

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE P.M. BAZTAN
MODIFICACIÓN LIMITE DE SUELO URBANO
PARCELAS 664, 665 Y 36 DEL POLÍGONO 68 EN
ARIZTEGI (BAZTAN)

*BAZTANGO UDAL PLANGINTZAREN EGITURAZKO
ALDAKETA*

*HIRI LURZORUAREN MUGAREN ALDAKETA
68 POLIGONOKO 664,665 ETA 36 LURSAILAK ARIZTEGIN
(BAZTAN)*

Promotor_*Sustatzailea*: Juan Martín Eliceche Eliceche

Arquitecto_*Arkitektoa*: Gabriel Laborra Erdozain

Fecha_*Data*: Febrero – 2022.eko Ostaila

MEMORIA

1. Objeto del Estudio:

Por encargo de D. Juan Martín Eliceche Eliceche, con domicilio en Ugaldea Etxea de Ariztegi, con D.N.I 72.650.752-P, se redacta la presente Modificación Estructurante del Plan Municipal de Baztan, para ampliación del suelo urbano en Ariztegi, incluyendo a la parcela 664 y a parte de la 665 del polígono 68, con el objetivo de poder edificar un edificio para vivienda unifamiliar.

Así mismo, en este documento se pretende reducir la superficie del suelo urbano incluido en la parcela 36 A del mismo polígono, debido a que se trata de una zona arbolada de gran pendiente.

Todo ello, de manera que el cómputo total de la superficie de suelo urbano se mantenga inalterada.

La modificación se realiza en base al Art. 78 del DFL 1/2017 *“Modificaciones de los Planes Generales Municipales, promovidas por la iniciativa particular.”*

2. Descripción de las Zonas:

La zona en la que se pretende ampliar el límite del suelo urbano está situada en el extremo suroeste de Ariztegi, junto al camino a Gartzain, sobre el que se apoyan otras viviendas unifamiliares, cuatro de ellas centenarias y otra de nueva creación, siendo una zona de expansión del núcleo urbano mediante viviendas unifamiliares con parcelas vinculadas a las mismas.

Las parcelas ocupan una pradera entre el camino y la regata de Ariztegi, con ligera pendiente descendiente hacia la regata.

La zona que se pretende agregar al suelo urbano, tiene una superficie de 1.161,64 m², de los cuales 876,07 m² son privados y el resto públicos. La parte privada limita al Este con el suelo urbano de la parcela 32, al Norte con parcela 32 y resto de la parcela 665; al Sur con el camino a Gartzain

En este contexto se ubica la zona objeto de este Estudio, lindante y perfectamente integrada en el suelo urbano de Ariztegi con todas sus consecuencias, tanto en accesos y comunicaciones como de servicios urbanísticos y condicionantes ambientales.



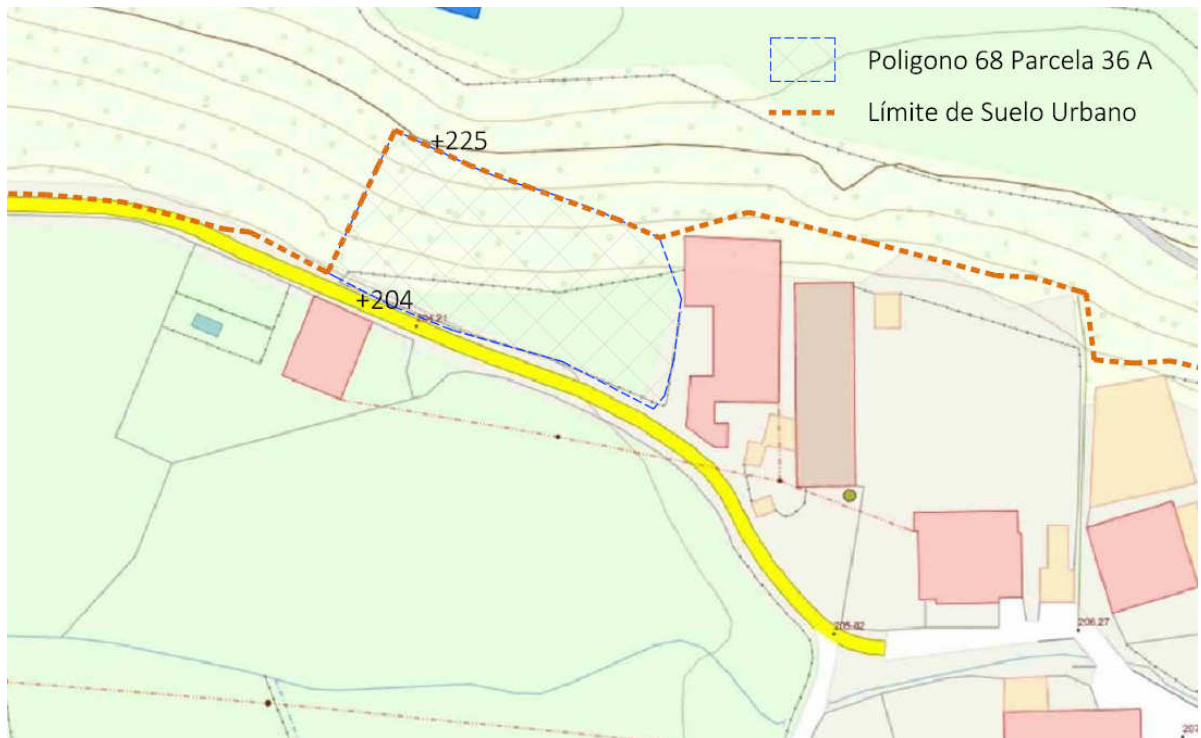
SITUACIÓN TOPOGRÁFICA. Polígono 68 Parcela 664 y parte de 665



FOTO AEREA. . Polígono 68 Parcela 664 y parte de 665

En cuanto a la zona en la que se pretende reducir el límite de suelo urbano, se sitúa en el extremo noroeste de Ariztegi, junto a la carretera que comunica el barrio Ariztegi con el resto de pueblos del Valle.

Se trata de una parcela con dos partes claramente diferenciadas, una con gran pendiente (65%) y arbolada, mientras que la otra zona es más llana y se utiliza como huerta.



SITUACIÓN TOPOGRÁFICA. Polígono 68 Parcela 36 A

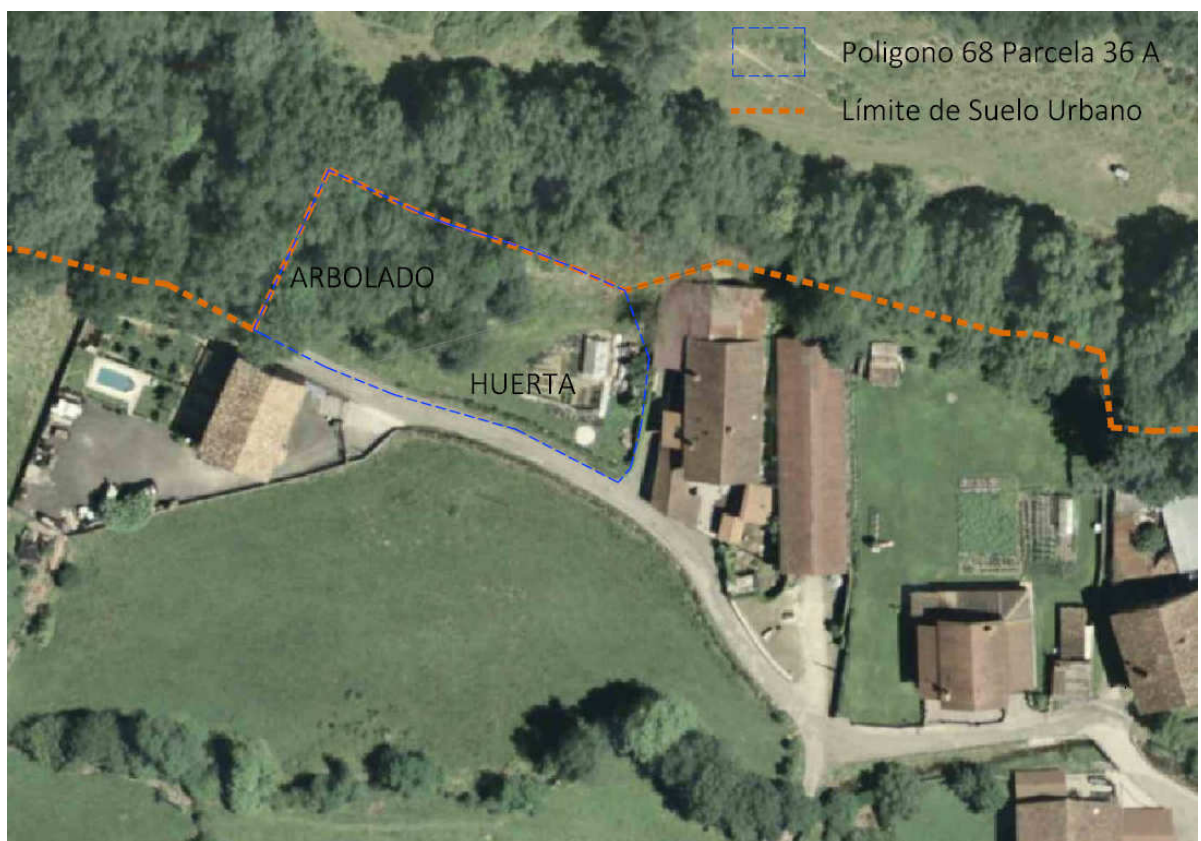


FOTO AEREA. Polígono 68 Parcela 36 A

3. Determinaciones del Planeamiento en vigor:

Las zonas a tratar están sujetas a las determinaciones del Plan Municipal de Baztan, vigente y ejecutivo desde el 23 de Octubre de 2002.

En él, la parcela 36A objeto de la modificación para reducir el suelo urbano de Ariztegi está incluida en el suelo urbano con una franja edificable continua de 15 metros de fondo y situada a 8 metros de la carretera. La franja edificable está calificada como RESIDENCIAL. ZONA EDIFICABLE TIPO II con un aprovechamiento definido por el Art.30 y 32 de la N.U.G.

Sin embargo, como ya se ha descrito en el apartado anterior, se trata de una parcela con una zona con una gran pendiente (65%) y totalmente arbolada.

En cuanto a la zona para ampliación del suelo urbano , que incluye a la parcela 664 y parte de la parcela 665, el Plan Municipal la clasifica como no urbanizable "Suelo de mediana productividad agrícola".

El Plan Municipal de Baztan establece que el régimen del suelo clasificado como No Urbanizable se regula según los términos de la L.F. 35/2002, que fue sustituida por 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.

4. Justificación de la Modificación

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

A) 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 apoyándose en los caminos; y más concretamente en este camino que comunica con Gartzain.

Ariztegi es un barrio de Gartzain conformado por un grupo de casas distribuidas en un núcleo, con algunas otras apoyadas en los caminos que comunican, por un lado con el resto de pueblos del valle mediante una carretera, y por otro lado apoyadas en el camino a Gatzain. Es en este camino en el que se

pretende posibilitar el emplazamiento de una nueva vivienda mediante la ampliación del suelo urbano siguiendo el crecimiento natural del barrio a lo largo de los últimos siglos.

La calle en la que se apoya la parcela objeto de esta ampliación ha servido de apoyo a la incorporación de nuevas viviendas a Ariztegi, por lo que con la incorporación propuesta de esta zona al Suelo urbano, se iría completando la trama urbana del pueblo, ya que en las inmediaciones de este terreno, ya hay varias viviendas construidas. (Siempre teniendo en cuenta el aspecto rural y la dispersión en este tipo de núcleos urbanos de Baztan).

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.

La incorporación de esta zona al suelo urbano de Ariztegi se justifica para dar la posibilidad de construcción de una nueva vivienda a un vecino que junto con su pareja pretenden formar una familia sin desvincularse de su entorno rural, manteniendo su residencia en Baztan. De esta manera estaríamos ayudando a evitar la despoblación de los pueblos de Baztan, mediante la posibilidad de asentamiento de la población más joven, en terrenos propios situados junto al suelo urbano y con todos los servicios urbanísticos al borde de la parcela, siguiendo un crecimiento natural de los pueblos del Valle, con actuaciones individuales que permitan un crecimiento sostenible de este tipo de pueblos y barrios, en los que el crecimiento natural es gradual, con actuaciones individuales escalonadas a lo largo de los años, según las necesidades de la población, con la ocupación, normalmente de terrenos propios.

En cuanto a la necesidad (demanda real) de hacer nuevas viviendas en Ariztegi, queda clara esta demanda ya que la voluntad es la de que sirva de residencia habitual y permanente.

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.

La zona que se pretende calificar como Suelo Urbano cuenta con:

1. Acceso rodado accesible para vehículos automóviles de turismo a través de vías de titularidad pública y con un firme en condiciones idóneas para el tráfico de tales vehículos. Actualmente el acceso rodado tiene desde la calle asfaltada que llega hasta un grupo de 3 casas situadas fuera del núcleo de Ariztegi que en el frente de la parcela, con las cesiones previstas, se convierte en una calle de 7m. de anchura.

2. Abastecimiento de agua mediante conducción por la calle en el frente de parcela, que llega hasta las 3 casas citadas. Lo cual garantiza el suministro

suficiente para la vivienda prevista y, en su caso, para el riego de las zonas verdes y huertas previstas, todo ello con los necesarios coeficientes de punta y en las condiciones técnicas adecuadas de presión de servicio.

3. Evacuación de aguas con características suficientes ya que existe colector de aguas residuales, perteneciente a la red general en el grupo de 3 casas situadas al final de la calle, cuya conducción desemboca en el colector emisario que discurre por la parte posterior de la parcela, junto a la regata.

4. Suministro de energía eléctrica en baja tensión en el frente de parcela. Hay un tendido aéreo que atraviesa la parcela con un poste en el borde de la calle.

Por lo tanto los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, tienen capacidad suficiente para dar servicio a la vivienda prevista en este documento.

La clasificación de este suelo como urbano no consolidado corresponde a una zona contigua al suelo urbano con unas dimensiones adecuadas a las necesidades de ampliación de suelo urbano, al estar prevista la construcción de un edificio unifamiliar, con unos gastos de urbanización proporcionados a la actuación prevista (ver estudio económico adjunto)

En cuanto a la reducción del Suelo Urbano, debido a la topografía y al uso del suelo, una parte de la parcela 36A del polígono 68 es impropio del suelo urbano del Valle de Baztan.

Como ya se ha indicado en el apartado de la descripción de la zona, se trata de un suelo con una pendiente del 65% y con un uso de arbolado, por lo tanto es evidente que se trata de un suelo que, por sus características, parece difícil e inadecuada su urbanización.

La nueva delimitación se hace coincidir con la prolongación de la delimitación del suelo urbano en la parte posterior de Ugaldea Etxea, hasta la carretera, de manera que se ajusta con el arranque de la ezponda, coincidiendo con el borde de la zona arbolada.

4.2. Artículo 52.2. decreto Foral 85/95. Justificación de Informes

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, 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.

4.3 Artículo 51.5. Decreto Foral Legislativo 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 de sustituir una zona edificable por otra, con igual superficie, manteniéndose la misma superficie de suelo urbano con la misma calificación, por lo que no hay incremento de aprovechamiento urbanístico ni aumento de población.

4.4. 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.

La parcela objeto de esta ampliación de suelo urbano cuenta en sus inmediaciones con las infraestructuras necesarias de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público desde las redes públicas, además de contar con acceso rodado. Todo ello según plano adjunto.

4.5 Justificación de las determinaciones estructurantes (Art. 49 DFL 1/2017).

Artículo 54. Determinaciones sobre vivienda

La presente Modificación no afecta al número de viviendas previstas para Ariztegi, ya que la superficie de suelo urbano sigue inalterada, lo cual supone que no hay incremento de viviendas.

Además se ha de tener en cuenta que se trata de un núcleo de población con menos de 100 habitantes, perteneciente al municipio de Baztan con menos de 10.000 habitantes

Artículo 55. Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios

La presente Modificación no afecta al número de viviendas previstas para Ariztegi, ya que la superficie de suelo urbano sigue inalterada, lo cual supone que no hay incremento de viviendas.

Además se ha de tener en cuenta que se trata de un núcleo de población con menos de 100 habitantes, 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 una edificación unifamiliar, según el Art. 55.4, será necesario la reserva de 3 plazas de aparcamiento, estando una de ellas en espacio de uso público.

4.6. 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 parcela 664 y parte de la parcela 665 del polígono 68 de Ariztegi no afecta a las determinaciones estructurantes del planeamiento municipal en el resto del Suelo Urbano de Ariztegi.

5. Descripción de la Modificación

5.1. Descripción de las determinaciones y de la normativa urbanística a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.

Las determinaciones y la normativa urbanística a modificar son las que el Plan municipal establece para las parcelas en Suelo no Urbanizable, en un caso y las que se establecen para el Suelo Urbano Residencial edificable Tipo II, en el otro caso. Todo ello con la modificación de la delimitación del Suelo Urbano de Ariztegi

Las zonas afectadas quedan delimitadas según plano adjunto.

En la zona a ampliar el suelo urbano:

- Se señalan las condiciones básicas de ordenación.
- Se definen en planos las infraestructuras necesarias para urbanizar.
- Se señalan en planos las conexiones a la red general.
- El uso global será el residencial, permitiéndose otros usos ligados al residencial, quedando prohibido el industrial.
- Se mantiene el aprovechamiento tipo para este suelo definido en los artículos 30 y 32 de la N.U.G.
- El coeficiente de homogeneización es 0,92 para el uso de vivienda unifamiliar libre zona 2 y de 0,02 para la parcela libre privada.

En la zona a reducir el suelo urbano, el suelo adquiere la misma categoría que el suelo no urbanizable colindante, es decir la categoría de Suelo no Urbanizable de mediana productividad agrícola. Sin embargo, con el DFL 1/2017, la categorización de los suelos no urbanizables se modifica, de manera que según su Art. 92 pasa a ser "Suelo no urbanizable de preservación", con la subcategoría de "Suelo de valor ambiental", dada la asignación que se establece en la documentación gráfica del POT2, concretamente en el plano de "Documentación Gráfica- Estrategia para la Ordenación del Patrimonio Natural. Unidades Ambientales", en donde se clasifica a los terrenos colindantes en la UA3 como "Bosque con valor ambiental y productor".

5.2. Determinaciones y normativa urbanística que se introduce con la modificación y sustituyen a la precedente, con reflejo en planos de información.

Este documento no introduce nuevas determinaciones ni normativas urbanísticas que sustituyan a la precedente. Únicamente se modifica la clasificación de los suelos, adoptando esos suelos las determinaciones y normativa urbanística que caracteriza al tipo de suelo que se le asigna.

Por lo tanto, la zona en la que se amplía el suelo urbano, adopta las mismas determinaciones que la zona a ampliar, siendo zona edificable calificada como RESIDENCIAL. ZONA EDIFICABLE TIPO II regulado según el Art. 6 de la N.U.P.

Se introducen determinaciones de ordenación urbanística relativas al señalamiento, sobre la parcela 664 y parte de la parcela 165 del polígono 68 de Ariztegi de las clases y categorías de suelo al pasar de suelo no urbanizable a suelo urbano.

a) Se detalla en planos la trama urbana mediante alineaciones de las edificaciones y de los elementos viarios.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material, son las establecidas en el Proyecto de Ejecución al ser de Actuación Directa

c) 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.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas:

El uso global es el residencial.

Los usos tolerados son Residencial unifamiliar, garajes en bajos, terciario (comercial y servicios), agropecuario corral doméstico, talleres.

El uso prohibido es el industrial.

e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.

El sistema local de vía pública es la calle existente que sirve de acceso a otras viviendas cercanas, con la presente ampliación de suelo urbano, se cederá lo necesario para conseguir una zona de aparcamiento y vial.

Una vez ejecutada la urbanización de la zona, contará con todos los servicios urbanos necesarios para la consideración de solar como son el acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y además que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada sin necesidad de encintado de aceras, debido al carácter rural en el que se encuentra la actuación.

f) No hay elementos fuera de ordenación

g) El Sistema de actuación es el de Actuación Directa, por lo que no es necesario establecer una delimitación de Unidad de Ejecución

h) No se establece plazo de ejecución para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

i) En el ámbito de ejecución no hay elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados.

j) Se cumplirá con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

6. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística

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

6.1.1 Clase y categoría del suelo.

La clase de suelo es “Urbano” y su categoría “RESIDENCIAL. ZONA EDIFICABLE TIPO II”. Manteniéndose el establecido en el Plan Municipal para la zona colindante a la que se amplía

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

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

6.1.3 Delimitación áreas de reparto.

En el ámbito de la ampliación de suelo no hay ninguna área de reparto puesto que es de actuación directa, al estar prevista la construcción de una sola vivienda.

6.1.4 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.

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

Se mantiene el aprovechamiento máximo para este suelo según los artículos 30 y 32 de la N.U.G.

6.1.6 Aprovechamiento tipo. Coeficiente de homogeneización, justificados en atención a los respectivos valores de mercado de los usos pormenorizados (art. 100 d DFL 1/2017).

Se mantiene el aprovechamiento tipo para este suelo definido en los artículos 30 y 32 de la N.U.G.

El coeficiente de homogeneización es 0,92 para el uso de vivienda unifamiliar libre zona 2 y de 0,02 para la parcela libre privada.

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

La presente Modificación no afecta al número de viviendas previstas para Ariztegi, ya que la superficie de suelo urbano sigue inalterada, lo cual supone que no hay incremento de viviendas.

Además se ha de tener en cuenta que se trata de un núcleo de población con menos de 100 habitantes, perteneciente al municipio de Baztan con menos de 10.000 habitantes

6.1.8 Normas de protección para el suelo no urbanizable (art. 49.2.e del DFL 1/2017).

En la parcela 36 A, en donde se reduce el Suelo Urbano, la parte que queda como Suelo no Urbanizable tiene la categoría de Preservación, con la subcategoría de "Suelo de valor ambiental" y dentro de esta con como "Bosque con valor ambiental y productor".

La protección que se le asigna a este suelo es la expresada en el PN 7 del POT 2, en las fichas para el suelo no urbanizable de preservación, en la sub-subcategoría “Formaciones arboladas con valor ambiental y protector”, con el código SNUPrsA: FAVAP

6.2. Determinaciones pormenorizadas del sector, artículo 49.3 del DFL 1/2017

6.2.1 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).

Al ser de actuación directa, las condiciones para su ejecución serán las establecidas en el Proyecto de Ejecución

6.2.2 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.

6.2.3 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.

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

Al ser de actuación directa, no hay otro sistema de actuación

6.2.5 Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización (art. 44 DF 85/95).

Las obras de urbanización se ejecutarán en una sola etapa

6.2.6 Régimen de gestión y plazos y para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o locales (art. 187 DFL 1/2017; art. 32.2.A DF 85/95).

Los terrenos destinados a sistemas generales o locales se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita.

La cesión se ejecutará mediante Acta de Cesión junto con el Proyecto de Ejecución.

6.2.7 Estudio económico y financiero, de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización (art. 60.5 DFL 1/2017; art. 45 DF 85/95), así como la concreción de la viabilidad económica de la propuesta.

Se detalla un resumen de la evaluación económica de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización con su coste aproximado, sin que tenga carácter vinculante:

- Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado13.100,00 €
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y telefonía1.400,00 €
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan.3.400,00 €
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.....0,00 €
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.....1.000,00 €

- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones e instalaciones, por la destrucción de plantaciones y por otras actuaciones que exija la ejecución del Plan0,00 €

- TOTAL EJECUCION MATERIAL.....18.900,00 €

Los costos de la urbanización son claramente viables para la repercusión en la construcción de una vivienda unifamiliar. Siendo todos ellos repercutidos en el Proyecto de ejecución de la vivienda.

6.2.8 Identificación y catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan (art. 49.3.i.

En el ámbito de ejecución no hay elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados.

6.2.9 Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales (art. 49.3.j. DFL 1/2017).

La zona afectada por la urbanización corresponde a un tipo de recorrido reducido según el Artículo 4º del Reglamento, ya que sirve de acceso a un número reducido de viviendas y no está destinado al uso específico por disminuidos físicos sensoriales, por lo que está exento del obligado cumplimiento de los parámetros normalizados por este reglamento.

7. SERVICIOS URBANISTICOS

La parcela objeto de esta ampliación está situada junto a los solares soporte de las viviendas que configuran el casco urbano con todos los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y acceso rodado, por lo que la zona a calificar como urbana ya cuenta en sus inmediaciones con todos los servicios necesarios para desarrollar la actividad definida en los usos permitidos.

Así el terreno tiene todo tipo de servicios urbanísticos necesarios para ser considerado como solar.

8. DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

El suelo estará calificado como urbano no consolidado por lo que se deberán cumplir las cesiones sobre espacios dotacionales y de servicio establecidas en el artículo 55 del DFL 1/2017.

El presente documento de Modificación estructurante del Plan Municipal mantiene la misma superficie de Suelo Urbano del municipio, sin incrementar el número de viviendas.

Además se ha de tener en cuenta que el núcleo de población de Ariztegi es inferior a 500 habitantes, incluida la población potencial derivada del crecimiento previsto, por lo que los apartados que le afectan a esta modificación de P.M. son los siguientes:

Aparcamientos (Art. 55.4.)

Se prevé 1 plaza de aparcamiento en suelo público, posibilitando 1 vivienda (0,5 plazas por cada vivienda), teniendo en cuenta que en el interior de la parcela se prevé otras 2 plazas, resultando un total de 3 plazas por vivienda.

Otras determinaciones (Art. 55.5)

El resto de Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios, tales como Sistemas generales, Equipamiento educativo o de salud y Dotaciones supramunicipales, son aspectos que se supone ya recogidos en el Plan Municipal.

9. NORMATIVA URBANISTICA

Todo el suelo comprendido en este estudio queda sujeto a lo ordenado en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del P.M. de Baztan.

El Sistema de Actuación, en este caso será el de Actuación directa para la parcela, siendo necesaria la cesión de los viales al Ayuntamiento de Baztan, además de la cesión del 10% de Aprovechamiento urbanístico que se podrá compensar en metálico de acuerdo con su Valor Urbanístico, según el Artículo 98 del DFL 1/2017.

9.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

- Se permite la construcción de 1 edificio.
- Se redactará Proyecto de ejecución con las precisiones del entorno que permitan definir la urbanización.
- El número máximo de viviendas a construir es de 1.
- Se cederá lo necesario para que el vial tenga 7m. de anchura en el frente de la parcela.

9.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- Alineaciones: las de planos.
- Tipología: edificio tradicional aislado.
- Nº de plantas: B+1+BC
- Altura máxima: 9m. al alero.

10. 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 ha sometido 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 colgó en la página Web del Ayuntamiento durante 15 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 convocó mediante bando a los vecinos de Baztan a una reunión informativa en dependencias municipales el día 27 de enero, con el fin de responder a las dudas que pudiesen plantearse y principalmente, recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado PEAU.

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

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

11. CONCLUSIONES

11.1 PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El Anuncio del Proceso de Participación Ciudadana del PEAU para las Parcelas 664,665 y 36 del Polígono 68 en Ariztegi, se expuso el 12 de enero de 2022 en el tablón y en la página web del Ayuntamiento de Baztan, convocando a la ciudadanía a una Reunión Informativa para el jueves 27/01/2022, a las 13.00h. en la Sala municipal destinada a ello en el edificio Arizkunenea.

Con el objeto de facilitar la difusión y comprensión ciudadana se ha dispuesto de un documento de la propuesta de ordenación, a disposición de la ciudadanía en las dependencias municipales, posibilitando formular opiniones y aportaciones por los siguientes medios:

.- A través del correo electrónico: gabriel@laborra.com

.- ó presencialmente en las oficinas municipales de lunes a viernes, de 9:00 h a 14:00 horas.

El jueves 27/01/2022, a las 13.00h. en la Sala municipal destinada a ello en el edificio Arizkunenea, se celebró la reunión informativa, a la que asistió Gabriel Laborra Erdozain, como arquitecto redactor del PEAU y Jon Elizetxe Bidegarai, como representante del promotor. Transcurridos 20 minutos sin que apareciese más gente y al no haber ninguna nueva aportación al PEAU, se dio por finalizada la reunión informativa.

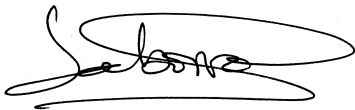
A fecha de hoy, 3 de febrero de 2022, no se ha presentado ninguna sugerencia o aportación en las oficinas municipales.

11.2 CONCLUSIONES VALORADAS

Concluido el trámite del Proceso de Participación Ciudadana del PEAU para las Parcelas 664, 665 y 36 del Polígono 68 en Ariztegi, no se ha presentado ninguna aportación, por lo que se mantiene la propuesta expuesta en el Proceso de Participación, manteniéndose la documentación gráfica, que junto a la presente Memoria, que incluye el Proceso de Participación Ciudadana, queda completada la documentación necesaria para la tramitación para la Aprobación Inicial del PEAU de las Parcelas 664, 665 y 36 del Polígono 68 en Ariztegi.

BAZTAN, Febrero de 2022

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Laborra Erdozain', with a large, sweeping flourish above the name.

GABRIEL LABORRA ERDOZAIN