

MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN  
**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN ELBETE**

**Bideartea Etxea A-B. Pol.18 Par.4**

PARTE-HARTZE PROZEDURAREN TXOSTENA  
**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELBETEN**

PROMOTOR / SUSTATZAILEA:

SITUACIÓN / KOKAPENA:

ARQUITECTO / ARKITEKTOA:

Iñaki Bidegain Ameztoy

Nagusia Karrika 12. Elbete

Patxi Valer Goñi

Diciembre 2018.ko Abendua

## ÍNDICE

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

## **1 OBJETO**

Este documento tiene por objeto recoger en un documento urbanístico conforme al Decreto Foral Legislativo 1/2017, la modificación de las condiciones urbanísticas de los edificios Bideartea de Elbete, situados en la catastral 18/4, para posibilitar la creación de nuevas viviendas en las plantas bajocubierta.

## **2 AGENTES**

### **Promotor**

El promotor de esta tramitación es Iñaki Bidegain Ameztoy, propietario de una parte de la planta bajocubierta de uno de los edificios.

### **Autor del documento**

El autor del presente documento es el arquitecto Patxi Valer Goñi, colegiado nº 3701 del COAVN, con domicilio a efectos de notificación en la Plaza Doctor Balda, 1 – 1ªA de Elizondo (31700). Navarra

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

### UBICACIÓN

Los edificios denominados Bideartea A y B, están situados en Nagusia Karrika 12 de Elbete (Baztan). Polígono 18 parcela 4 del catastro.

### DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Se trata de 2 edificios similares de PB+II+Bajocubierta, cada uno de ellos tiene 2 portales simétricos e independientes que dan acceso a sendas viviendas en plantas 1ª y 2ª, además de a la planta bajocubierta destinada a desván. En total son 4 viviendas por edificio, locales en PB y desvanes en planta bajocubierta. En parte del desván de uno de los edificios se pretende habilitar una vivienda.

### SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

Ambos edificios se encuentran en uso, cuentan con acceso directo desde vial público, y disponen de todos los servicios de alumbrado público, agua, luz, telefonía y gas 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

Ambos edificios fueron construidos en 1999, se encuentran en uso y en buen estado de conservación. Según el Plan Municipal se trata de uso Residencial. Edificación Consolidada Tipo II.

Los 2 edificios se encuentran en la misma parcela catastral 4 del polígono 18, que tiene una superficie de 1.843,46m<sup>2</sup>

La modificación no afecta a la configuración exterior, únicamente contempla la posibilidad de habilitar viviendas en la planta bajocubierta.

El 14 de junio de 2018 se presentó en el Ayuntamiento de Baztan, Proyecto de Ejecución de '*Reforma de la Planta Bajocubierta de la casa Bideartea para Vivienda*'. Con fecha 01 de agosto de 2018, los Servicios Técnicos Municipales evacuaron informe en el que se indica que el art. 90 del DFL 1/2017 señala lo siguiente:

“... ”

*5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*

...”

En dicho informe se concluye que, dado que la propuesta realizada aumenta la densidad de viviendas consolidada por el PUM, la propuesta realizada se trataría de un PEAU\_ Actuación de Dotación. Es por ello que se redacta este documento.

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

Este documento surge ante la voluntad del promotor, de crear una nueva vivienda en la planta bajocubierta de uno de los edificios, actualmente destinada a trasteros.

Es el informe municipal al que se hace alusión en el punto 4 de este documento el que justifica la necesidad de tramitar este documento.

## 6 CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE

### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El edificio se encuentra en Suelo Urbano de Elbete. Está calificado como 'Residencial. Edificación Consolidada Tipo II'. No se trata de un edificio catalogado.



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

### PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

En general, es de aplicación el Plan General Municipal, con aprobación definitiva el 25 de septiembre de 2002, y sus modificaciones aprobadas, y en particular las normas establecidas en el *Capítulo I, Sección 1, Suelo Urbano Consolidado por la Edificación y la Urbanización. Artículo 2 uso Residencial Tipo II*. No se modifican las condiciones aquí establecidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se mantienen alineaciones, volumen y configuración arquitectónica del edificio. No se actúa en el exterior. Únicamente se posibilita la creación de nuevas viviendas en las plantas bajocubierta de ambos edificios.

Todas las demás determinaciones quedan sujetas al Plan vigente.

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

### **10.a VIABILIDAD ECONÓMICA**

Se trata de una actuación muy localizada dentro de un edificio existente en un espacio del que el promotor ya es propietario, con el fin de crear una nueva vivienda sin alterar la volumetría y configuración arquitectónica del edificio. El presupuesto previsto en el proyecto de ejecución tramitado es de 24.334€, claramente inferior al de adquisición de una vivienda similar en el entorno, por tanto la actuación es viable económicamente.

### **10.b SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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

## **11 DATOS DE LA PROPUESTA**

### **11.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Se mantiene la calificación del edificio como 'Residencial. Edificación Consolidada Tipo II'.

### **11.2 NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES**

No se modifica la normativa urbanística.

### **11.3 ORDENACIÓN**

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

### **11.4 USOS**

Se mantiene el uso residencial.

### **11.5 APROVECHAMIENTO**

Únicamente se posibilita la creación de nuevas viviendas en el edificio.

### **11.6 ALINEACIONES**

No se modifican las alineaciones establecidas por el Plan Municipal.

### **11.7 RASANTES**

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

### **11.8 FACHADAS Y CUBIERTA**

No se modifican.

### **11.9 PERFIL EDIFICATORIO**

Se mantiene el perfil edificatorio.

### **11.10 EDIFICABILIDAD**

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

### **11.11 GESTIÓN**

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



## 11.12 ORDENANZAS

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

## 12 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

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

- a) Por una parte, esta Memoria se colgará en la página Web del Ayuntamiento durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente, los vecinos del entorno sobre el que se va a actuar, puedan tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, puedan presentar a trámite, escritos de sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar el documento definitivo de PEAU.
- b) Por otra, se convocará mediante bando a los vecinos de los 2 edificios existentes en la parcela a una reunión informativa, dentro del período de exposición pública, con el fin de responder a las dudas que puedan plantearse y principalmente, recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado PEAU.

Se facilita la dirección de correo electrónico del redactor del documento para cualquier sugerencia o cuestión que pueda surgir. [patxi@artekabaztan.com](mailto:patxi@artekabaztan.com)

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

Elizondo, diciembre de 2018.



Fdo. Patxi Valer Goñi

Arquitecto. ARTEKA ARKITEKTURA