MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE P.M. URDAZUBI/URDAX

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO

PARCELA 74 DEL POLÍGONO 4

URDAZUBI UDAL PLANGINTZAREN EGITURAZKO ALDAKETA

HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

4 POLIGONOKO 74 LURSAILA

Promotor_*Sustatzailea*: José Luis Gómez Sierra

Arquitecto_*Arkitektoa*: Gabriel Laborra Erdozain

Fecha_*Data*: mayo – 2022.eko maitza

ÍNDICE

1 OBJETO

2 AGENTES INTERVINIENTES

3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

5 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO

6 CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE

6.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

6.2 PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

7 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

7.1 D.F. 85/95 Justificación de razones objetivas, técnicas…

7.2 Justificación de Informes

7.2.1 D.F. 85/95. Medioambientales

7.2.2 L.F. 17/2020 Afecciones ambientales

7.2.3 Informe de género

7.3 Ley Foral Legislativa 1/2017

7.3.1 Art.51.5 Sistemas generales y locales

7.3.2 Art.51.6 Conexiones e infraestructuras

7.3.3 Art.60.3 Ordenación pormenorizara y estructurante

8 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

8.1 Determinaciones estructurantes

8.1.1 Clase y categoría del suelo

8.1.2 Delimitación de Sectores

8.1.3 Definición de los sistemas generales y dotaciones

8.1.4 Uso global

8.1.5 Edificabilidad máxima

8.1.6 Viviendas protección pública

8.2 Determinaciones pormenorizadas

8.2.1 Definición de la trama. Alineaciones

8.2.2 Condiciones que regulan los actos sobre las parcelas
8.2.3 Obras admisibles. Tipología y morfología
8.2.4 Régimen normativo de usos pormenorizados
8.2.5 Construcciones fuera de ordenación
8.2.6 Sistema de actuación
8.2.7 Plazos de los deberes urbanísticos.
8.2.8 Identificación elementos a conservar

9 PROCESO DE PARTICIPACIÓN

9.1 IDENTIFICACIÓN LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.

9.2 RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

9.3 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

9.3.1 Viabilidad económica
9.3.2 Sostenibilidad económica

9.4 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

10 NORMATIVA PARTICULAR MODIFICADA

10.1 FICHA PARTICULAR

1 OBJETO

Se redacta la presente Modificación Estructurante del Plan Municipal de Urdazubi/Urdax, para ampliación del suelo urbano consolidado en el núcleo de Urdazubi/Urdax, incluyendo a parte de la parcela 74 del polígono 4, con el objetivo de poder ampliar la planta baja de la edificación situada en la parcela 75 (casa Nikolaurena), una vez realizada la segregación y agregación de fincas.

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

2 AGENTES INTERVINIENTES

Promotor

El promotor de esta tramitación es de D. José Luis Gomez Sierra con domicilio en Calle San salvador 33 1º de Urdazubi/Urdax 31711 con D.N.I.: 25451004 D

Autor del documento

El arquitecto autor del presente documento es el arquitecto Gabriel Laborra Erdozain, colegiado nº 1252 del COAVN, con domicilio a efectos de notificación en la Calle Santiago 66 1º de Elizondo (31700).

3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

UBICACIÓN

Se trata de parte de la parcela 74 del polígono 4 de Urdazubi/Urdax, concretamente la situada al norte, junto a la casa Nikolaurenea, con una superficie de 566,51m2.

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Está situada al suroeste de Urdazubi/Urdax, junto al canal que dirige el agua al molino. Actualmente es una pradera con desniveles mínimos.

Es un suelo no urbanizable y se pretende agregar al área ordenada UC2 de Urdazubi/Urdax.

SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

Al tratarse de una ampliación de suelo urbano con la finalidad de poder ampliar la actividad que se realiza en la planta baja del edificio Nikolaurenea, con todos los servicios urbanísticos necesarios; al incorporarse el terreno a la casa Nikolaurena, contaría con acceso directo desde vial público, y dispondría de todos los servicios de alumbrado público, agua, luz y telefonía desde la red municipal, así como de evacuación de aguas pluviales y fecales que vierten a la red municipal.

No se realizan modificaciones en los servicios.

4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La parte de parcela que se pretende recalificar al ampliar el suelo urbano consolidado de la UC2 de Urdazubi/Urdax, pertenecía a la casa Nikolaurena, la cual fue reformada según proyecto de ejecución visado el 24/09/2012, en el que se reformaba el edificio y se acondicionaba la planta baja para Bar-restaurante.

Posteriormente la parcela 74 del polígono 4 fue segregada de la casa Nikolaurena.

La ficha de la normativa del área UC2 a la que se pretende agregar la parcela, ha sido modificada según PEAU recientemente aprobado.

5 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO

Este documento surge ante la voluntad del promotor, de ampliar el suelo urbano en parte de la parcela 74 del polígono 4, para poder ampliar la planta baja del edifico Nikolaurena, ya que dicho edificio limita directamente con el suelo no urbanizable.

La ampliación del Suelo Urbano supone una modificación de los límites del Suelo Urbano, por lo que se trata de una Modificación estructurante del Plan Municipal.

El art. 78 del DFL 1/2017 señala lo siguiente:

“Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones de las determinaciones estructurantes y pormenorizada de los Planes generales Municipales, cuya tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo anterior.”

Es por ello que se presenta este documento.

6 CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE

6.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El terreno que se pretende recalificar está clasificado como suelo no urbanizable y calificado como de mediana productividad tipo A según el Plan Municipal.

Sin embargo con posterioridad a la aprobación del Plan Municipal, se aprobó el DFL 1/2017 por lo que este suelo está regido por el citado Decreto, además de afectarle el Plan de Ordenación Territorial de la Navarra Atlántica.

El DFL.1/2017 define unas nuevas subcategorías, que atendiendo al POT2, el terreno podría asemejarse a "Suelo no urbanizable de Preservación por Valor Ambiental_PRADERAS Y CULTIVOS DE FONDO DE VALLE", por lo que la vivienda unifamiliar no está permitida.

6.2. PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

En general, es de aplicación el Plan General Municipal, con aprobación definitiva publicada el 9 de julio de 1999, y sus modificaciones aprobadas, y en particular las normas establecidas en el Artículo 60 de la Normativa Urbanísitca que regula el área de la UC 2 según PEAU aprobado recientemente, con la siguiente ficha de la Unidad

ARTICULO 60	VILLA DE URDAX	**UC 2**

SUPERFICIE APROXIMADA: 2.420 m2

PARCELAS: M.103 – P.10 – P.11 – P.12 – P13

CLASIFICACION: Suelo Urbano Consolidado

USO CARACTERISTICO: Residencial

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:

* No se permite nueva edificación.
* Se permite la rehabilitación y modificación de los edificios.
* Se permite la demolición y sustitución de la edificación de la casa Apalena
* Nº máximo de viviendas en casa Apalena: 5.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

* ***Tipología:*** La actual.

* ***Nº máximo de plantas***: Las actuales ó B+2.
* Se permite elevar una planta los edificios con B+1.
* Alineaciones: Las fijadas en el expediente previo al proyecto
* Se permite la sustitución del volumen añadido c/Axular nº7.
* Se permite la modificación de las fachadas, manteniendo las características arquitectónicas de la zona.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

* El Ayuntamiento podrá obtener mediante compra o expropiación la superficie de parcela 13 necesaria para la ampliación del vial y paso de acera.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN:

* Paralelamente a la construcción de la quinta vivienda del edificio Apalena, se urbanizará la plaza de aparcamiento en la parcela 21 del polígono 4 (A2). Al habilitarse la plaza de aparcamiento deberá ampliarse la calle y cederse la superficie establecida en el Plan Municipal, hasta alcanzar la anchura de calle del Plan Municipal.

7 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

7.1 Artículo 52.1. Decreto Foral 85/95. Las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico tendrán la siguiente documentación:

Justificación de las razones objetivas, técnicas y urbanísticas que motivan la modificación del planeamiento

Las razones objetivas, técnicas y urbanísticas para llevar a cabo la modificación para ampliación del suelo urbano, son las de continuar el crecimiento que ha seguido la población: la edificación en un solar colindante con la masa edificada preexistente; en unos casos, apoyándose en los caminos para nuevas viviendas, y en otros casos lindante al edificio principal como ampliación del mismo; este segundo caso sería el que se ajusta a la presente propuesta, donde se pretende posibilitar la ampliación de un edificio para consolidar una actividad existente.

La ampliación del suelo urbano se realiza sobre una porción de terreno que originalmente pertenecía a la propia casa Nikolaurena y que tras la

aprobación de la ampliación del suelo urbano propuesto, se pretende agregar registralmente a la propia casa.

La porción de terreno que se pretende añadir al suelo urbano consolidado, siempre había pertenecido a la casa Nikolaurenea y servía de zona de esparcimiento de dicha casa, con una zona pavimentada desde el pasado siglo, por lo que de los 4.562,44 m2 con los que contaba la finca de la cas NIkolaurenea, esta porción de terreno era la que siempre ha estado ligeramente urbanizada como terraza y jardín de la casa.

El edificio ocupa una superficie de 254,40m2 sobre una parcela de 337,19 m2, con una superficie construida de 674,40m2. Con la ampliación que se pretende realizar, la parcela se incrementaría en 566,51 m2, resultando un total de 903,70 m2; de manera que la relación de la masa edificada con respecto a la parcela en la que se apoya se asemeja más a las condiciones de las casas del núcleo urbano de Urdazubi/Urdax.

Esta parcela se ajusta a las propuestas de ordenación urbana de la zona, que cuando se trata de ampliaciones de los núcleos urbanos, se tiene en cuenta la topografía del terreno evitando las zonas de pendiente pronunciada (pendiente igual o superior al 30 %) con el fin de evitar grandes excavaciones y taludes en las futuras edificaciones.

Se cumple con los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos para que puedan considerarse idóneos para servir a las edificaciones previstas por la ordenación urbanística. En este caso, ante la falta de reglamento del DFL 1/2017, debe justificarse lo establecido en el Artículo 2 del DF. 85/1995.

El motivo de la presente ampliación de suelo urbano, es la de la ampliación del local de planta baja de la casa Nikolaurena, que cuenta con todos los servicios urbanísticos básicos para que un terreno pueda ser calificado como suelo urbano, ya que el edificio al que se pretende ampliar ya cuenta con dichos servicios urbanísticos con capacidad suficiente..

La clasificación de este suelo como urbano consolidado corresponde a una zona contigua al suelo urbano consolidado con unas dimensiones adecuadas a las necesidades de ampliación de dicho suelo, al estar prevista la construcción de un porche, con unos gastos de urbanización proporcionados a la actuación prevista.

7.2. Justificación de Informes

7.2.1 Artículo 52.2. Decreto Foral 85/95.

Artículo 52.2. Los informes de los organismos públicos exigidos por el artículo 115.3 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (la del

94*), se solicitarán únicamente cuando resulten afectados por la nueva ordenación las vías de comunicación, los regadíos, los montes protegidos, los servicios mancomunados, el patrimonio histórico o terrenos con notorios valores medioambientales declarados o protegidos.*

No es necesario el informe de los organismos públicos, ya que las vías de comunicación, los regadíos, los montes protegidos, los servicios mancomunados, el patrimonio histórico o terrenos con notorios valores medioambientales declarados o protegidos no resultan afectados.

7.2.2 Ley Foral 17/2020

En cuanto a la Ley Foral 17/2020, según el Anejo 2, la ampliación de suelo consolidado propuesta no trata de una actividad sometida a evaluación de afecciones ambientales, por lo que no está sometida a informe de afecciones ambientales. No obstante, cuando se prevea la construcción para ampliación del local se deberá tratar como actividad sometida a actividad clasificada, con su correspondiente tramitación.

7.2.3 Informe de género

Se tendrá en cuenta la Ley orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

La presente propuesta de ampliación de suelo urbano, afecta a un terreno privado con acceso a través de un local de titularidad privada, por lo que en el proyecto de la actividad, se deberá tener en cuenta las condiciones para cumplir las exigencias en cuestión de género.

7.3 Ley Foral Legislativa 1/2017

7.3.1 Artículo 51.5. D.F.L. 1/2017: justificación de la suficiencia de los sistemas generales para el servicio del incremento de población ocasionado por la modificación.

Artículo 51. Criterios para el desarrollo del Plan General Municipal.

Artículo 51.5. El Plan General Municipal preverá los sistemas generales y locales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos sanitarios, educativos y de bienestar social, los socioculturales, deportivos y ambientales, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.

La presente Modificación no supone un incremento de población, ya que lo único que trata es ampliar una parte del suelo urbano para posibilitar la ampliación de la planta baja de un edificio, en el que se ejerce una actividad de bar-restaurante, sin que suponga un incremento de viviendas.

7.3.2. Artículo 51.6. Decreto Foral Legislativo 1/2017: justificación adecuación de las conexiones con la red viaria general, y la suficiencia de las infraestructuras y servicios urbanísticos existentes o propuestos.

Artículo 51.6. Asimismo, el Plan General Municipal deberá prever y justificar la adecuación de las conexiones previstas con la red viaria general, y la suficiencia de infraestructuras y servicios urbanísticos existentes o propuestos.

El edificio que se pretende ampliar cuenta con la infraestructura suficiente para la posible ampliación que se pretende. Cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios al estar perfectamente integrado en el casco urbano.

7.3.3. Justificación de la congruencia de la ordenación pormenorizada con la ordenación estructurante del PGM (art. 60.3 DFL 1/2017)

Artículo 60. Planes Parciales.

*Artículo 60.3**.** En ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el Plan General Municipal, salvo la delimitación del sector que desarrollen producida por ajustes de superficie que mejoren su ordenación y ejecución y que no supongan una diferencia de superficie superior o inferior al 3 por ciento del ámbito y, en su caso, con la modificación de la clasificación del suelo correspondiente. No obstante los Planes Parciales podrán modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General Municipal para el sector, siempre que aquellos justifiquen su congruencia con la ordenación estructurante del Plan General Municipal.*

La ordenación pormenorizada propuesta para la ampliación propuesta no afecta a las determinaciones estructurantes del planeamiento municipal en el resto del Suelo Urbano de Urdazubi/Urdax.

8 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

8.1. Determinaciones estructurantes del sector artículo 49.2 del DFL 1/2017

8.1.1. Clase y categoría del suelo.

La clase de suelo es "Urbano consolidado" y su categoría "RESIDENCIAL", manteniéndose la establecida en el Planeamiento municipal para la zona colindante a la que se amplía, la UC2.

8.1.2. Delimitación de sectores (art. 50.2. DFL 1/2017).

En el ámbito de la ampliación de suelo, hay un sólo sector de suelo residencial.

8.1.3. Definición del los sistemas generales y dotaciones

Se ha de tener en cuenta que la actuación se realiza en un núcleo de población con menos de 500, por lo que según el Art. 55.3.a) "…Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.", por lo que con esta Modificación, no se considera necesario reservas para espacios públicos con carácter de sistema general.

De igual manera, no se prevé reservas de terrenos para dotaciones públicas con el carácter de dotaciones locales, según el Art. 55.3 b).

Al tratarse de una ampliación de suelo urbano para ampliación del local existente en planta baja, no se genera mayor número de viviendas, por lo que no se prevé incrementar las plazas de aparcamientos existentes en el suelo urbano consolidado. El proyecto de construcción de la ampliación del local definirá la superficie construida y su capacidad de comensales, en función de la cual, se realizará el estudio de tráfico que se pudiera generar.

8.1.4. Uso global (art. 49.2.d DFL 1/2017).

El uso global será el residencial, permitiéndose otros usos ligados al residencial, quedando prohibido el industrial.

8.1.5. Edificabilidad máxima (art. 49.2.d, DFL 1/2017).

Se adjudica una edificabilidad de 152,96 m2 correspondiente a un aprovechamiento de 0.27m2/m2, inferior al 35% de edificabilidad máxima del suelo urbano asignada en el momento de la redacción del Plan Municipal.

El aprovechamiento otorgado está sometido a la cesión del 10% de aprovechamiento.

8.1.6. **Fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 49.2.d del DFL 1/2017).**

La presente Modificación propone la ampliación de suelo urbano para posibilitar la ampliación de la planta baja de un edificio. Al tratarse de una actuación en un núcleo de población, perteneciente al municipio de Urdazubi/Urdax con menos de 10.000 habitantes se podrá obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para eliminar la obligación de un porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

El presente documento propone eliminar la obligación de un porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, dada la escasa entidad de la actuación.

8.2. <u>Determinaciones pormenorizadas del sector, artículo 49.3 del DFL 1/2017</u>

8.2.1. **Definición de la trama. Señalamiento de alineaciones. (art. 49.3.a DFL 1/2017).**

En los planos adjuntos se definen las alineaciones de la parcela. La trama urbana no se modifica.

8.2.2. **Condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para ser ámbito de ejecución material (art. 49.3.b DFL 1/2017).**

Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material, son la actuación directa, al tratarse de suelo urbano consolidado.

8.2.3. **La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones**

(volumen, ocupación, alturas, etc.), así como la morfología y tipología (art. 49.3.c DFL 1/2017).

La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología, será la misma que para el resto del núcleo urbano.

La edificación será de una sola planta, que podrá estar abierta o cerrada parcialmente.

La ocupación máxima viene definida por los límites de las alineaciones, siendo su superficie de 293,96 m2.

La cubierta será inclinada a dos, tres o cuatro aguas, pudiendo ser a un agua si está adosado al edificio y su inclinación será paralela al faldón del lateral al que se adosa. Su acabado será con teja árabe o similar, roja o parda.

La envolvente tendrá ángulos rectos.

Los materiales de fachada serán los tradicionales de la zona quedando prohibido el ladrillo sin revocar, el bloque cerámico y el bloque de hormigón gris vistos.

8.2.4 **El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas (art. 49.3.d DFL 1/2017).**

El uso pormenorizado es el “terciario”, siendo este un uso tolerado dentro del Global o Característico Uso Residencial.

Al tratarse de una previsión de ampliación del local utilizado como restaurante, este uso encaja en el uso terciario que se califica en el Art. 15 de las Normas Urbanísticas del Plan Municipal.

Queda como Uso Prohibido el Industrial.

Al tratarse de un jardín privado se estará a lo que se determina en el Art. 43 de las Normas Urbanísticas del Plan Municipal, permitiéndose los edificios auxiliares. En este caso el edificio auxiliar podrá tener la edificabilidad que se le asigna en el presente documento.

8.2.5 **Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento (art. 49.3.f, DFL 1/2017).**

No hay elementos fuera de ordenación.

8.2.6 **Fijación de los sistemas de actuación (art. 49.3.g. DFL 1/2017).**

Al tratarse de un suelo urbano consolidado el sistema de actuación es la actuación directa mediante Proyecto de ejecución

8.2.7 **Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización (art. 49.3.h. DFL 1/2017).**

No se prevé obras de urbanización de espacios públicos.

8.2.8 **Identificación de elementos que deban ser conservados (art. 49.3.i. DFL 1/2017).**

Se define una franja de protección de 5m. de anchura en el borde del canal.

9. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Se trata de una Modificación del Plan Municipal promovido por la iniciativa particular regulado en el Art. 78 del DFL1/2017.

El procedimiento para su tramitación implica un Proceso de Participación Ciudadana según Art. 77.2.a) conforme al art. 7 de esta misma Ley.

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

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

> *1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la*

más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

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

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

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

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

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

9.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

La actuación urbanística que se va a desarrollar de conformidad con los motivos anteriormente expuestos, está centrada en una parcela catastral privada junto a la casa Nikolaurenea. Se trata pues de un espacio acotado concreto y localizado que no afecta a espacios públicos ni altera en absoluto el entorno

urbano. Por ello, podemos considerar que tan solo afecta a los propietarios de las viviendas de las casas vecinas.

Además al afectar al Área de la UC2, todos los propietarios de dichas parcelas quedarán afectados.

9.2 RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se pretende ampliar el suelo urbano consolidado de Urdazubi/Urdax, incluyendo a parte de la parcela 74 del polígono 4, con el objetivo de poder ampliar la planta baja de la edificación situada en la parcela 75 (casa Nikolaurena), una vez realizada la segregación y agregación de fincas.

La porción de terreno que se pretende añadir al suelo urbano consolidado, siempre había pertenecido a la casa Nikolaurenea y servía de zona de esparcimiento de dicha casa, con una zona pavimentada desde el pasado siglo.

La ampliación de la planta baja quiere servir para poder cubrir la terraza con que cuenta el restaurante situado en esta planta.

9.3 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

9.3.1 VIABILIDAD ECONÓMICA

Se trata de una actuación muy localizada en el interior de una parcela particular, donde se pretende cubrir una parte de la parcela que sirve de terraza a la actividad que se ejerce en la planta baja del edificio, como restaurante, por lo que la consolidación de dicha actividad mediante su cubrición tiene una clara viabilidad económica, al mejorar las prestaciones que actualmente tiene la terraza, siendo la inversión económica de reducida cuantía., por tanto la actuación es viable económicamente.

9.3.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es una intervención en el interior de una parcela particular, por tanto exclusivamente en el ámbito privado, que no genera cargas, pero sí, en cambio, genera beneficios a las administraciones públicas, puesto que se deriva el aumento de las tasas por obras.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento de Urdazubi/Urdax, en la medida que le corresponde a la promotora y a la iniciativa privada soportar el coste de la inversión. Por otro lado, las infraestructuras existentes en materia de ciclo del agua, energía, telecomunicaciones, etc. son suficientes para satisfacer las necesidades que la actividad prevista.

9.4 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

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

a) Por una parte, esta Memoria se colgará en la página Web del Ayuntamiento durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente, los vecinos del entorno sobre el que se va a actuar, puedan tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, puedan presentar a trámite, escritos de sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar el documento definitivo de esta Modificación Estructurante para ampliación de Suelo Urbano.

b) Por otra parte, se convocará mediante bando a los vecinos de Urdazubi/Urdax a una reunión informativa en dependencias municipales en fecha que se determinará, con el fin de responder a las dudas que puedan plantearse y principalmente, recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado documento.

Por otro lado, además de la comunicación general descrita anteriormente, se comunicará de forma expresa a los propietarios de las parcelas pertenecientes a la UC2 de Urdazubi/Urdax

Se facilita la dirección de correo electrónico del redactor del documento para cualquier sugerencia o cuestión que pueda surgir gabriel@laborra.com

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

10. NORMATIVA PARTICULAR MODIFICADA

Al ampliarse la delimitación del área de la UC2 de Urdazubi/Urdax, su superficie se incrementa en 556,51m2, por lo que la nueva superficie aproximada de la UC2 queda en 2.976,51m2.

Además se concreta la posibilidad de ampliación de la edificación existente en planta baja

Todas las demás determinaciones quedan sujetas al Plan vigente.

Como consecuencia de la ampliación del suelo urbano consolidado de la UC2, y de la posibilidad de ampliación en planta baja de la edificación existente, la ficha queda de la siguiente manera:

ARTICULO 60	VILLA DE URDAX	**UC 2**

SUPERFICIE APROXIMADA: 2.976,51 m2

PARCELAS: M.103 – P.75 – P.11 – P.12 – P13- parcial de la 74

CLASIFICACION: Suelo Urbano Consolidado

USO CARACTERISTICO: Residencial

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:

* No se permite nueva edificación.
* Se permite la rehabilitación y modificación de los edificios.
* Se permite la demolición y sustitución de la edificación de la casa Apalena
* Nº máximo de viviendas en casa Apalena: 5.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

* ***Tipología:*** La actual.
* ***Nº máximo de plantas***: Las actuales ó B+2.
* Se permite elevar una planta los edificios con B+1.
* Alineaciones: Las fijadas en el expediente previo al proyecto
* Se permite la sustitución del volumen añadido c/Axular nº7.
* Se permite la modificación de las fachadas, manteniendo las características arquitectónicas de la zona.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

* El Ayuntamiento podrá obtener mediante compra o expropiación la superficie de parcela 13 necesaria para la ampliación del vial y paso de acera.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN:

* Paralelamente a la construcción de la quinta vivienda del edificio Apalena, se urbanizará la plaza de aparcamiento en la parcela 21 del polígono 4 (A2). Al habilitarse la plaza de aparcamiento deberá ampliarse la calle y cederse la superficie establecida en el Plan Municipal, hasta alcanzar la anchura de calle del Plan Municipal.

OTRAS CONDICIONES:

* Existe una ficha particular para la Parcela 74

10.1 FICHA PARTICULAR

ARTICULO 60 P74	VILLA DE URDAX	**UC 2 P74**

SUPERFICIE APROXIMADA: 566.51 m2

PARCELAS: parcial de la 74

CLASIFICACION: Suelo Urbano Consolidado

USO CARACTERISTICO: Residencial

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:

* Se permite edificación auxiliar.
* Edificabilidad máxima 152,96 m2.
* Se cederá el 10 % de aprovechamiento urbanístico
* No se permiten viviendas

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

* ***Tipología:*** Edificio auxiliar

* ***Nº máximo de plantas***: Planta baja
* Alineaciones: Las fijadas en planos. 3m. a linderos y 5m. al canal
* Las cubiertas serán inclinadas
* La edificación podrá ser abierta o parcialmente cerrada
* La envolvente tendrá ángulos rectos.

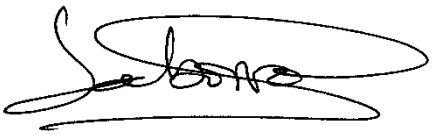
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

* Se mantienen los límites de la parcela privada. No hay cesiones de terreno.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN:

* No hay urbanización de espacios públicos.
* Más de la mitad de parcela deberá estar sin pavimentar o con pavimento drenante.

Elizondo, mayo de 2022



Fdo. Gabriel Laborra Erdozain

LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -

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

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.*eko MAIATZA*

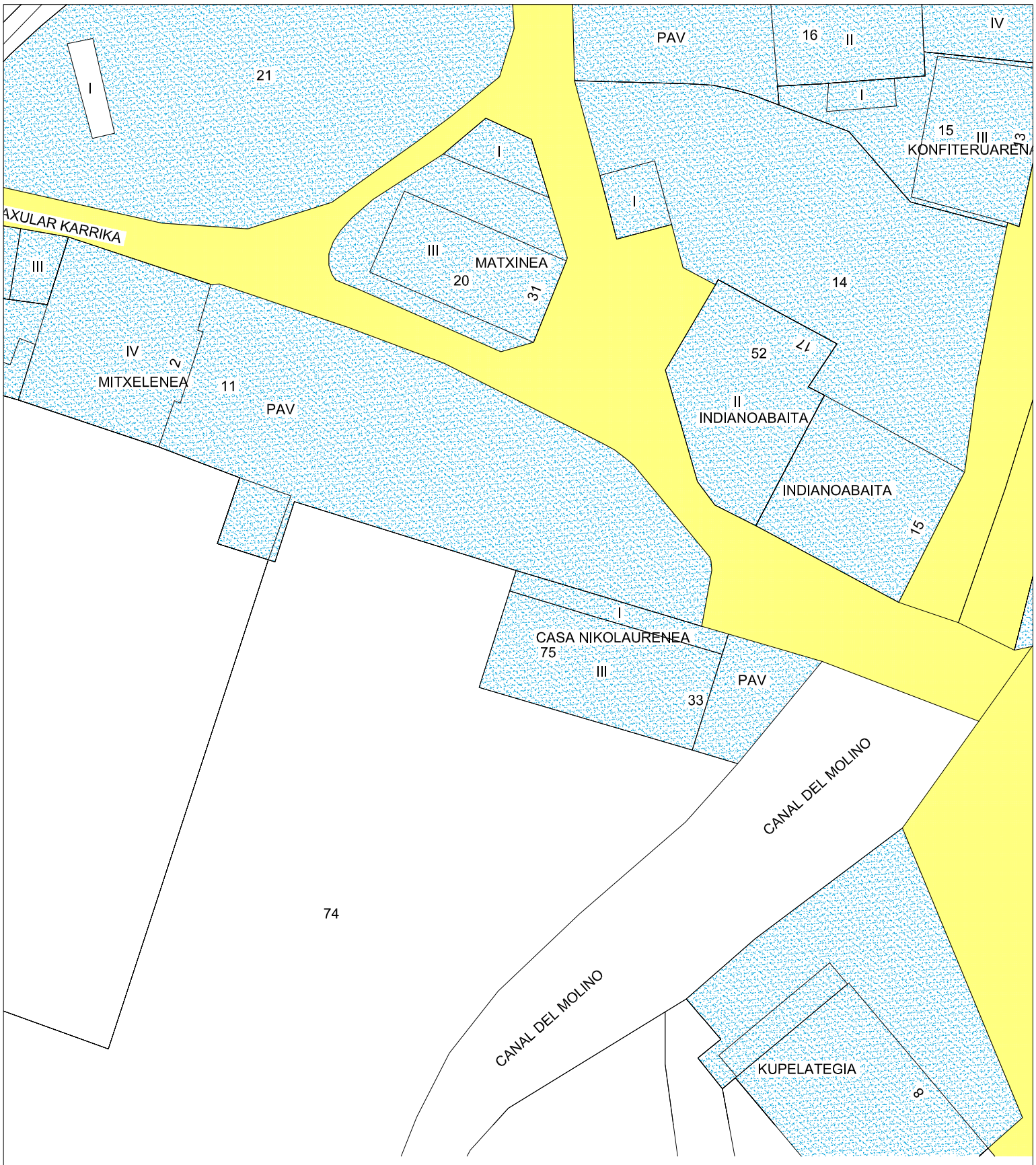
AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

SITUACIÓN
KOKAPENA



LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -
ELIZONDO (BAZTAN)
Tlf. 948 580 122
www.laborra.com

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.*eko MAIATZA*

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

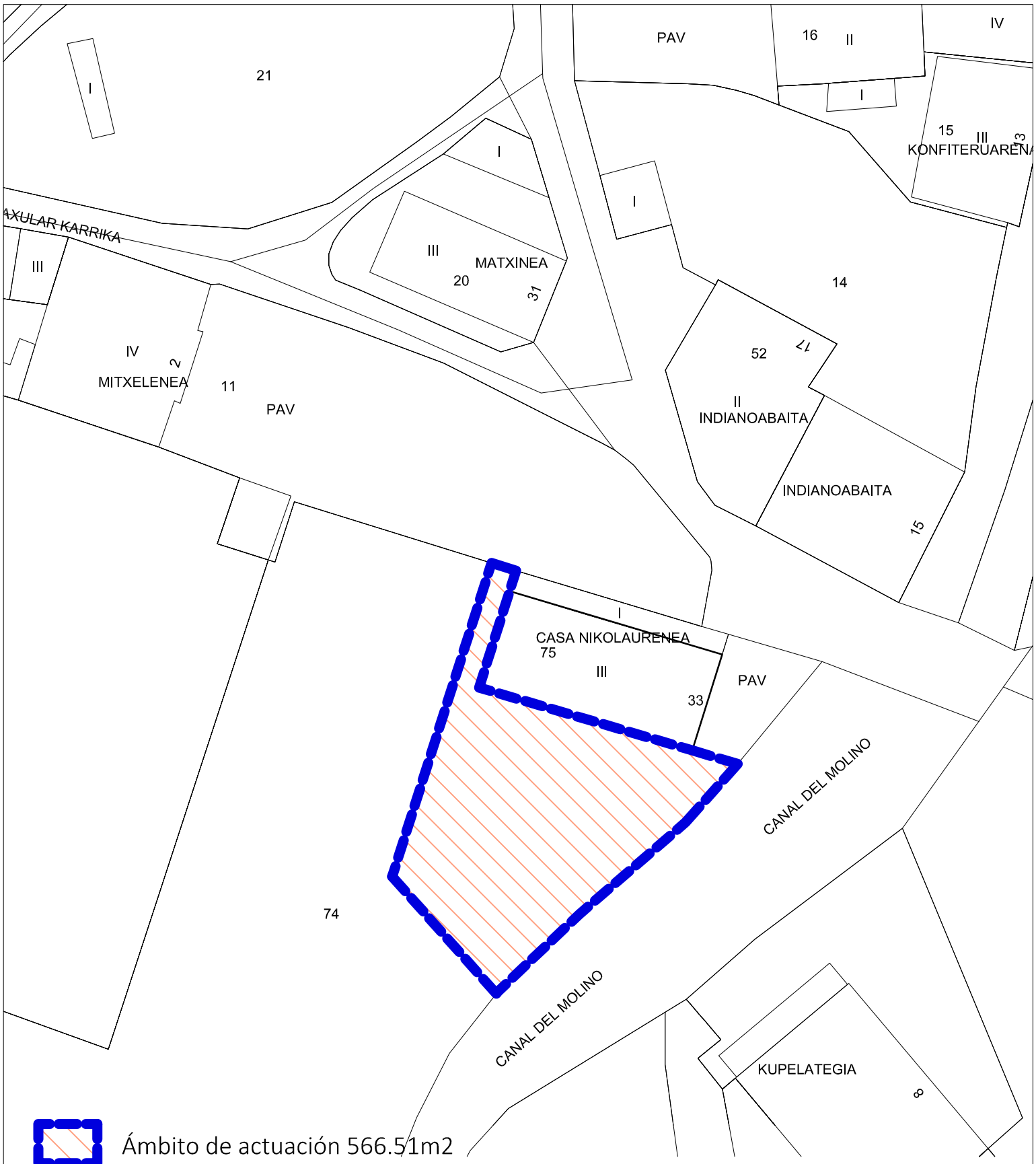
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

ESTADO ACTUAL CATASTRO

KATASTROKO GAUR EGUNGO EGOERA

A4 E. 1/500



Ámbito de actuación 566.51m2

LABORRA ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -

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

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko MAIATZA

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

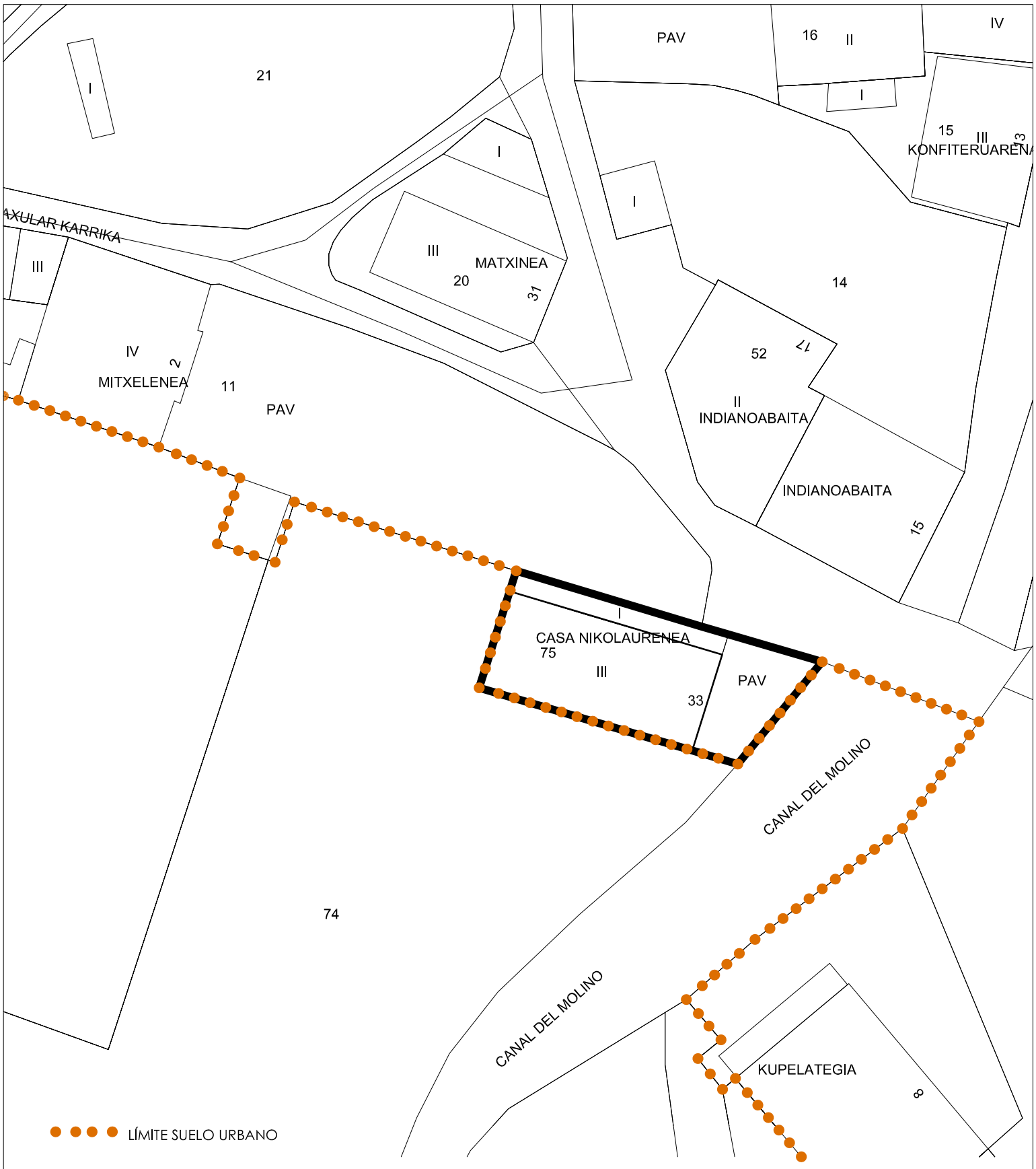
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

AMBITO DE ACTUACIÓN

AKTUAZIO EREMUA

A4 E. 1/500



LABORRA ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -
ELIZONDO (BAZTAN)
Tlf. 948 580 122
www.laborra.com

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko MAIATZA

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

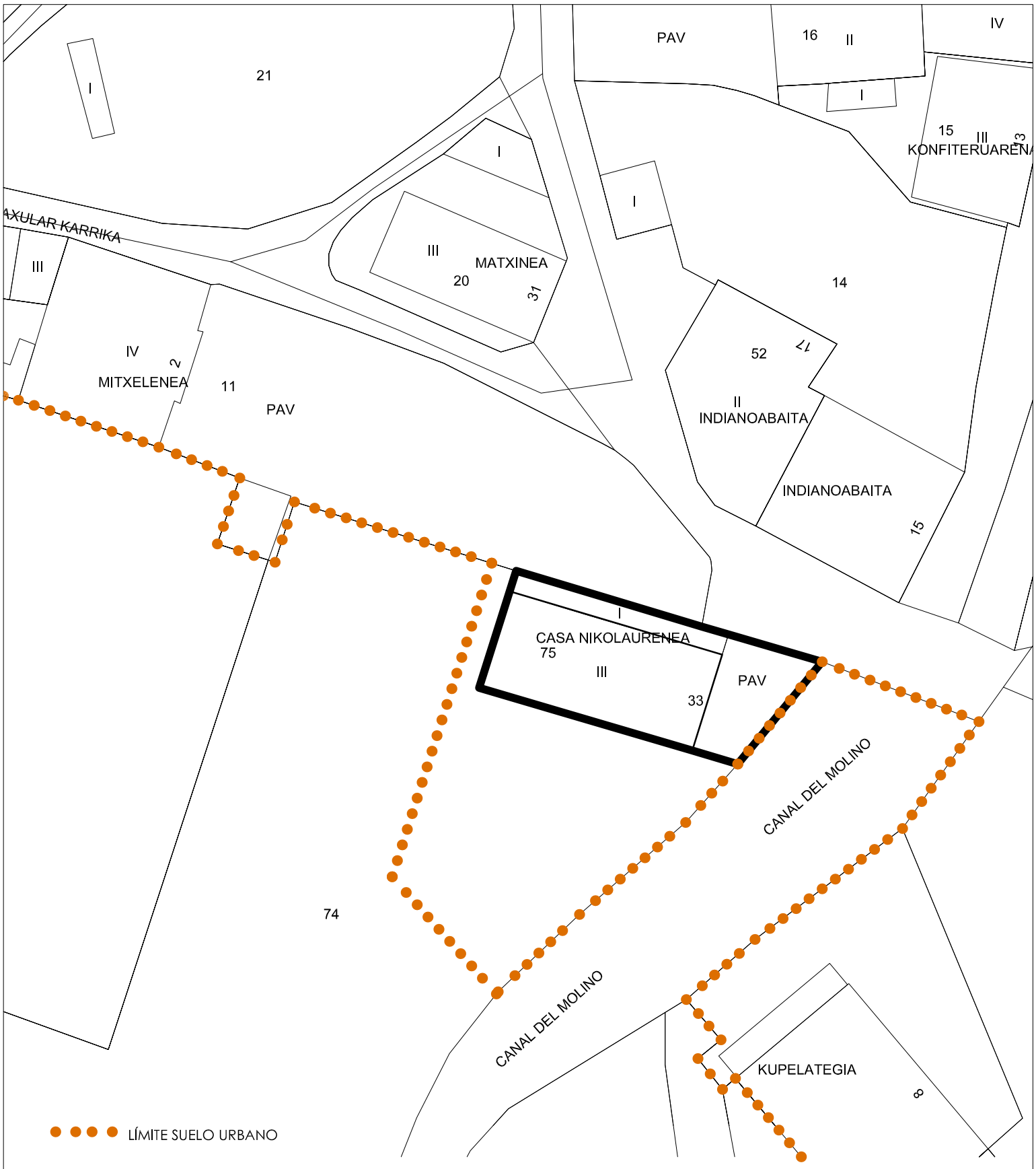
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

LÍMITE SUELO URBANO ACTUAL

HIRI LURZORUAREN GAUR EGUNGO MUGA

A4 E. 1/500



LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -

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

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko MAIATZA

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

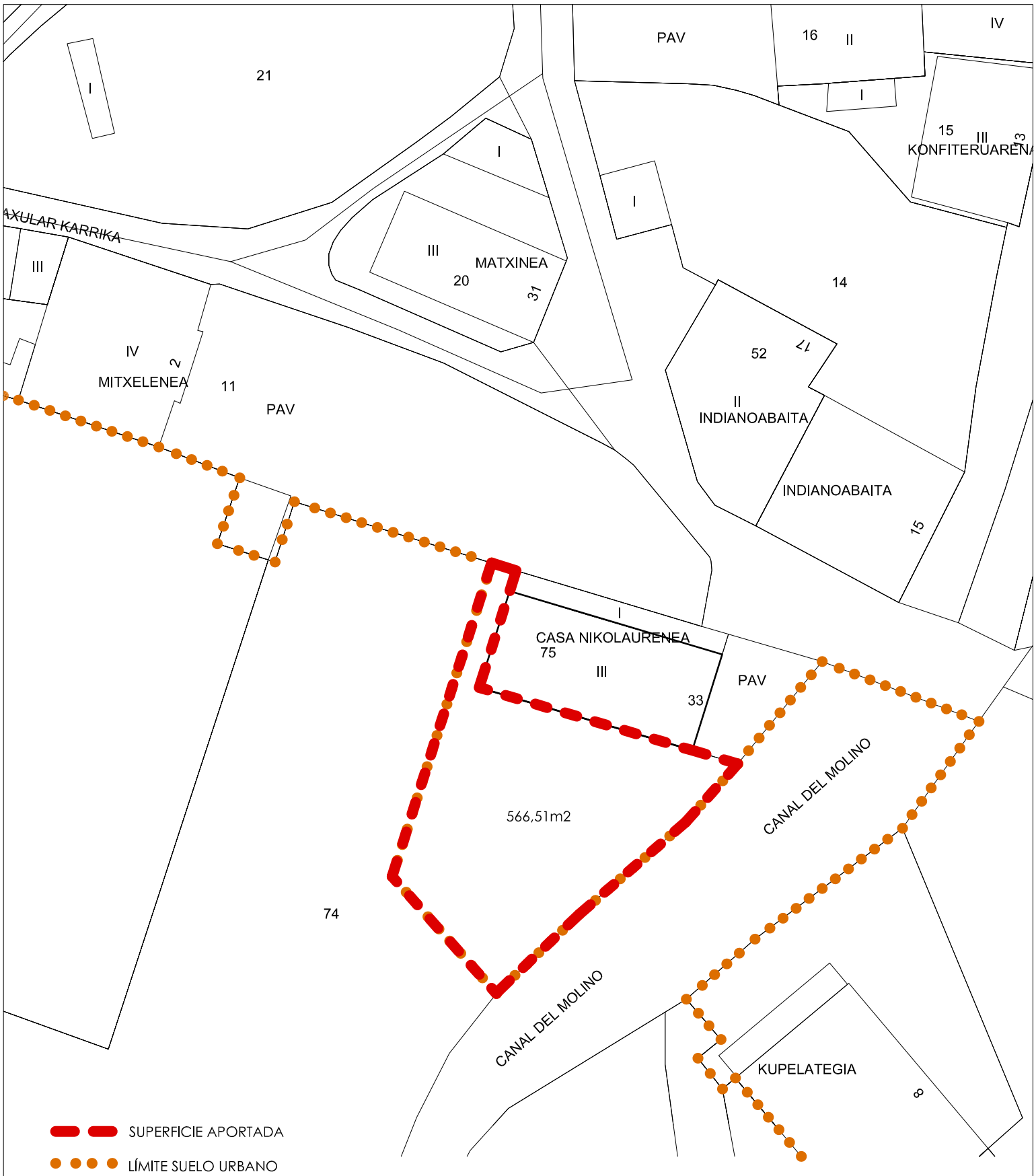
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

LIMITE SUELO URBANO PROPUESTO

PROPOSATUTAKO HIRI LURZORUAREN MUGA

A4 E. 1/500



LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -
ELIZONDO (BAZTAN)
Tlf. 948 580 122
www.laborra.com

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko MAIATZA

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

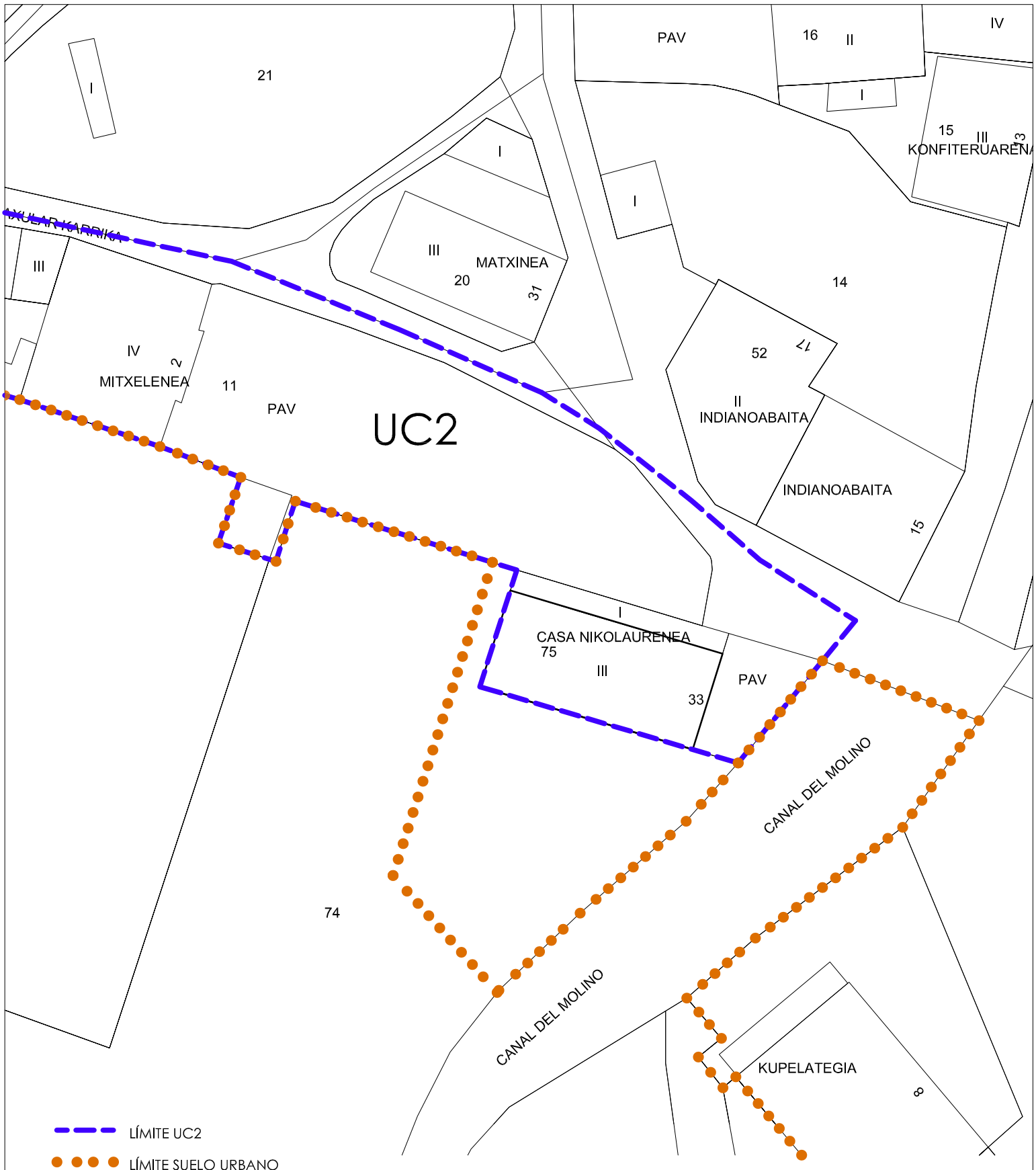
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

SUPERFICIE PARCELA APORTADA

APORTATUTAKO LURSAILAREN AZALERA

A4 E. 1/500



LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -
ELIZONDO (BAZTAN)
Tlf. 948 580 122
www.laborra.com

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko MAIATZA

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

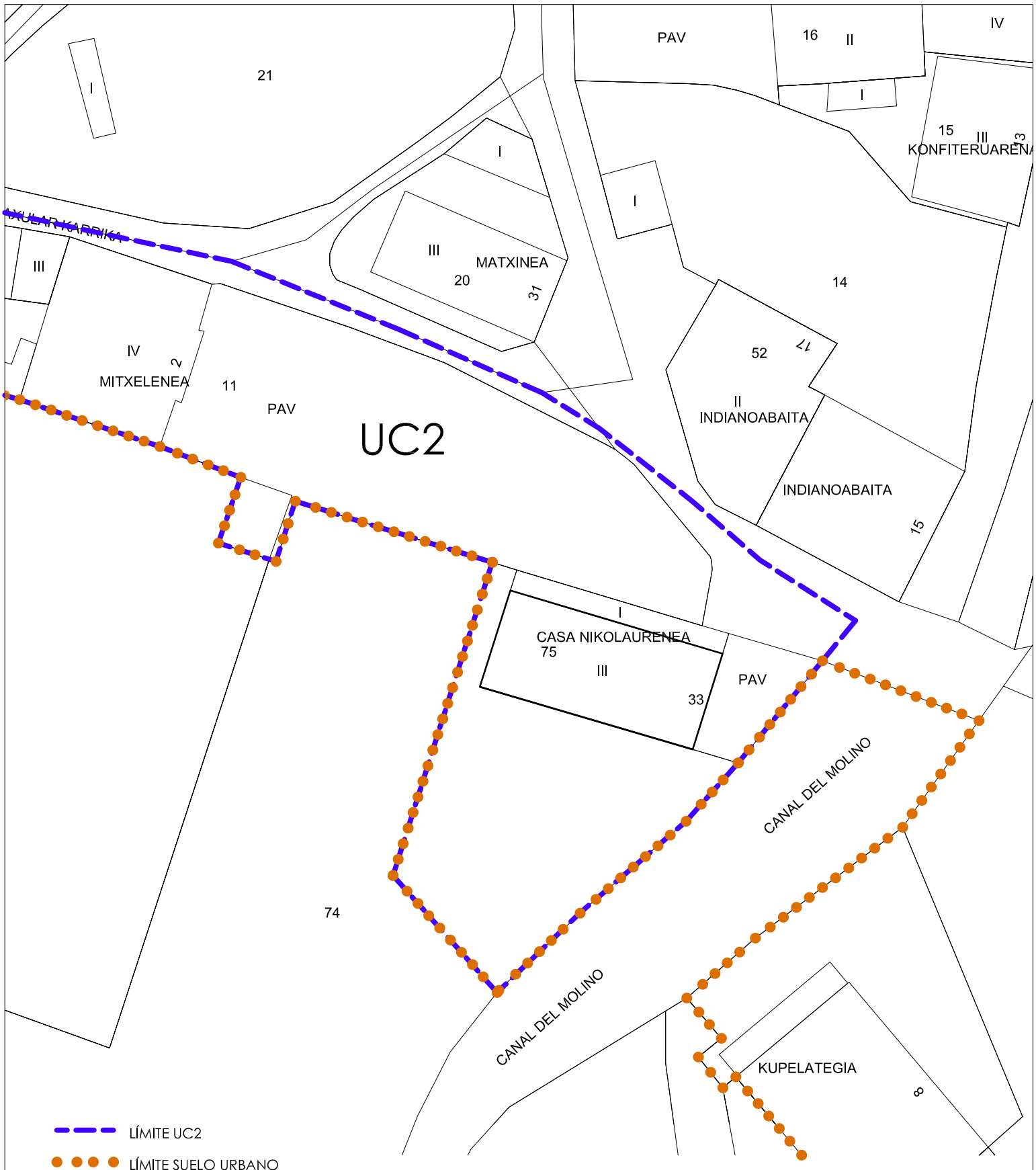
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

LIMITES AREA UC2 ACTUAL

GAUR EGUNO UC2 AZALERAREN MUGAK

A4 E. 1/500



LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -
ELIZONDO (BAZTAN)
Tlf. 948 580 122
www.laborra.com

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko *MAIATZA*

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

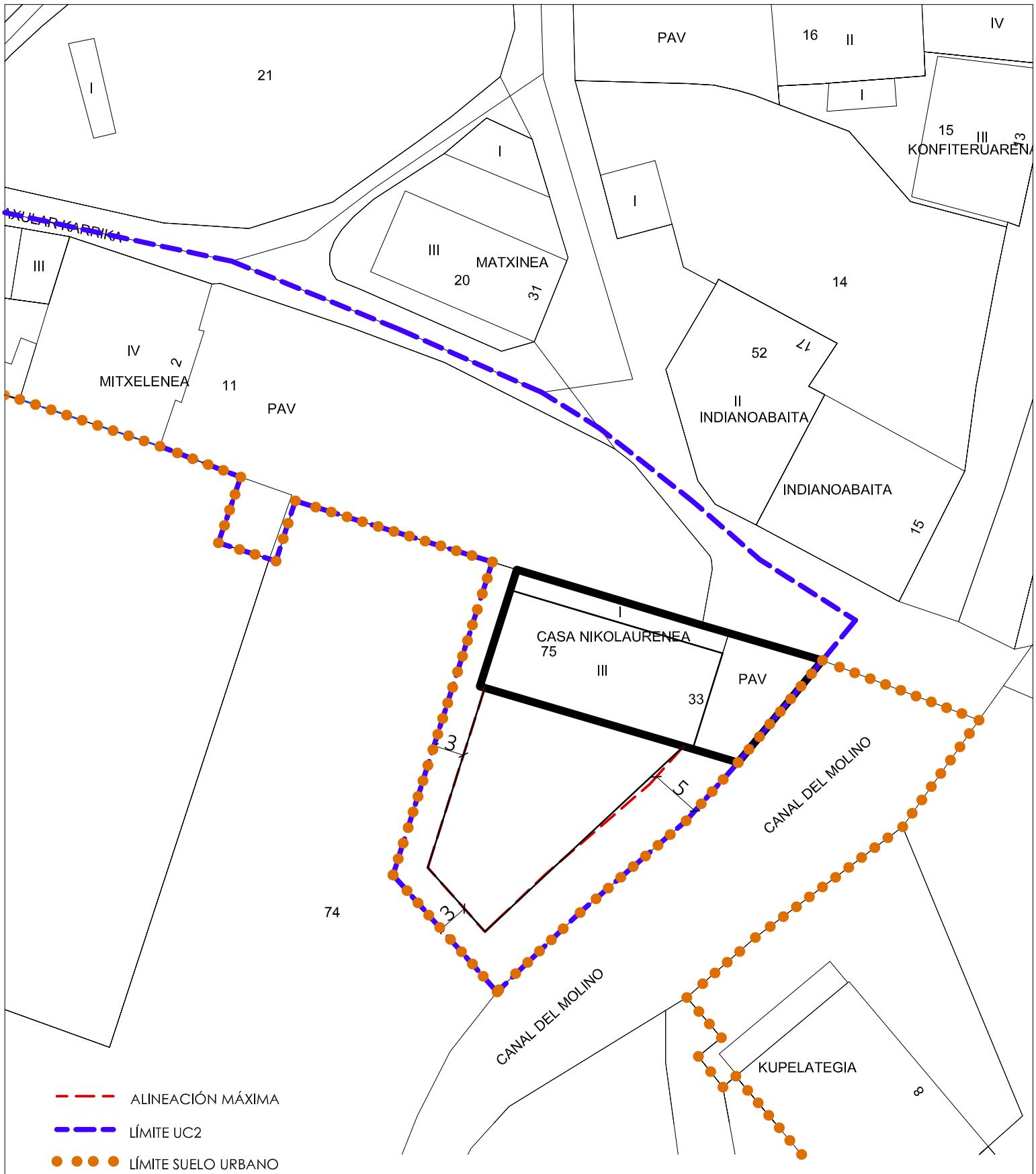
HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

LIMITES AREA UC2 AMPLIADA

UC2 AZALERAREN MUGEN HANDIPENA

A4 E. 1/500



LABORRA
ARKITEKTOAK
- Gabriel & Ines -
ELIZONDO (BAZTAN)
Tlf. 948 580 122
www.laborra.com

MODIFICACIÓN ESTRUCTUTANTE / ALDAKETA EGITURATZAILEA

MAYO 2022.eko *MAIATZA*

AMPLIACIÓN SUELO URBANO

URDAZUBI / URDAX, POL.4 PARC.74

HIRI LURZORUAREN HANDIPENA

PROMOTOR_*SUSTATZAILEA*: JOSE LUIS GOMEZ SIERRA
ARQUITECTOS_*ARKITEKTOAK*: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

ALINEACIONES
LERROKADURAK

A4 E. 1/500