

MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN IRURITA**

**Pol.68 Par.80 “ITURRALDETXIPIA”**

**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA IRURITAN**

PROMOTORA / SUSTATZAILEA:

Patricia Moreno Arraras

SITUACIÓN / KOKAPENA:

C/ Juan Bautista Aleman 1  
-Irurita-

ARQUITECTO / ARKITEKTOA:

Gabriel Laborra Erdozain

Julio 2021.ko Uztaila

## ÍNDICE

- 1 OBJETO**
- 2 AGENTES**
- 3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**
  - 3.1 UBICACIÓN
  - 3.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
  - 3.3 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR
- 4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**
  - 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA
  - 4.2 DESARROLLO URBANÍSTICO
- 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 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
  - 11.10 EDIFICABILIDAD
  - 11.11 GESTIÓN
  - 11.12 ORDENANZAS
- 12 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL 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 la casa Iturraldetxipia situada en la Calle Juan Bautista Aleman 1 de Irurita, en la catastral 68/80, calificándola como consolidada en sustitución de su actual situación como edificio fuera de ordenación

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**

### **Promotora**

La promotora de esta tramitación es Patricia Moreno Arraras, propietaria del edificio, con DNI 29156606 N y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Dormitalería 40 Bajo de Pamplona (31001)

### **Autor del documento**

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

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

### **3.1 UBICACIÓN**

La casa Iturraldetxipia, está situada en Calle Juan Bautista Aleman 1 de Irurita, Polígono 68 parcela 80 del catastro, con una superficie de 40,15m<sup>2</sup>.

### **3.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

Se trata de un edificio de planta baja, primera y bajocubierta.

Tiene un uso de vivienda en planta primera, con bajera y desván.

Tiene una superficie de 39 m<sup>2</sup>, en cada una de las plantas, con un total de 117 m<sup>2</sup> construidos.

Esta adosado a la casa Iturralde de la parcela 759 del mismo polígono.

Su antigüedad es superior a los 100 años.

Está construido con muros de mampostería, forjados de madera y cubierta de teja cerámica. Las fachadas están raseadas y pintadas de blanco con esquinales de piedra roja de Baztan. Las carpinterías son de madera. El estado de conservación exterior es bueno y no presenta ninguna deficiencia apreciable a simple vista.



### 3.3 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

El edificio cuentan con acceso directo desde vial público, y dispone de todos los servicios de alumbrado público, agua y luz desde la red pública. La evacuación de aguas pluviales se realiza a escorrentía y las fecales a colector.

No se realizan modificaciones en los servicios.

## **4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El edificio está sujeto a las determinaciones urbanísticas que se establecen en el Plan Municipal de Baztan, aprobado según resolución publicada en el BON de 25 de septiembre de 2002.

En el plano Irurita-2.1 de Ordenación General, se establece la Alineación Límite Suelo Público-Privado, quedando la casa Iturraldetxipia de la parcela 80 del polígono 68 fuera de ordenación.

#### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

El edificio está situado al fondo de la Calle Juan Bautista Aleman, la cual parte de la Calle Mayor (antigua carretera N-121-B) y desemboca en un camino de unos 2,15 metros de anchura que baja hasta la "Zokoko Erreka" y continúa como camino a Aitzano (actualmente abandonado en los primeros metros).

El comienzo de la Calle Juan Bautista Aleman a partir de la Calle Mayor, está recientemente urbanizado (últimos 20 años), hasta llegar a la parcela 759 de la casa Iturraldea, coincidiendo con el lateral de la casa Alemana situada al otro lado de la calle, en la parcela 6 del polígono 69.

La urbanización consiste en una calzada de 495 cm. con aceras a los lados. La antigua acera del lado de la casa Alemana desaparece al llegar al "larrain" de la propia casa. En el otro lado (noreste de la calle), la acera de la nueva urbanización desaparece al llegar a la parcela de la casa Iturraldea, al encontrarse con el cierre de mampostería de dicha parcela, reduciendo la anchura de la calle a 415 cm.

A partir de este estrechamiento la calle se convierte en el antiguo camino a Aitzano sin que su anchura haya sido modificada en, al menos, los últimos 100 años, estando configurada por los límites de las casas y los cierres de las parcelas con muros de mampostería en sus primeros metros, hasta llegar a la regata.

Los 415 cm. de anchura con los que comienza el camino se convierten en 347cm. a su paso por la casa Iturraldetxipia, objeto de este documento, y en 475 cm. en la esquina de la casa Iturralde adyacente, para reducirse a 260 cm. en la entrada al larrain de esta casa, continuando su reducción hasta los 215 cm. de anchura en el camino que baja a la "Zokoko Erreka".

La calle está asfaltada hasta el "larrain" de la casa Iturraldea, coincidiendo con el límite de suelo urbano. A partir de este punto, la calle desaparece y se convierte en un camino de 215cm. de hierba y matorral, entre paredes de mampostería.

Todo ello se refleja en plano adjunto de la situación real con acotaciones realizadas "in situ" de las anchuras de la calle, que difieren ligeramente de los límites catastrales.

#### 4.2 DESARROLLO URBANÍSTICO

La opción de dejar a la casa Iturraldetxipia fuera de la ordenación del límite suelo público-privado, puede obedecer a la previsión de un desarrollo urbanístico en la prolongación de la Calle Juan Bautista Aleman, de manera que su desaparición facilitase la accesibilidad a ese futuro desarrollo.

Como ya se ha indicado anteriormente, el Plan Municipal se aprobó definitivamente en el año 2002, época en la que los desarrollos expansivos de la edificación se realizaban habitualmente. Sin embargo, actualmente, nos encontramos en Irurita con unos cuantos pisos sin estrenar en venta, fruto de las primeras promociones tras la aprobación del Plan Municipal. A estas promociones hay que añadir todo el suelo urbano consolidado vacío, más el urbano no consolidado y las áreas de reparto situadas al otro lado del pueblo, en una zona con una topografía más favorable y que posibilitaría una variante circulatoria para la zona de Artesiaga y para los pueblos del cuartel de Basaburua. Todo ello conteniendo suelo urbano y urbanizable sin desarrollar, con capacidad de albergar a un incremento de población, que difícilmente se pueda prever que llegue el pueblo de Irurita.

Por todo ello, consideramos que no puede haber un nuevo desarrollo urbanístico residencial en prolongación de la calle Juan Bautista Aleman que impida la consolidación de la casa Iturraldetxipia, y que por lo tanto no está justificado actualmente, mantener a la casa Iturraldetxipia fuera de ordenación, impidiendo su rehabilitación.

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

Este documento surge ante la voluntad de la promotora, de modificar la calificación del edificio casa Iturraldetxipia de "fuera de ordenación" a edificación consolidada.

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.*

...”

Nuestro caso se ajusta al articulado del DFL 1/2017, al tratarse de consolidar el uso residencial de un edificio del suelo urbano, sin que se requiera la reforma ni la urbanización del mismo.

## **6 CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE**

### **6.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

El edificio se encuentra en Suelo Urbano de Irurita.

Está calificado como edificio fuera de ordenación. Concretamente el Art.8.-ALINEACIÓN OFICIAL de las Ordenanzas del Plan Municipal define este

concepto como: ***“la establecida en el presente Plan Municipal en los correspondientes planos. Las fincas que se encuentran afectadas por esta variación de alineaciones se califican como fuera de línea”***

## 6.2 PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

En general, es de aplicación el Plan Municipal de Baztan, con aprobación definitiva publicada el 25 de septiembre de 2002.

En el plano IRURITA-2.1 del Plan Municipal de Baztan, se define la Alineación Límite Suelo Público-Privado dejando fuera de dicha alineación a la parcela 80 del polígono 68 en donde se encuentra la casa Iturreldetxipia, por lo que se considera a dicho edificio como fuera de ordenación.

Son de aplicación las Ordenanzas del Plan Municipal. 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**

Se trata de una actuación de dotación puesto que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, consolidar un edificio de uso residencial, y no requiere 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 que coincide con la casa Iturraldetxipia. 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 como son la casa Iturralde y la casa Alemana, propietarios a su vez, de las parcelas a las que se accede a través de la calle Juan Bautista Aleman, que bordea a la casa Iturraldetxipia.

Habría que añadir el hecho de que esta actuación urbanística, conlleva tan solo la consolidación de un edificio existente, pero no el aumento del volumen edificado ni del aspecto exterior del edificio.



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

Se trata de la modificación de la Línea de alineación del límite de suelo Público-Privado, de manera que la casa Iturraldetxipia, pase de estar "fuera de ordenación" a estar como "edificio consolidado" y por lo tanto susceptible de ser rehabilitado como el resto de viviendas de Irurita.

Con esta propuesta de consolidación de la edificación, se pretende poder rehabilitar el edificio, manteniendo las alineaciones de su ocupación en planta.

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 la promotora ya es propietaria con el fin de rehabilitar el edificio para su uso como vivienda, sin alterar la volumetría y configuración arquitectónica del edificio, a excepción de la apertura y/o ampliación de huecos necesarios para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad actuales.

El presupuesto previsto para la futura rehabilitación del edificio es de 47.000€, 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, 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 de rehabilitación.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento de Baztan, 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 rehabilitación de la vivienda existente pudiera ocasionar, ya que con este PEAU se mantiene el número de viviendas de la casa Iturraldetxipia

## **11 DATOS DE LA PROPUESTA**

### **11.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN DEL EDIFICIO**

Se mantiene la clasificación del Suelo como Suelo urbano.

Se califica al edificio como RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA TIPO II

#### 11.2 NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES

No se modifica la normativa urbanística aplicable al tipo de suelo propuesto.

#### 11.3 ORDENACIÓN

La alineación oficial propuesta coincide con la alineación del edificio existente.

#### 11.4 USOS

Se mantiene el uso residencial.

#### 11.5 APROVECHAMIENTO

Se mantiene el aprovechamiento de 1 vivienda en el edificio

#### 11.6 ALINEACIONES

La alineación oficial propuesta coincide con la alineación del edificio existente.

#### 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.

#### 11.11 GESTIÓN

Se establece el sistema de Actuación Directa. Se presentará un Proyecto de Rehabilitación que concrete la configuración de la 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, 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.

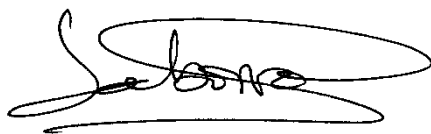
Debido al reducido ámbito de la actuación, se propuso que el proceso de participación se realizase mediante 2 sistemas:

- 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 PEAU.
- b) Por otra parte, se convocará mediante bando a los vecinos de Irurita 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 PEAU.

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

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

Elizondo, julio de 2021



Fdo. Gabriel Laborra Erdozain