

# **PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA**

## **PARCELA 1153 DEL POLIGONO 1 DE ARBIZU**

**Actuación de dotación  
Aumento de edificabilidad en parcela**

Promotor: **Goikoetxe-Egintza**  
Redactores del PEAU: **IG-ER ARKITEKTURA**  
Fecha: **Junio de 2024**

<b>1. Generalidades</b> .....	<b>3</b>
1.1 Agentes intervinientes	
1.2 Objeto del documento	
1.3 Determinaciones de los PEAU	
1.4 Normativa vigente	
<b>2. Ambito de actuación</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta</b> .....	<b>9</b>
3.1 Descripción de la propuesta	
3.2 Justificación de la propuesta	
3.3 Modificación de la ordenanza particular y volumetría propuesta	
3.4 Cuantificación de las cesiones urbanísticas	
<b>4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica</b> .....	<b>16</b>
<b>5. El estudio de movilidad generada</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Participación ciudadana</b> .....	<b>17</b>
6.1 Agentes sociales y ciudadanos afectados por el PEAU	
6.2 Metodología y herramientas de difusión y participación.	

## **1. Generalidades**

---

### **1.1 Agentes intervinientes:**

-Promotor:

**- Goikoetxe-Egintza S.L.**

-Redactores del PEAU:

**-Andoni Igoa Nazabal, nº colegiado 4.167 C.O.A.V.N.**

**-Iñaki Erdocia Goñi, nº colegiado 4.672 C.O.A.V.N.**

en representación de IG-ER Arkitektura S.L.P., provista del C.I.F. B71345920 con domicilio en Burundabide kalea, 1, Bajo, 31820 Etxarri Aranatz (Navarra).

### **1.2 Objeto del PEAU:**

El objeto del presente plan especial de actuación urbana es, la de modificar las determinaciones pormenorizadas establecidas en el Plan General Municipal, para la parcela 1153 del polígono 1 de Arbizu, con la finalidad de regular una actuación de dotación por aumento edificabilidad de la parcela, aumento de densidad de 2,7 a 4 viviendas y cuantificar la cesión correspondiente por dicha actuación de dotación.

### **1.3 Determinaciones de los PEAU:**

Con relación a los Planes Especiales de Actuación Urbana (PEAU), el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del territorio y urbanismo, establece en su artículo 61.2 que el objeto de los PEAU *es 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 el punto 5 del artículo 90 del DF Legislativo 1/2017, *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 definitiva, las actuaciones de dotación consisten en la intervención urbanística en una determinada área de suelo urbano consolidado, en la que se produce un déficit dotacional (equipamientos, plazas de aparcamientos, espacios libres o cualquier otra deficiencia, tanto en cantidad como en calidad) y en donde para paliar los costes de la cesión de los suelos precisos para su ejecución, se permite aumentar la superficie construida de los solares, aumentar la densidad de viviendas o cambiar el uso de los mismos.

*Por tanto, las actuaciones de dotación pueden aplicarse a la modificación de cualquiera de estos tres parámetros o por la suma de ellos:*

*- Superficie construida*

*- Uso*

*- Número de viviendas*

*Para regular una Actuación de Dotación deberá tramitarse un Plan Especial de Actuación Urbana.*

En el caso que nos ocupa, se trata de regular una actuación de dotación por aumento de densidad y de edificabilidad en una parcela urbana consolidada.

#### **1.4 Normativa vigente-Planeamiento actual**

El presente Plan Especial de Actuación Urbana se desarrolla atendiendo a los contenidos y condicionantes de las siguientes Normativas vigentes:

-Plan General Municipal de Arbizu.

-Decreto foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

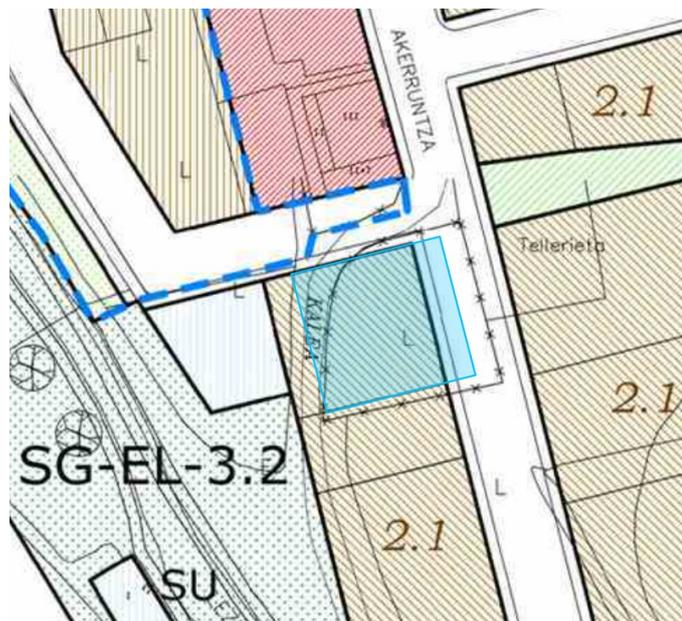
## PLANEAMIENTO ACTUAL

El municipio de Arbizu aprobó definitivamente nuevo Plan Urbanístico Municipal a fecha de 20 de febrero de 2017, que fue publicado en el BON nº54 de 17 de marzo de 2017.

Analizada dicha normativa urbanística vigente, la situación urbanística prevista para el ámbito definido por la parcela nº1153 y nº1102 del polígono 1 de Arbizu es:

- Se trata de suelo transformado urbanísticamente, clasificado como Urbano, en condiciones de “solar”, con urbanización ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento de Arbizu, en los que está pendiente la ejecutar los inmuebles residenciales previstos.

- Está calificado de suelo de Uso Residencial, para las que se prevé una tipología “2. Vivienda adosada”, más expresamente “2.1 Fachada ajustada a alineación o levemente retranqueada; con patio trasero o sin patio.



### *ordenantza arautzaileak zonas de ordenanza*

	1: CASCO TRADICIONAL
	2: VIVIENDA ADOSADA
	2.1: Fachada ajustada a alineación o levemente retranqueada; con patio trasero o sin patio
	2.2: Con patio delantero
	2.3: Fachada ajustada a alineación oficial

La ficha urbanística actual establece las siguientes determinaciones aplicables a la tipología de la parcela que nos ocupa:

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA</b>	<b>2</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras 2.1 Con fachada ajustada a alineación oficial, o levemente 2.2 Con patio delantero 2.3 Tipología 2.1 en área históricamente inundable	
<b>USO</b>		
<b>Característicos</b>	Residencial. Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.	
<b>Compatibles</b>	-Comercial, pequeño comercio en planta baja. -Oficinas como despacho profesional doméstico -Hotelero -Garaje-aparcamiento privado -Dotacional en todas las clases -Huerto	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	
<b>PARCELACIÓN</b>		
<b>Parcela mínima</b>	La parcela catastral existente. Para nuevas segregaciones: -120 m <sup>2</sup> para vivienda unifamiliar -300 m <sup>2</sup> para vivienda colectiva	
<b>Frente mínimo</b>	El de la parcela catastral existente. Para nuevas segregaciones: -6m. para vivienda unifamiliar -10 m para vivienda colectiva.	
<b>Retranqueos Fachada</b>	En parcelas edificadas: retranqueo existente. En parcelas vacantes: -2.1: de 0 a 1 m. -2.2: hasta 3 m. Prohibido. Se permite en las parcelas de los extremos, debiendo guardar un retranqueo máximo de 3 m.	
<b>Linderos</b>		
<b>VOLUMEN</b>		
<b>Edificabilidad</b>	La edificabilidad existente. En caso de solar o sustitución: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> o la edificabilidad asignada por proyectos de reparcelación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.	
<b>Ocupación</b>	La ocupación existente. En caso de solar o sustitución: 60 % en todas las plantas.	
<b>Altura máxima</b>	La existente. En caso de solar o sustitución: 8m, 2 plantas, (PB+1+B/C)	
<b>Sótano</b>	1 planta Prohibido en 2.3	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y el aparcamiento de vehículos. Como mínimo el 25 % del espacio libre deberá ser suelo permeable no pavimentado para destinarlo a la plantación de especies vegetales. Cuando la edificación esté retranqueada el espacio libre entre la alineación oficial y la fachada, podrá estar vallado mediante materiales que permitan permeabilidad visual a toda la fachada,	

	<p>siempre y cuando tenga un tratamiento vegetal. Este espacio no se puede destinar al aparcamiento de vehículos.</p> <p>Se permiten edificaciones auxiliares fuera del volumen de la edificación. Con una superficie máxima construida de 9 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no alcance una ocupación del 30 % del espacio libre de la parcela, altura máxima de la edificación de 2,5m y con localización libre dentro de la parcela. En caso de encontrarse adosada a frente de parcela no podrá ocupar más del 40 % de dicho frente. Su acabado será con los mismos acabados y colores que la fachada principal.</p>
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Composición de fachadas: se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional.</li><li>-Acabados y colores para fachadas: se regulan según la ordenanza de casco tradicional.</li><li>-Carpinterías: se regulan según la ordenanza de casco tradicional.</li><li>-La cubierta: se regula según la ordenanza de casco tradicional.</li><li>Elementos salientes: se permiten balcones, con un vuelo máximo de 50 cm. Sobre la alineación oficial, y 80 cm sobre la fachada, siempre y cuando la calle tenga una anchura mínima de 10 m.</li><li>-Rejería: se regula según ordenanza de casco tradicional.</li><li>-Cierre de parcela: Su altura no excederá de 1,70 m. Podrán tener un zócalo de hasta 60 cm. Opaco y el resto será abierto o parcialmente cerrado con vegetación.</li></ul>



### 3. Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta

#### 3.1 Descripción de la propuesta.

Se redacta el presente PEAU para llevar a cabo la ejecución de un edificio de 4 viviendas en bloque en la parcela que nos ocupa, viendo la necesidad de aumentar su densidad y su edificabilidad.

Luego el edificio pasará de tener una asignación de 2,7 viviendas a 4.

#### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se proyecta un edificio de vivienda colectiva en planta baja + 2.

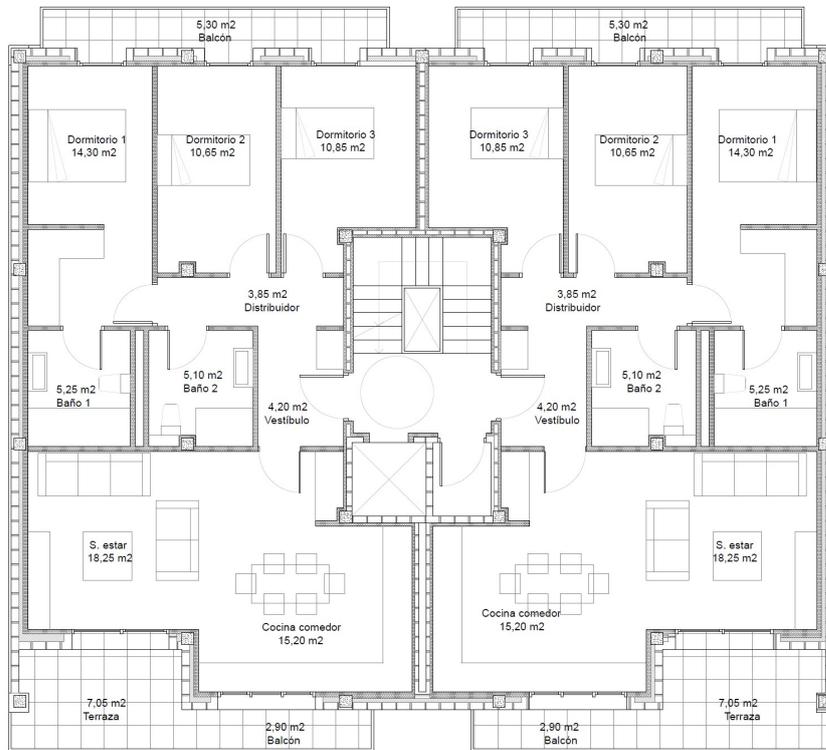
La planta baja albergará un portal comunitario, un soportal de acceso, 4 garajes individuales y 4 parcelas libres individuales a modo de jardines privados.



*Croquis planta baja edificio*

Las plantas 1 y 2 albergarán 2 viviendas cada una y un núcleo de comunicación vertical con un ascensor.

Cada vivienda albergará 3 dormitorios, 2 baños, sala de estar, cocina-comedor, distribuidor, vestíbulo, 2 balcones y una terraza.



*Croquis planta primera edificio*



*Croquis fachada principal*

## ALINEACIONES PROPUESTA

Se propone alinear el edificio con el límite de la parcela en su orientación oeste y norte. En su fachada se proyecta un soportal retranqueado donde se producirá el acceso a los garajes.

En su orientación oeste se proyecta un patio privado destinado jardines privados.

En la orientación sur, se pretende retranquear 1,85 m el edificio de la parcela colindante para poder instalar un alero que proteja la fachada sur, así como, mejorar la estética del bloque en dicha orientación.

De esta forma se propone un edificio colectivo aislado donde se pretende aumentar levemente la ocupación de la parcela.

## SUPERFICIES

Las superficies construidas del edificio por planta se proyectan de la siguiente manera:

Planta baja:	223,55 m <sup>2</sup>
Planta primera:	240,48 m <sup>2</sup>
Planta segunda:	240,48 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	704,51 m <sup>2</sup>

Luego, para llevar a cabo la edificación propuesta, se deberá aumentar la edificabilidad de la parcela en **80,36 m<sup>2</sup>**.

### **3.2 Justificación de la propuesta.**

El propietario de las parcelas y promotor de las mismas ha detectado que debido a las características tipológicas de los inmuebles residenciales de tipo unifamiliar o bifamiliar, así como adosados empleados en los últimos años de desarrollo urbanístico en el municipio de Arbizu, existe una demanda de viviendas en bloque que pueden resultar más asequibles para los habitantes del municipio.

Por ello, se pretende llevar a cabo el bloque de viviendas descrito anteriormente con una estética tradicional acorde con el entorno y la normativa municipal. Las viviendas planteadas tendrán 90 m<sup>2</sup> útiles aproximadamente donde albergarán 3 dormitorios por vivienda, donde dispondrán también de locales destinadas a garaje en planta baja y parcelas libres a modo de jardín privado.

### **3.3 Modificación de la ordenanza particular y volumetría propuesta**

Para llevar a cabo la edificación proyectada, se plantean las siguientes modificaciones de las determinaciones volumétricas y características recogidas y reguladas por el Plan Urbanístico.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE</b>	
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación colectiva aislada con fachada ajustada a alienación oficial, o levemente retranqueada. Patio trasero o sin patio.	
<b>USO</b>		
<b>Característicos</b>	Residencial. Vivienda colectiva.	
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Comercial, pequeño comercio en planta baja.</li> <li>-Oficinas como despacho profesional doméstico</li> <li>-Hotelero</li> <li>-Garaje-aparcamiento privado</li> <li>-Dotacional en todas las clases</li> <li>-Huerto</li> </ul>	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	
<b>PARCELACIÓN</b>		
<b>Parcela mínima</b>	La parcela catastral existente.	
<b>Frente mínimo</b>	-10 m para vivienda colectiva.	
<b>Retranqueos Fachada</b>	En parcelas vacantes: -de 0 a 1 m. -2.2: hasta 3 m.	
<b>Linderos</b>	Prohibido. Se permite en las parcelas de los extremos, debiendo guardar un retranqueo máximo de 3 m.	

<b>VOLUMEN</b>	
<b>Edificabilidad</b>	La nueva edificabilidad será de 704,51 m <sup>2</sup> . En caso de solar o sustitución: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> o la edificabilidad asignada por proyectos de reparcelación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
<b>Ocupación</b>	La nueva ocupación será del 65 % en todas las plantas.
<b>Altura máxima</b>	9m, 2 plantas, (PB+2)
<b>Sótano</b>	1 planta
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido
<b>ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y el aparcamiento de vehículos. Como mínimo el 25 % del espacio libre deberá ser suelo permeable no pavimentado para destinarlo a la plantación de especies vegetales.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Composición de fachadas: se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional.</li> <li>-Acabados y colores para fachadas: se regulan según la ordenanza de casco tradicional.</li> <li>-Carpinterías: se regulan según la ordenanza de casco tradicional.</li> <li>-La cubierta: se regula según la ordenanza de casco tradicional.</li> <li>-Elementos salientes: se permiten balcones, con un vuelo máximo de 100 cm.</li> <li>-Rejería: se regula según ordenanza de casco tradicional.</li> <li>-Cierre de parcela: Su altura no excederá de 1,70 m. Podrán tener un zócalo de hasta 60 cm. Opaco y el resto será abierto o parcialmente cerrado con vegetación.</li> </ul>

### **3.4 Cuantificación de las cesiones urbanísticas.**

Tal y como establece el DFL 1/2017 en su artículo 96.2, *Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán, el siguiente deber:*

*El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

Haciendo referencia al citado apartado, en el caso que nos ocupa, ya que se trata de un suelo urbano consolidado se ha optado por la sustitución de la entrega del suelo correspondiente por la entrega de su valor en metálico.

La cuantificación económica de las actuaciones de dotación va en función de las cesiones en dotaciones urbanísticas que deben acompañar a la modificación prevista en viviendas y otros usos.

Tales cesiones están reguladas en el artículo 55 del DFL 01/2017, que cuentan con los siguientes estándares por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda.

10% del aprovechamiento de la edificabilidad	=10% x 100 m <sup>2</sup> = 10 m <sup>2</sup>
Sistemas generales	=15% x 100 m <sup>2</sup> = 15 m <sup>2</sup> (en público)
Sistemas Locales	=50/115 x 100 m <sup>2</sup> = 43 m <sup>2</sup>
Aparcamiento público	=1 plaza/vivienda x 15 m <sup>2</sup>
Dotaciones supramunicipales	=3% x 100 m <sup>2</sup> = 3 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL	=86 m <sup>2</sup>

Luego, las cesiones corresponderán en 86 m<sup>2</sup> de 100 m<sup>2</sup>, es decir un 86%.

En base a la Ordenanza Reguladora de las Actuaciones de dotación (BON 23/10/2020), se han calculado las bases del incremento de densidad y edificabilidad, así como las cesiones y valoraciones económicas correspondientes:

-Incremento de densidad: 1,3 viviendas. 1,3 plazas de aparcamiento: **19,5 m2** (1 plaza: 15 m2/vivienda).

-Incremento de edificabilidad: 80,36 m2. Aplicándole el 86 % anteriormente indicado resultará una cesión de **69,10 m2**.

ZONAS DE VALOR	USO		VALOR DE REPERCUSIÓN
<b>Z-01</b>	Residencial	Predominante	<b>120 €/m2</b>
		Otros usos	<b>51 €/m2</b>
<b>Z-02</b>	Residencial	Predominante	<b>150 €/m2</b>
		Otros usos	<b>63 €/m2</b>

La parcela que nos ocupa se encuentran dentro del uso Residencial (Predominante) y la zona de valor es la Z-02, luego el valor de repercusión será **150 €**.

#### **TOTAL VALORACIÓN ECONÓMICA CESIÓN DE DOTACIONES**

Para un aumento de superficie construida de 80,36 m2, para un uso residencial en la zona de valor Z-02 el coste de cesión económica corresponderá con el siguiente valor:

$$(19,5 \text{ m2} + 69,10 \text{ m2}) \times 150 \text{ €/m2} = \mathbf{13.290,00 \text{ €}}$$

#### **4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica**

---

La actuación planificada se resuelve a cargo del propietario de la parcela que nos ocupa, por lo que dicha intervención no supone una carga para el ayuntamiento.

Por lo tanto, hay que considerar que el desarrollo de actividad económica prevista no supone ningún problema de sostenibilidad financiera para el municipio.

#### **5. El estudio de movilidad generada**

---

La modificación objeto del presente PEAU no afecta sustancialmente a la Movilidad del entorno, ya que se prevé 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, 8 en total, lo cual supera el nº de plazas de aparcamiento exigibles en aplicación del artículo 55 del DFL 1/2017 de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

*"La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios."*

Teniendo 480,96 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial en plantas elevadas, descontados la planta baja destinada a garajes, a 1,5 plazas de aparcamiento privados por cada 100m<sup>2</sup> construidos, el mínimo sería de 7,21 plazas de aparcamiento, que se supera con 8 plazas previstas.

## 6. Participación ciudadana

---

### **6.1 Agentes sociales y ciudadanos afectados por el contenido del presente PEAU.**

Se considera que los agentes sociales y ciudadanos interesados en la propuesta de la presente Plan de participación ciudadana sean los propietarios de las parcelas colindantes con la parcela que nos ocupa, así como, el ayuntamiento de Arbizu. Luego los agentes sociales afectados principalmente son los propietarios de las siguientes parcelas:

-Parcela 1160 del polígono 1

-Parcela 1161 del polígono 1

-Parcela 1154 del polígono 1

### **6.2 Metodología y herramientas de difusión y participación.**

Se procederá a un proceso de Participación ciudadana convocando a los agentes sociales y ciudadanos afectados exponiendo el objeto del presente PEAU.

Por último, los resultados del proceso de Participación Pública así como la memoria del mismo se publicará en la Web del ayuntamiento para que el público que este interesado pueda acceder a esta información fácilmente.

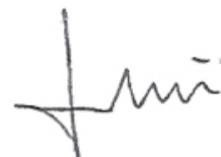
Arbizu, Junio de 2.024

IG-ER Arkitektura,



Andoni Igoa Nazabal

IGER  
ARKITEKTURA



Iñaki Erdocia Goñi