

## **HIRI-JARDUKETAKO PLAN BEREZIA**

San Pedro kalea 11, Lixerrengo 31820, Nafarroa

**Azaroa – 2020 - noviembre**

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

c/ San Pedro 11, Lizarragabengoa 31820 Navarra

sustatzailea/promotor: **Alberto Garmendia Lacunza.**

arkitektoa/arquitecta: **Mariapilar Bakaikoa Ieregi**

## MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA \_ DESKRIPZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA

2

### 1. AGENTES \_ ERAGILEAK

---

#### 1.1. Promotor \_ sustatzailea

El presente documento se redacta a petición de Alberto Garmendia Lacunza con DNI 72731182F con domicilio en la calle Nagusia 71 de Arbizu 31839.

#### 1.2. Arquitecta \_ arkitektoa

La redactora de este documento es la arquitecta Mariapilar Bakaikoa ieregi colegiada nº 2.700 del COAVN. teléfono de contacto: 650831816 y correo electrónico: [mpbakaikoa@gmail.com](mailto:mpbakaikoa@gmail.com)

### 2. INFORMACION PREVIA \_ AURRE INFORMAZIOA

---

#### 2.1. Emplazamiento \_ kokalekua

La parcela objeto de este documento es la catastral 238 del polígono 5 de Lizarragabengoa, situada en la calle San Pedro 11, con una superficie de 111,47 m<sup>2</sup>, dentro del casco urbano.

#### 2.2. Objeto \_ helburua

La parcela está ocupada por un edificio de dos alturas destinada a almacén con una superficie construida de 222 m<sup>2</sup>.

Es objeto de este documento modificar el uso del edificio de almacén a vivienda y poder construir una nueva vivienda de 125 m<sup>2</sup> construidos siendo necesario un incremento de edificabilidad.

### **2.3. Normativa aplicable \_ aplikatu beharreko araudia**

#### Normativa Autonómica

Decreto Foral 1/2017 de 26 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En su artículo 61 recoge la figura del Plan Especial de Actuación Urbana:

Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

- a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.
- b) Regular actuaciones de dotación.
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Según su artículo 90. Suelo urbano punto 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.

Dado que se propone un cambio de uso de almacén a vivienda y un incremento de edificabilidad, se trata de una actuación de dotación a desarrollar mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

#### Planeamiento Urbanístico Municipal

La normativa urbanística de aplicación a la parcela es el Plan Municipal de 2004 y posteriores modificaciones de octubre de 2004 y diciembre de 2018.

El Plan Especial para modificación de Determinaciones pormenorizadas del Plan Municipal de Etxarri Aranatz de 2018 en su artículo 9 Bis regula las actuaciones de dotación.

Los parámetros a modificar son: uso y superficie construida.

### 3. CAMBIO DE USO Y EDIFICABILIDAD \_ ERABILERA ETA ERIKIGARRITASUNA ALDATZEA

---

#### 3.1. Aplicación cuantitativa y económica de las cesiones dotacionales de los parámetros a modificar

4

Según el Plan Especial de 2018 a la superficie construida se le aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso vivienda => coeficiente de ponderación=1

Uso almacén=> coeficiente de ponderación= 0.4

Por lo tanto:

Si aplicamos el coeficiente 0.4 a la superficie construida actual destinada a almacén , (222 m<sup>2</sup>) obtenemos:

$222 \text{ m}^2 \times 0.4 = 88,8 \text{ m}^2$  de uso vivienda.

#### 3.2. Cuantificación económica de las cesiones de dotaciones urbanísticas

La superficie construida de la vivienda que se proyecta es de 125 m<sup>2</sup>.

La diferencia e "incremento" de superficie construida (por cambio de uso a vivienda) es de  $(125 - 88.8) = 36.2 \text{ m}^2$ .

La cuantificación económica de las actuaciones de dotación va en función de las cesiones en dotaciones urbanísticas que deben acompañar a las modificaciones previstas.

Tales cesiones están reguladas en el artículo 55 del DFL 1/2017 que cuenta con los siguientes estándares por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda.

|  |                  |     |
|--|------------------|-----|
| 10% del aprovechamiento de la edificabilidad |                  | 10% |
| sistemas generales                           |                  | 15% |
| sistemas locales                             | 50/115           |     |
| aparcamiento público                         | 1 plaza/vivienda |     |
| dotaciones de educacion                      | por cada 100 m2  |     |
| dotaciones supramunicipales                  |                  | 3%  |

Que aplicados sobre las cesiones de dotación a realizar, resultan:

| <b>CESIONES DE DOTACION sobre 36,2m2</b>     |                  |       |  |                 |
|--|------------------|-------|--|-----------------|
| 10% del aprovechamiento de la edificabilidad |                  | 10%   |  | 3,62 m2         |
| sistemas generales                           |                  | 15%   |  | 5,43 m2         |
| sistemas locales                             | 50/115           |       |  | 15,74 m2        |
| aparcamiento público                         | 1 plaza/vivienda | 15 m2 |  | 5,43 m2         |
| dotaciones de educacion                      | por cada 100 m2  | 14 m2 |  | 5,068 m2        |
| dotaciones supramunicipales                  |                  | 3%    |  | 1,086 m2        |
| <b>TOTAL</b>                                 |                  |       |  | <b>36,37 m2</b> |

El precio estándar de las dotaciones se estable en 216 €/m2 para este año 2020.

Por lo que el precio asciende a  $36,37 \times 216 = 7.855,92 \text{ €}$

Precio que acogiéndonos a la reducción del 25% correspondiente al año 2020 resulta:

**1.963,98 €**

6

#### 4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA\_ BIDEGARRITASUNA ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA

---

La presente actuación garantiza en todo momento la viabilidad económica porque no produce ningún perjuicio económico por su mera aplicación.

#### 5. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA \_ HERRITARREN PARTAIDATZE PLANA

---

Según el artículo 7 del DFL 1/2017:

- Identificación de los ciudadanos interesados.

Se considera como interesadas a las propietarias de las parcelas colindantes correspondientes a los números 16 y 7 de la calle San Pedro.

- Resumen de la propuesta.

Modificar su uso de almacén a vivienda e incrementar su edificabilidad al tener el uso de almacén un coeficiente de ponderación de 0.4 según las normas urbanísticas de Lixerrengo.

- Metodología y herramientas de difusión y participación.

Se propone la publicación del presente documento en la página web del Ayuntamiento de Etxarri Aranzatz.

- Conclusiones.

Los vecinos no ven inconveniente a la propuesta presentada, al contrario le parece una propuesta que favorece la conservación del pueblo y el mantenimiento de su escasa población.

En el caso de la vecina Maria Josefa Goldarazena confirma la recepción de la información queriendo dejar constancia de que estaría de acuerdo con que el almacén vecino pasase a destinarse a vivienda siempre que previo a la oportuna concesión de licencia de obras se acuerden alineaciones y límites que no supongan perjuicio a su propiedad.

7

## 6. BUKAERA \_ FINAL

---

Quedamos disposición de los Organismos competentes para aclarar las posibles dudas que el presente documento pueda plantear.

Lixerrengo, noviembre 2020



Maria pilar Bakaikoa Iregi

Arquitecta col. 2.700 del COAVN

T650831816

mpbakaikoa@gmail.com

PARTE- HARTZE PROZESUA \_ PARTICIPACION CIUDADANA

▪ INTERESATUAK\_ interesados en el PEAU

Se considera como interesadas a las propietarias de las parcelas colindantes correspondientes a los números 16 y 7 de la calle San Pedro.

▪ GAIA \_ asunto

**Informar** a la interesada de la propuesta a desarrollar mediante el Plan Especial de Actuación Urbana de la parcela 238 del polígono 5 con el objeto de modificar su uso de almacén a vivienda e incrementar su edificabilidad al tener el uso de almacén un coeficiente de ponderación de 0.4 según las normas urbanísticas de Lixerrengo.

Con fecha 30 de noviembre de 2020 se informó a la propietaria de la parcela correspondiente a la calle San Pedro nº 16

Izena/ nombre: II<sup>a</sup> CONCEPCION

Abizenak/ apellidos: LAKONZA ARRATIBEL

NAN/ DNI: 15737464J

Sinadura / firma

*Kontsoi Lakanza*

▪ BUKAERA\_ conclusión

Este documento se adjuntará al PEAU que se presentará en el Ayuntamiento de Etxarri Arantz para su correspondiente tramitación.



