10.a VIABILIDAD ECONÓMICA**



Se trata de una actuación muy localizada dentro de un edificio existente en un espacio del que el promotor ya es propietario, con el fin de crear una nueva vivienda sin alterar la volumetría y configuración arquitectónica del edificio. El presupuesto previsto es de 25.000€, claramente inferior al de adquisición de una vivienda similar en el entorno, por tanto la actuación es viable económicamente.

#### 10.b SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es una intervención dentro de un edificio sin afectar al exterior, por tanto exclusivamente en el ámbito privado, que no genera cargas, pero sí, en cambio, genera beneficios a las administraciones públicas, puesto que se deriva el aumento de la fiscalidad por cada vivienda creada.

### 11 DATOS DE LA PROPUESTA

#### 11.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Se mantiene la clasificación del Suelo como Suelo urbano consolidado y la calificación del edificio como 'Residencial'.

#### 11.2 NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES

No se modifica la normativa urbanística.

#### 11.3 ORDENACIÓN

Se trata de una actuación dentro de un edificio existente. No se modifica.

#### 11.4 USOS

Se mantiene el uso residencial.

#### 11.5 APROVECHAMIENTO

Únicamente se posibilita la creación de una nueva vivienda en el edificio.

#### 11.6 ALINEACIONES

No se modifican las alineaciones establecidas por el Plan Municipal.

#### 11.7 RASANTES

Se mantienen las rasantes tanto en los espacios públicos como privados.

#### 11.8 FACHADAS Y CUBIERTA

No se modifican.

### 11.9 PERFIL EDIFICATORIO

Se mantiene el perfil edificatorio.

### 11.10 EDIFICABILIDAD

No se aumenta la edificabilidad. Se posibilita el aumento del número de viviendas en el edificio.

### 11.11 GESTIÓN

Se establece el sistema de Actuación Directa. Se presentará un Proyecto de Construcción que concrete la configuración de la vivienda y la justificación de la normativa que le afecte.

### 11.12 ORDENANZAS

Para las determinaciones no señaladas en este documento, se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan Municipal vigente.

## **12 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, este Plan Especial de Actuación Urbana se someterá a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

Debido al reducido ámbito de la actuación, se propone que el proceso de participación se realice mediante 2 sistemas:

- a) Por una parte, esta Memoria se colgará en la página Web del Ayuntamiento durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente, los vecinos del entorno sobre el que se va a actuar, puedan tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, puedan presentar a trámite, escritos de sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar el documento definitivo de PEAU.
- b) Por otra parte, se convocará mediante bando a los vecinos de Urdazubi/Urdax a una reunión informativa en dependencias municipales en fecha que se determinará, con el fin de responder a las dudas que puedan plantearse y principalmente, recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado PEAU.

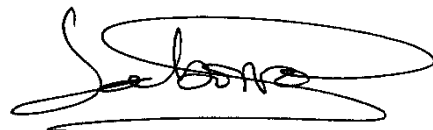
Se facilita la dirección de correo electrónico de los redactores del documento para cualquier sugerencia o cuestión que pueda surgir. [info@artekabaztan.com](mailto:info@artekabaztan.com) y [gabriel@laborra.com](mailto:gabriel@laborra.com)

El documento definitivo del PEAU para su aprobación inicial contendrá las conclusiones valoradas del procedimiento de participación indicado.

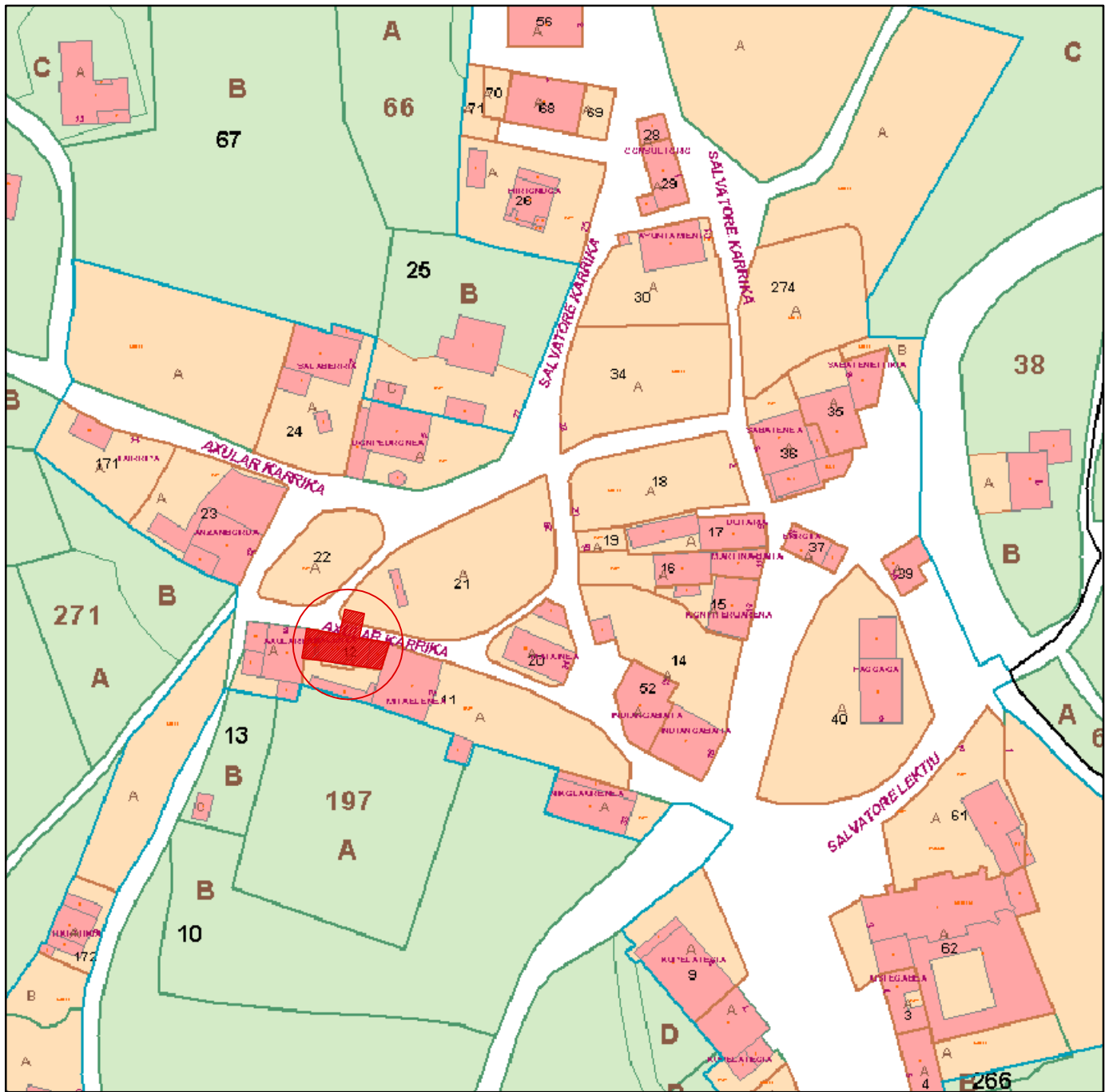
Elizondo, octubre de 2020



Fdo. Patxi Valer Goñi



Fdo. Gabriel Laborra Erdozain



**LABORRA  
ARKITEKTOAK**  
- Gabriel & Ines -

ELIZONDO (BAZTAN)  
Tlf. 948 580 122  
www.laborra.com

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN URDAX OCTUBRE 2020.eko URRIA  
POL.4 PARC.12



**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA URDAZUBIN**

PROMOTOR\_SUSTATZAILEA: FELIPE VILLARES OTHEGUY

ARQUITECTOS\_ARKITEKTOAK: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN\_PATXI VALER GOÑI

SITUACIÓN  
KOKAPENA



-  **Ámbito de actuación**
-  **Plaza de aparcamiento**



**LABORRA  
ARKITEKTOAK**  
- Gabriel & Ines -

ELIZONDO (BAZTAN)  
Tif. 948 580 122  
[www.laborra.com](http://www.laborra.com)

OCTUBRE 2020.eko URRIA

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN URDAX** POL.4 PARC.12

**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA URDAZUBIN**

**PROMOTOR\_SUSTATZAILEA:** FELIPE VILLARES OTHEGUY

**ARQUITECTOS\_ARKITEKTOAK:** GABRIEL LABORRA ERDOZAIN\_PATXI VALER GOÑI

**PLANTA  
OINA**