

**PLAN DE PARTICIPACION**

**PARCELA 68 – POLIGONO 1 (UE4)**

**DANTXARINEA – URDAZUBI / URDAX**

ENERO 2.021

# **PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 68 DEL POLÍGONO 1 DE DANTXARINEA.**

## **A.-CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

La Parcela 68 del Polígono 1 se encuentra ubicada en el noreste del Área Comercial de Dantxarinea, concretamente en el número 19 del Barrio de Dantxarinea. Es colindante al norte con el área AA1 y la regata Lapitxuri, la cual es fronteriza con Francia, al sur con la AC4, con un sendero peatonal que lo separa de la UE8 y con la mencionada regata Lapitxuri, al este con la misma regata y al oeste con vial público.

La Parcela 68 se encuentra libre de edificaciones. Forma ella sola la UE 4 del Plan municipal de Urdazubi-Urdax de 8.756,52 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, el ámbito del PEAU coincide con el de la UE4, que es de 8.756,52 m<sup>2</sup>.

## **B.- ANTECEDENTES**

Sobre la Parcela 68 del Polígono 1 que forma la UE4 se redactó en 2.012 y 2.013 un Estudio de Detalle, cuyas alineaciones se detallan en el plano 6 que se acompaña.

Dicho Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Urdax en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2.013.

Sin embargo, las alineaciones de dicho estudio de detalle no son compatibles con las líneas de inundabilidad definidas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con el detalle del plano 7 que se adjunta,

por lo que no se puede llevar a efecto, ni, por tanto, desarrollar las determinaciones urbanísticas reconocidas en los instrumentos de planeamiento aprobados.

Por ello, resulta necesario modificar las actuales determinaciones y proponer otras nuevas alineaciones que se detallan en el presente documento. Dichas alineaciones del edificio respetan la línea marcada por el Plan de Encauzamiento aprobado por la CHC, conforme a la comunicación - informe de la CHC, en respuesta a una consulta previa a tal efecto. Se acompaña dicha comunicación – informe de la CHC como Anejo 4.

### **C.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

La Parcela 68 es suelo urbano no consolidado, constituye la Unidad de Ejecución UE4 y se rige por el artículo 78 de la Normativa de la Modificación del Plan Municipal para Dantxarinea - Landibar de 2.012, que se acompaña como Anejo 1.

Se trata, por tanto, de un suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada pero que no se ha desarrollado y que, ahora, se pretende modificar esa ordenación, incrementando su aprovechamiento, edificabilidad y perfil, pero no la altura máxima bajo alero.

Se trata de una actuación de dotación de las previstas en el art. 60.2 en cuanto tiene por objeto modificar sobre el suelo urbano y del art 90 DFL1/2017, de 26 de julio que aprueba definitivamente el Texto Refundido de La Ley Foral de Ordenación del Territorio, en tanto tiene por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad.

Este nuevo marco legal exige que, en el suelo urbano, la figura de planeamiento elegida sea el Plan Especial de Actuación Urbana que viene recogido en el art 61 del mismo texto.

Resulta necesario el concretar la reordenación del ámbito que nos ocupa por lo que se ha de redactar un instrumento urbanístico para la Parcela 68 del Polígono 1 de Dantxarinea (UE4), que será un plan especial de actuación urbana (PEAU).

De acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del DFL 1 /2017, de 26 de julio, de aprobación definitiva del Texto refundido de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, previa la aprobación inicial del mencionado instrumento urbanístico, es necesario proceder a la realización del preceptivo proceso de participación consultivo.

Para ello se establece el presente Plan de Participación, en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas:

1. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento: el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdaiz, la Asociación de Comerciantes de Dantxarinea.
2. Resumen de las propuestas de ordenación:

2.1.- La ordenación vigente en este momento es la que aprobó la Modificación Estructurante del Plan Municipal de Urdazubi/Urdaiz en Dantxarinea-Landibar, que fue aprobada definitivamente por OF 6E/2.012

de 15 de febrero del Consejero de Fomento y Vivienda (BON nº 57 de 22 de marzo de 2012).

En el anejo 1 a la presente memoria se muestra la normativa urbanística vigente para la Parcela 68 del Polígono 1 de Dantxarinea. – *Artículo 78. Unidad de Ejecución UE4.*

En los planos del 1 al 5 se expone la normativa urbanística y el estado actual del ámbito.

En el plano 6 se exponen las alineaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2.013.

2.2.- Estudiadas otras alternativas de ordenación se propone un edificio de uso comercial, con una nueva edificabilidad y nuevas alineaciones adaptadas a las líneas de inundabilidad definidas por la CHC, dado que las alineaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente exceden las mencionadas líneas de inundabilidad definidas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, conforme al plano 7 de la documentación gráfica que se acompaña.

El incremento de la edificabilidad está en consonancia con actuaciones previas en Dantxarinea y con el espíritu de la LOFTU de apuesta por la ciudad compacta y por la optimización del suelo urbano existente como forma más sostenible de ocupación del territorio, en contraposición con la expansión del suelo urbano.

Se detallan las cesiones reglamentarias para equipamiento polivalente y zona verde, así como un nuevo vial público de acceso a dichas superficies.

Los aparcamientos definitivos de la Unidad se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución del edificio comercial de la UE4. De todas maneras, en cumplimiento de la normativa urbanística, se garantiza la existencia de, al menos, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> destinados a uso comercial.

Dado que se prevé que se destinen las plantas baja y primera del edificio a su uso comercial, se estiman unos 5.500 m<sup>2</sup> comerciales, con lo que la UE4 se dotaría en tal caso de al menos 110 plazas de aparcamiento (5.500 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> por plaza). Esta cantidad mínima podrá variar en función de la superficie de uso comercial.

Se definen tres alternativas, con diferentes alineaciones y edificabilidades:

- **La alternativa – propuesta 0**, que es la actual y que no puede llevarse a cabo, recogida en los planos del 8 al 13. Su edificabilidad es de 8.265,00 m<sup>2</sup> y su normativa urbanística se adjunta en el Anejo 1 (*actual artículo 78 de la Normativa Urbanística*)
- **La alternativa – propuesta 1**, recogida en los planos del 14 al 19. Su edificabilidad es de 10.250,00 m<sup>2</sup> (la actual + 1.985,00 m<sup>2</sup>) y su normativa urbanística propuesta se adjunta en el Anejo 2 (*propuesta 1 de modificación del artículo 78 de la Normativa Urbanística*)
- **La alternativa – propuesta 2**, recogida en los planos del 20 al 25. Su edificabilidad es de 11.000,00 m<sup>2</sup> (la actual + 2.735,00 m<sup>2</sup>) y su normativa urbanística propuesta se adjunta en el Anejo 3 (*propuesta 2 de modificación del artículo 78 de la Normativa Urbanística*)

### 3. Conclusiones del estudio de alternativas

De las 3 alternativas presentadas, se elige la alternativa – propuesta 1, descartándose la alternativa – propuesta 0 y la alternativa – propuesta 2.

La alternativa – propuesta 0 se descarta por su inviabilidad, ya que es incompatible con las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

La alternativa – propuesta 2 se descarta por ser la más ambiciosa.

Se propone la alternativa – propuesta 1 porque la edificabilidad resultante y el incremento de la misma es acorde con otras actuaciones previas en ámbitos de Dantxarinea.

Con la propuesta 1, la edificabilidad sería de 1,17 (10.250,00 m<sup>2</sup> / 8.756,52 m<sup>2</sup>) y el incremento de la misma sería del 24,02 %.

La edificabilidad sería inferior a la colindante AC4, que es de 1,45 (2.225,85 m<sup>2</sup> / 1.538,61 m<sup>2</sup>) y el incremento de la edificabilidad sería comparable a otros PEAUs aprobados anteriormente en la zona, como el de la AR1 S2 U1 de Dantxarinea, cuyo incremento de edificabilidad computable ha sido del 24,06 %. (2.294,85 m<sup>2</sup> de incremento respecto a los 9.538,37 m<sup>2</sup> construidos en origen). La edificabilidad computable de la AR1 S2 U1 ha resultado de 1,92.

#### 4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

De acuerdo con el art 60 del DFL 1/2017, de 26 de julio, que aprueba la LFOTU, los Planes Especiales de actuación Urbana contendrán una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el art 58.5.f entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y un impacto en las haciendas públicas.

Dado que se trata de una actuación de dotación de iniciativa privada, no supone carga alguna para la hacienda pública, lo que garantiza su viabilidad.

De acuerdo con el Art. 7.4 de la DFL 172017 LFOTU es necesario incluir un apartado sobre “Sostenibilidad económica” de la modificación propuesta con el fin de garantizar que la propuesta que resulte sea viable desde el punto de vista económico.

La viabilidad se entiende, por un lado, desde el punto de vista del promotor y por otro lado, desde el Ayuntamiento y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro.

En esta fase en la que nos encontramos la viabilidad económica, sólo puede plantearse de manera muy aproximada.

Desde el punto de vista del promotor, teniendo presente el uso y el objetivo, la viabilidad está garantizada.

Por otro lado, y desde un punto de vista de la sostenibilidad económica y urbanística de esta iniciativa, pero desde la óptica municipal, existe una determinaciones urbanísticas de ordenación ya previstas que no

pueden materializarse por lo que se pretende modificar las alineaciones que permitan el ejecutar el planeamiento.

El PEAU que se redactará, posteriormente, a la finalización del proceso participativo, va suponer la ejecución de nuevas edificaciones que están sujetas al pago del ICIO y a las tasas por licencias urbanísticas.

Además, dentro de los ingresos periódicos que, adicionalmente, obtendrá la hacienda local, debe destacarse el incremento de la partida de impuesto municipal de contribución urbana por cuanto los edificios tendrán un valor superior a los actuales lo que supondrá un incremento de la contribución territorial urbana.

La actuación no obligará al ayuntamiento asumir mayores cargas o gastos de inversión que los previstos en la actualidad con la actual ordenación.

Ello significa que el ayuntamiento no tiene que hacer frente a la ejecución de nuevos espacios ni tampoco a un mayor coste de mantenimiento de lo que están ya previstos.

En definitiva, la propuesta es viable económicamente para la promotora y sostenible para el ayuntamiento al no suponer desequilibrio al negativo en los presupuestos municipales.

##### 5. Metodología y herramientas de difusión y participación:

Se propone mantener una reunión informativa con los interesados en la sala que el Ayuntamiento estime oportuno, previa publicidad de la convocatoria con el objeto de ajustar y definir una propuesta común,

Se levantará un acta de esta reunión que será remitida a los convocados y/o asistentes; se abrirá un periodo de quince días para que se proceda a comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la reunión para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Para mantener esa reunión se propone convocar al efecto, al arquitecto asesor municipal así como al menos un miembro técnico y otro jurídico del equipo redactor que va a ocuparse de la elaboración de la Modificación del planeamiento.

Además se invitará a la participación ciudadana abierta mediante anuncio en el tablón municipal y en la página Web del Ayuntamiento, para que puedan asistir a la misma reunión informativa a la que se ha aludido anteriormente, estableciendo fecha y hora para su celebración y se publicará la propuesta antes de esa sesión para que pueda analizarse.

Los interesados deberán confirmar al Ayuntamiento su asistencia, lo cual se comunicará por e-mail o telefónicamente hasta la víspera de la fecha de su celebración.

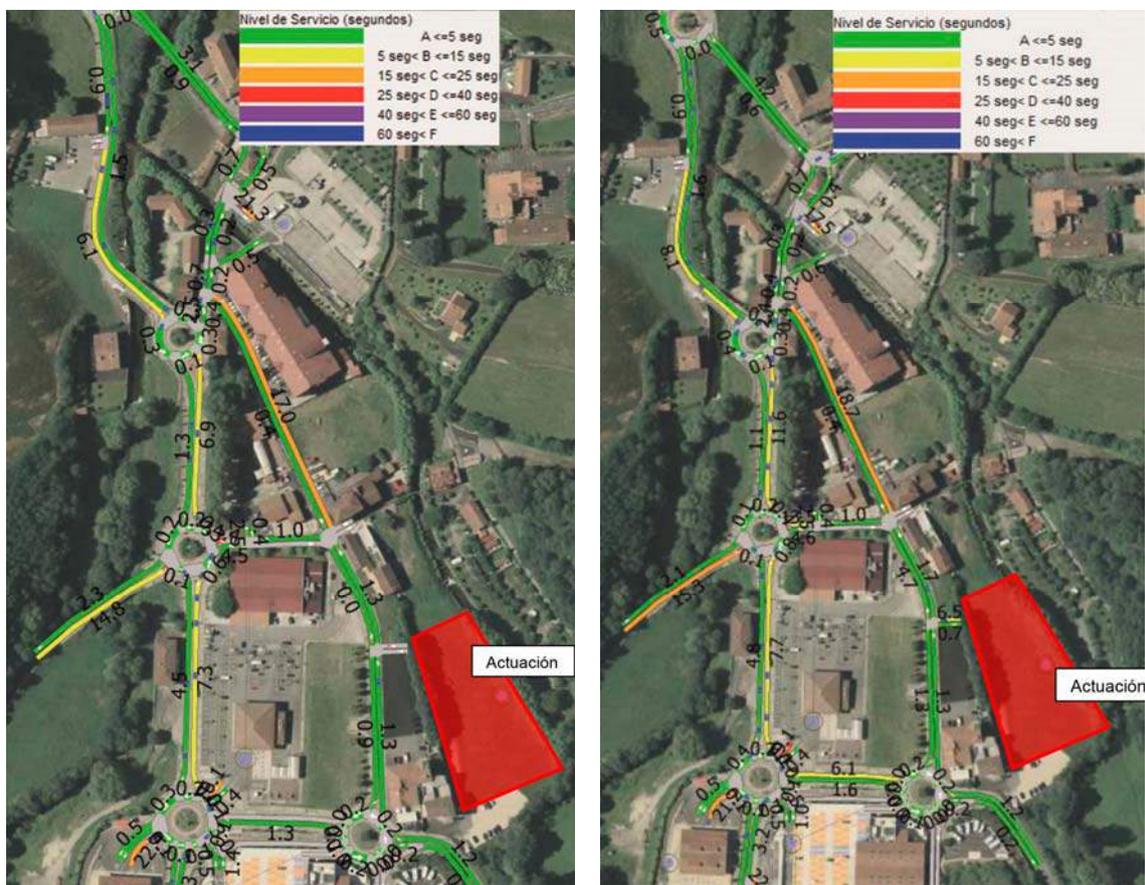
6. Resultados del proceso participativo: Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado para su consideración en el documento a redactar.

#### **D.- ESTUDIO DE MOVILIDAD**

Se acompaña a la presente el Estudio de Movilidad ya redactado del PEAU.

El Estudio de Movilidad compara el escenario de tráfico actual (incluyendo el futuro incremento de tráfico generado por el desarrollo de la Parcela 108 del Polígono 1, ya aprobada) con la hipótesis de tráfico existente tras el desarrollo de la UE4 con cualquiera de sus dos alternativas – propuestas, la 1 y la 2.

Como se ha detallado en el estudio de movilidad, se demuestra que la movilidad generada por el incremento de edificabilidad de la UE4, para la alternativa – propuesta 2 (la de más volumen de las 2), es asumible por la red viaria existente.



*(Comparativa de los tiempos de demora del estado actual, incluyendo el desarrollo de la Parcela 108 ya aprobada (izq) y el futuro tras el desarrollo de la UE4 (dcha). Páginas 34 y 35 del Estudio de Movilidad.*

El estudio de movilidad se ha calculado para 160 plazas de aparcamiento, más de las que se prevén en el edificio comercial a definir en el correspondiente proyecto de ejecución, (a favor de la seguridad), siendo los viales actuales

capaces de absorber sin problema el tráfico generado por los vehículos que aparcan en dichas plazas.

### **E.- INCIDENCIA AMBIENTAL**

Al objeto de la prevención y la reducción de la contaminación y del impacto ambiental sobre el medio ambiente, y con el fin de alcanzar la máxima protección posible del mismo, la presente actuación se someterá a la normativa de incidencia ambiental que le sea de aplicación y al régimen de licencia de actividad clasificada.

### **F.- CONCLUSION**

El PEAU que se tramite posteriormente al proceso participativo contendrá los documentos previstos en el art 61.5 TRLSOTU (memoria; memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; conclusiones y plan de movilidad). Se ajustará a lo previsto en el art 21 de la LF 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad y será sometido de acuerdo con lo previsto en la le 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

# **PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 68 DEL POLÍGONO 1 DE DANTXARINEA.**

## **A.-CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

La Parcela 68 del Polígono 1 se encuentra ubicada en el noreste del Área Comercial de Dantxarinea, concretamente en el número 19 del Barrio de Dantxarinea. Es colindante al norte con el área AA1 y la regata Lapitxuri, la cual es fronteriza con Francia, al sur con la AC4, la UE8 y la mencionada regata Lapitxuri, al este con la misma regata y al oeste con vial público.

La Parcela 68 se encuentra libre de edificaciones. Forma ella sola la UE 4 del Plan municipal de Urdazubi-Urdax de 8.756,52 m2.

Por lo tanto, el ámbito del PEAU coincide con el de la UE4, que es de 8.756,52 m2.

## **B.- ANTECEDENTES**

Sobre la Parcela 68 del Polígono 1 que forma la UE4 se redactó en 2.012 y 2.013 un Estudio de Detalle, cuyas alineaciones se detallan en el plano 6 que se acompaña.

Dicho Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Urdax en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2.013.

Sin embargo, las alineaciones de dicho estudio de detalle no son compatibles con las líneas de inundabilidad definidas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con el detalle del plano 7 que se adjunta, por lo que no se puede llevar a efecto, ni, por tanto, desarrollar las

determinaciones urbanísticas reconocidas en los instrumentos de planeamiento aprobados.

Por ello, resulta necesario modificar las actuales determinaciones y proponer otras nuevas alineaciones que se detallan en el presente documento. Dichas alineaciones del edificio respetan la línea marcada por el Plan de Encauzamiento aprobado por la CHC, conforme a la comunicación - informe de la CHC, en respuesta a una consulta previa a tal efecto. Se acompaña dicha comunicación – informe de la CHC como Anejo 4.

### **C.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

La Parcela 68 es suelo urbano no consolidado, constituye la Unidad de Ejecución UE4 y se rige por el artículo 78 de la Normativa de la Modificación del Plan Municipal para Dantxarinea - Landibar de 2.012, que se acompaña como Anejo 1.

Se trata, por tanto, de un suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada pero que no se ha desarrollado y que, ahora, se pretende modificar esa ordenación, incrementando su aprovechamiento, edificabilidad y perfil, pero no la altura máxima bajo alero.

Se trata de una actuación de dotación de las previstas en el art. 60.2 en cuanto tiene por objeto modificar sobre el suelo urbano y del art 90 DFL1/2017, de 26 de julio que aprueba definitivamente el Texto Refundido de La Ley Foral de Ordenación del Territorio, en tanto tiene por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad.

Este nuevo marco legal exige que, en el suelo urbano, la figura de planeamiento elegida sea el Plan Especial de Actuación Urbana que viene recogido en el art 61 del mismo texto.

Resulta necesario el concretar la reordenación del ámbito que nos ocupa por lo que se ha de redactar un instrumento urbanístico para la Parcela 68 del Polígono 1 de Dantxarinea (UE4), que será un plan especial de actuación urbana (PEAU).

De acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del DFL 1 /2017, de 26 de julio, de aprobación definitiva del Texto refundido de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, previa la aprobación inicial del mencionado instrumento urbanístico, es necesario proceder a la realización del preceptivo proceso de participación consultivo.

Para ello se establece el presente Plan de Participación, en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas:

1. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento: el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdaiz, la Asociación de Comerciantes de Dantxarinea.
  
2. Resumen de las propuestas de ordenación:

2.1.- La ordenación vigente en este momento es la que aprobó la Modificación Estructurante del Plan Municipal de Urdazubi/Urdaiz en Dantxarinea-Landibar, que fue aprobada definitivamente por OF 6E/2.012

de 15 de febrero del Consejero de Fomento y Vivienda (BON nº 57 de 22 de marzo de 2012).

En el anejo 1 a la presente memoria se muestra la normativa urbanística vigente para la Parcela 68 del Polígono 1 de Dantxarinea. – *Artículo 78. Unidad de Ejecución UE4.*

En los planos del 1 al 5 se expone la normativa urbanística y el estado actual del ámbito.

En el plano 6 se exponen las alineaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2.013.

2.2.- Estudiadas otras alternativas de ordenación se propone un edificio de uso comercial, con una nueva edificabilidad y nuevas alineaciones adaptadas a las líneas de inundabilidad definidas por la CHC, dado que las alineaciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente exceden las mencionadas líneas de inundabilidad definidas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, conforme al plano 7 de la documentación gráfica que se acompaña.

El incremento de la edificabilidad está en consonancia con actuaciones previas en Dantxarinea y con el espíritu de la LOFTU de apuesta por la ciudad compacta y por la optimización del suelo urbano existente como forma más sostenible de ocupación del territorio, en contraposición con la expansión del suelo urbano.

Se detallan las cesiones reglamentarias para equipamiento polivalente y zona verde, así como un nuevo vial público de acceso a dichas superficies.

Los aparcamientos definitivos de la Unidad se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución del edificio comercial de la UE4. De todas maneras, en cumplimiento de la normativa urbanística, se garantiza la existencia de, al menos, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> destinados a uso comercial.

Dado que se prevé que se destinen las plantas baja y primera del edificio a su uso comercial, se estiman unos 5.500 m<sup>2</sup> comerciales, con lo que la UE4 se dotaría en tal caso de al menos 110 plazas de aparcamiento (5.500 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> por plaza). Esta cantidad mínima podrá variar en función de la superficie de uso comercial.

Se definen tres alternativas, con diferentes alineaciones y edificabilidades:

- **La alternativa – propuesta 0**, que es la actual y que no puede llevarse a cabo, recogida en los planos del 8 al 13. Su edificabilidad es de 8.265,00 m<sup>2</sup> y su normativa urbanística se adjunta en el Anejo 1 (*actual artículo 78 de la Normativa Urbanística*)
- **La alternativa – propuesta 1**, recogida en los planos del 14 al 19. Su edificabilidad es de 10.250,00 m<sup>2</sup> (la actual + 1.985,00 m<sup>2</sup>) y su normativa urbanística propuesta se adjunta en el Anejo 2 (*propuesta 1 de modificación del artículo 78 de la Normativa Urbanística*)
- **La alternativa – propuesta 2**, recogida en los planos del 20 al 25. Su edificabilidad es de 11.000,00 m<sup>2</sup> (la actual + 2.735,00 m<sup>2</sup>) y su normativa urbanística propuesta se adjunta en el Anejo 3 (*propuesta 2 de modificación del artículo 78 de la Normativa Urbanística*)

### 3. Conclusiones del estudio de alternativas

De las 3 alternativas presentadas, se elige la alternativa – propuesta 1, descartándose la alternativa – propuesta 0 y la alternativa – propuesta 2.

La alternativa – propuesta 0 se descarta por su inviabilidad, ya que es incompatible con las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

La alternativa – propuesta 2 se descarta por ser la más ambiciosa.

Se propone la alternativa – propuesta 1 porque la edificabilidad resultante y el incremento de la misma es acorde con otras actuaciones previas en ámbitos de Dantxarinea.

Con la propuesta 1, la edificabilidad sería de 1,17 (10.250,00 m<sup>2</sup> / 8.756,52 m<sup>2</sup>) y el incremento de la misma sería del 24,02 %.

La edificabilidad sería inferior a la colindante AC4, que es de 1,45 (2.225,85 m<sup>2</sup> / 1.538,61 m<sup>2</sup>) y el incremento de la edificabilidad sería comparable a otros PEAUs aprobados anteriormente en la zona, como el de la AR1 S2 U1 de Dantxarinea, cuyo incremento de edificabilidad computable ha sido del 24,06 %. (2.294,85 m<sup>2</sup> de incremento respecto a los 9.538,37 m<sup>2</sup> construidos en origen). La edificabilidad computable de la AR1 S2 U1 ha resultado de 1,92.

#### 4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

De acuerdo con el art 60 del DFL 1/2017, de 26 de julio, que aprueba la LFOTU, los Planes Especiales de actuación Urbana contendrán una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el art 58.5.f entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y un impacto en las haciendas públicas.

Dado que se trata de una actuación de dotación de iniciativa privada, no supone carga alguna para la hacienda pública, lo que garantiza su viabilidad.

De acuerdo con el Art. 7.4 de la DFL 172017 LFOTU es necesario incluir un apartado sobre “Sostenibilidad económica” de la modificación propuesta con el fin de garantizar que la propuesta que resulte sea viable desde el punto de vista económico.

La viabilidad se entiende, por un lado, desde el punto de vista del promotor y por otro lado, desde el Ayuntamiento y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro.

En esta fase en la que nos encontramos la viabilidad económica, sólo puede plantearse de manera muy aproximada.

Desde el punto de vista del promotor, teniendo presente el uso y el objetivo, la viabilidad está garantizada.

Por otro lado, y desde un punto de vista de la sostenibilidad económica y urbanística de esta iniciativa, pero desde la óptica municipal, existe una determinaciones urbanísticas de ordenación ya previstas que no

pueden materializarse por lo que se pretende modificar las alineaciones que permitan el ejecutar el planeamiento.

El PEAU que se redactará, posteriormente, a la finalización del proceso participativo, va suponer la ejecución de nuevas edificaciones que están sujetas al pago del ICIO y a las tasas por licencias urbanísticas.

Además, dentro de los ingresos periódicos que, adicionalmente, obtendrá la hacienda local, debe destacarse el incremento de la partida de impuesto municipal de contribución urbana por cuanto los edificios tendrán un valor superior a los actuales lo que supondrá un incremento de la contribución territorial urbana.

La actuación no obligará al ayuntamiento asumir mayores cargas o gastos de inversión que los previstos en la actualidad con la actual ordenación.

Ello significa que el ayuntamiento no tiene que hacer frente a la ejecución de nuevos espacios ni tampoco a un mayor coste de mantenimiento de lo que están ya previstos.

En definitiva, la propuesta es viable económicamente para la promotora y sostenible para el ayuntamiento al no suponer desequilibrio al negativo en los presupuestos municipales.

##### 5. Metodología y herramientas de difusión y participación:

Se propone mantener una reunión informativa con los interesados en la sala que el Ayuntamiento estime oportuno, previa publicidad de la convocatoria con el objeto de ajustar y definir una propuesta común,

Se levantará un acta de esta reunión que será remitida a los convocados y/o asistentes; se abrirá un periodo de quince días para que se proceda a comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la reunión para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Para mantener esa reunión se propone convocar al efecto, al arquitecto asesor municipal así como al menos un miembro técnico y otro jurídico del equipo redactor que va a ocuparse de la elaboración de la Modificación del planeamiento.

Además se invitará a la participación ciudadana abierta mediante anuncio en el tablón municipal y en la página Web del Ayuntamiento, para que puedan asistir a la misma reunión informativa a la que se ha aludido anteriormente, estableciendo fecha y hora para su celebración y se publicará la propuesta antes de esa sesión para que pueda analizarse.

Los interesados deberán confirmar al Ayuntamiento su asistencia, lo cual se comunicará por e-mail o telefónicamente hasta la víspera de la fecha de su celebración.

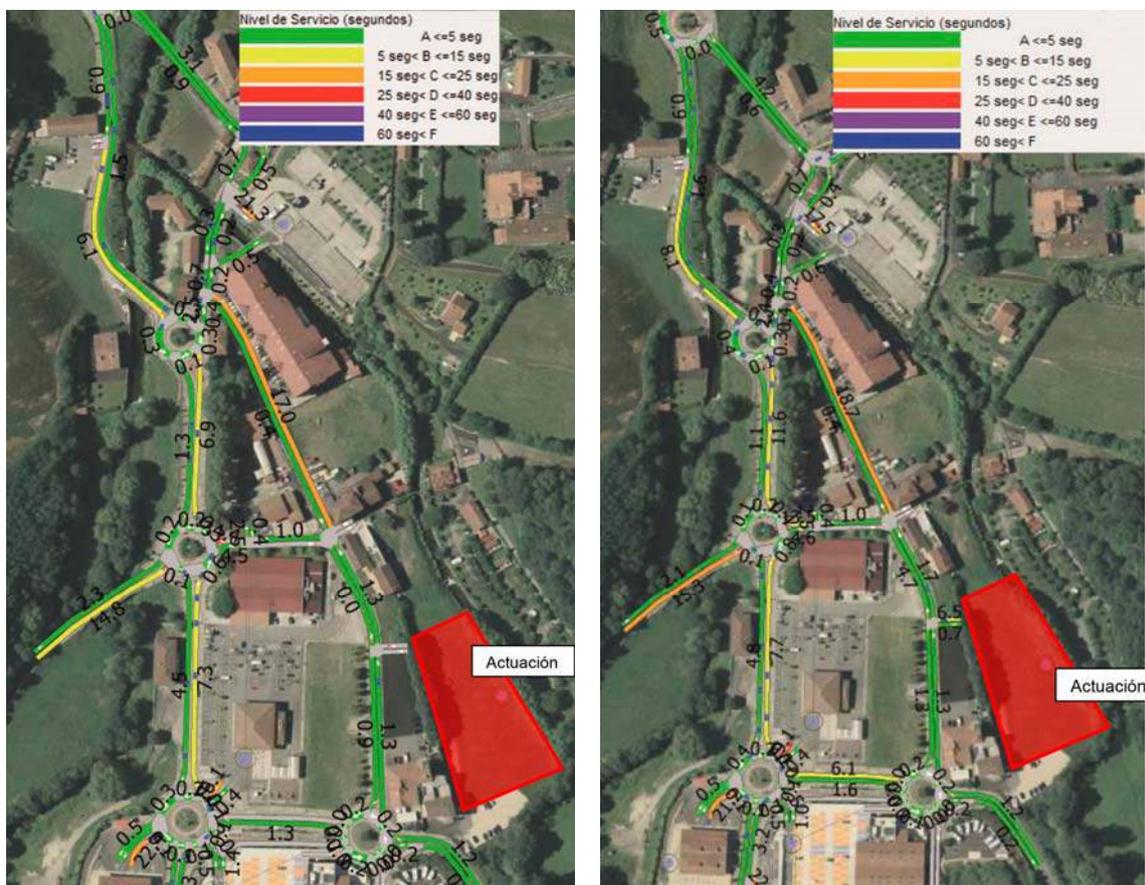
6. Resultados del proceso participativo: Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado para su consideración en el documento a redactar.

#### **D.- ESTUDIO DE MOVILIDAD**

Se acompaña a la presente el Estudio de Movilidad ya redactado del PEAU.

El Estudio de Movilidad compara el escenario de tráfico actual (incluyendo el futuro incremento de tráfico generado por el desarrollo de la Parcela 108 del Polígono 1, ya aprobada) con la hipótesis de tráfico existente tras el desarrollo de la UE4 con cualquiera de sus dos alternativas – propuestas, la 1 y la 2.

Como se ha detallado en el estudio de movilidad, se demuestra que la movilidad generada por el incremento de edificabilidad de la UE4, para la alternativa – propuesta 2 (la de más volumen de las 2), es asumible por la red viaria existente.



*(Comparativa de los tiempos de demora del estado actual, incluyendo el desarrollo de la Parcela 108 ya aprobada (izq) y el futuro tras el desarrollo de la UE4 (dcha). Páginas 34 y 35 del Estudio de Movilidad.*

El estudio de movilidad se ha calculado para 160 plazas de aparcamiento, más de las que se prevén en el edificio comercial a definir en el correspondiente proyecto de ejecución, (a favor de la seguridad), siendo los viales actuales

capaces de absorber sin problema el tráfico generado por los vehículos que aparcan en dichas plazas.

### **E.- INCIDENCIA AMBIENTAL**

Al objeto de la prevención y la reducción de la contaminación y del impacto ambiental sobre el medio ambiente, y con el fin de alcanzar la máxima protección posible del mismo, la presente actuación se someterá a la normativa de incidencia ambiental que le sea de aplicación y al régimen de licencia de actividad clasificada.

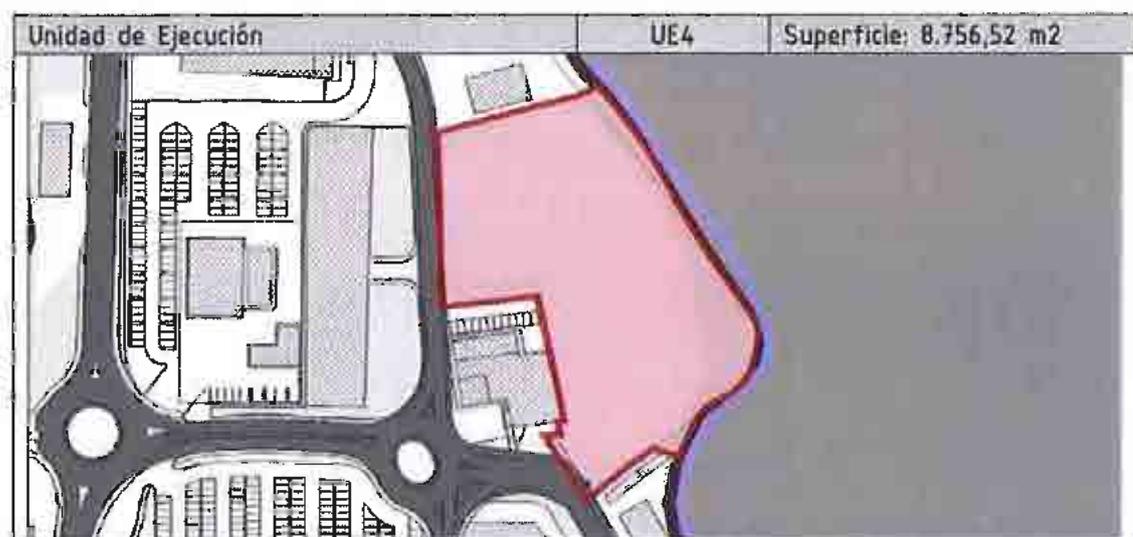
### **F.- CONCLUSION**

El PEAU que se tramite posteriormente al proceso participativo contendrá los documentos previstos en el art 61.5 TRLSOTU (memoria; memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; conclusiones y plan de movilidad). Se ajustará a lo previsto en el art 21 de la LF 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad y será sometido de acuerdo con lo previsto en la le 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

# **ANEJO 1**

## **NORMATIVA DE LA UE-4 ACTUAL**

**Artículo 78. Unidad de Ejecución UE4.**



**CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Área en suelo urbano NO consolidado con ordenación pormenorizada, resultado del desarrollo Plan Municipal a través de estudio de detalle aprobado definitivamente.

Polígono/ parcela	Total/parcial	Superficie m2
1/28	P	8.756,52

**DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

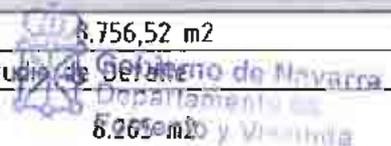
Clasificación	Suelo urbano NO consolidado.	
Calificación. Uso característico	Comercial previsto.	
Superficie máxima ocupada sobre parcela	2.755 m2	
Coeficientes de homogeneización	<b>Semisótano</b>	<b>Plantas sobre rasante</b>
	0,80	1
Aprovechamiento medio	0,8180 UA/m2	
Aprovechamiento Patrimonializable	90% DEL ESTABLECIDO POR EL PLAN	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS**

Calificación usos pormenorizados	Los establecido en el Art. 10 de la normativa general.
Alineaciones de la construcción	Según Estudio de Detalle
Rasantes de la construcción	Según Estudio de Detalle
Altura máxima de la edificación	Según Estudio de Detalle
Nº máximo de plantas	SS+SS+B

**SUPERFICIES**

Superficie total de la unidad	8.756,52 m2
Superficie privada según ordenación	Según Estudio de Detalle
Superficie construída total máxima excepto sótano	8.265 m2



BON de: 27 MAR. 2012

VIGENTE DESDE

CESIONES							
				Zona verde	Viaro	Equipa- miento	
				1.300 m2		351 m2	
<b>Total</b>				1.651 m2			
ACTUACIÓN URBANÍSTICA				Compensación, Proyecto de Reparcelación.			
EJECUCIÓN DE LA UNIDAD				Proyecto de Urbanización Proyecto de Construcción			
RESUMEN DE SUPERFICIES							
M² Superficie de la unidad	M² Máx. Ocupación sobre parcela	M² Máx. Constr. totales	Máximo Nº plantas	Equip Polivalente	Zona Verde	Viaro	UA/ M² Aprov
8.756,52	2.755,00	8.265,00	SS+SS+B	351,00	1.300,00		0,8180
	31,46%	94,39%		4,00%	14,85%		
% cesión s/parcela catastral inicial				18,85%			
NORMAS PARTICULARES. UE4							

- **Aprovechamiento máximo materializable.** El aprovechamiento máximo que se fija que puede consumirse quedará condicionado al que sea efectivamente materializable tras las determinaciones que se fijen en el preceptivo plan de encauzamiento que deberán aprobar el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico
- **Segregaciones.** Se permite la segregación de parcelas privadas. Todas las segregaciones deberán contar con acceso rodado desde la vía pública actual.  
Se permite la división horizontal de los edificios.

**Ordenanzas.** Son de aplicación a la unidad las Normas de esta Modificación, y aquellas establecidas por el Plan municipal que no contradigan las establecidas en esta Modificación Estructurante.

**Otras determinaciones.** La tramitación de este plan se efectuará de acuerdo con la normativa vigente en materia de Aguas de forma que:

- El promotor presentará el plan de encauzamiento al Ayuntamiento de Urdazubi-Urdax para su aprobación inicial.
- El Ayuntamiento remitirá el plan de encauzamiento a la CHC para su tramitación, incluyendo su exposición al público.
- Si el documento precisa de modificaciones por efecto de alegaciones o requerimientos de otros organismos o administraciones, una vez efectuados el documento será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

La Unidad se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, en el cual deberán estar incluidos:

- La situación y dimensiones de la parcela destinada a equipamiento polivalente cuya superficie no podrá ser inferior al 4% de la superficie bruta ordenada, dispuesta de forma que pueda ser edificable en su totalidad.
- Los viales internos privados y aparcamientos privados justificando el ratio establecido en la Normativa.
- La situación y dimensiones de la zona verde pública, accesible desde suelo público que conforme un parque fluvial con el sendero o itinerario peatonal.

El estudio de detalle no podrá modificar la disposición de la zona verde, que siempre deberá establecerse junto a la regata Lapitxuri.

**Rasantes.** Toda la edificación se deberá situar fuera de la línea de inundabilidad del período de retorno T-500. En dichos terrenos inundables no se permitirá la alteración de la rasante natural de los mismos. No se permitirán escolleras.

- **Aparcamientos.** Se deberá garantizar la existencia de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial de venta, donde se incluye comercio, hostelería y restauración y ocio. (No se incluyen almacenes, instalaciones y garajes).
- **Cómputo de aparcamientos.** El nº de aparcamientos exigidos por la normativa se contabilizará con los aparcamientos dispuestos en superficie y los aparcamientos dispuestos en sótanos, semisótanos o planta baja de la edificación.

**Sótanos.** Los proyectos de edificación que incluyan sótanos deberán contemplar las cautelas necesarias para evitar daños en las avenidas. Deberán impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones.

- **Autorización CHC.** Previamente al inicio de las obras, todas las obras deberán contar con la autorización de la CHC. En virtud de lo dispuesto en el Art. 26 de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte III aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio ( BOE nº 205, de 27/08/1999), se redactará por el propietario el preceptivo Plan de encauzamiento que deberán aprobar el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdaix y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- **Cesión anticipada y realización de obras.** El Ayuntamiento, con el fin de garantizar la continuidad del itinerario peatonal/paseo fluvial, podrá acordar la cesión anticipada de los espacios de cesión y la ejecución conjunta de las obras de infraestructuras, servicios y urbanización



BOE nº: 22 MAR 2012

VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA:

correspondientes a varias parcelas repercutiendo los costos proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas.

- **Vegetación de Ribera.** Se respetará la ribera de la Regata Lapitxuri y la vegetación asociada a ésta.



Gobierno de Navarra  
Departamento de  
Fomento y Vivienda

BOV de 22 MAR. 2012

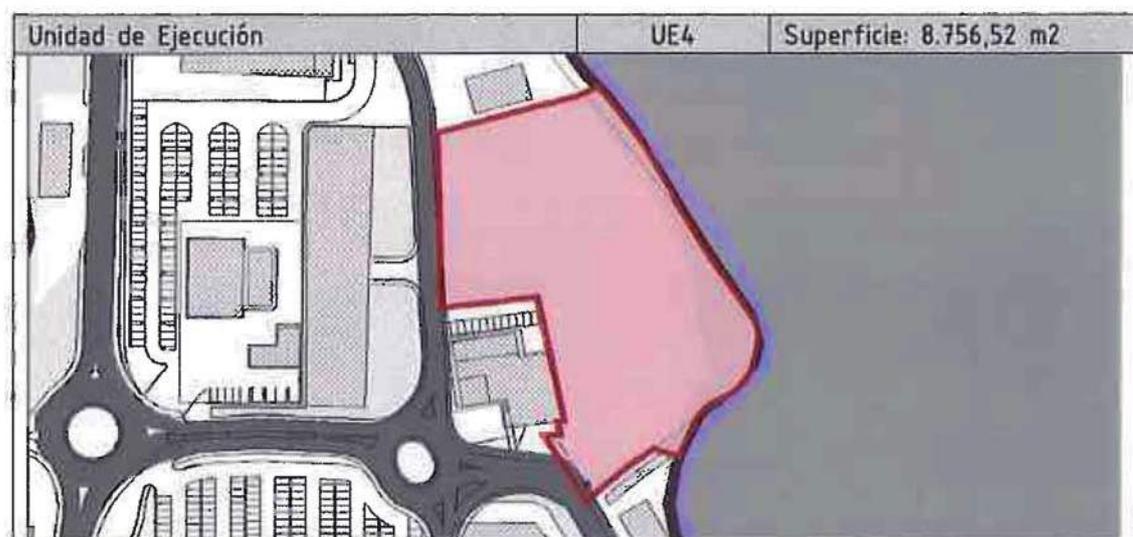
VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA

## **ANEJO 2**

### **NORMATIVA DE LA UE-4**

### **ALTERNATIVA – PROPUESTA 1**

**Artículo 78. Unidad de Ejecución UE4. Alternativa Propuesta 1**



**CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Área en suelo urbano NO consolidado con ordenación pormenorizada, resultado del desarrollo Plan Municipal a través de estudio de detalle aprobado definitivamente.

Polígono/ parcela	Total/parcial	Superficie m2
1/28	P	8.756,52

**DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

Clasificación	Suelo urbano NO consolidado.	
Calificación. Uso característico	Comercial previsto.	
Superficie máxima ocupada sobre parcela	4.000 m2	
Coeficientes de homogeneización	Semisótano	Plantas sobre rasante
	0,80	1
Aprovechamiento medio	1,0700 UA/m2	
Aprovechamiento Patrimonializable	90% DEL ESTABLECIDO POR EL PLAN	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS**

Calificación usos pormenorizados	Los establecido en el Art. 10 de la normativa general.
Alineaciones de la construcción	Según Estudio de Detalle
Rasantes de la construcción	Según Estudio de Detalle
Altura máxima de la edificación	Según Estudio de Detalle
Nº máximo de plantas	SS+SS+B+1

**SUPERFICIES**

Superficie total de la unidad	8.756,52 m2
Superficie privada según ordenación	Según Estudio de Detalle
Superficie construída total máxima excepto sótano	10.250,00 m2

CESIONES							
				Zona verde	Viaro	Equipa- miento	
				1.347,48m2		358,21m2	
<b>Total</b>				1.705,69 m2			
<b>ACTUACIÓN URBANÍSTICA</b>				Compensación. Proyecto de Reparcelación.			
<b>EJECUCIÓN DE LA UNIDAD</b>				Proyecto de Urbanización Proyecto de Construcción			
RESUMEN DE SUPERFICIES							
M² Superficie de la unidad	M² Máx. Ocupación sobre parcela	M² Máx. Constr. totales	Máximo Nº plantas	Equip Polivalente	Zona Verde	Viaro	UA/ M² Aprov
8.756,52	4.000,00	10.250,00	SS+SS+B+1	358,21	1.347,48		1,0700
	45,68%	117,06%		4,09%	15,39%		
% cesión s/parcela catastral inicial				19,48%			
NORMAS PARTICULARES. UE4							

- **Aprovechamiento máximo materializable.** El aprovechamiento máximo que se fija que puede consumirse quedará condicionado al que sea efectivamente materializable tras las determinaciones que se fijen en el preceptivo plan de encauzamiento que deberán aprobar el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico
- **Segregaciones.** Se permite la segregación de parcelas privadas. Todas las segregaciones deberán contar con acceso rodado desde la vía pública actual.  
Se permite la división horizontal de los edificios.

**Ordenanzas.** Son de aplicación a la unidad las Normas de esta Modificación, y aquellas establecidas por el Plan municipal que no contradigan las establecidas en esta Modificación Estructurante.

**Otras determinaciones.** La tramitación de este plan se efectuará de acuerdo con la normativa vigente en materia de Aguas de forma que:

- El promotor presentará el plan de encauzamiento al Ayuntamiento de Urdazubi-Urdax para su aprobación inicial.
- El Ayuntamiento remitirá el plan de encauzamiento a la CHC para su tramitación, incluyendo su exposición al público.
- Si el documento precisa de modificaciones por efecto de alegaciones o requerimientos de otros organismos o administraciones, una vez efectuados el documento será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

La Unidad se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, en el cual deberán estar incluidos:

- La situación y dimensiones de la parcela destinada a equipamiento polivalente cuya superficie no podrá ser inferior al 4% de la superficie bruta ordenada, dispuesta de forma que pueda ser edificable en su totalidad.
- Los viales internos privados y aparcamientos privados justificando el ratio establecido en la Normativa.
- La situación y dimensiones de la zona verde pública, accesible desde suelo público que conforme un parque fluvial con el sendero o itinerario peatonal.

El estudio de detalle no podrá modificar la disposición de la zona verde, que siempre deberá establecerse junto a la regata Lapitxuri.

**Rasantes.** Toda la edificación se deberá situar fuera de la línea de inundabilidad del período de retorno T-500. En dichos terrenos inundables no se permitirá la alteración de la rasante natural de los mismos. No se permitirán escolleras.

- **Aparcamientos.** Se deberá garantizar la existencia de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial de venta, donde se incluye comercio, hostelería y restauración y ocio. (No se incluyen almacenes, instalaciones y garajes).
- **Cómputo de aparcamientos.** El nº de aparcamientos exigidos por la normativa se contabilizará con los aparcamientos dispuestos en superficie y los aparcamientos dispuestos en sótanos, semisótanos o planta baja de la edificación.

**Sótanos.** Los proyectos de edificación que incluyan sótanos deberán contemplar las cautelas necesarias para evitar daños en las avenidas. Deberán impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones.

- **Autorización CHC.** Previamente al inicio de las obras, todas las obras deberán contar con la autorización de la CHC. En virtud de lo dispuesto en el Art. 26 de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte III aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio ( BOE nº 205, de 27/08/1999), se redactará por el propietario el preceptivo Plan de encauzamiento que deberán aprobar el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdaix y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- **Cesión anticipada y realización de obras.** El Ayuntamiento, con el fin de garantizar la continuidad del itinerario peatonal/paseo fluvial, podrá acordar la cesión anticipada de los espacios de cesión y la ejecución conjunta de las obras de infraestructuras, servicios y urbanización

correspondientes a varias parcelas repercutiendo los costos proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas.

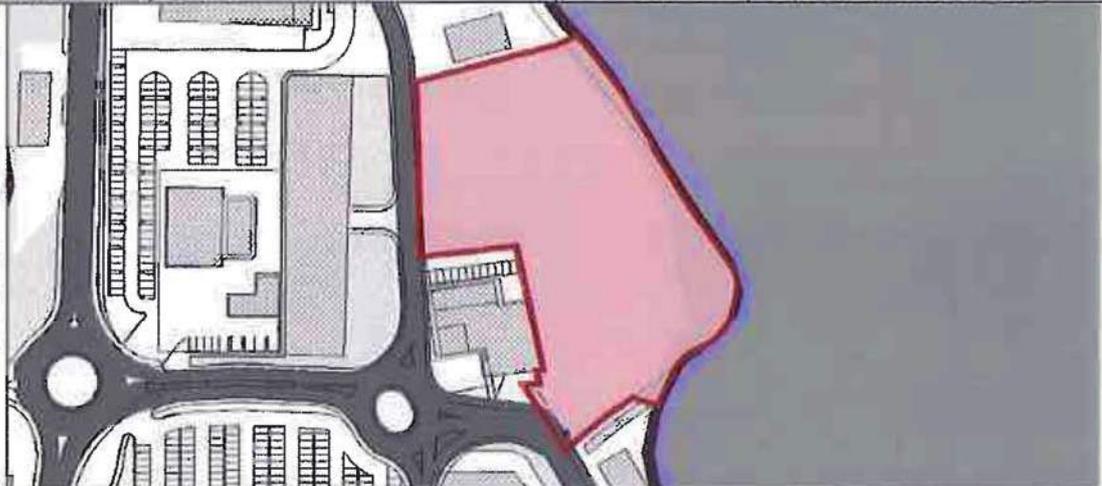
- **Vegetación de Ribera.** Se respetará la ribera de la Regata Lapitxuri y la vegetación asociada a ésta.

## **ANEJO 3**

### **NORMATIVA DE LA UE-4**

### **ALTERNATIVA – PROPUESTA 2**

### Artículo 78. Unidad de Ejecución UE4. Alternativa - Propuesta 2

Unidad de Ejecución	UE4	Superficie: 8.756,52 m2
		
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>		
<p>Área en suelo urbano NO consolidado con ordenación pormenorizada, resultado del desarrollo Plan Municipal a través de estudio de detalle aprobado definitivamente.</p>		
Polígono/ parcela	Total/parcial	Superficie m2
1/28	P	8.756,52
<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>		
Clasificación	Suelo urbano NO consolidado.	
Calificación. Uso característico	Comercial previsto.	
Superficie máxima ocupada sobre parcela	4.378,26 m2	
Coeficientes de homogeneización	Semisótano	Plantas sobre rasante
	0,80	1
Aprovechamiento medio	1,1400 UA/m2	
Aprovechamiento Patrimonializable	90% DEL ESTABLECIDO POR EL PLAN	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS</b>		
Calificación usos pormenorizados	Los establecido en el Art. 10 de la normativa general.	
Alineaciones de la construcción	Según Estudio de Detalle	
Rasantes de la construcción	Según Estudio de Detalle	
Altura máxima de la edificación	Según Estudio de Detalle	
Nº máximo de plantas	SS+SS+B+1	
<b>SUPERFICIES</b>		
Superficie total de la unidad	8.756,52 m2	
Superficie privada según ordenación	Según Estudio de Detalle	
Superficie construída total máxima excepto sótano	11.000,00 m2	

CESIONES							
				Zona verde	Viaro	Equipa- miento	
				1.347,48m2		358,21m2	
<b>Total</b>				1.705,69 m2			
ACTUACIÓN URBANÍSTICA				Compensación. Proyecto de Reparcelación.			
EJECUCIÓN DE LA UNIDAD				Proyecto de Urbanización Proyecto de Construcción			
RESUMEN DE SUPERFICIES							
M² Superficie de la unidad	M² Máx. Ocupación sobre parcela	M² Máx. Constr. totales	Máximo Nº plantas	Equip Polivalente	Zona Verde	Viaro	UA/ M² Aprov
8.756,52	4.378,26	11.000,00	SS+SS+B+1	358,21	1.347,48		1,1400
	50,00%	125,62%		4,09%	15,39%		
% cesión s/parcela catastral inicial						19,48%	
NORMAS PARTICULARES. UE4							

- **Aprovechamiento máximo materializable.** El aprovechamiento máximo que se fija que puede consumirse quedará condicionado al que sea efectivamente materializable tras las determinaciones que se fijen en el preceptivo plan de encauzamiento que deberán aprobar el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico
- **Segregaciones.** Se permite la segregación de parcelas privadas. Todas las segregaciones deberán contar con acceso rodado desde la vía pública actual.

Se permite la división horizontal de los edificios.

**Ordenanzas.** Son de aplicación a la unidad las Normas de esta Modificación, y aquellas establecidas por el Plan municipal que no contradigan las establecidas en esta Modificación Estructurante.

**Otras determinaciones.** La tramitación de este plan se efectuará de acuerdo con la normativa vigente en materia de Aguas de forma que:

- El promotor presentará el plan de encauzamiento al Ayuntamiento de Urdazubi-Urdax para su aprobación inicial.
- El Ayuntamiento remitirá el plan de encauzamiento a la CHC para su tramitación, incluyendo su exposición al público.
- Si el documento precisa de modificaciones por efecto de alegaciones o requerimientos de otros organismos o administraciones, una vez efectuados el documento será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

La Unidad se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, en el cual deberán estar incluidos:

- La situación y dimensiones de la parcela destinada a equipamiento polivalente cuya superficie no podrá ser inferior al 4% de la superficie bruta ordenada, dispuesta de forma que pueda ser edificable en su totalidad.
- Los viales internos privados y aparcamientos privados justificando el ratio establecido en la Normativa.
- La situación y dimensiones de la zona verde pública, accesible desde suelo público que conforme un parque fluvial con el sendero o itinerario peatonal.

El estudio de detalle no podrá modificar la disposición de la zona verde, que siempre deberá establecerse junto a la regata Lapitxuri.

**Rasantes.** Toda la edificación se deberá situar fuera de la línea de inundabilidad del período de retorno T-500. En dichos terrenos inundables no se permitirá la alteración de la rasante natural de los mismos. No se permitirán escolleras.

- **Aparcamientos.** Se deberá garantizar la existencia de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial de venta, donde se incluye comercio, hostelería y restauración y ocio. (No se incluyen almacenes, instalaciones y garajes).
- **Cómputo de aparcamientos.** El nº de aparcamientos exigidos por la normativa se contabilizará con los aparcamientos dispuestos en superficie y los aparcamientos dispuestos en sótanos, semisótanos o planta baja de la edificación.

**Sótanos.** Los proyectos de edificación que incluyan sótanos deberán contemplar las cautelas necesarias para evitar daños en las avenidas. Deberán impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones.

- **Autorización CHC.** Previamente al inicio de las obras, todas las obras deberán contar con la autorización de la CHC. En virtud de lo dispuesto en el Art. 26 de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte III aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio ( BOE nº 205, de 27/08/1999), se redactará por el propietario el preceptivo Plan de encauzamiento que deberán aprobar el Ayuntamiento de Urdazubi/Urdaix y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- **Cesión anticipada y realización de obras.** El Ayuntamiento, con el fin de garantizar la continuidad del itinerario peatonal/paseo fluvial, podrá acordar la cesión anticipada de los espacios de cesión y la ejecución conjunta de las obras de infraestructuras, servicios y urbanización

correspondientes a varias parcelas repercutiendo los costos proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas.

- **Vegetación de Ribera.** Se respetará la ribera de la Regata Lapitxuri y la vegetación asociada a ésta.

## **ANEJO 4**

### **COMUNICACIÓN INFORME - CHC**



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

Confederación Hidrográfica del  
Cantábrico, O.A.  
Registro General  
SALIDA  
Nº Reg: 000004493s1900022205  
Fecha: 13/12/2019 12:14:01

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL CANTÁBRICO O.A.

COMISARÍA DE AGUAS

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

ASUNTO

ICA/31/2019/0037

COMUNICACIÓN INFORME

Jon Joseba Oteiza Galain

AV\ Avenida de la Libertad, 7- 7º E  
20004 - Donostia/San Sebastián  
(Gipuzkoa)

**Consulta sobre la inundabilidad de la parcela 68 del polígono 1 en Dantxarinea, t.m. de Urdazubi/Urdax (Navarra)**

**PETICIONARIO: Jon Joseba Oteiza Galain**

NL/br

En relación con lo arriba mencionado, se adjunta el informe técnico emitido por este Organismo de cuenca.



EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO

Jorge Rodríguez González



ICA/31/2019/0037

NL/br

## INFORME

### **Consulta sobre la inundabilidad de la parcela 68 del polígono 1 en Dantxarinea, t.m. de Urdazubi/Urdaiz (Navarra)**

**PETICIONARIO: Jon Joseba Oteiza Galain**

En relación a su consulta se le informa que la parcela 68 del polígono 1 de Urdaiz, se ubica en zona de policía de la margen izquierda de la regata Lapitxuri y está dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES017-NAV-1-2. Parte de esta parcela está afectada por la zona de flujo preferente y por las manchas de inundación de los periodos de retorno de 100 y 500 años. En el mapa adjunto se han dibujado las manchas de inundación y la alineación del sótano del edificio que se pretende proyectar.

El artículo 40.5 del Plan Hidrológico establece que para los terrenos en situación básica de suelo rural según lo dispuesto en la Ley del Suelo, y esta parcela se halla en este supuesto, no se podrán autorizar construcciones dentro de la avenida de periodo de retorno 100 años.

El edificio propuesto invade parcialmente la mancha de esta avenida, pero este supuesto tendría cabida puesto que esta parcela está afectada por el Plan de Encauzamiento aprobado por esta Confederación Hidrográfica el 15/10/2012 y por el Ayuntamiento de Urdaiz el 28/12/2012 (expediente A/31/02918).

Se ha comprobado que la planta del edificio respeta la línea marcada por el Plan de Encauzamiento.

Una vez que el proyecto esté finalizado deberán solicitar autorización a esta Confederación Hidrográfica para su construcción y con el fin de minimizar los riesgos por inundación, la fachada del semisótano -2, no deberá tener huecos por los que pueda entrar el agua por debajo de la cota de la avenida de periodo de retorno de 500 años.

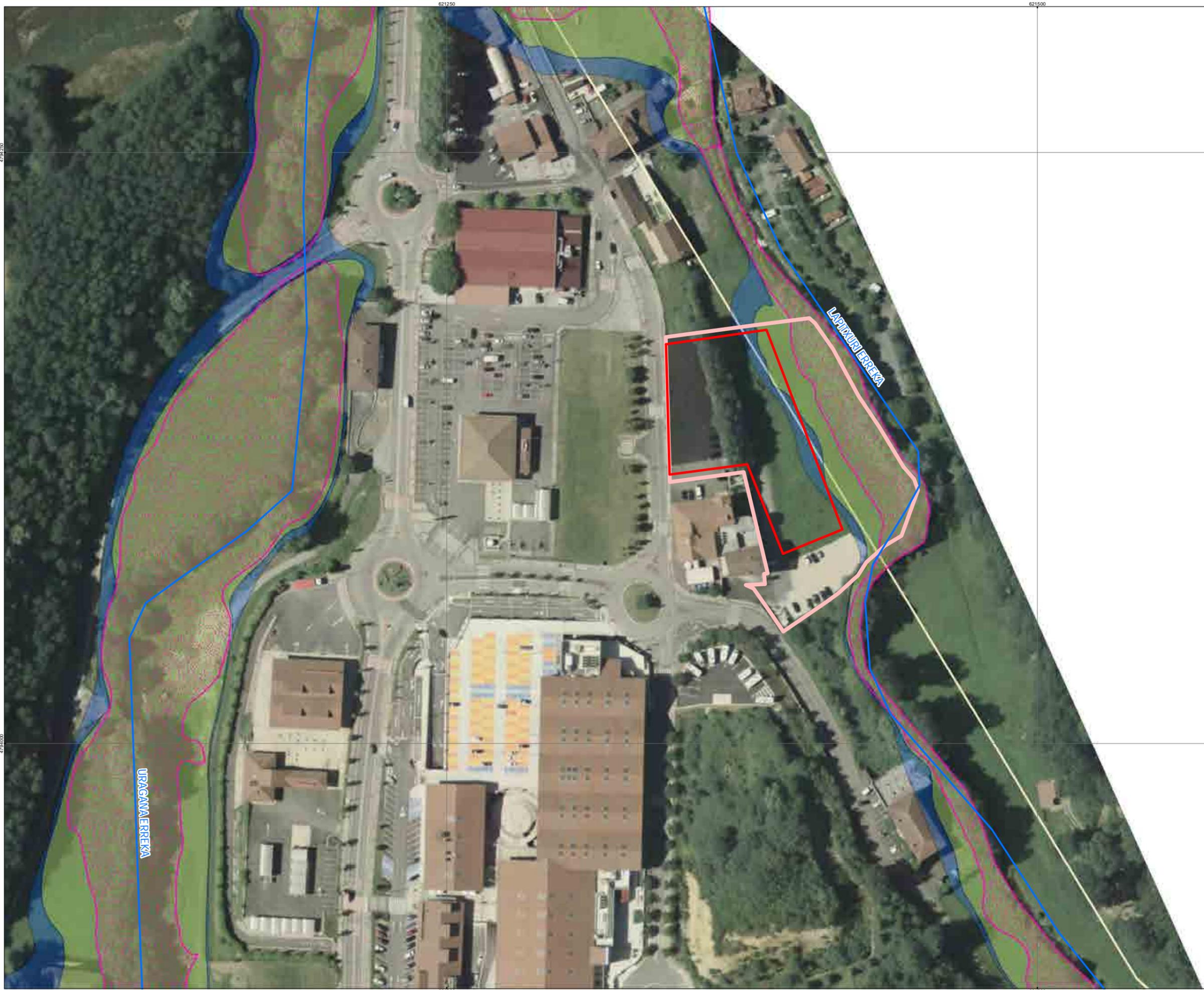
Esta cota, así como el resto de la cartografía de la zona inundable, se puede consultar en el visor cartográfico de la web [www.chcantabrico.es](http://www.chcantabrico.es).

Donostia / San Sebastián, 28 de noviembre de 2019

LA JEFA DE SERVICIO



  
Noemí López Fernández



**LEYENDA**

- Poblaciones
  - Cauces (1:25.000)
  - Suelo Urbano No Consolidado (UE-4)
  - ▭ Alineación Edificio-Sotano
  - ▨ Zona de Flujo Preferente
  - Q 100
  - Q 500
- Estudio Hidrológico-Hidráulico (ES017-NAV-1-2)*

MUNICIPIO: Urdax

EXPEDIENTE: ICA/31/2019/0037

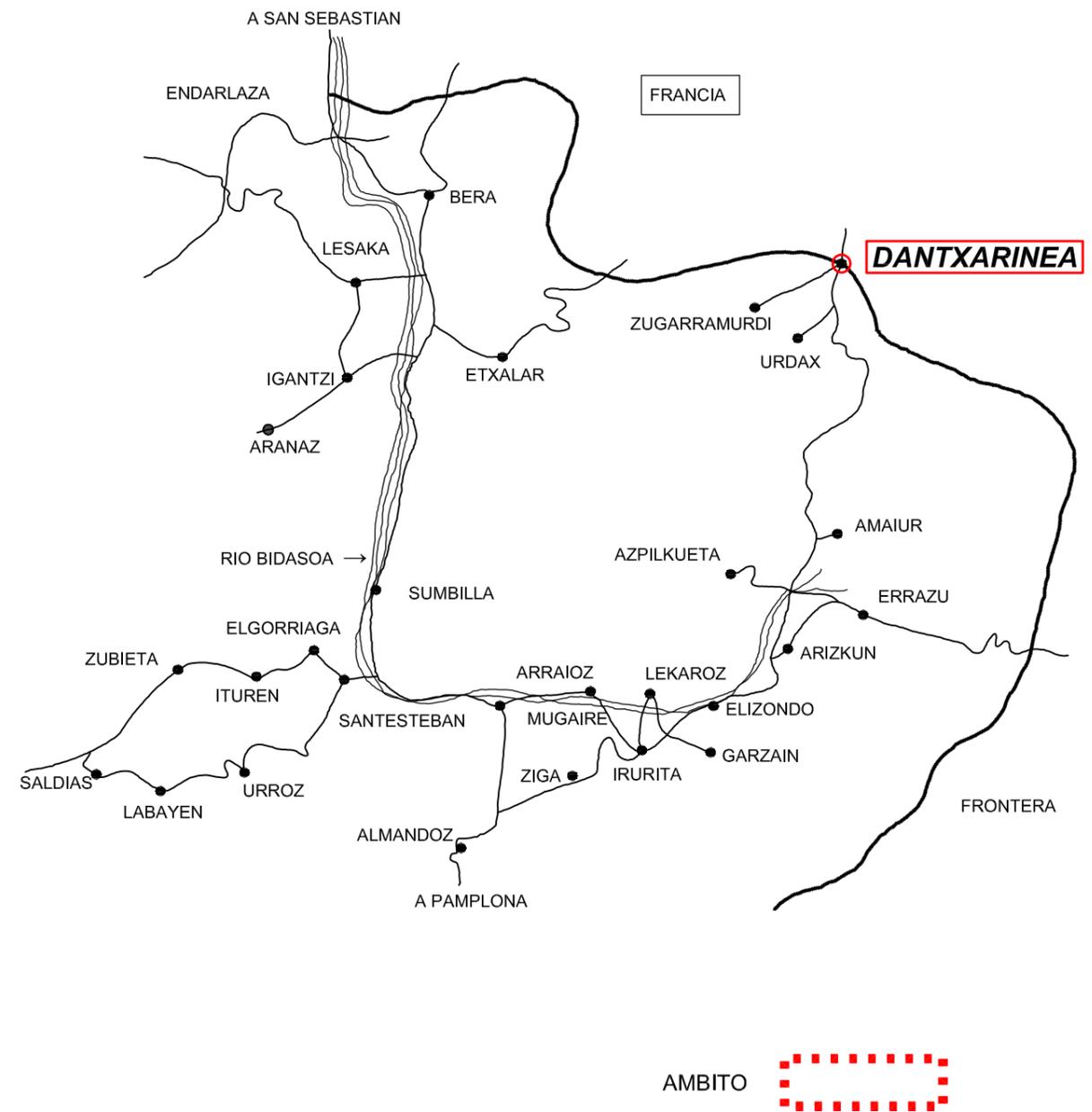
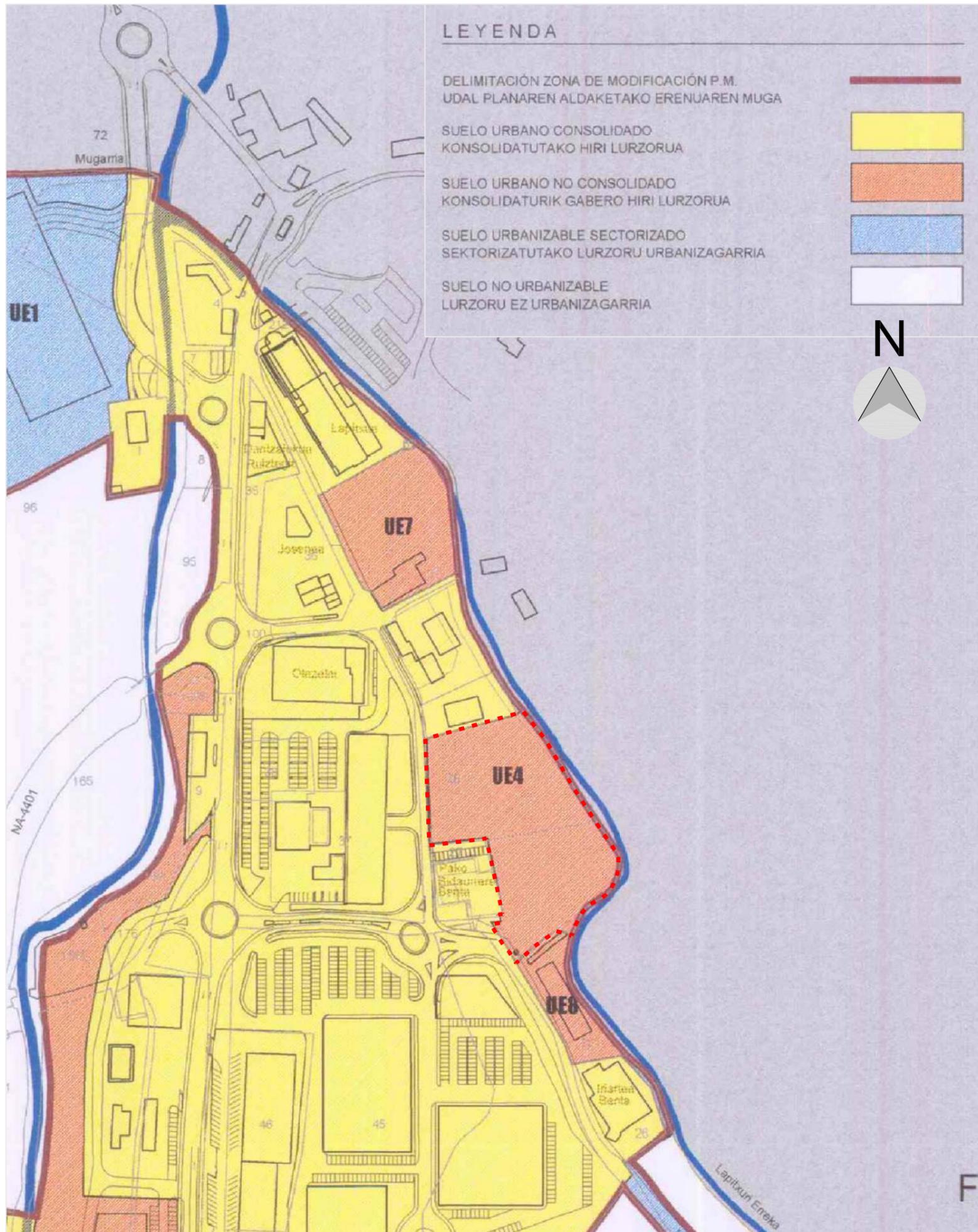
Consulta UE-4 Dantxarinea.  
Ortofoto WMS PNOA (máxima actualidad).

ORIENTACION: PLANO: (Original en A3) General

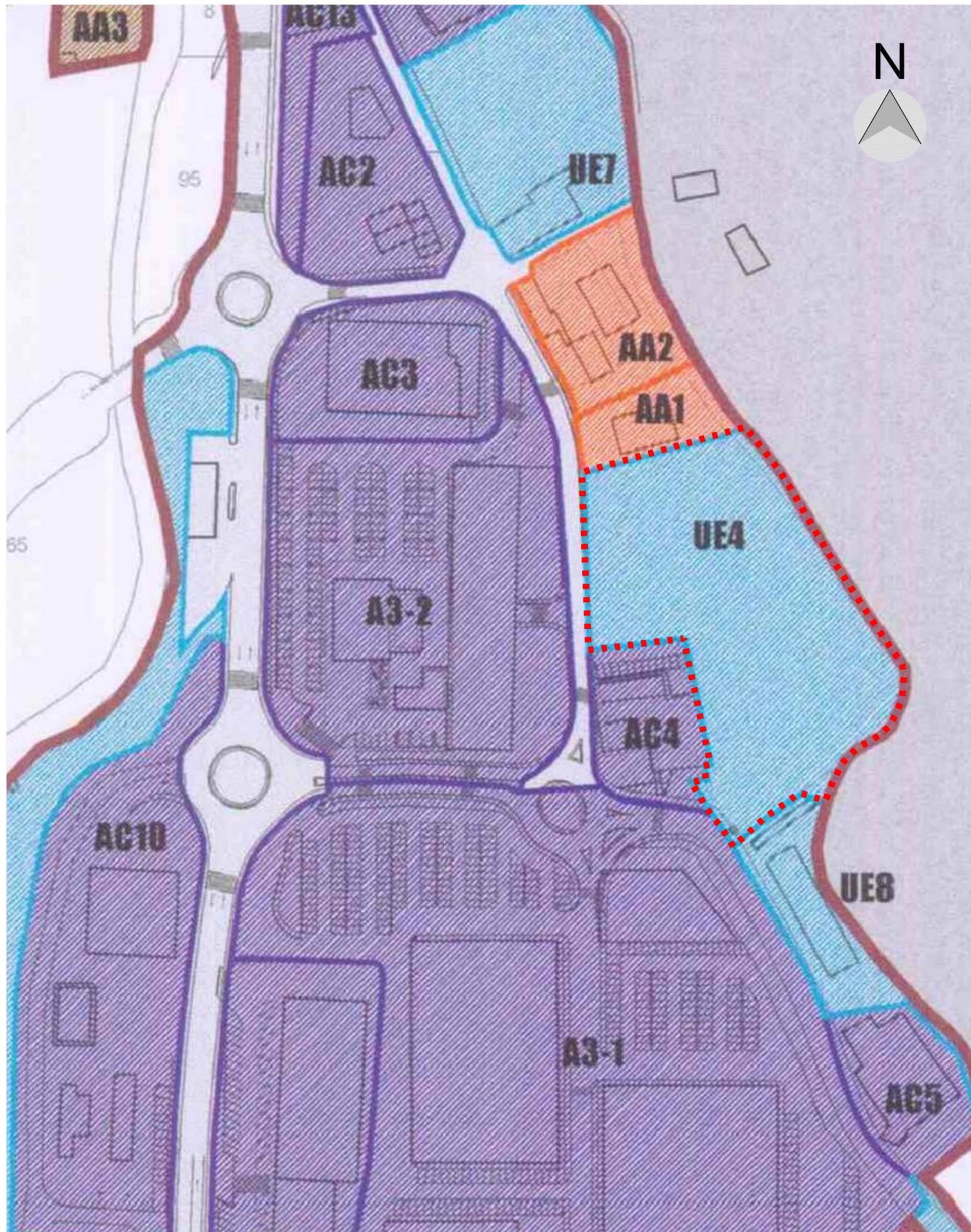
ESCALA: 1:1.500



# **PLANOS**



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		<b>ENERO 2.021</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>SITUACION PLAN MUNICIPAL CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>ESCALA: 1/2500</b>	
<b>mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS</b>		<b>1504</b>	<b>1</b>



**LEYENDA**

DELIMITACIÓN ZONA DE MODIFICACIÓN P.M. UDAL PLANAREN ALDAKETAKO ERENUAREN MUGA	
COMERCIAL CONSOLIDADO KONSOLIDATUTAKO KOMERTZIALDEA	
COMERCIAL PREVISTO AURREIKUSITAKO KOMERTZIALDEA	
RESIDENCIAL CONSOLIDADO KONSOLIDATUTAKO EGOITZALDEA	
RESIDENCIAL PREVISTO QURREIKUSITAKO EGOITZALDEA	

AMBITO



**PLAN DE PARTICIPACION:** ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1  
UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA

**PROMOTOR:**  
BOSTARGI SL

**SITUACION**  
**PLAN MUNICIPAL**  
**USOS GLOBALES**

ENERO 2.021

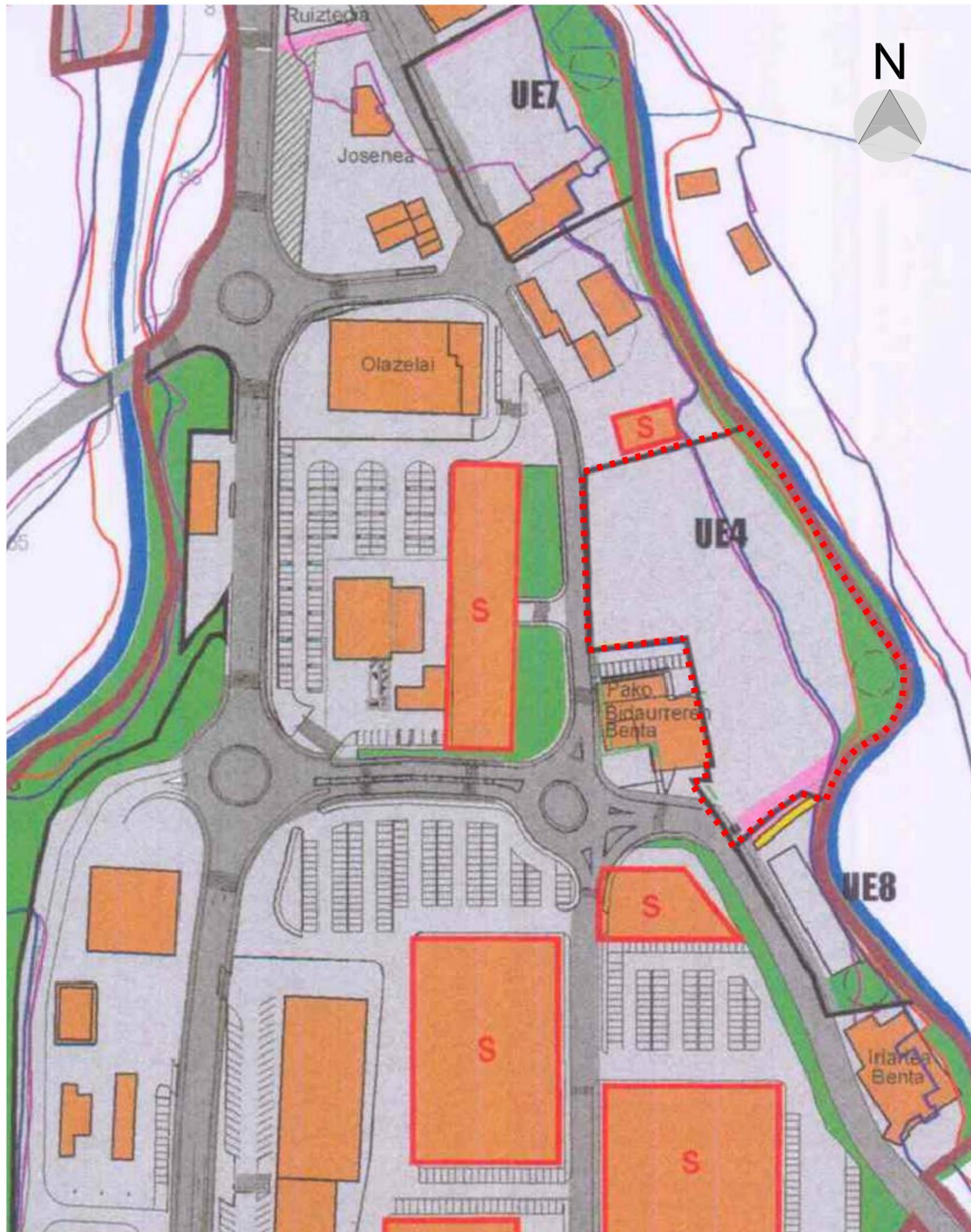
ESCALA: 1/1500

mariano oteiza arrechea  
jon joseba oteiza galain  
**ARQUITECTOS**



**1504**

**2**



**LEYENDA**

- DELIMITACIÓN ZONA DE MODIFICACIÓN P.M.  
UDAL PLANAREN ALDAKETAKO ERENUAREN MUGA —
  - INUNDABILIDAD / UPERGARRITASUNA:  
ZONA DE EXPANSIÓN DE AVENIDAS, ZEA —  
ZONA DE FLUJO PREFERENTE, ZFP —
  - EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN  
ANTOLAMENDUTIK KAMPOKO ERAIKINAK ▨
  - DOTACIONAL PÚBLICO  
DOTAZIONAL PUBLIKOA ■
  - ZONA VERDE PÚBLICA  
ZONALDE BERDE PUBLIKOA ■
  - EQUIPAMIENTO POLIVALENTE  
BALIO ANITZEKO EKIPAMENDUA ■
  - ITINERARIO PEATONAL  
OINEZKOEN IBILBIDEA —
  - EDIFICACIÓN  
ERAINKUNTZA ■
  - PLANEAMIENTO APROBADO - SOLAR  
APROBATUTAKO PLANEAMENDUA-ERAINKUNTZA ■ S
  - PARCELA PRIVADA  
PARTZELA PRIBATUA ■
  - ZONA VERDE PRIVADA  
ZONALDE BERDE PRIBATUA ▨
  - VIARIO PÚBLICO  
BIDE-SARE PUBLIKOA ■
  - REFORESTACIÓN  
BASO-BERRITZE ▨
- NOTA: LOS APARCAMIENTOS GRAFIADOS SON INDICATIVOS

AMBITO



**PLAN DE PARTICIPACION:** ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1  
UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA

**PROMOTOR:**  
BOSTARGI SL

**SITUACION**  
**PLAN MUNICIPAL**  
**USOS PORMENORIZADOS**

ENERO 2.021

ESCALA: 1/1500

**mariano oteiza arrechea**  
**jon joseba oteiza galain**  
**ARQUITECTOS**

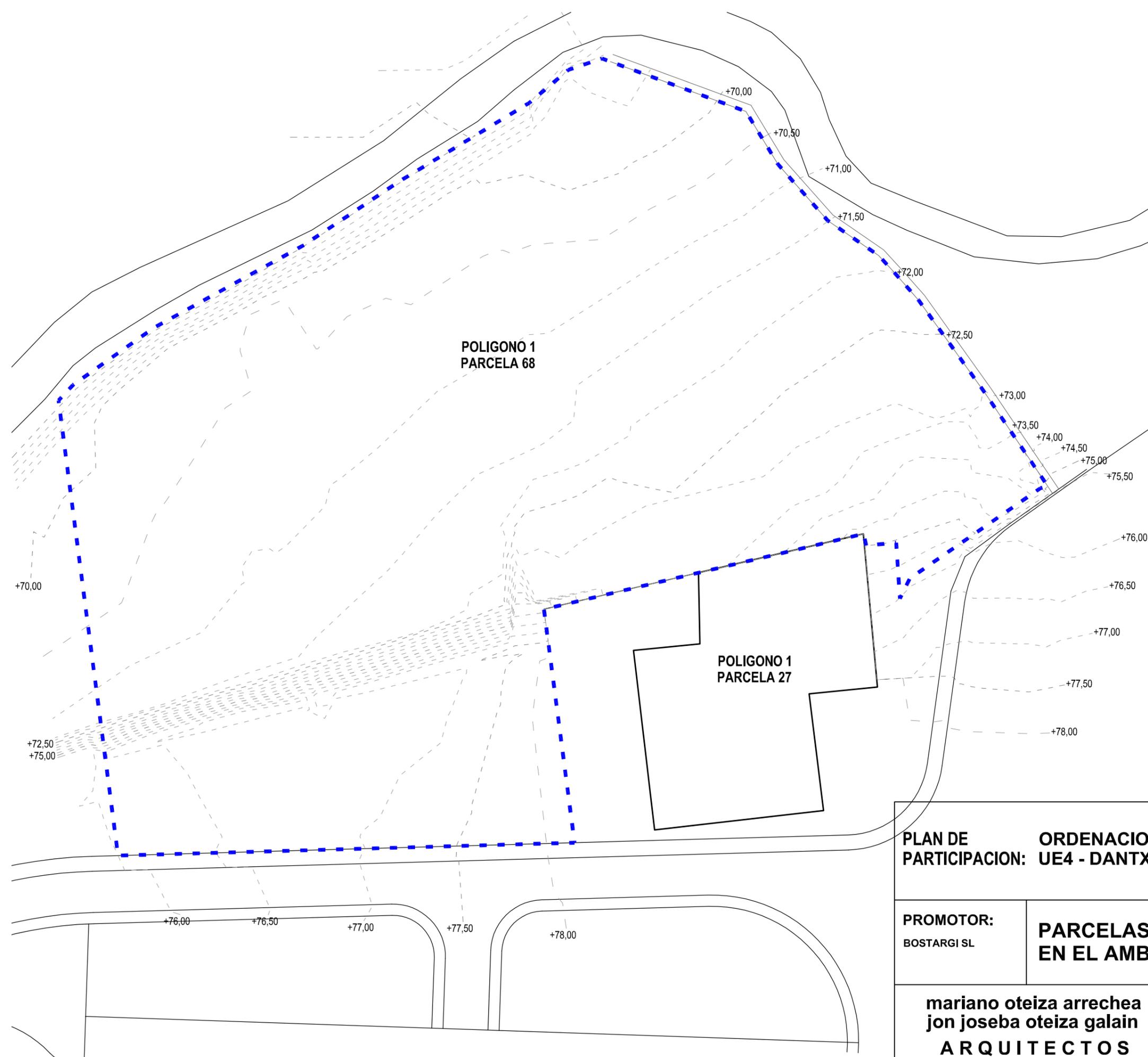


**1504**

**3**



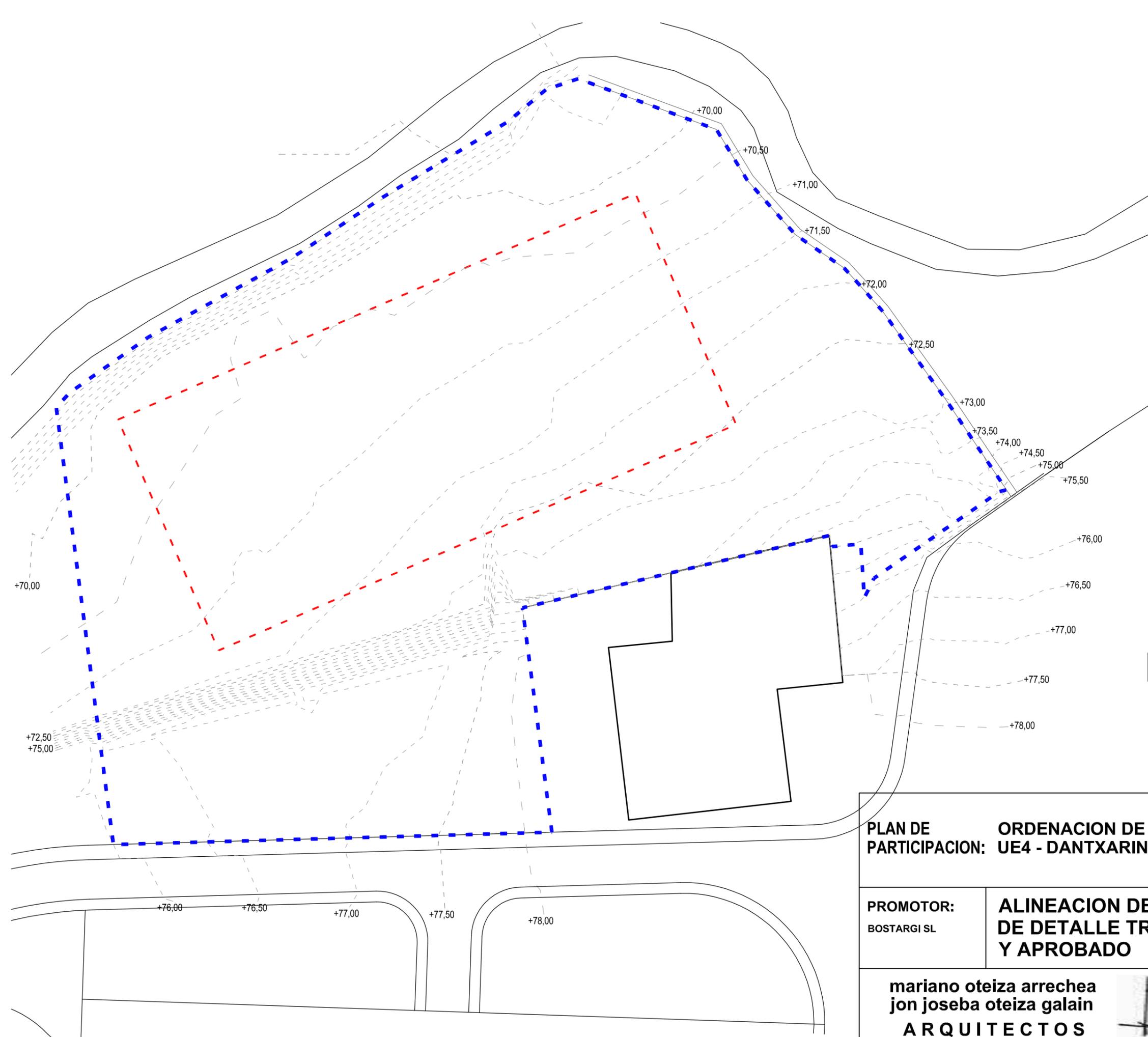
<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>			
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>DELIMITACION DEL AMBITO</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>
			<b>4</b>



PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL AMBITO
POLIGONO 1 PARCELA 68 UE-4	8.756,52 M2 (ARTÍCULO 78)	8.756,52 M2
TOTAL AMBITO		8.756,52 M2



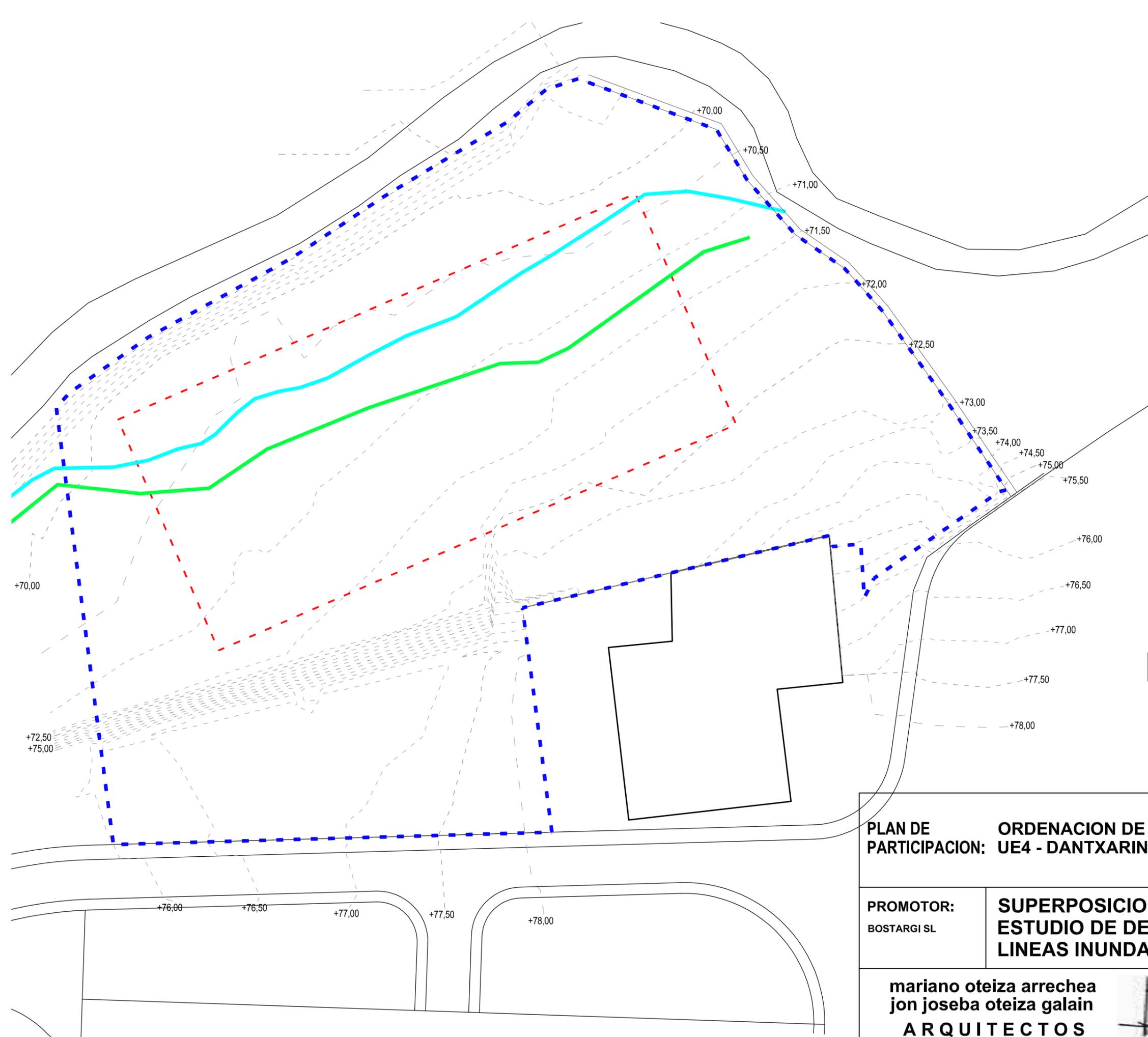
<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>		
		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PARCELAS INCLUIDAS EN EL AMBITO</b>	ENERO 2.021		
		ESCALA: 1/500		
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>	<b>5</b>



- - - ALINEACIONES ESTUDIO DE DETALLE  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE 20 - 12 - 2.013  
- - - AMBITO



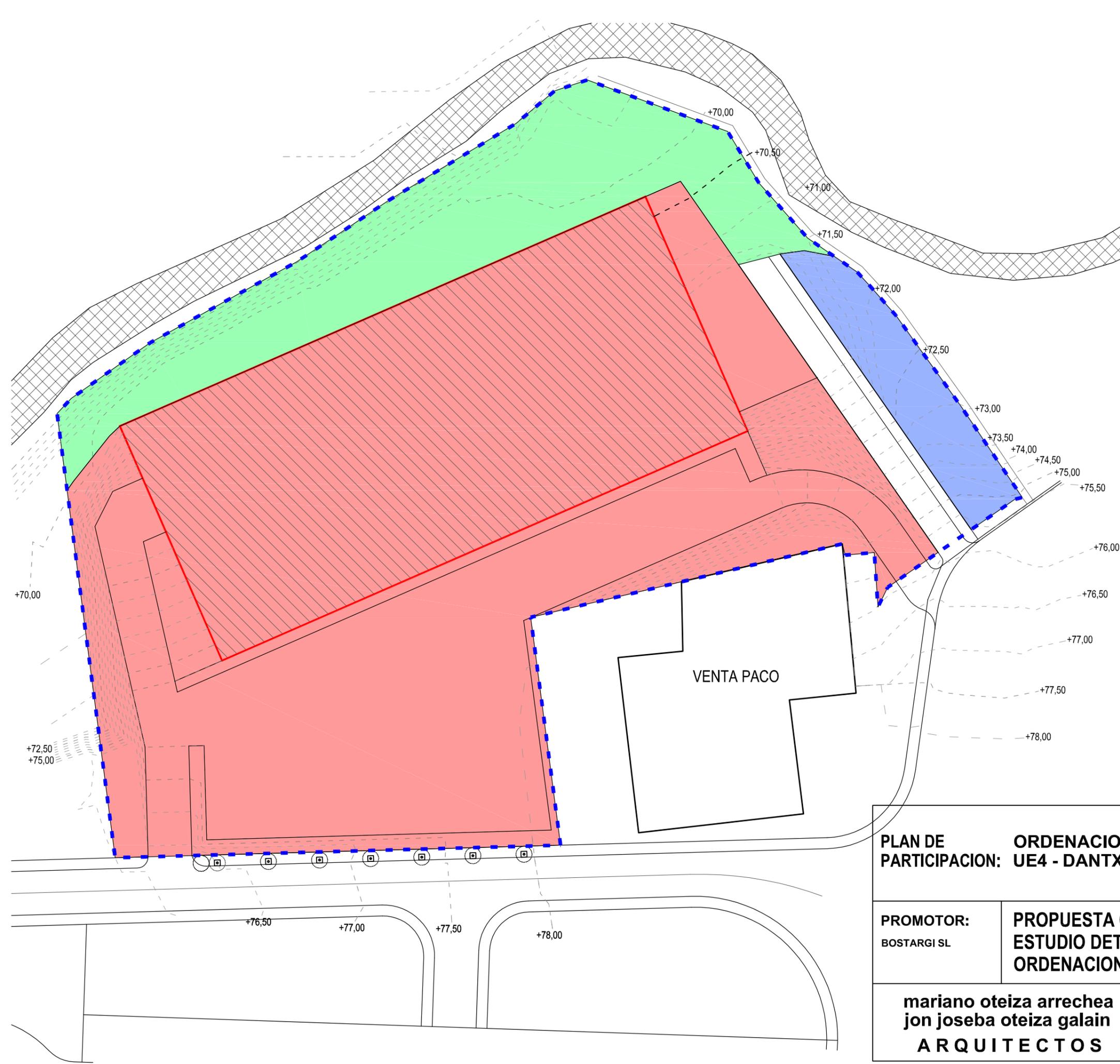
<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b> <b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>ALINEACION DE ESTUDIO DE DETALLE TRAMITADO Y APROBADO</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>
			<b>6</b>



- - - ALINEACIONES ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE 20 - 12 - 2.013
- LINEA DE FLUJO PREFERENTE
- LINEA DE CALADO > 0,20 M
- - - AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION: UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>SUPERPOSICION ESTUDIO DE DETALLE LINEAS INUNDABILIDAD</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b> <b>7</b>

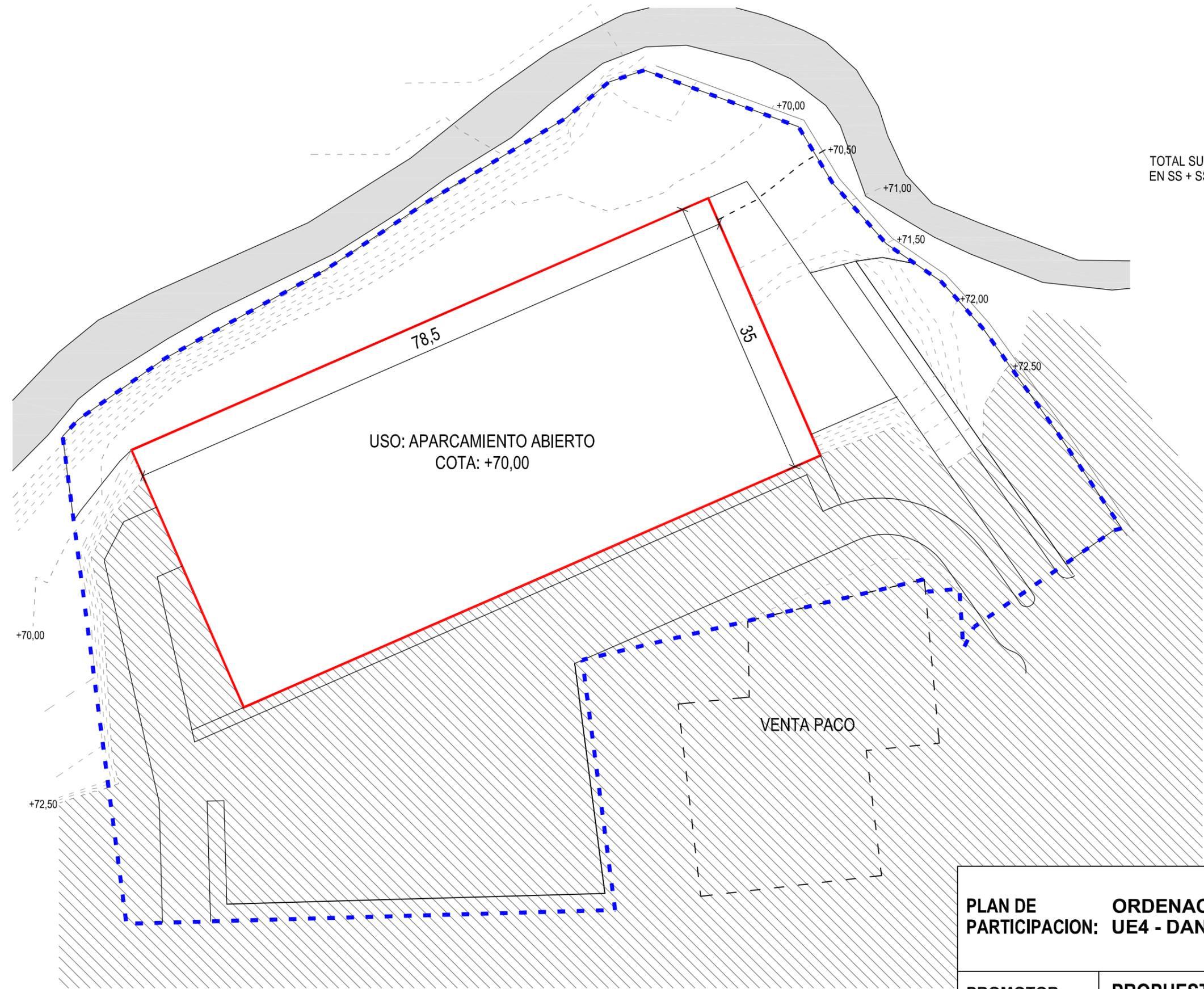


	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	351,00 M2 = 351,00
	ZONA VERDE PUBLICA	1.340,55 M2 > 1.300,00
	VIARIO PUBLICO ACCESO ZONA VERDE	768,02 M2
	PARCELA PRIVADA	6.296,95 M2
TOTAL PARCELA 68		8.756,52 M2
<hr/>		
	ALINEACION MAXIMA EDIFICIO	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL MAXIMA EXCEPTO SOTANOS	8.265,00 M2
	OCUPACION EN PLANTA DEL EDIFICIO	2.755,00 M2 <= 50,00 %
	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SS + SS + B



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 0</b> <b>ESTUDIO DETALLE APROBADO</b> <b>ORDENACION</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b> <b>8</b>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS)  
 EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE 8.265,00 M2

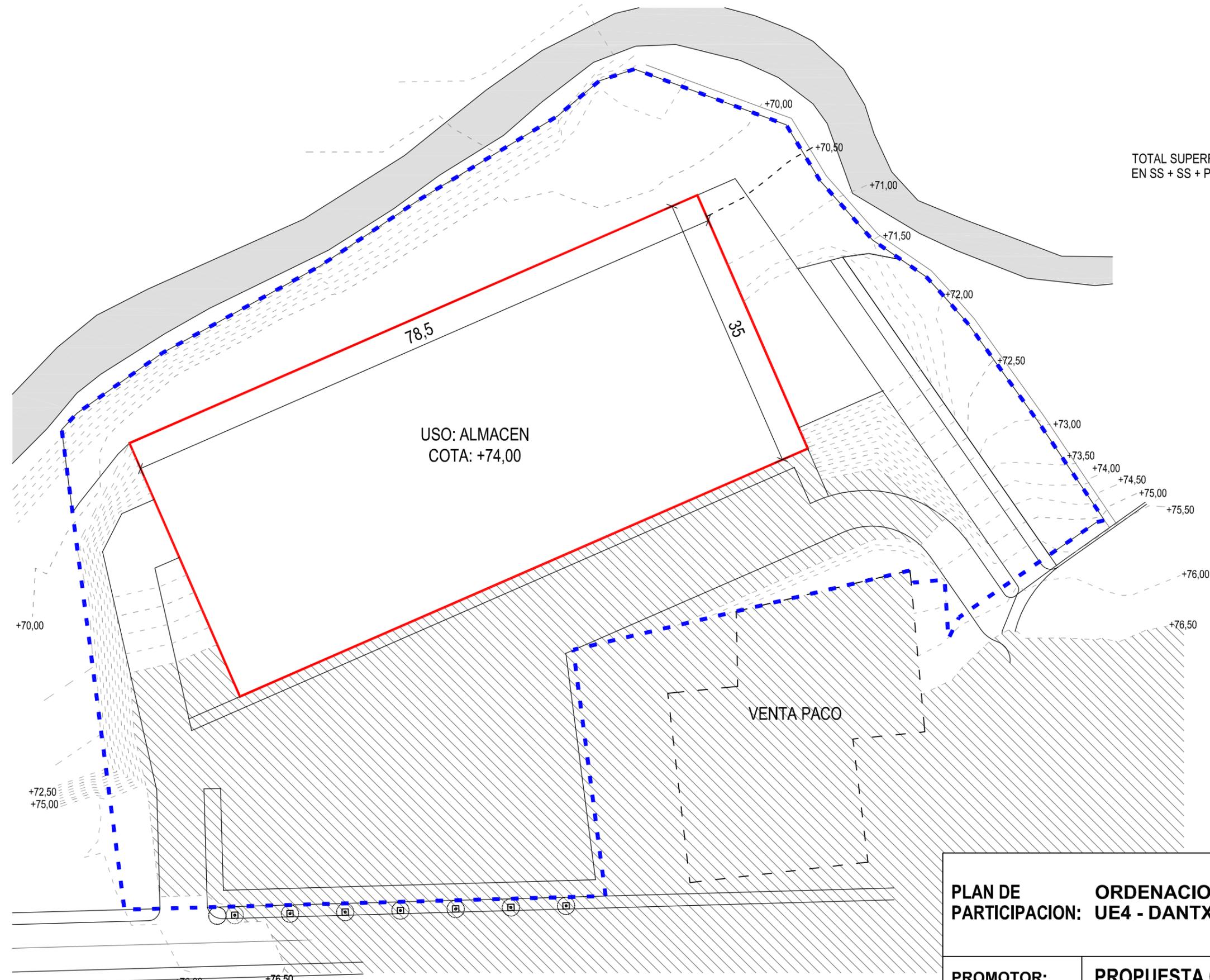


— ALINEACION MAXIMA  
 - - - - - AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1          UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 0          ESTUDIO DETALLE APROBADO          SEMISOTANO -2</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea          jon joseba oteiza galain          ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>
			<b>9</b>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS)  
 EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE 8.265,00 M2

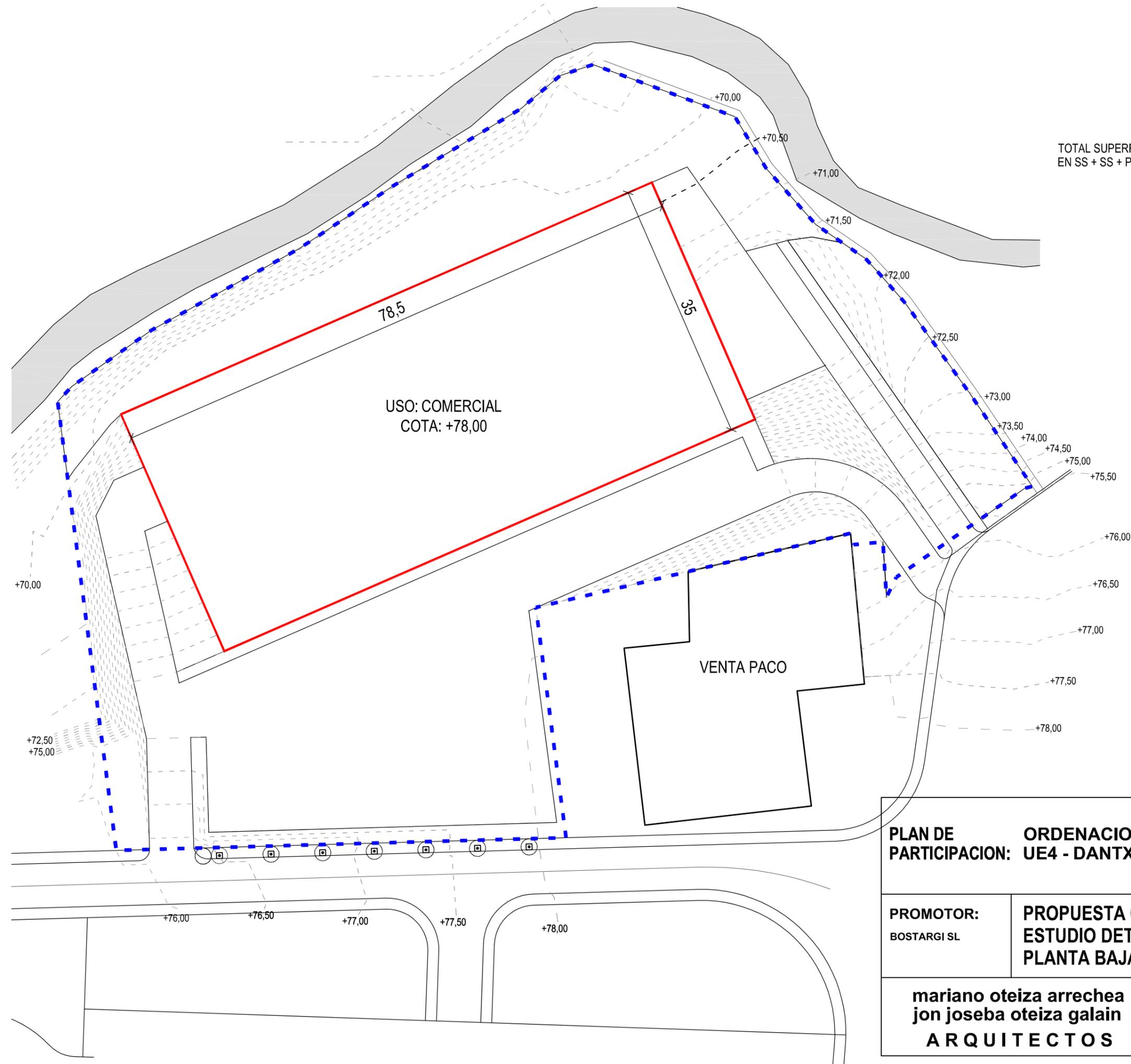


— ALINEACION MAXIMA  
 - - - AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b> <b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 0</b> <b>ESTUDIO DETALLE APROBADO</b> <b>SEMISOTANO -1</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 10</b>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS)  
 EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE 8.265,00 M2

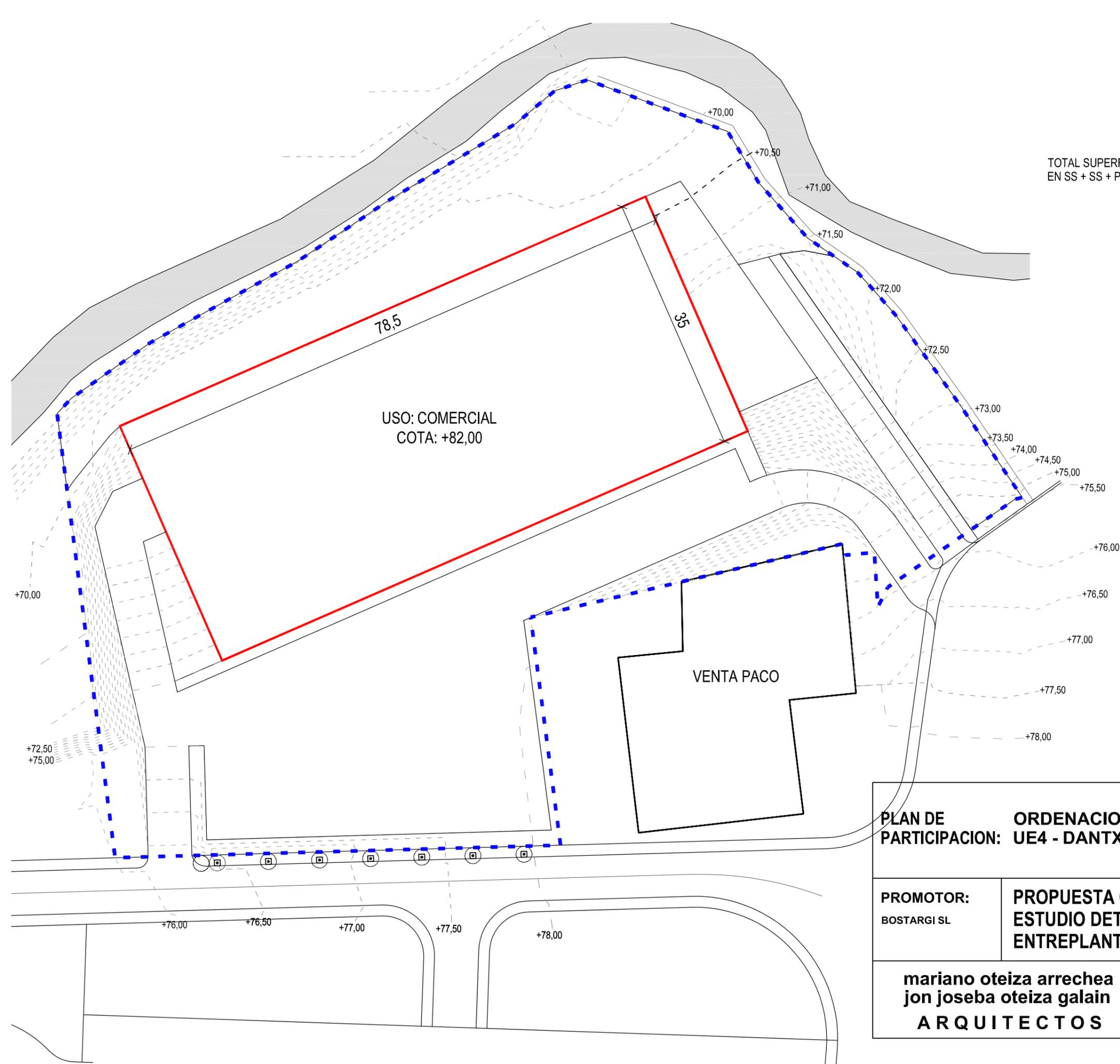


— ALINEACION MAXIMA  
 - - - - - AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b> <b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 0</b> <b>ESTUDIO DETALLE APROBADO</b> <b>PLANTA BAJA</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 11</b>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS)  
 EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE 8.265,00 M2



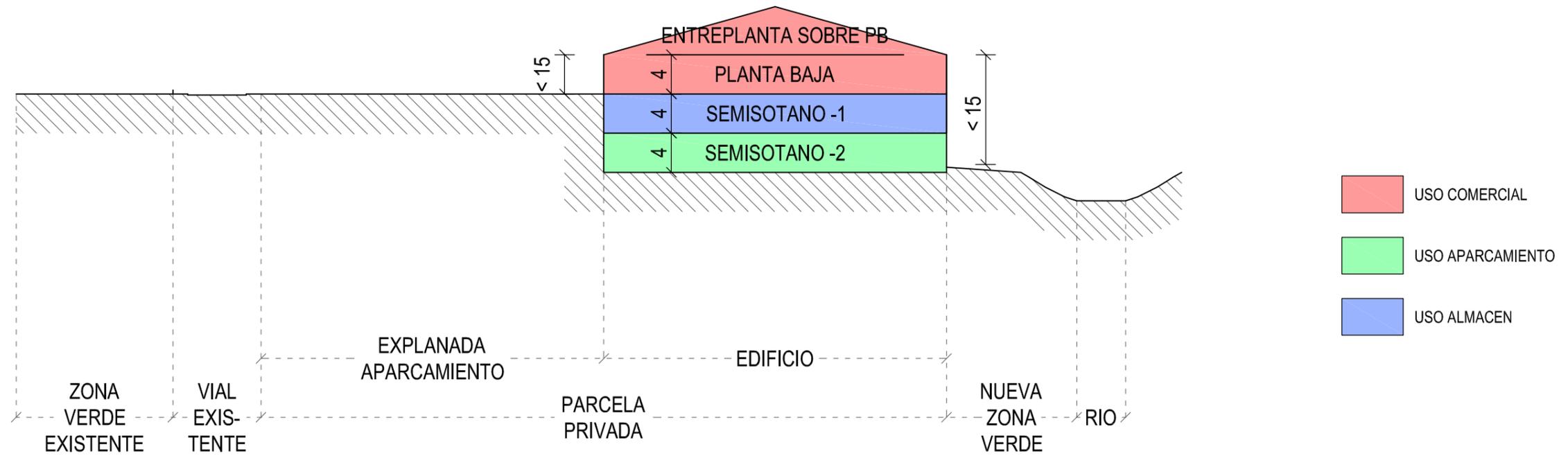
USO: COMERCIAL  
 COTA: +82,00

VENTA PACO

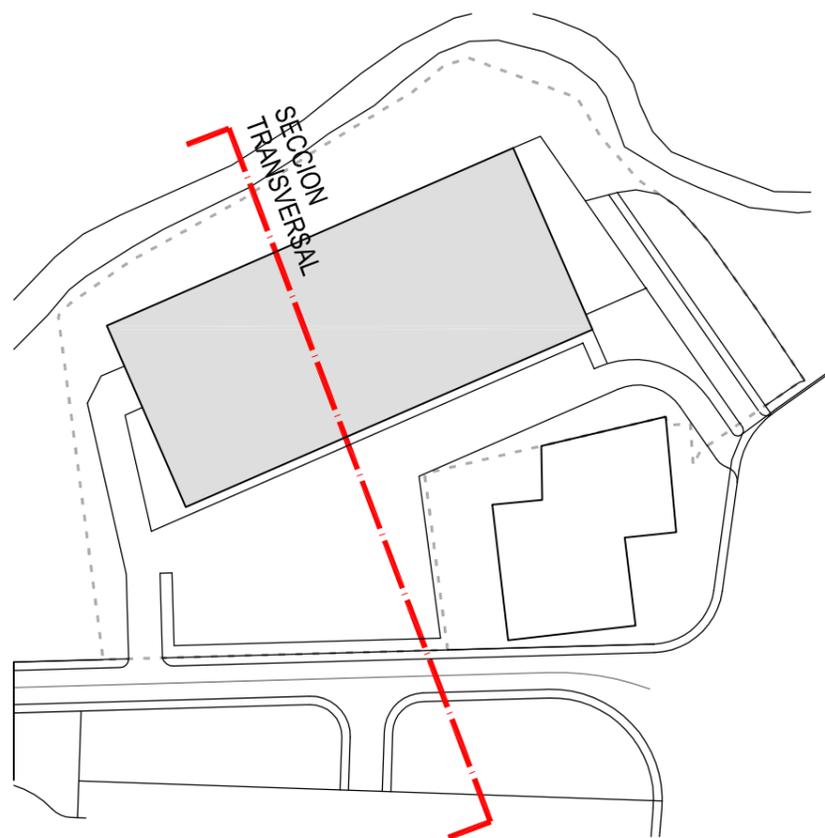
— ALINEACION MAXIMA  
 - - - - - AMBITO



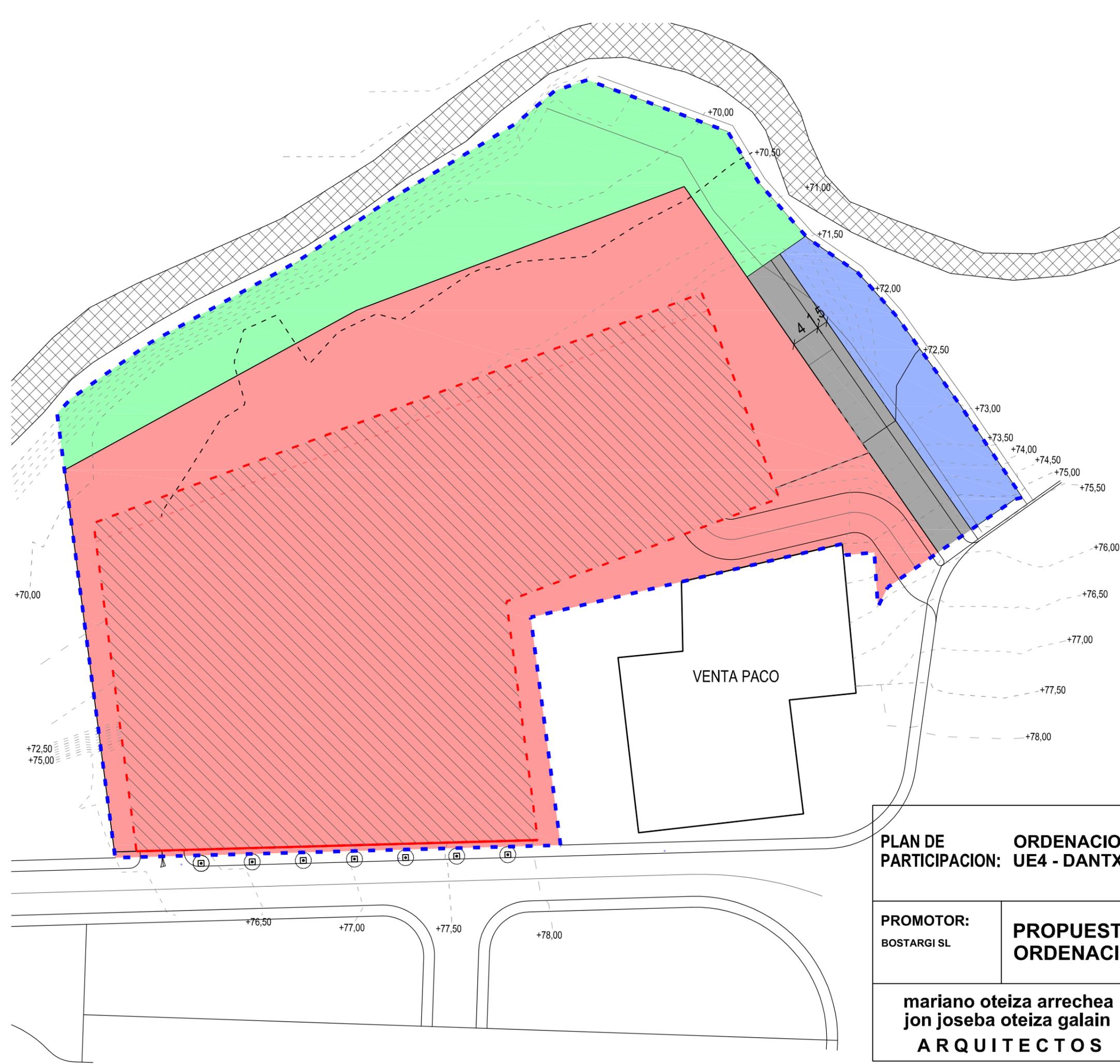
<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		<b>ENERO 2.021</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 0</b> <b>ESTUDIO DETALLE APROBADO</b> <b>ENTREPLANTA SOBRE PB</b>	<b>ESCALA: 1/500</b>	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 12</b>



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE 8.265,00 M2



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b> ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1 UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA		ENERO 2.021	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 0</b> <b>ESTUDIO DETALLE APROBADO</b> <b>SECCION TRANSVERSAL</b>		ESCALA: 1/500
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b> <b>13</b>

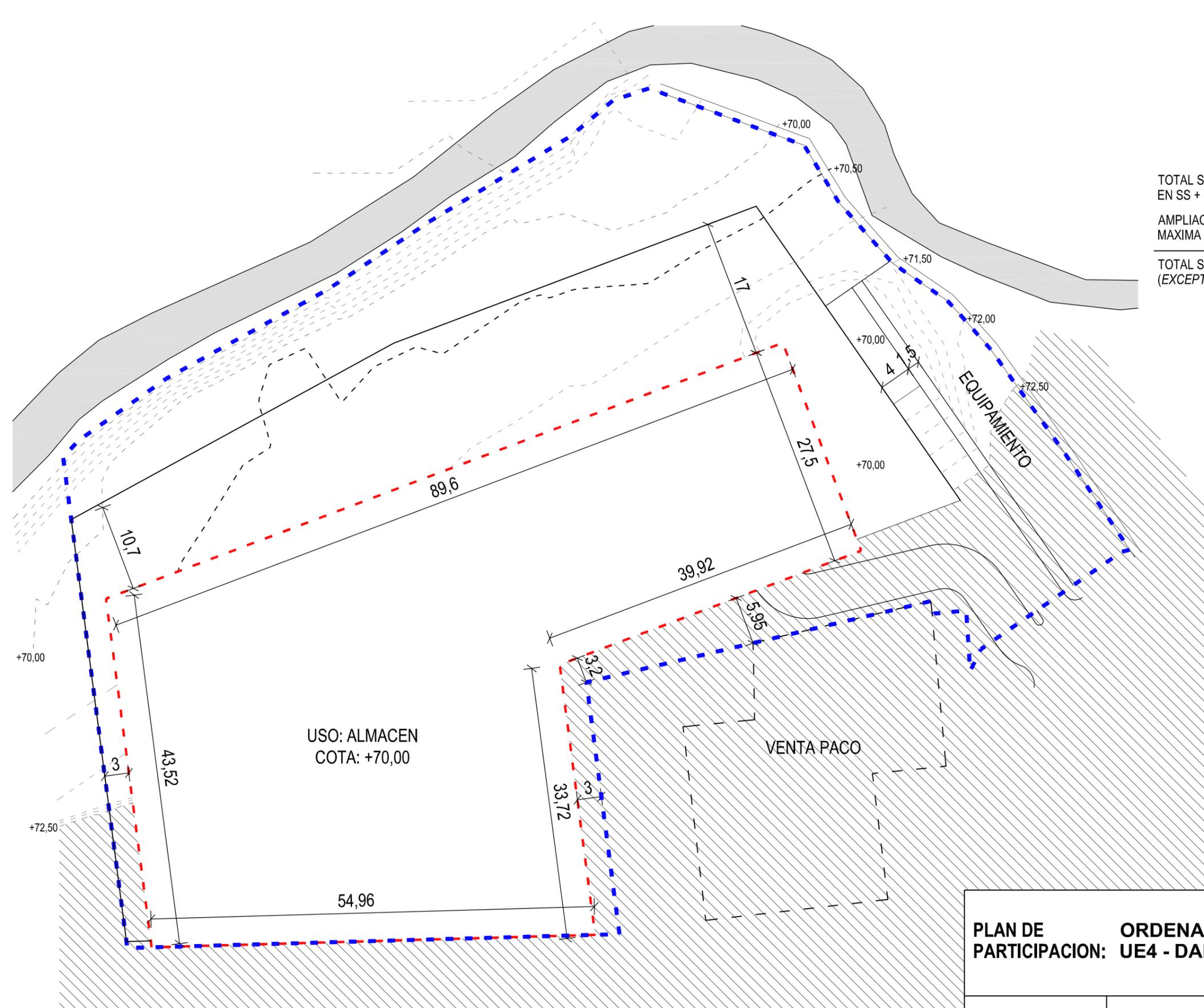


	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	358,21 M2 > 351,00
	ZONA VERDE PUBLICA	1.347,48 M2 > 1.300,00
	VIARIO PUBLICO ACCESO ZONA VERDE	762,46 M2
	PARCELA PRIVADA	6.288,37 M2
	TOTAL AMBITO	8.756,52 M2

- ALINEACION MAXIMA EDIFICIO
- ALINEACION OBLIGATORIA EDIFICIO FACHADA OESTE - PB - P1
- ALINEACION MAXIMA EDIFICIO FACHADA ESTE - SOTANO -2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL MAXIMA EXCEPTO SOTANOS 10.250,00 M2
- OCUPACION EN PLANTA DEL EDIFICIO 4.000,00 M2 <= 50,00 %
- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SS + SS + B + 1



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 1</b> <b>ORDENACION</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 14</b>



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	1.985,00 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1</b>	<b>10.250,00 M2</b>

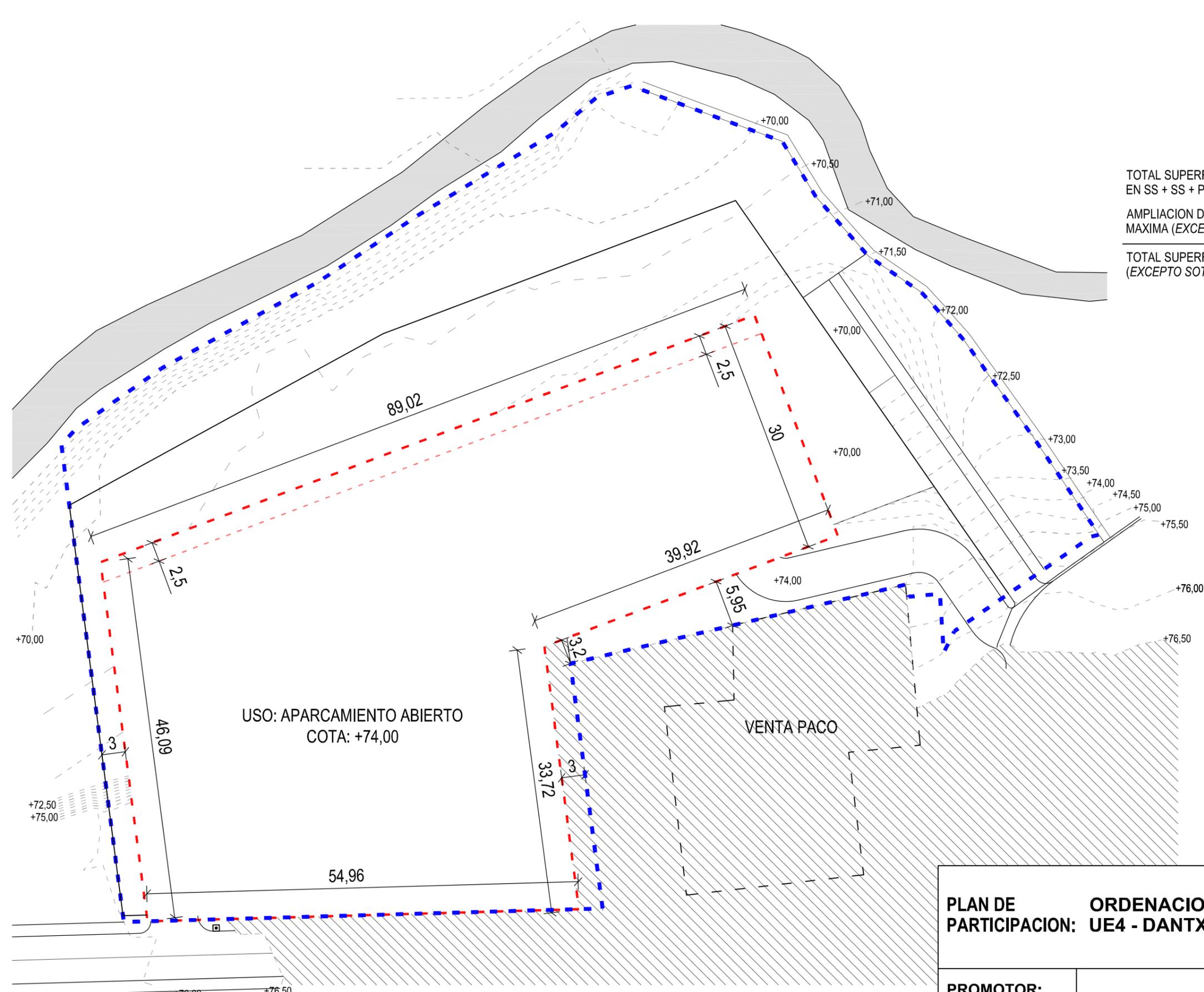
--- ALINEACION MAXIMA  
 --- AMBITO



USO: ALMACEN  
 COTA: +70,00

VENTA PACO

<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1 UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 1 SEMISOTANO -2</b>	ENERO 2.021		
		ESCALA: 1/500		
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>	<b>15</b>

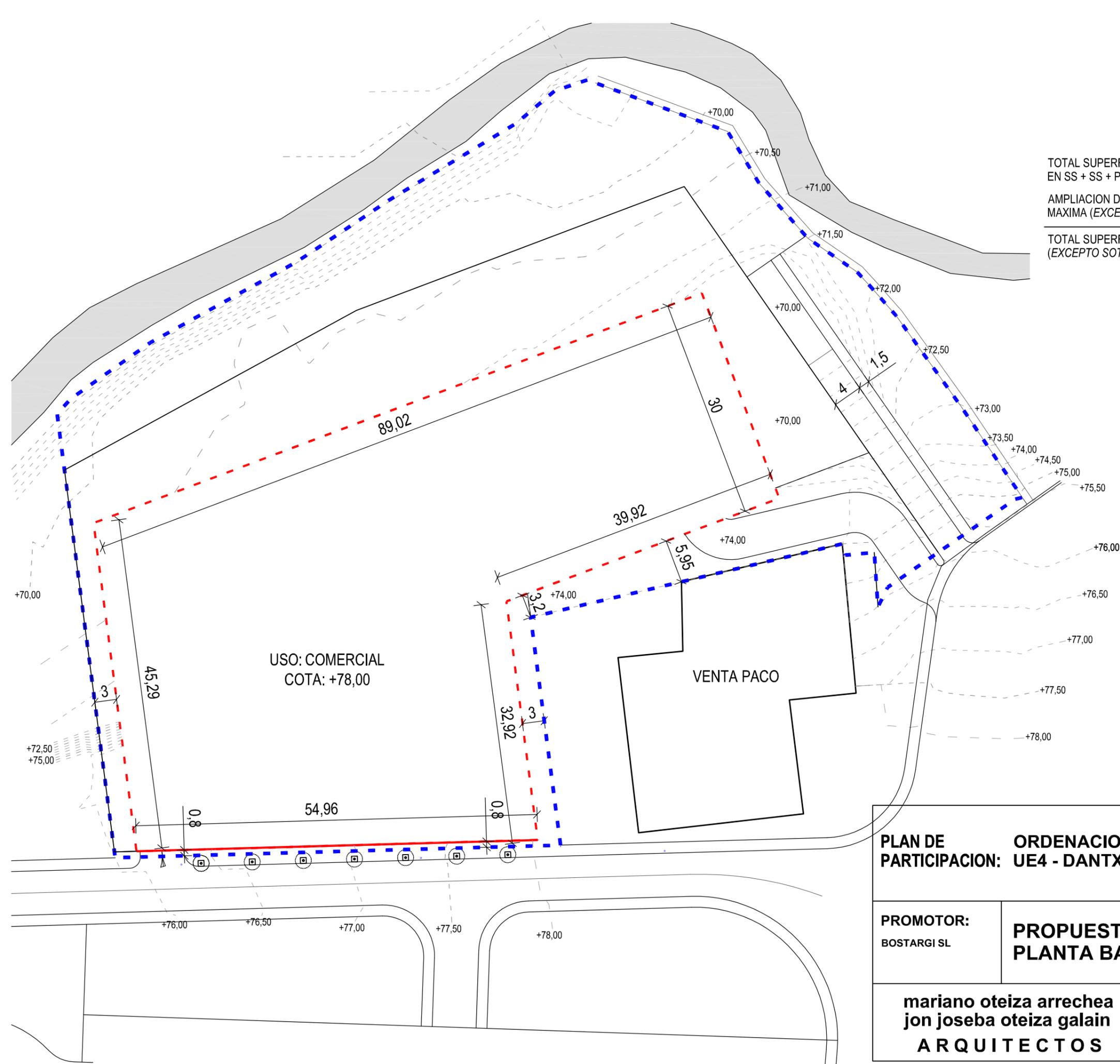


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	1.985,00 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1</b>	<b>10.250,00 M2</b>

- - - ALINEACION MAXIMA
- · - · - ALINEACION MAXIMA FACHADA ESTE - SEMISOTANO -2
- - - AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
<b>BOSTARGI SL</b>		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b>		<b>ENERO 2.021</b>	
<b>PROPUESTA 1</b>		<b>ESCALA: 1/500</b>	
<b>SEMISOTANO -1</b>			
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			
		<b>1504</b>	<b>16</b>

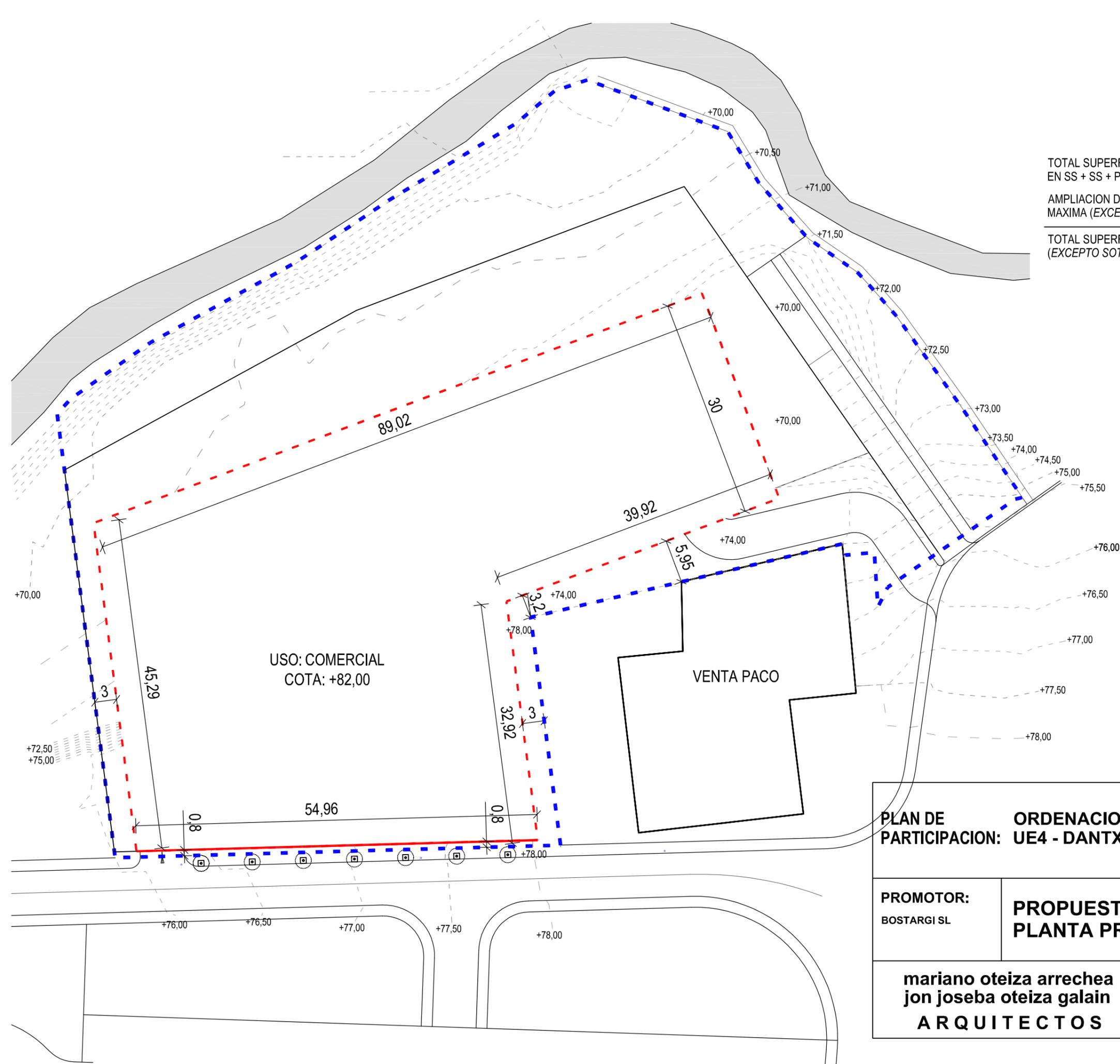


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	1.985,00 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	10.250,00 M2

- — — — — ALINEACION OBLIGATORIA FACHADA OESTE - PB - P1
- - - - - ALINEACION MAXIMA
- ⋯⋯⋯ AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION: UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 1 PLANTA BAJA</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain ARQUITECTOS</b>			1504 17

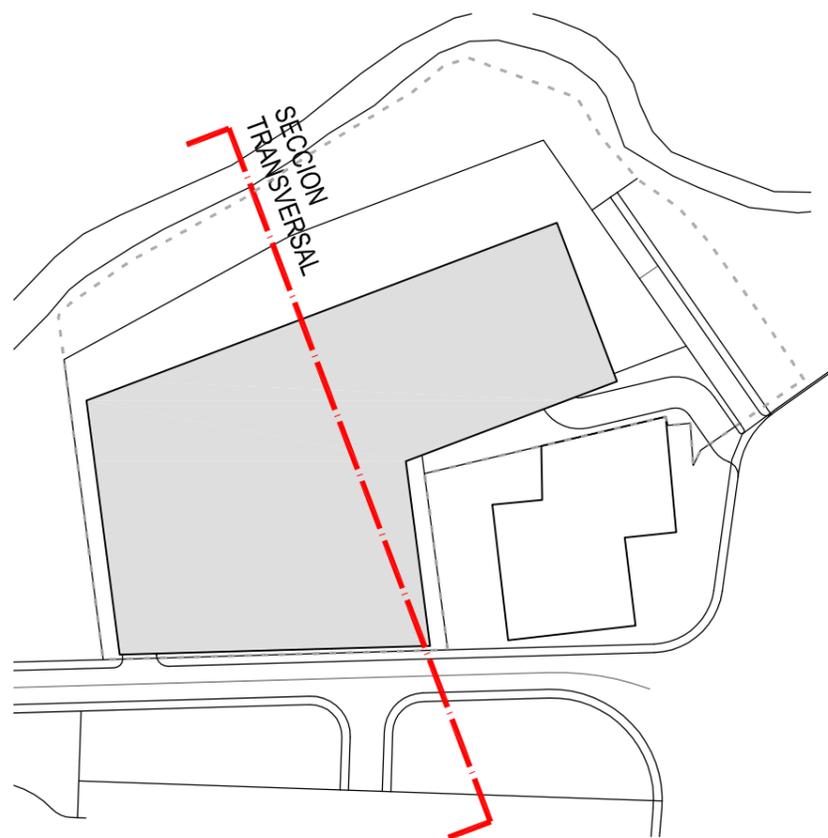
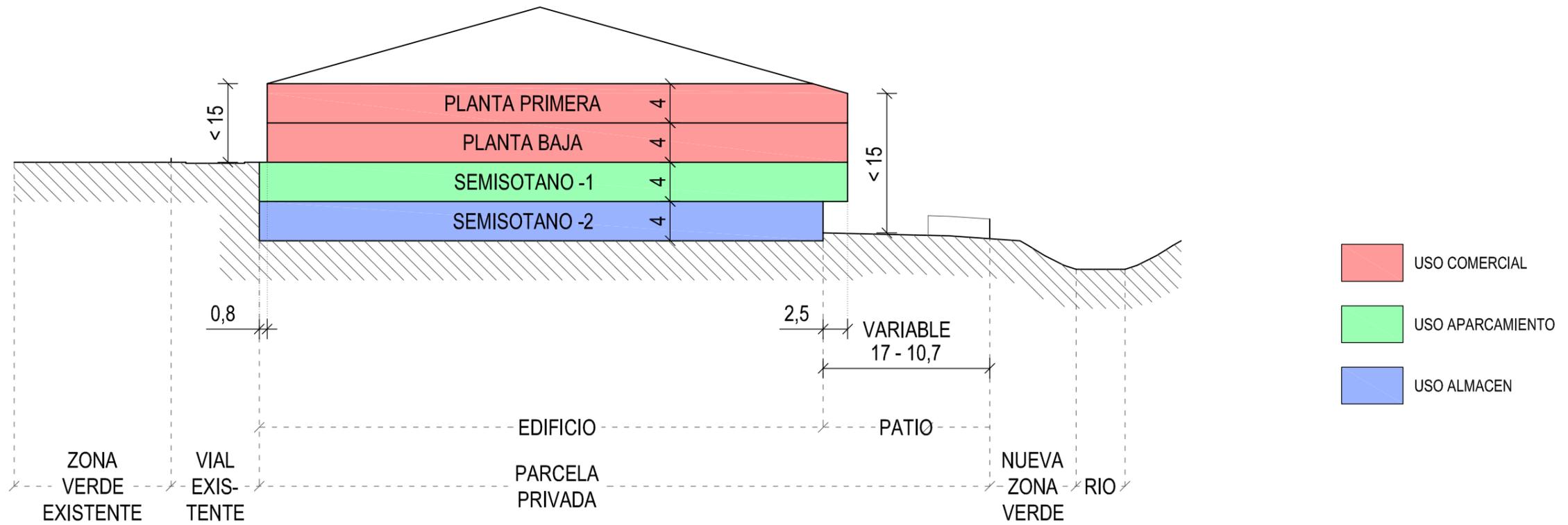


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	1.985,00 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1</b>	<b>10.250,00 M2</b>

- — — — — ALINEACION OBLIGATORIA FACHADA OESTE - PB - P1
- - - - - ALINEACION MAXIMA
- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] AMBITO

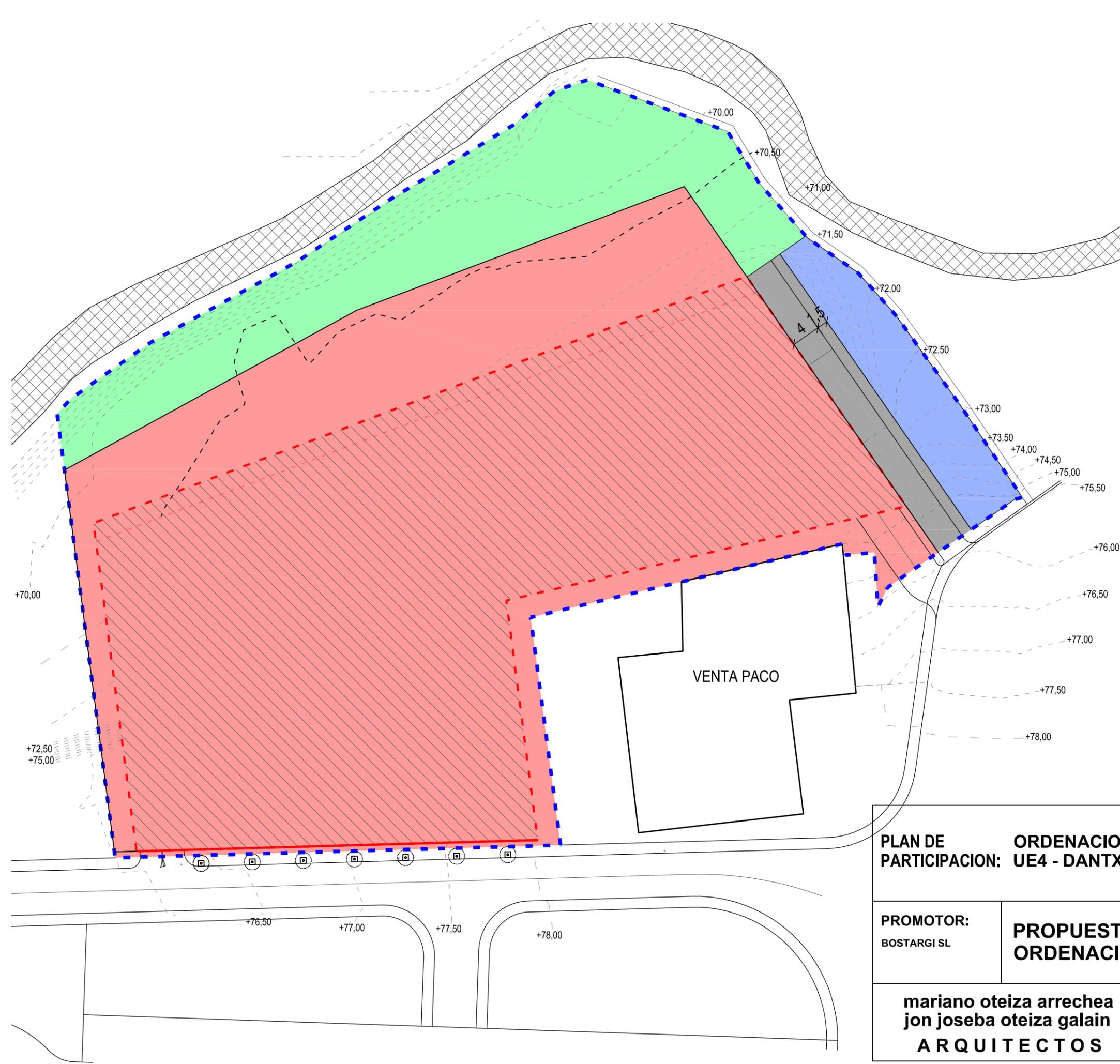


<b>PLAN DE PARTICIPACION: ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 1</b> <b>PLANTA PRIMERA</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 18</b>



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE ——— 8.265,00 M2  
 AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1 ——— 1.985,00 M2  
 TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1 ——— 10.250,00 M2

<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b> <b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 1</b> <b>SECCION TRANSVERSAL</b> <b>(ESTE - OESTE)</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b> <b>19</b>

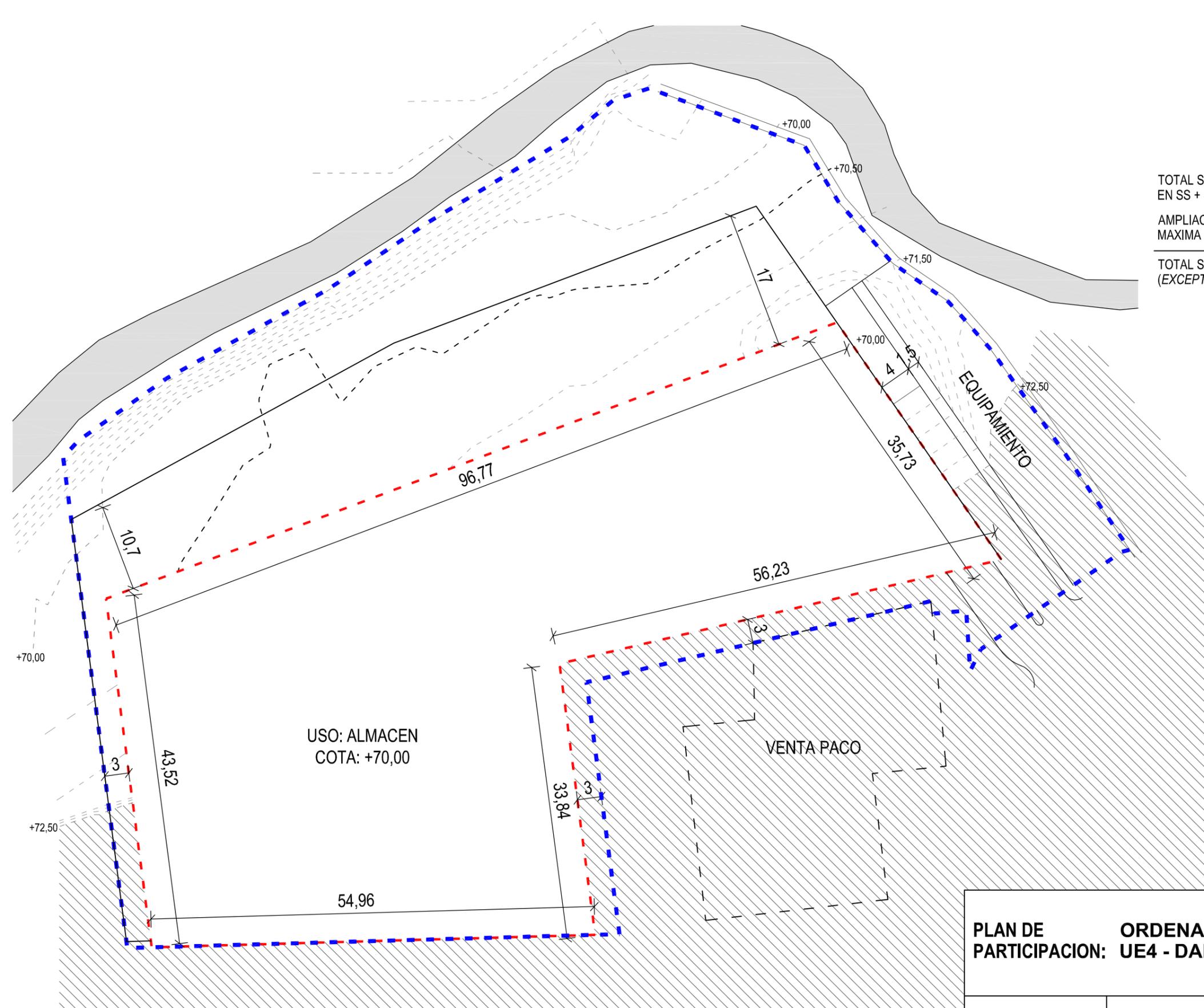


	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	358,21 M2 > 351,00
	ZONA VERDE PUBLICA	1.347,48 M2 > 1.300,00
	VIARIO PUBLICO ACCESO ZONA VERDE	762,46 M2
	PARCELA PRIVADA	6.288,37 M2
	TOTAL AMBITO	8.756,52 M2

	ALINEACION MAXIMA EDIFICIO	
	ALINEACION OBLIGATORIA EDIFICIO FACHADA OESTE - PB - P1	
	ALINEACION MAXIMA EDIFICIO FACHADA ESTE - SOTANO -2	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL MAXIMA EXCEPTO SOTANOS	11.000,00 M2
	OCUPACION EN PLANTA DEL EDIFICIO	4.378,26 M2 <= 50,00 %
	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	SS + SS + B + 1



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 2</b> <b>ORDENACION</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
mariano oteiza arrechea jon joseba oteiza galain <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 20</b>

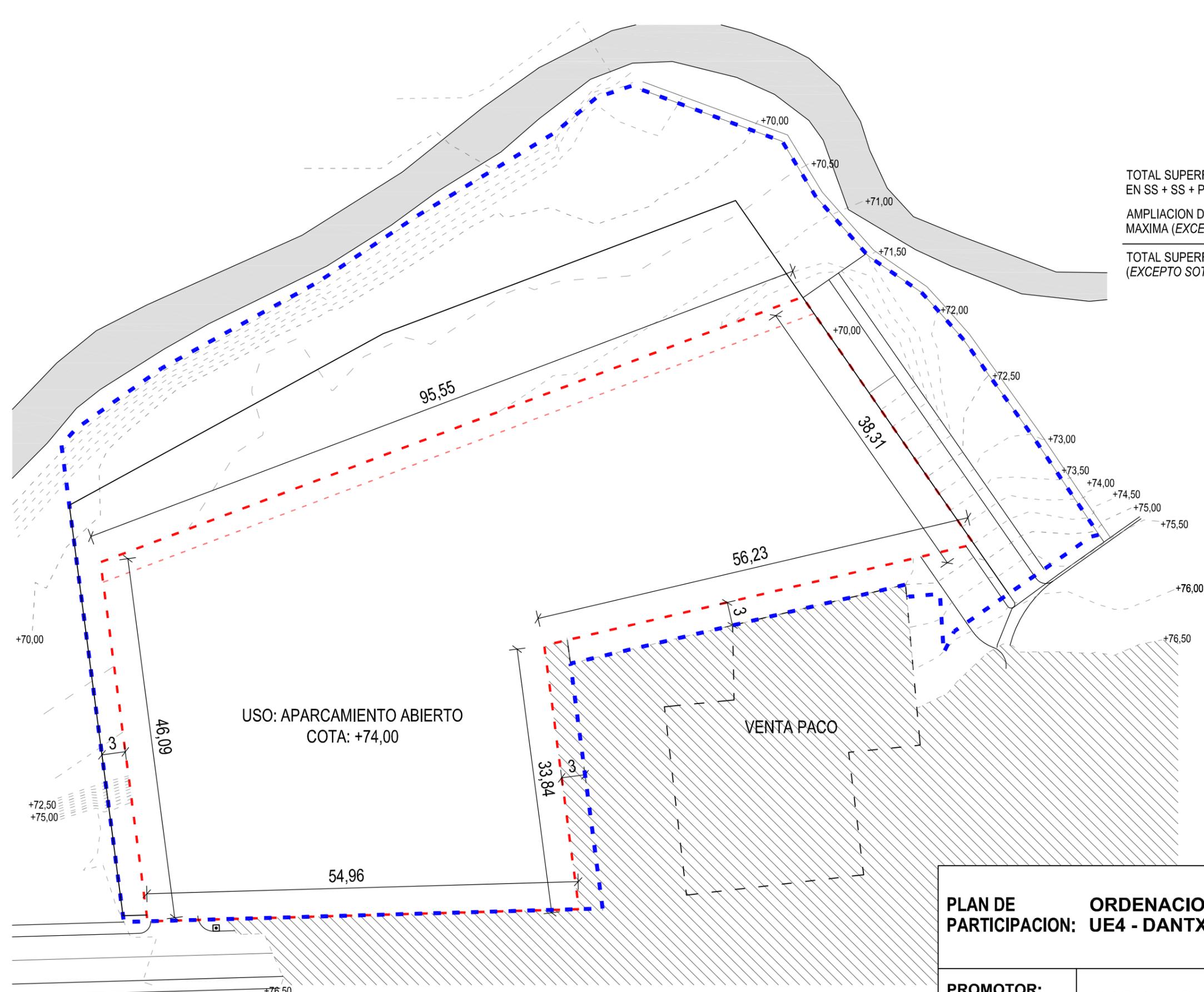


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	2.735,00 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1</b>	<b>11.000,00 M2</b>

- - - ALINEACION MAXIMA
- AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1 UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 2 SEMISOTANO -2</b>	ENERO 2.021		
		ESCALA: 1/500		
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>	<b>21</b>



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	2.735,00 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1</b>	<b>11.000,00 M2</b>

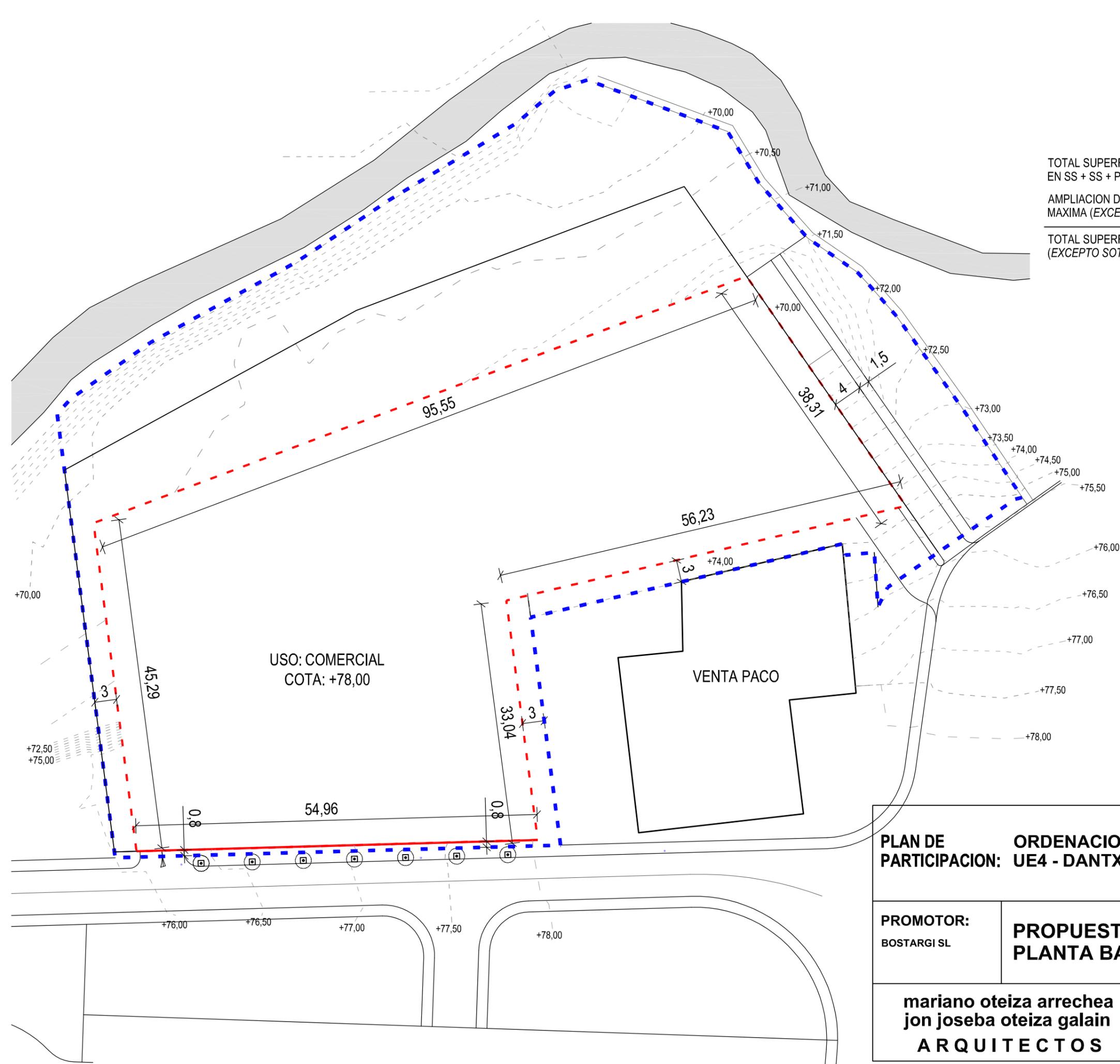
- - - ALINEACION MAXIMA
- · - · - ALINEACION MAXIMA FACHADA ESTE - SEMISOTANO -2
- - - AMBITO



USO: APARCAMIENTO ABIERTO  
COTA: +74,00

VENTA PACO

<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1 UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>		
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 2 SEMISOTANO -1</b>	ENERO 2.021		
		MARZO 2.020		
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>	<b>22</b>

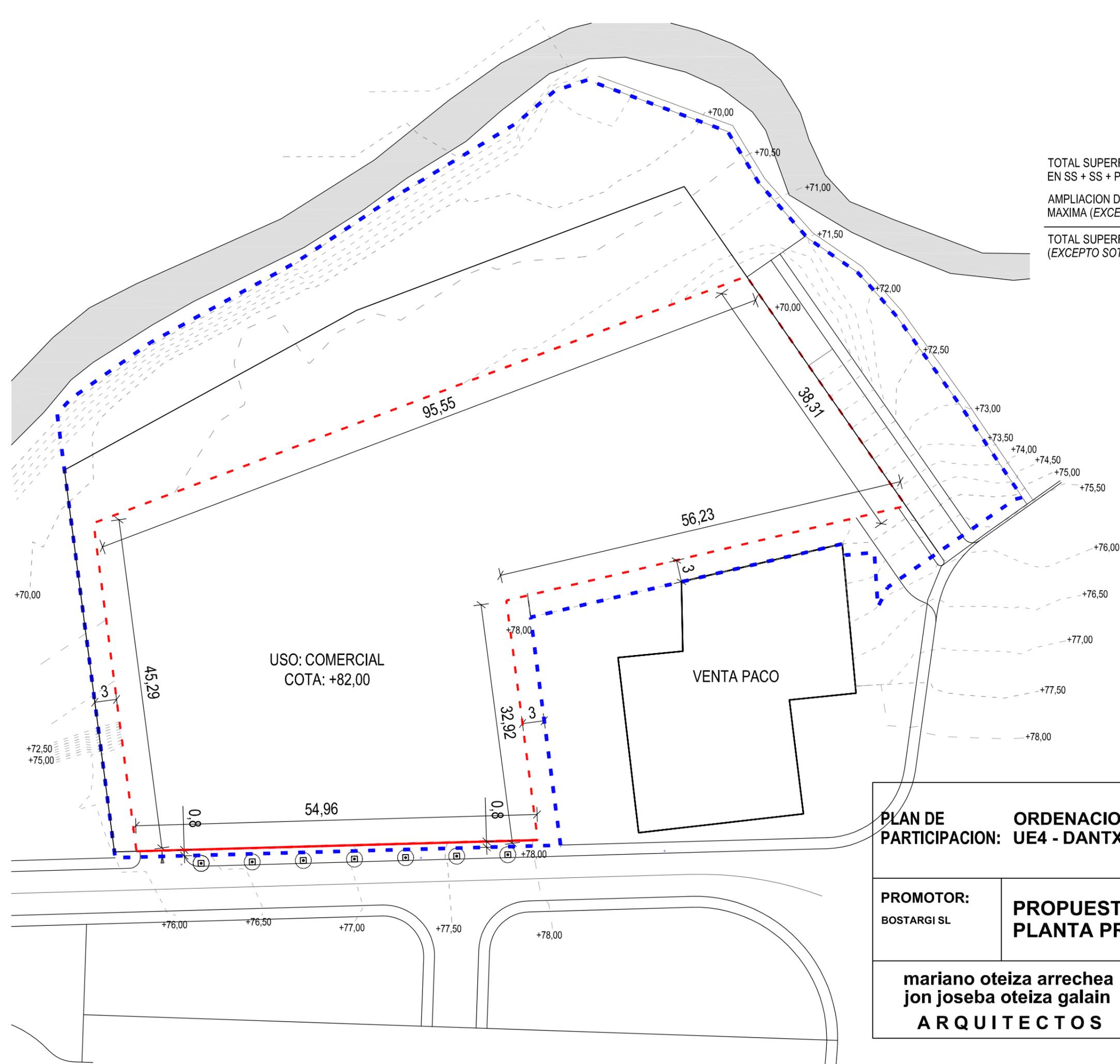


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	2.735,00 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	11.000,00 M2

- — — — — ALINEACION OBLIGATORIA FACHADA OESTE - PB - P1
- - - - - ALINEACION MAXIMA
- - - - - AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION: ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 2</b> <b>PLANTA BAJA</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504 23</b>

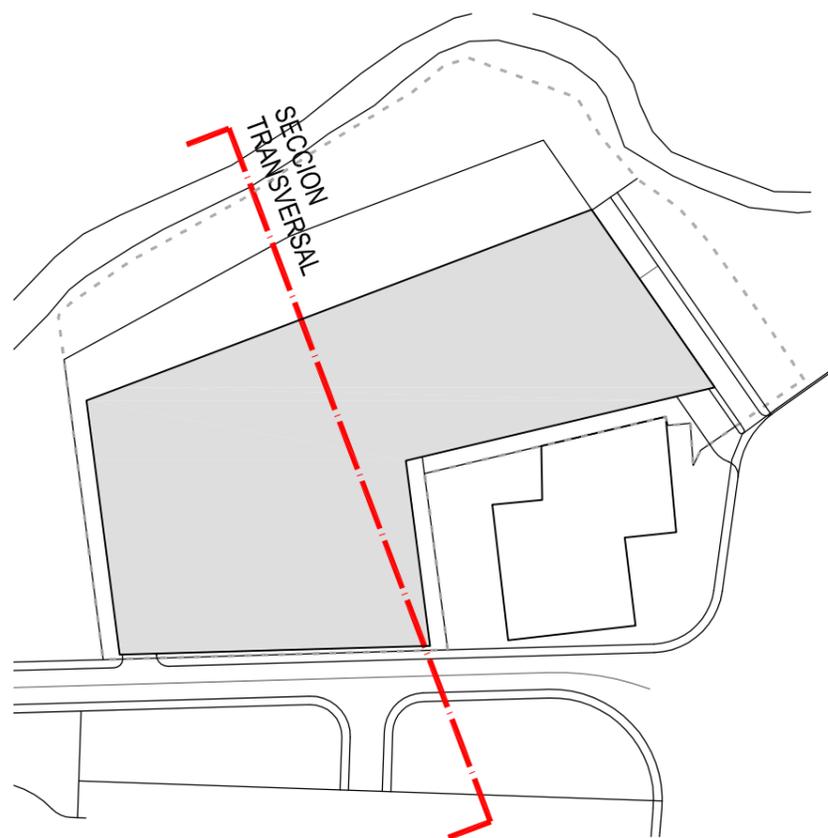
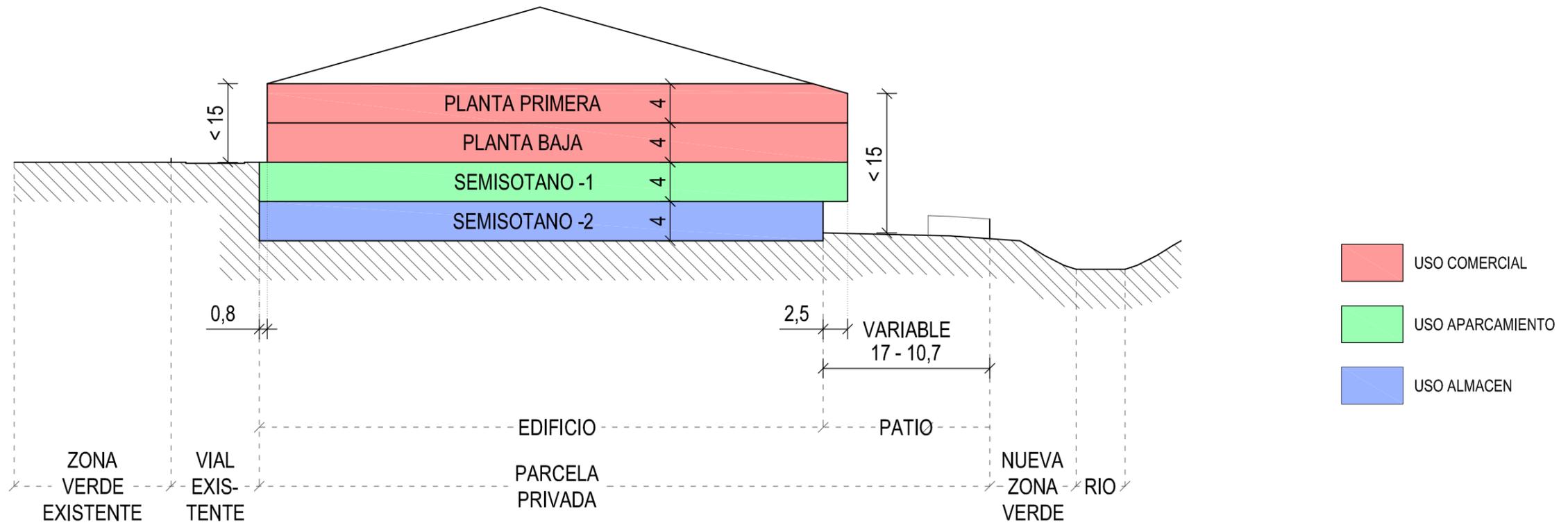


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE	8.265,00 M2
AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1	2.735,00 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1</b>	<b>11.000,00 M2</b>

- — — — — ALINEACION OBLIGATORIA FACHADA OESTE - PB - P1
- - - - - ALINEACION MAXIMA
- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] AMBITO



<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b>	
		<b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 2</b> <b>PLANTA PRIMERA</b>	ENERO 2.021	
		MARZO 2.020	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b>
			<b>24</b>



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB, SEGUN ARTICULO 78 DE LA NORMATIVA VIGENTE ——— 8.265,00 M2  
 AMPLIACION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1 ——— 2.735,00 M2  
 TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA (EXCEPTO SOTANOS) EN SS + SS + PB + P1 ——— 11.000,00 M2

<b>PLAN DE PARTICIPACION:</b>		<b>ORDENACION DE LA PARCELA 68 DEL POLIGONO 1</b> <b>UE4 - DANTXARINEA - URDAZUBI / URDAX - NAVARRA</b>	
<b>PROMOTOR:</b> BOSTARGI SL	<b>PROPUESTA 2</b> <b>SECCION TRANSVERSAL</b> <b>(ESTE - OESTE)</b>	ENERO 2.021	
		ESCALA: 1/500	
<b>mariano oteiza arrechea</b> <b>jon joseba oteiza galain</b> <b>ARQUITECTOS</b>			<b>1504</b> <b>25</b>