

**A**

**U**

**N**

**A**

**ARQUITECTURA & URBANISMO**

C/ Navas de Tolosa 13- 4º dcha.  
Tel. 948 220536 / 609 414300

31002 PAMPLONA  
javiersuarez@infonegocio.com

## PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

• planeamiento urbanístico • mar 19 •

MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL

URDAZUBI / URDAX

PARCELAS 5, 199 - POLÍGONO 4 - URDAX

• equipo redactor: javier suárez mardaras. arquitecto •

• promotor: justo arrechea bidaur •

# INDICE GENERAL

## A. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.
2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS
3. RESUMEN DE LA PROPUESTA.
4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
5. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.
6. ENCUESTA.
7. CONCLUSIÓN. RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO.

## B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. CÉDULAS PARCELARIAS.
2. NORMATIVA URBANÍSTICA.
2. PLANOS DE LA PROPUESTA.

## A. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.
2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO.
3. RESUMEN DE LA PROPUESTA.
4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
5. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.
6. ENCUESTA.
7. CONCLUSIÓN. RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO.

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.

La presente modificación estructurante y pormenorizada del Plan Municipal de Urdazubi/Urdaix afecta parcialmente a las Parcelas 5 y 199 del Polígono 4 del término municipal de Urdazubi/Urdaix, situadas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, dentro de la categoría de mediana productividad agrícola-ganadera; y tiene por objeto su reclasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, configurando un nuevo Área de Reparto, un nuevo Sector y una nueva Unidad de Ejecución.

De acuerdo con lo previsto por el Art. 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 conforme a lo establecido por el Título IV de la LF 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.

Es por ello que se redacta el presente Plan de Participación ciudadana cuyos objetivos fundamentales, en el caso que nos ocupa, son los siguientes:

- Informar a los vecinos de Urdazubi/Urdaix del derecho a participar y de la manera de vehicular esta prerrogativa.
- Dar a conocer las líneas fundamentales de la Modificación estructurante y pormenorizada del Plan Municipal de Urdazubi/Urdaix para obtener del público interesado información útil que pudiera ser incorporada al documento inicial.

## 2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO.

Dada la relevante posición de las parcelas objeto de la Modificación del Plan Municipal de Urdazubi/urdaix, podría considerarse que todo el pueblo de la Villa de Urdaix pueda estar interesado en conocer el alcance de esta iniciativa urbanística, aunque solo fuera a título informativo. Aunque objetivamente, los interesados en esta Modificación del Plan Municipal de Urdazubi/urdaix serán los propietarios de las parcelas colindantes y las del entorno inmediato al ámbito de actuación medida.

En aras de buscar una amplia difusión, se identifican como agentes sociales y ciudadanos interesados a las siguientes personas físicas y jurídicas:

- Ayuntamiento de Urdazubi/Urdaix.
- Asociación de Amigos del Camino de Santiago en Urdaix-Baztán.
- Vecinos colidantes y que conforman en entorno del Monasterio de Urdaix.
- Ciudadanía en general.

### 3. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

El fin último de la Modificación del PM de Urdax que se plantea consiste en la rehabilitación de la edificación conocida como "Kobentu Zaharra" actualmente en desuso y con un evidente deterioro.

La edificación de "Kobentu Zaharra" es un ala del conglomerado que formaban parte del Monasterio de Urdax y que conforma, junto al resto de edificaciones de Salvatore Lektiu, el centro de la Villa de Urdax.

La edificación encuentra enclavada dentro de la parcela 5 del polígono 4 de Urdax. Esta es una parcela mixta que está ocupada por lo queda edificado de la construcción original (subparcela urbana) y las ruinas a nivel de cimentaciones y muros invadidos por la vegetación del resto de la edificación original (subparcela rústica). Es muy posible que esta circunstancia (una parte en ruinas inapreciables a simple vista) motivara que los límites de la clasificación del suelo establecida por el Plan Municipal de Urdax (aprobado mediante la Orden Foral 691/1999 de 8 de Junio de la Consejera de Ordenación del Territorio y Vivienda, publicada en el BON nº85 de 9 de Julio de 1999), partiera en dos la parcela dejando una parte dentro de Suelo Urbano y otra parte en Suelo No Urbanizable; a nuestro entender habría sido más razonable mantener la unidad de clasificación para toda la parcela.

Esta edificación se encuentra en un extremo del casco urbano de Urdax cerrando la trama urbana por el flanco sur. En los últimos años, con el traslado del frontón desde la plaza de Urdax hasta su nueva ubicación, el extremo sur de la trama urbana ha ganado en permeabilidad, a la vez que la plaza del entorno del Monasterio de Urdax ha mejorado de manera ostensible en cuanto a la calidad de su entorno urbano.

Es por ello que en estos momentos se dan las circunstancias apropiadas para llevar a cabo la rehabilitación constructiva de "Kobentu Zaharra" que evite su deterioro y garantice su supervivencia. Lo que se pretende es promover la rehabilitación de la totalidad del edificio, lo que conlleva la modificación de los límites del suelo clasificado como Suelo Urbano que implica la redacción de la modificación del Plan Municipal. Ahora bien, esta modificación del PM no se puede abordar actuando en exclusiva en la parcela 5, por la imposibilidad de cumplimiento de las determinaciones urbanísticas relativas a dotaciones y equipamientos, por lo que ampliamos el ámbito de actuación con la inclusión parcial de la colindante parcela 199 con el fin de garantizar los estándares urbanísticos exigibles.

Los criterios que marcan las líneas generales de la modificación propuesta se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Recuperación de "Kobentu Zaharra" de acuerdo con su importancia y significación como elemento configurador del espacio urbano del entorno del Monasterio de Urdax.
- Rehabilitación del edificio en su totalidad dotándolo de un uso fundamentalmente residencial, manteniendo en la medida de lo posible sus valores ambientales.
- Cumplimiento de los módulos de dotaciones y equipamientos exigidos por la normativa vigente, que ayudan a mejorar la calidad urbanísticas del entorno.

Así pues, la ordenación de que se propone consiste básicamente en una actuación de dotación para las viviendas resultantes del uso residencial que ocuparán el total de la parcela edificada. La parcela libre será fundamentalmente privada para acoger los aparcamientos privados del uso residencial y una zona verde en el límite este de la parcela junto al río. La zona de acceso a la parcela libre será de uso público y servirá para descongestionar el estrechamiento que se da en el vial de acceso al frontón y su parking; mientras que la superficie de cesión será la ocupada por las plazas de aparcamiento que se sitúan en el mencionado vial.

Si bien no se vislumbran alternativas a las líneas generales de la propuesta presentada, por cuanto que responde a unas directrices y condicionantes muy específicos, si se pueden plantear diversas posibilidades en aspectos puntuales y concretos de la actuación prevista, que se reflejarán en una encuesta a realizar en la sesión explicativa.

A continuación se recogen los datos relativos a las superficies y aprovechamientos resultantes del sector.

Superficie inicial del sector	4.085,61 m <sup>2</sup>
Parcela 5 (sup. inicial)	381,48 m <sup>2</sup>
Parcela 5 (sup. añadida)	254,06 m <sup>2</sup>
Parcela 199 (parcial)	3.450,07 m <sup>2</sup>
Superficie parcelas edificable	635,54 m <sup>2</sup>
Superficie max. construible (B+2)	1.906,62 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento del sector	0,4667 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

La actuación prevista se concreta en la documentación gráfica.

#### 4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El coste económico de la modificación del PM es nulo para las arcas municipales, por lo que no supone ninguna carga para la hacienda pública.

En el capítulo de ingresos para las arcas municipales cabría considerar los siguientes:

- 10% del incremento aprovechamiento urbanístico.
- Licencias de obras de construcción y urbanización.
- Contribución urbana de las nuevas edificaciones.

En definitiva, podemos decir que la propuesta de modificación del PM de Urdax tiene garantizada la viabilidad económica y es sostenible financieramente pues no genera ninguna afección a los presupuestos municipales.

## 5. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

El apartado 4 del artículo 7 TRLFOTU establece que en el proceso de participación deberá incluirse sistemas de participación on-line así como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

Desde esta óptica legal y a los efectos de lograr una participación efectiva y significativa se plantea llevar a cabo una sesión informativa para los agentes interesados. Como herramienta de difusión de este foro de participación, además del cartel anunciador del mismo, se invitará de forma particular para asistir a la sesión a los distintos agentes interesados, esto es, los propietarios de parcelas situadas en el Sector a través de la Asociación de Comerciantes de Dantxarinea y Landibar.

La metodología del Proceso de participación se desarrollará siguiendo las siguientes pautas:

- Elaboración del Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de Urdazubi-Urdax y a los agentes interesados.
- Organización de la sesión explicativa del contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas, a celebrar el 22 de marzo de 2019.
- Periodo de 7 días para la presentación de sugerencias, hasta el 30 de marzo a las 12:00 horas, en el que se podrán presentar sugerencias y/o propuestas a través de la dirección de correo electrónico [auna-jsm@infonegocio.com](mailto:auna-jsm@infonegocio.com)
- Incorporación en la medida de lo posible de las aportaciones al proyecto de modificación estructurante del PGM. Emisión de documento refundido si fuera necesario.

Por lo que respecta a las herramientas de difusión y participación, se establecen las siguientes pautas:

- Difusión y publicidad de la convocatoria a la sesión explicativa: instalación de avisos informativos en paneles de anuncios de lugares públicos como el Ayuntamiento y comunicación expresa a los agentes interesados.
- Se colgará en la página web del Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax la documentación del Plan de Participación.

Atendiendo a los criterios establecidos en el apartado 4 del Art. 7 del Texto Refundido de la LFOTU que establece que en proceso de participación deberán incluirse sistemas de participación on-line y sesiones explicativas, la participación se canalizará de la siguiente manera en las dos vertientes estipuladas:

- Presencial: en la sesión explicativa convocada a tal efecto el 22 de marzo a las 19:00. Los interesados en asistir deberán confirmar su asistencia, ya bien por correo electrónico ([auna-jsm@infonegocio.com](mailto:auna-jsm@infonegocio.com)) o telefónicamente al Ayuntamiento antes del 22 de marzo de 2019 a las 15:00.
- Encuesta: durante la sesión informativa se repartirá una encuesta a los asistentes con el fin de recoger in situ las opiniones que tengan a bien formular los asistentes sobre los aspectos concretos de la actuación, una vez conocida la actuación que se pretende llevar a cabo y aclaradas las posibles dudas.
- Online: mediante comunicación al correo electrónico [auna-jsm@infonegocio.com](mailto:auna-jsm@infonegocio.com)

## 6. ENCUESTA.

En la siguiente página se recoge el contenido de la encuesta que se distribuirá a los interesados en intervenir en este plan de participación manifestando sus opiniones .

## 7. CONCLUSIÓN. RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO.

Una vez concluido el proceso de participación ciudadana, de acuerdo con el calendario anteriormente mencionado, se procederá a valorar las conclusiones del mismo. El equipo redactor decidirá la conveniencia de incorporar, en la medida de lo posible, las aportaciones al proyecto de Modificación del PM de Urdax en el documento que se redacte para su tramitación.

Pamplona, 15 de Marzo de 2019



Fdo: Javier Suárez Mardaras  
ARQUITECTO

## ENCUESTA

### DATOS PERSONALES

Nombre:

Apellidos:

DNI:

Localidad:

Teléfono:

1. ¿Vives en Urdax? ¿En Urdax villa o en algún Barrio de Urdax? ¿En qué Barrio?

2. ¿Con qué frecuencia visitas la zona del Monasterio de Urdax? ¿Desarrollas alguna actividad o tienes algún interés en la zona?

3. En relación al edificio "Kobentu Zaharra" ¿Cual de los siguientes usos le asignarías? Se puede asignar más de un uso.

- Residencial vivienda
- Residencial hotel
- Hostelería
- Comercial
- Otros

4. En relación al edificio "Kobentu Zaharra", y en el supuesto de una intervención de rehabilitación ¿Del 1 al 5, qué grado de intervención crees que sería admisible? Siendo 1 intervención mínima y 5 intervención máxima.

6. ¿Qué beneficios crees que puede aportar el nuevo proyecto?

7. ¿Qué inconvenientes crees que puede tener el nuevo proyecto ?

8. ¿Propondrías alguna actuación encaminada a mejorar la integración urbana o paisajística de la intervención?

9. ¿Observaciones?

## B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### 1. CÉDULAS PARCELARIAS

CÉDULA PARCELARIA POL. 4, PARCELA 5

CÉDULA PARCELARIA POL. 4, PARCELA 199

### 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

I.4 INFORMACIÓN

O.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

O.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

O.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 3. PLANOS DE LA PROPUESTA

EDIFICACIÓN PREVISTA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

ZONIFICACIÓN Y USOS

DESARROLLO DE LA PROPUESTA

## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002303968PG

Municipio URDAZUBI/URDAX

Entidad URDAZUBI/URDAX

Expedida el 13 de agosto de 2018 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

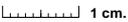
Código Seguridad: T/AU7SAU4E9T

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

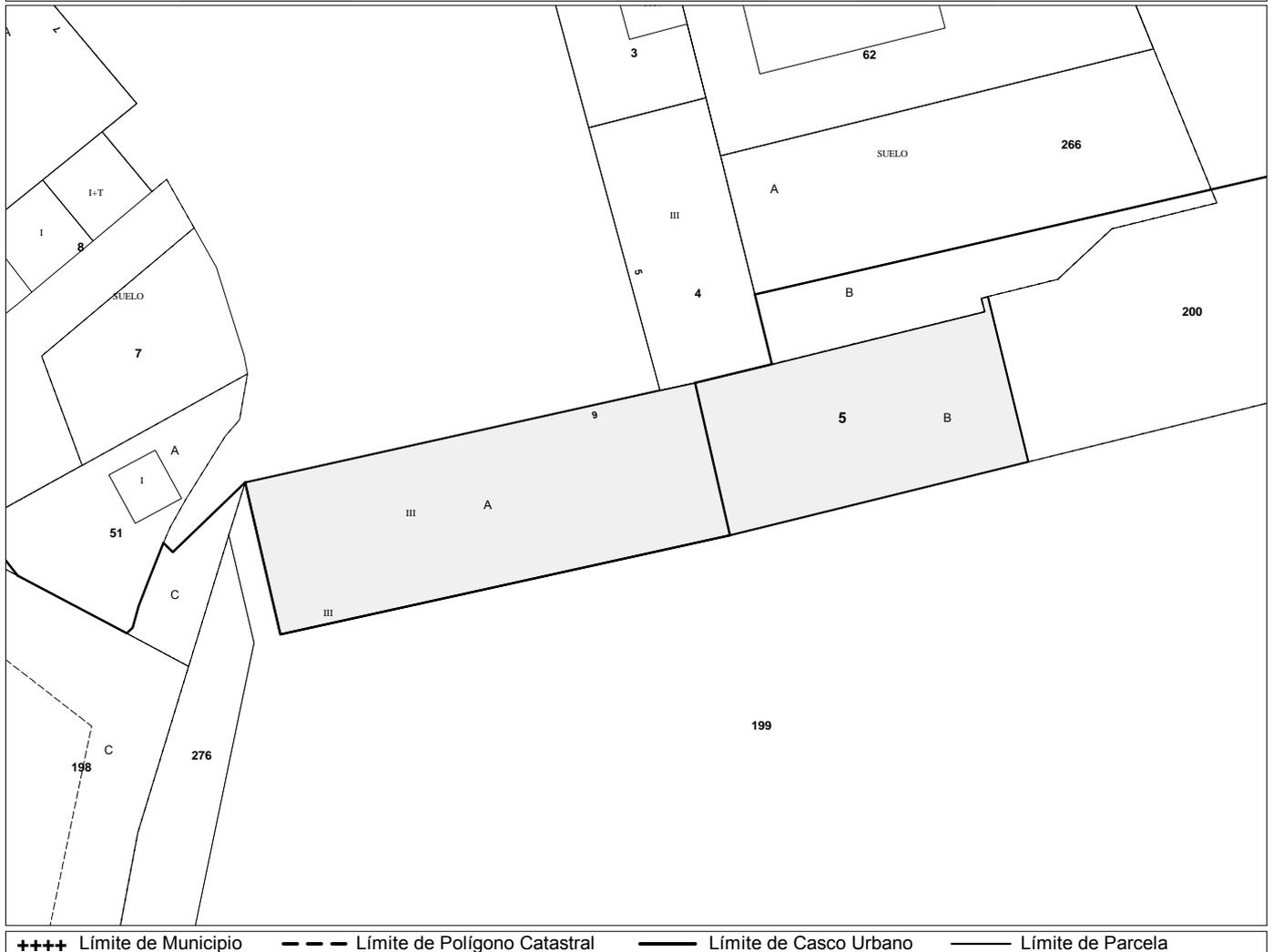
CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
4	5	1	1		Principal	Común	
4	5	1	1	SALBATORE LEKTIU, 6 BJ	1.134,78		ALMACEN AGRICOLA
4	5	B		Urdazubi/Urdax	252,01		PASTIZAL

Las referencias relacionadas son conocidas con el nombre de **KOBENTU ZAHARRA**

### CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Referencia de Plano 66/4-1/ -/B-3 Superficie de Parcela (m<sup>2</sup>) 630,28 Escala: 1:500  1 cm.

Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(\*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001399066GT

Municipio URDAZUBI/URDAX

Entidad URDAZUBI/URDAX

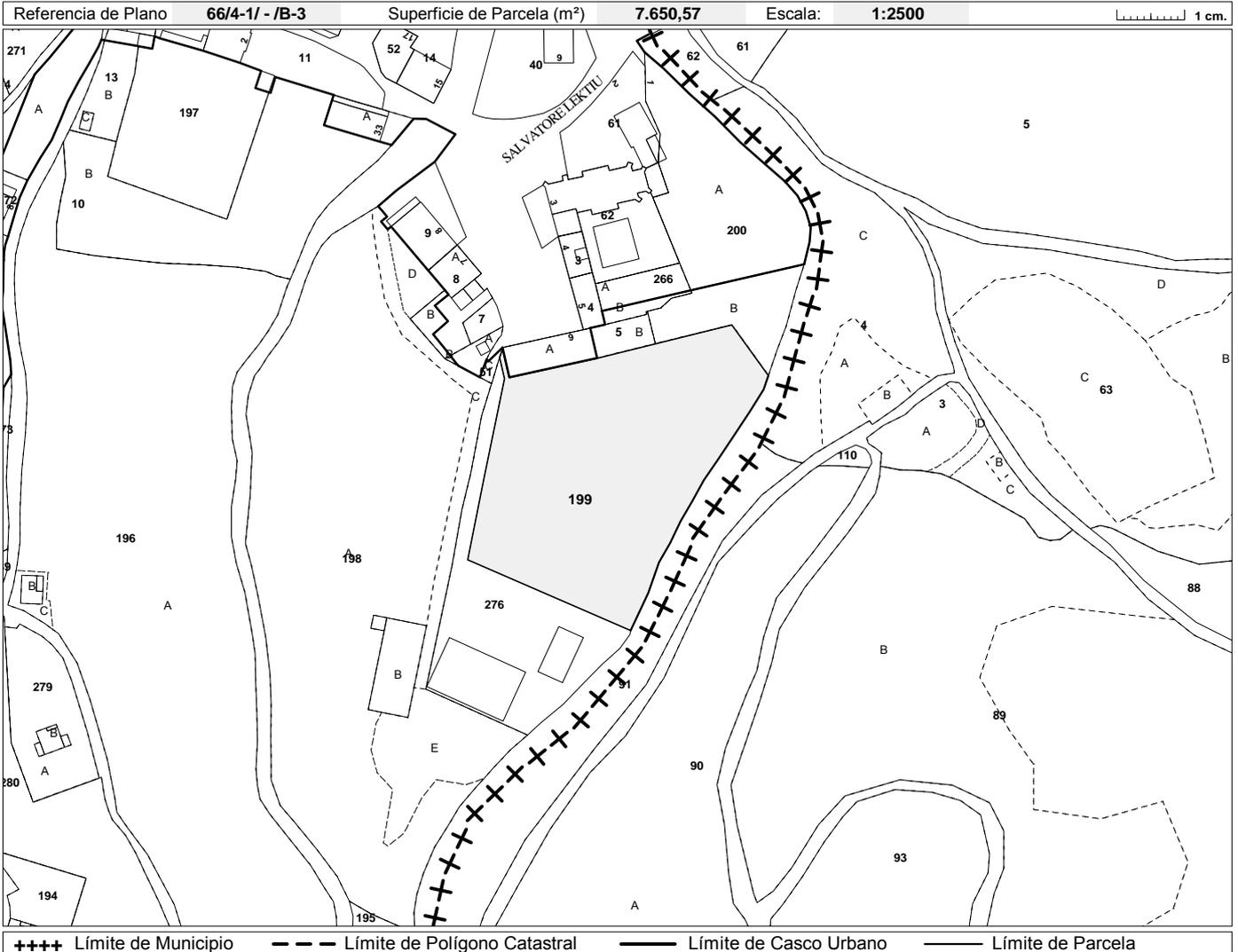
Expedida el 13 de agosto de 2018 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: I/8QYJPSWF4Y

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
4 199	Borda	7.650,57		PRADO

### CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

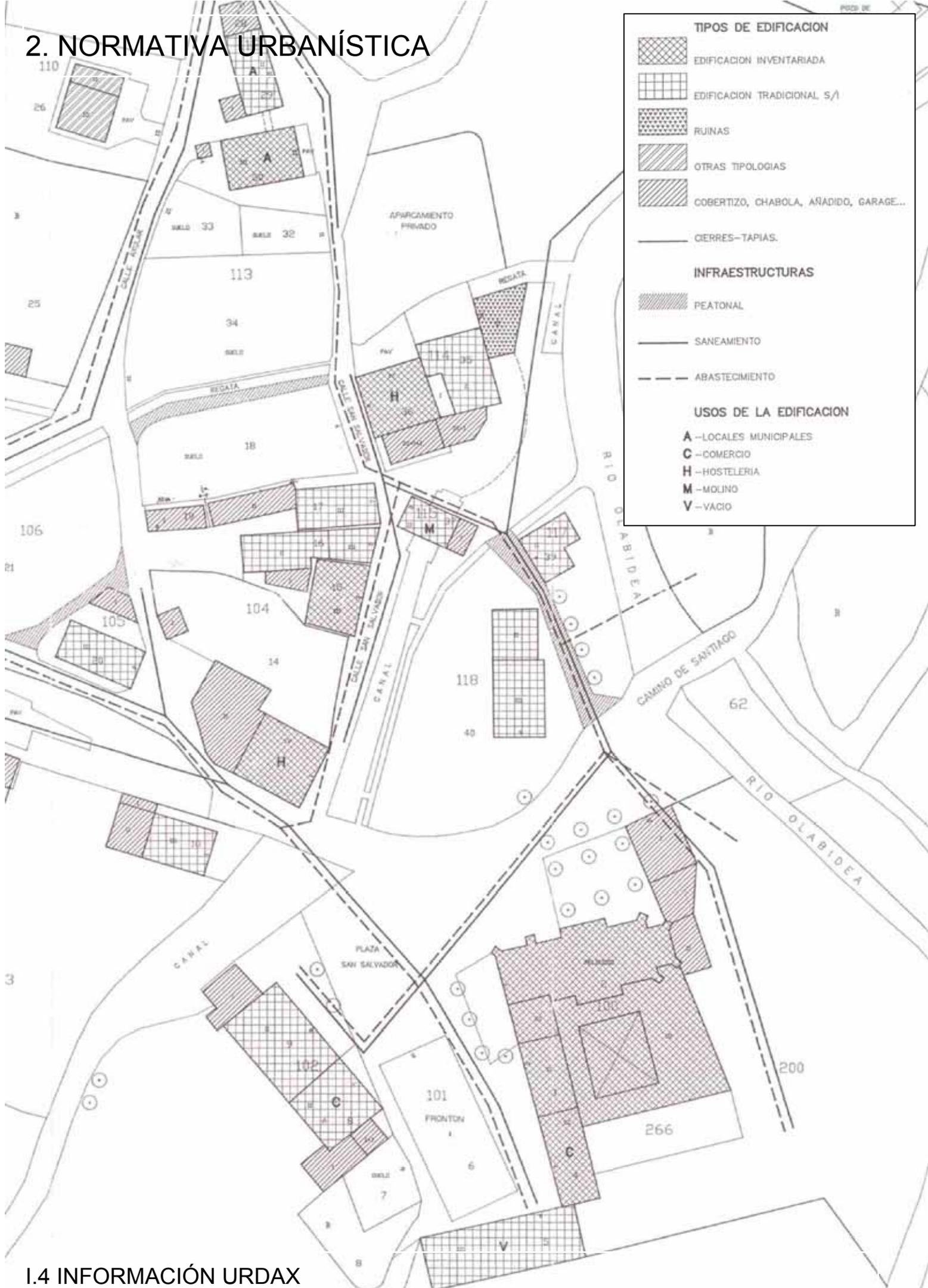


Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre).  
 Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(\*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA



**TIPOS DE EDIFICACION**

- EDIFICACION INVENTARIADA
- EDIFICACION TRADICIONAL S/I
- RUINAS
- OTRAS TIPOLOGIAS
- COBERTIZO, CHABOLA, AÑADIDO, GARAGE...

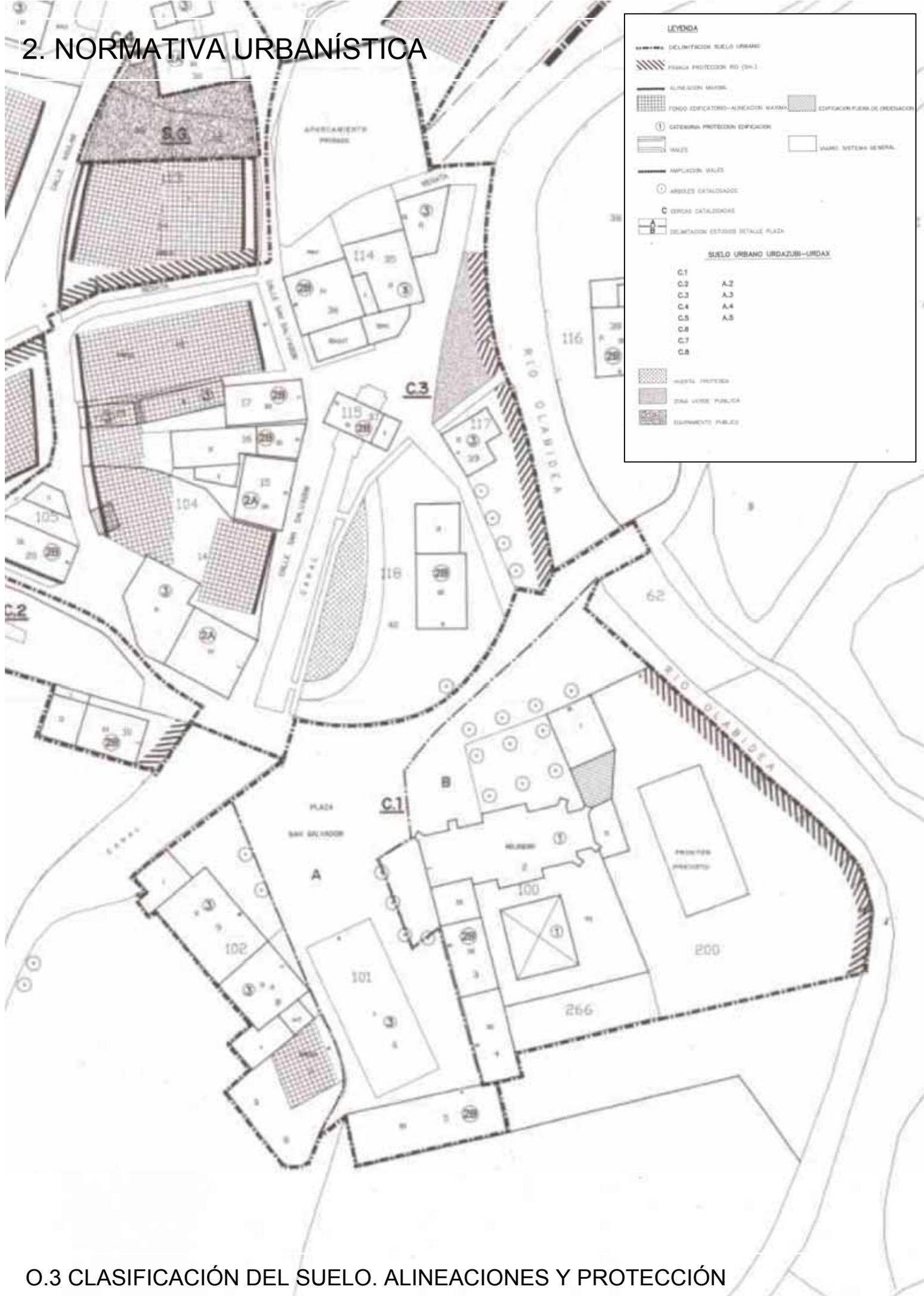
**INFRAESTRUCTURAS**

- PEATONAL
- SANEAMIENTO
- ABASTECIMIENTO

**USOS DE LA EDIFICACION**

- A** - LOCALES MUNICIPALES
- C** - COMERCIO
- H** - HOSTELERIA
- M** - MOLINO
- V** - VACIO

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA



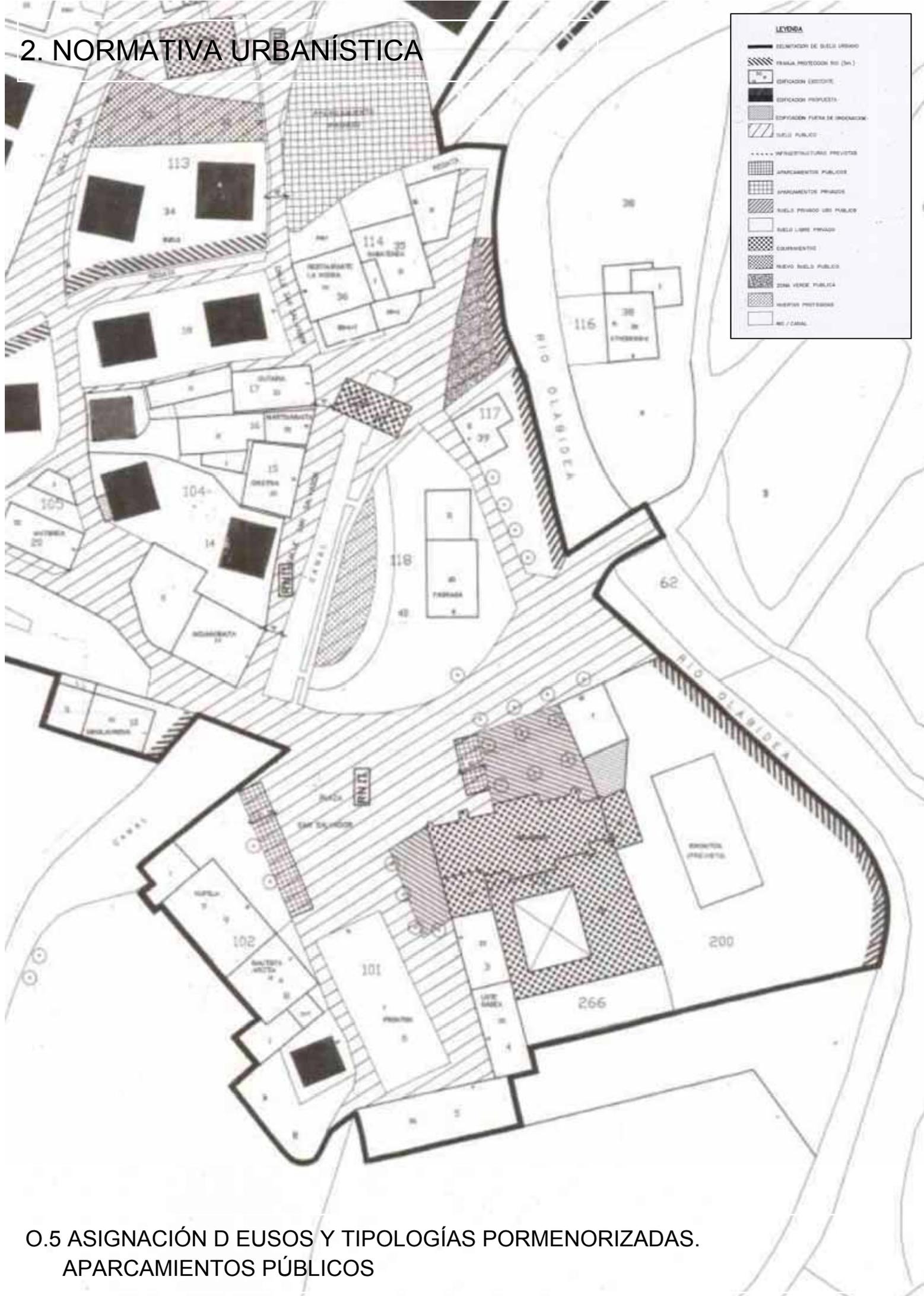
### O.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALINEACIONES Y PROTECCIÓN

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA



O.4 SUELO PÚBLICO. REDES DE SERVICIOS PREVISTAS.  
EDIFICACIÓN PREVISTA

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA



O.5 ASIGNACIÓN D EUSOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS.  
APARCAMIENTOS PÚBLICOS

3. PLANOS DE LA PROPUESTA



3.1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS EN EL SITNA

3. PLANOS DE LA PROPUESTA



3.2 EDIFICACIÓN PREVISTA



### 3. PLANOS DE LA PROPUESTA



-  APARCAMIENTOS PÚBLICOS
-  SUELO PRIVADO USO PÚBLICO
-  EDIFICACIÓN PROPUESTA
-  SUELO LIBRE PRIVADO

### 3.4 ASIGNACIÓN DE USOS

### 3. PLANOS DE LA PROPUESTA

PARCELA EDIFICADA



EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

SUELO LIBRE PRIVADO



APARCAMIENTOS PRIVADOS



PEATONAL / VIARIO



ZONA VERDE PRIVADA



SUELO LIBRE PRIVADO



3.5 DESARROLLO PROPUESTA

### 3. PLANOS DE LA PROPUESTA

PARCELA EDIFICADA



EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

SUELO LIBRE PRIVADO



APARCAMIENTOS PRIVADOS



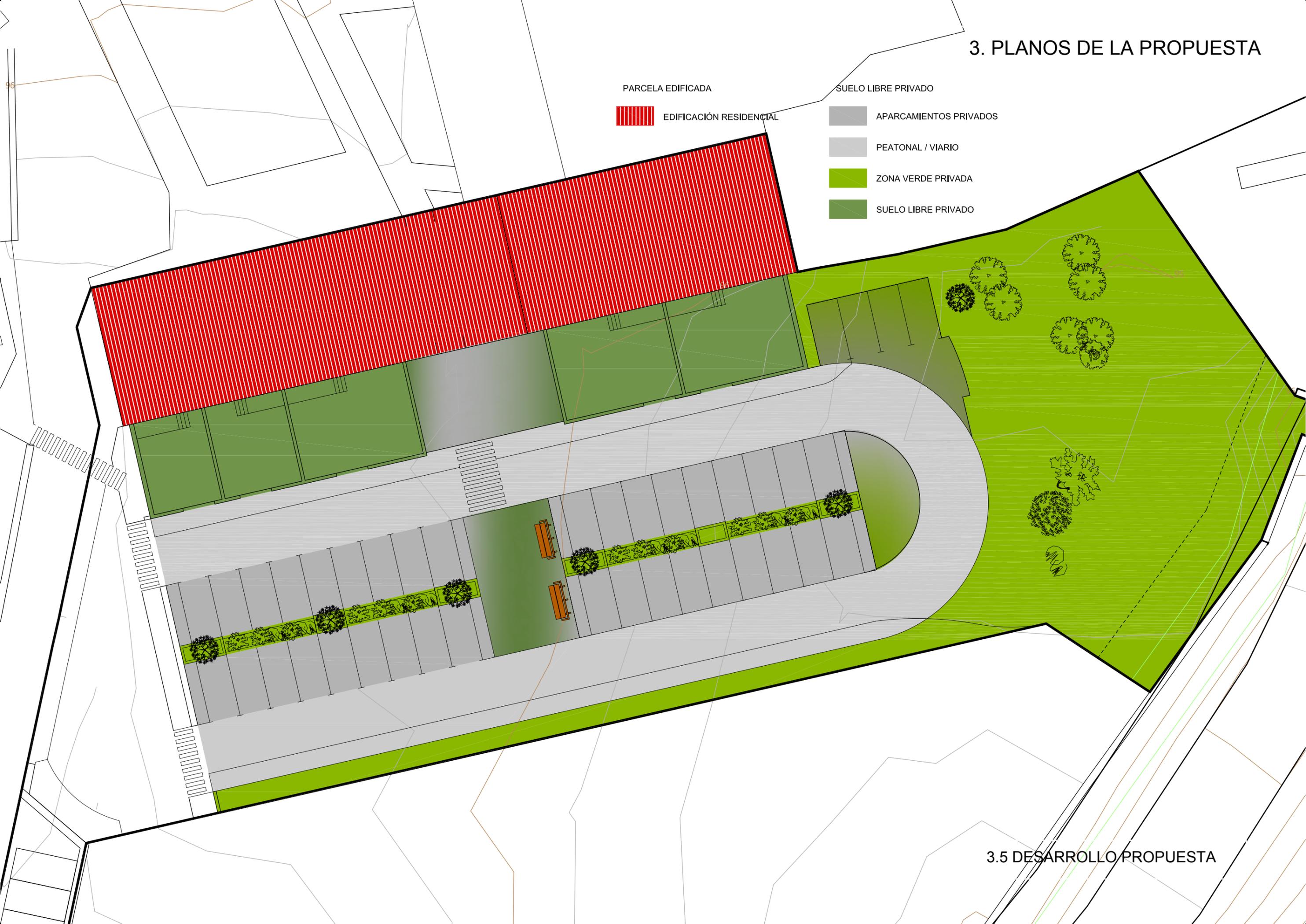
PEATONAL / VIARIO



ZONA VERDE PRIVADA



SUELO LIBRE PRIVADO



3.5 DESARROLLO PROPUESTA