



## **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

### **PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN LA PARCELA “ELIZONDOA” DE ETXALEKU**

Fecha: Noviembre de 2022  
Autor: Igor Lopez de Uralde  
Promotor: Juan Erviti Aldareguia

## INDICE

1. OBJETO, ÁMBITO Y PROMOTOR	01
2. MARCO LEGAL	01
3. ANTECEDENTES	01
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	04
5. DETERMINACIONES (NORMATIVA PARTICULAR)	05
5.1. Delimitación	05
5.2. Ordenación pormenorizada del ámbito de actuación	05
5.3. Edificabilidad	06
5.4. Ocupación	06
5.5. Alineaciones	06
5.6. Número máximo de plantas y altura de la edificación	07
5.7. Usos	07
5.8. Definición de cesiones a realizar	08
5.9. Sistema de actuación	08
5.10. Obras de urbanización necesarias	09
5.11. Programa y plazos de ejecución	09
6. PLAN DE PARTICIPACIÓN	09
6.1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento	09
6.2. Resumen de las propuestas de ordenación	10
6.3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica	10
6.4. Metodología y herramientas de difusión y participación	10
6.5. Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.	11
7. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	11
8. EVALUACIÓN AMBIENTAL	11

9. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GENERO	11
10. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	11
11. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	
12. ANEXOS	
12.1 Carta a las personas que conformen el Proceso de Participación	
12.2 Certificados de entrega de cartas convocando a la participación	

## **1. OBJETO, ÁMBITO Y PROMOTOR**

El objetivo de este Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) es modificar el Plan Municipal de Imotz para recalificar la parcela denominada "Elizondoa" y dotarla de una normativa que regule el tipo de edificación admisible, su uso, edificabilidad y alineaciones.

Se trata de una parcela que en el pasado albergó una edificación pero que el Plan Municipal vigente identifica como viario público; sin embargo, tanto el Ayuntamiento de Imotz como el técnico del catastro aprobaron la solicitud del propietario para reconocer la preexistencia de esa parcela; es por ello que esta parcela debe recalificarse como parcela privada y dotarse de determinaciones pormenorizadas.

El promotor del presente PEAU es Juan Eriti Aldareguia, con DNI 15714697Q, y domicilio en San Esteban Karrika 17, CP: 31869 Etxaleku, Navarra.

## **2. MARCO LEGAL**

Dado que el objetivo es este PEAU es la modificación del Plan Municipal de Imotz para la recalificación y la dotación de edificabilidad, alineaciones y uso a una parcela que se ubica en Suelo Urbano Consolidado, se entiende que el instrumento más adecuado para tal fin es un PEAU de Actuación de Dotación. Dicha afirmación se fundamenta en las determinaciones recogidas en los artículos 77.6 y 90.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el texto refundido de la ley foral de ordenación del territorio y urbanismo.

Este PEAU cuenta con un Plan de Participación según lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Así mismo, este documento define las cesiones que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 96.1, 96.2 y 55 del mismo Decreto Foral, deberá realizar el promotor del Plan Especial como contraprestación al incremento del aprovechamiento que se pretende.

## **3. ANTECEDENTES**

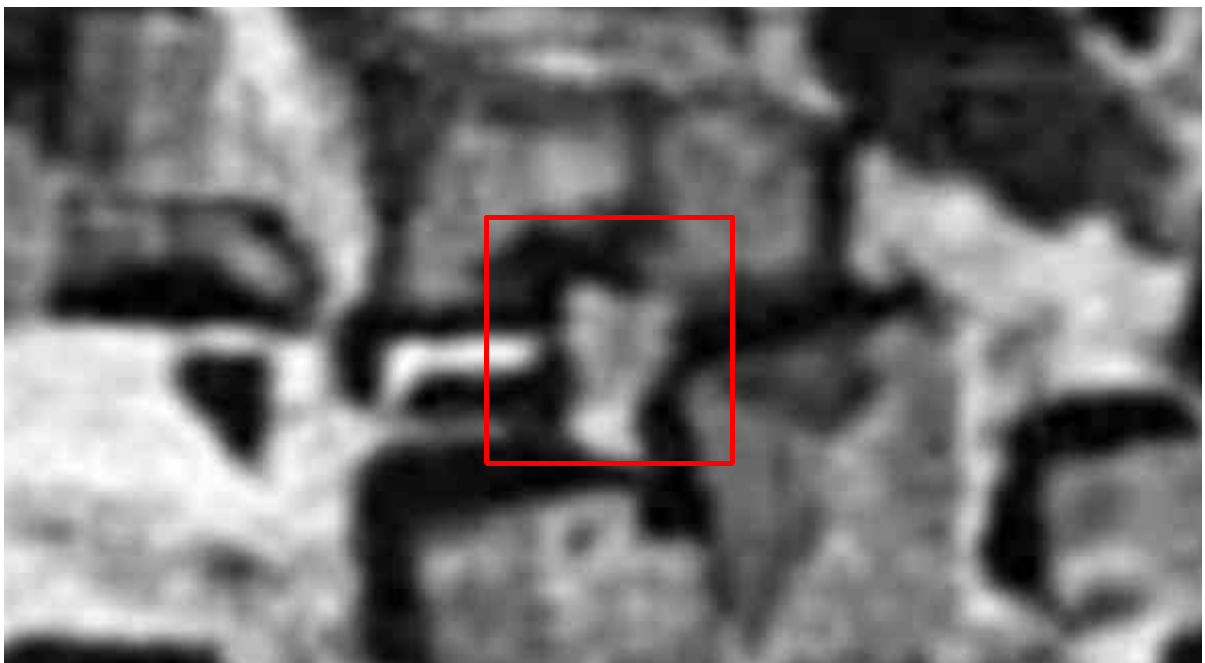
Debe destacarse que en esta parcela existía anteriormente una edificación denominada Elizondoa, por lo que esta parcela disponía de una superficie edificada. Sin embargo, esta edificación fue demolida, quedando en la zona un terreno ajardinado y algunos restos de los muros del antiguo edificio en el perímetro (muros de mampostería). Además, la condición privada de la parcela ha sido perdida, al calificarse esta como zona pública tanto en catastro como en el Plan Municipal de Imotz.

A continuación se muestra una relación de los principales acontecimientos que han motivado la redacción del presente PEAU así como de los temas fundamentales que se tratarán en el mismo:

- Previo: En la parcela objeto del presente plan existía antiguamente una edificación que constaba de planta baja y primera planta, de 56 m<sup>2</sup> en planta, propiedad de Juan Eriti Aldareguia. Esta edificación fue derruida entre los años 1956 y 1971. En el Sistema de Información territorial de Navarra se han encontrado las siguientes ortofotos en las que se puede comprobar esto:



Ortofoto 1927-34



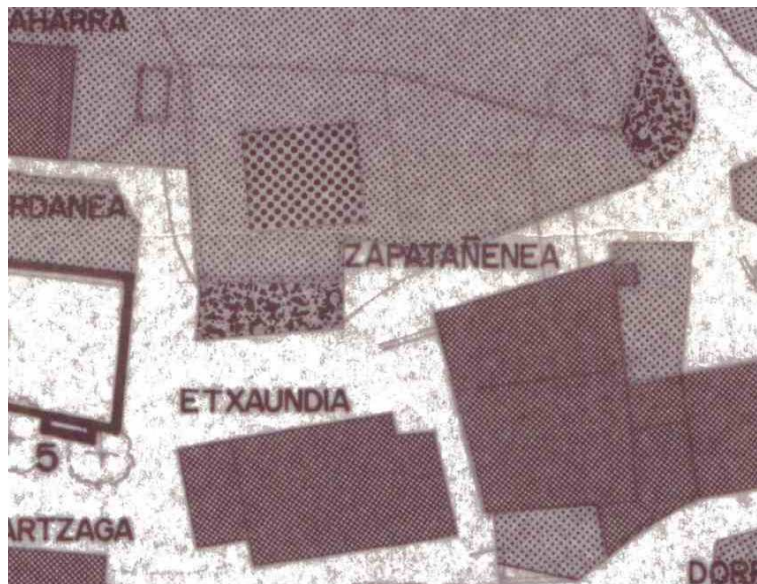
Ortofoto 1956-57



Ortofoto 1966-71

Se puede observar como en las dos primeras imágenes la edificación existía, y en la última ya había sido demolida.

- 24/06/1996: Se publica en el BON la aprobación del Plan Municipal de Imotz, que sigue vigente hoy en día. En este plan la parcela aparece como vía pública.



- 11/04/2002: El concejo de Etxaleku-Imotz firma un documento en el que se certifican las propiedades de Juan Erviti Aldareguía, entre las que aparece la casa Elizondo, sita en la calle San Esteban, con una superficie de 56 metros cuadrados, tratándose de la finca 38 de la Escritura. En este documento explica que actualmente no existe más que un solar en la zona y que no está encatastrado.

- 11/02/2020: Juan Ertivi Aldareguia presenta en el ayuntamiento de Imotz una memoria técnica para la ejecución de un cobertizo de madera en la ubicación donde se encontraba antiguamente el edificio Elizondoa, y solicita la licencia de obra. El proyecto propone ejecutar un cobertizo abierto, de un volumen en planta baja formado por un faldón inclinado que se apoyará en los muros existentes (restos de los muros de las antiguas edificaciones) y en un pilar de madera.
- ... /.../2020: El Ayuntamiento informa al promotor de que no es posible concederle la licencia de obra ya que la parcela aparece como vía pública tanto en el catastro como en el Plan Municipal de Imotz.
- ... /08/2021: Juan Ertivi Aldareguia presenta una solicitud de modificación catastral para reconocer el solar como espacio privado.
- 05/08/2021: El Ayuntamiento de Imotz, tras revisar la solicitud con la comisión de urbanismo, informa de que tanto el técnico del catastro como el Concejo de Etxaleku y el Ayuntamiento de Imotz dan el visto bueno a esta solicitud, y así se aprueba la solicitud de reconocimiento del solar como espacio privado. Se les comunica este acuerdo al solicitante y al técnico del catastro para tramitar la modificación.
- 09/12/2021: Se establece en el catastro la parcela como parcela privada, otorgándole 49,27m<sup>2</sup> de superficie, y designándose como parcela 84 del polígono 8. El propietario firma el documento de Tracasa en el que se refleja la modificación.
- 20/05/2022: Se registra en el Ayuntamiento de Imotz una autorización de la propietaria de la parcela 44 del polígono 8 de Etxaleku, colindante al terreno Elizondoa, comunicando que no tiene objeción para la realización de un cobertizo en este terreno (requisito solicitado por el ayuntamiento para iniciar el proyecto).
- 11/07/2022: El asesor urbanístico del ayuntamiento de Imotz emite un informe, en el que se informa de que no se puede conceder la licencia solicitada, ya que la parcela forma parte del dominio público según catastro, y el Plan Municipal califica este suelo como viario público. Por lo tanto, deberá instarse una modificación catastral e inscribir la parcela a nombre del solicitante, y, por otra parte, recalificar la parcela en el Plan Municipal y dotarla de una Normativa Particular.
- 19/07/2022: El Ayuntamiento de Imotz requiere al solicitante que para continuar con la tramitación de la licencia, presente un PEAU que defina el tipo de edificación, su uso, edificabilidad y alineaciones, con un plazo máximo de tres meses para su ejecución.
- 11/10/2022: La técnico redactora de este informe mantiene una conversación telefónica con la secretaria del Ayuntamiento de Imotz, en la que se le pregunta por el estado de la modificación del catastro. Informa de que la modificación fue aprobada y reconocida pero todavía la están tramitando en catastro, es por ello que todavía no aparece el cambio en la página web del catastro.

#### **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Mediante este Plan Especial se pretende modificar el Plan Municipal para calificar la parcela como parcela privada y recuperar parte de la edificabilidad que existía anteriormente en la parcela.

En la parcela antiguamente existía una edificación de 56m<sup>2</sup> de planta, que fue demolida; posteriormente se perdió la calificación de la parcela como privada pasando a formar parte del espacio público. Se considera que, al haber existido en esta una edificación, la parcela conserva parte de su edificabilidad. En este caso, la superficie que se quiere calificar como privada tiene 49,27 m<sup>2</sup>, por lo que se recuperaría parte de la edificabilidad, y 6,73 m<sup>2</sup> serían cedidos al Ayuntamiento.

Según el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Imotz, los titulares del suelo urbano tienen derecho a la apropiación del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

Además, en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Imotz se menciona que “las áreas actualmente edificadas, pasarían a ser públicas, si el Ayuntamiento lo decidiera, por acuerdo entre las partes o sistema de expropiación, al quedar calificadas como sistema general de comunicaciones, espacios libres o áreas verdes”.

Es importante destacar que el ayuntamiento de Imotz no ha procedido a expropiar esos terrenos (ni a indemnizar al propietario), por lo que se entiende que el propietario continúa teniendo derecho sobre ese ámbito y que se dio un error al calificarlo como vía pública.

## 5. DETERMINACIONES (NORMATIVA PARTICULAR)

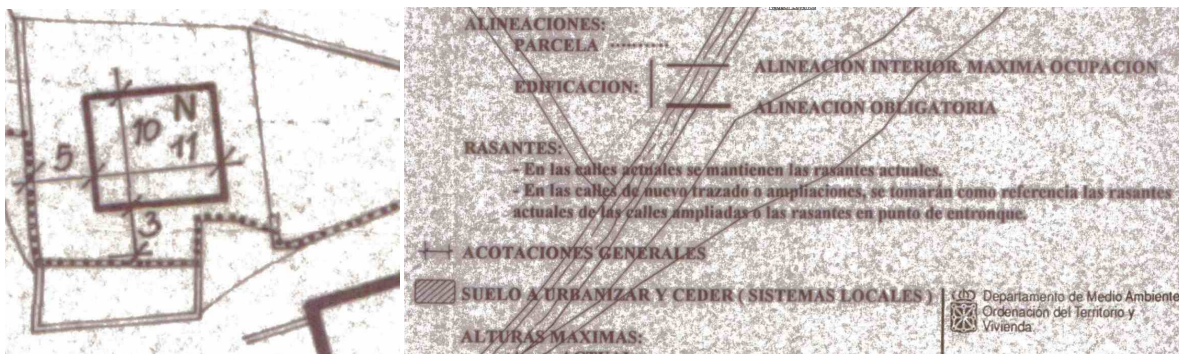
El presente Plan Especial de Actuación Urbana de Actuación de Dotación modifica las siguientes determinaciones:

### 5.1. Delimitación

El ámbito de actuación de este PEAU es la parcela de la antigua construcción denominada Elizondoa de Etxaleku, Imotz; se trata de la parcela 84 del polígono 8 de Etxaleku (tal como se ha determinado recientemente en catastro), parcela que es tratada en el Plan Municipal de Imotz como viario público. Colinda al sur con la calle San Esteban, al oeste con la parcela 43 del polígono 8 de Imotz, al noroeste con la parcela 44 del mismo polígono y al noreste con la parcela 45. Se establece para la parcela una geometría irregular que se adapta a las parcelas colindantes y también deja un espacio libre de al menos 3 metros de paso en todos los puntos de la calle San Esteban. Se muestran los límites de esta parcela en el plano 02 adjunto.

### 5.2. Ordenación pormenorizada del ámbito de actuación

Actualmente el ámbito de actuación carece de ocupación, alineaciones y usos, ya que se califica como vial público. Por lo tanto, no dispone de una ordenación pormenorizada.



Mediante este PEAU se pretende subclasificar este suelo como un nuevo área de actuación que coincida con el perímetro de la parcela, que en este caso sería el área de actuación 33. Dentro de este área de actuación se establece además una zona que entraría en el grupo de edificación con ordenanzas particulares G.3', al que corresponde la ordenanza 3. Se observan las delimitaciones de estos espacios en el plano 02 adjunto.

El terreno reúne las condiciones de solar, ya que cuenta con un grado de urbanización normal.

### **5.3. Edificabilidad**

En el Plan General de Imotz, en el artículo 21 del documento 2 sobre Normas Urbanísticas, se menciona que no se establecen índices de edificabilidad homogéneos para el suelo urbano; la superficie edificable máxima viene definida por la ocupación máxima y el número máximo de alturas permitidas.

Actualmente la edificabilidad de la parcela es nula, ya que está calificada como vial público.

Sin embargo, se considera que la superficie construida real de la parcela previa a la demolición del edificio era la siguiente:

- Superficie construida en planta baja: 56 m<sup>2</sup>
- Superficie construida en planta primera: 56 m<sup>2</sup>
- Superficie construida TOTAL de la parcela: 112 m<sup>2</sup>

Por lo tanto, se entiende que la superficie construida consolidada de la parcela era de 112 m<sup>2</sup> antes de calificar esta como vial público.

En este caso, este PEAU pretende modificar la edificabilidad de la parcela, recuperando parte de la superficie edificada que tenía anteriormente (49,27m<sup>2</sup>).

### **5.4. Ocupación**

Dado que la parcela objeto de este PEAU ha estado históricamente vinculada a la casa Zapatiñenea (parcela 38 del polígono 8 de Etxaleku) la edificación que se albergue en la parcela objeto de este PEAU adquiere el carácter de edificación auxiliar.

Por otro lado, la edificación preexistente en la parcela no cumplía con la distancia a linderos que establece para las edificaciones auxiliares el apartado 11 del artículo 8 de las ordenanzas de la edificación de Imotz.

Por ello, se ve necesario establecer una normativa particular en la parcela 84 del polígono 8 de Etxaleku de forma que la superficie de ocupación máxima de la parcela es la misma que la de la propia parcela (49,27 m<sup>2</sup>).

### **5.5. Alineaciones**

Cabe señalar que no resulta posible recuperar las mismas alineaciones que tenía la edificación original porque se reduciría considerablemente la anchura del vial de San Esteban Karrika y esto produciría problemas para el tránsito de vehículos.

Siendo ésto así, este PEAU modifica las alineaciones máximas de la parcela igualándolos a los límites de la nueva parcela privada, según lo establecido en el plano 03 de la documentación gráfica anexa.

Dado que las dimensiones de la parcela son muy reducidas no sería posible respetar la distancia a linderos establecida en el apartado 11 del artículo 8 de las ordenanzas de la edificación de Imotz. Además, debe tenerse en cuenta que el edificio que existía anteriormente en la parcela tenía un perímetro que coincidía con los límites de las parcelas colindantes, no guardando un margen con estos. Por ello, en el caso de la parcela 84 del polígono 8 de Etxaleku no se establecen distancias mínimas de fachada a parcelas colindantes. Igualmente, no será necesario que las fachadas sean paralelas a las del edificio principal, ya que las condiciones de la parcela no lo permiten.

Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta que se adecúe de la forma más funcional posible a la geometría de la parcela, manteniendo formas lo más sencillas y respetuosas posibles con los edificios colindantes.

No se establecen alineaciones obligatorias.

Además, se establece las siguientes limitaciones para los aleros (ver plano 03 de la documentación gráfica anexa): el alero no podrá volar sobre vía pública y, en caso de volar sobre parcelas privadas, se deberá obtener la autorización de los propietarios de dichas parcelas; además, no podrá exceder los 40 cm de vuelo desde el límite de la parcela.

#### **5.6. Número máximo de plantas y altura de la edificación**

La edificación preexistente disponía de planta baja y primera planta; sin embargo, en este caso se establece un número máximo de una planta, con el fin de afectar lo mínimo posible a las parcelas colindantes.

Por otro lado, se establece una altura mínima del alero a la rasante del terreno de 2 metros, evitando así obstaculizar la circulación de vehículos de pequeño tamaño por la vía colindante. En cuanto a la altura máxima del alero a la rasante del terreno, esta será de 3 metros, tal como determina el apartado 11 del artículo 8 de las ordenanzas de la edificación de Imotz.

Por lo tanto, el número máximo de plantas sobre rasante que podrá tener la edificación será una (Planta baja) y la altura del alero será superior a 2 metros e inferior a 3 metros.

#### **5.7. Usos**

Teniendo en cuenta la idoneidad para los fines de la ordenación, se establecen los siguientes usos:

- Uso principal: Garaje. El uso podrá ocupar total o parcialmente la superficie de la planta.

- Usos tolerados: Talleres, almacén. El uso podrá ocupar total o parcialmente la superficie de la planta.

- Usos prohibidos: Residencial, comercio, oficinas, equipamiento comunitario. Queda prohibida la ocupación total o parcial de dicha planta por el uso correspondiente.

## 5.8. Definición de cesiones a realizar

Según el artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, las cesiones para espacios públicos a realizar serían las siguientes:

- Con carácter de Sistema General: *“5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial”.*
- Con el carácter de Dotaciones Locales: *“50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial”.*
- Con el carácter de Aparcamientos para vehículos: *“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”.*
- Con carácter de Dotación Supramunicipal: *“3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial”.*

En este caso, al destinarse la parcela a uso de garaje y no tener por tanto la edificación un uso residencial, no resulta necesario prever ninguna de estas cesiones.

(\*) Según el punto 7 de ese artículo, *“en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación (...) las determinaciones previstas en este artículo tiene carácter general y de referencia obligada”.*

Por otro lado, al tratarse de una actuación de dotación, el punto 2.a del artículo 96 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 establece *“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”.*

En este sentido cabe señalar que, la parcela tenía originalmente una superficie con derecho a aprovechamiento de 56 m<sup>2</sup>. En este caso, al otorgar a la nueva parcela privada 49,27 m<sup>2</sup> de superficie, se entiende que la superficie entregada gratuitamente a la Administración ha sido de 6,73 m<sup>2</sup>. Así pues, ha sido entregado el 12% de la parcela conjuntamente con el aprovechamiento que le corresponde a esa superficie.

## 5.9. Sistema de actuación

El procedimiento de desarrollo de este ámbito será de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 la Actuación Asistemática.

Así mismo, el artículo 20 de la Normativa Urbanística establece que *“en Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, se podrá edificar en aquellos terrenos que reuniendo las condiciones legales tengan la condición de solar, de conformidad con el artículo 10 LFOTU, mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente las cesiones de terrenos que correspondan en su caso y asegurando el peticionario la ejecución de las obras de urbanización que le correspondan”.*

## 5.10. Obras de urbanización necesarias

El Plan Municipal de Imotz, en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas, determina que es deber del propietario de un suelo el costeamiento de la urbanización de este. En este caso, la zona cedida se encuentra actualmente urbanizada, con pavimentación y las redes de suministro necesarias, por lo que no es necesario realizar ninguna urbanización complementaria.

## 5.11. Programa y plazos de ejecución

De acuerdo al Plan Municipal de Imotz, no se establecen plazos para adquirir los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, ni para solicitar la licencia de edificación. Se entiende por tanto que no existe limitación en el tiempo para ejercer los derechos mencionados.

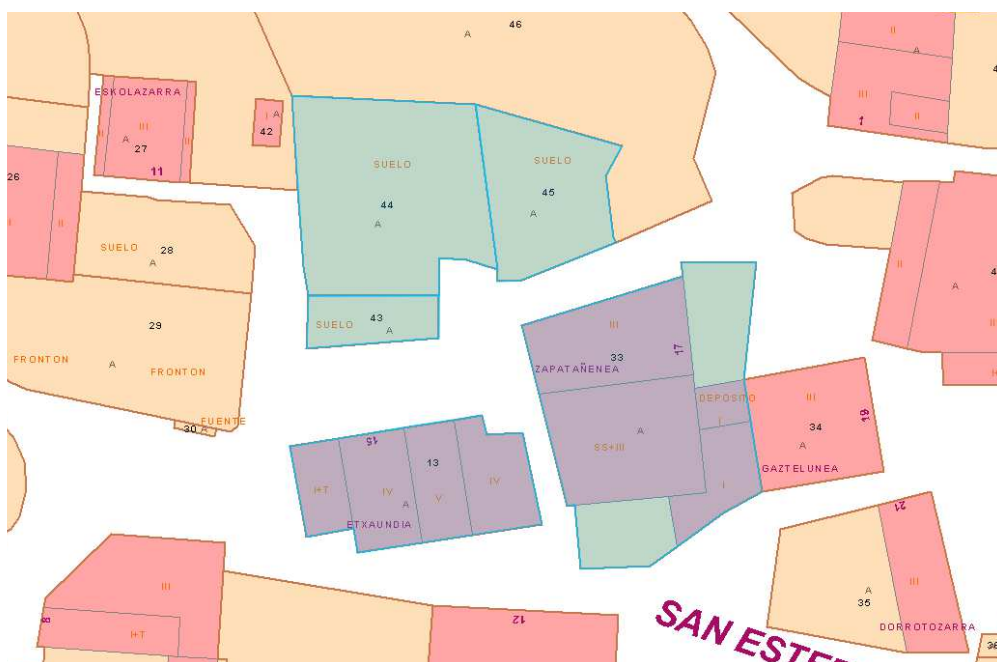
## 6. PLAN DE PARTICIPACIÓN

Según el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 los Planes Especiales de Actuación Urbana 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.

### 6.1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento

Dado el escaso alcance de las determinaciones establecidas en este Plan Especial se ha considerado que las personas que deben participar en este proceso son las propietarias de las parcelas contiguas y próximas a la parcela objeto de este Plan.

Estas parcelas son las siguientes:



- Parcela 33 del polígono 8 de Imotz, de Juan Erviti Aldareguia, mismo propietario que la parcela objeto de este documento.
- Parcela 43 del polígono 8 de Imotz, propiedad de la Iglesia, donde antiguamente existía una ermita.
- Parcela 44 del polígono 8 de Imotz, propiedad de Loli Alemán.
- Parcela 45 del polígono 8 de Imotz, propiedad de Josefa Mendia.
- Parcela 13 del polígono 8 de Imotz.

## **6.2. Resumen de las propuestas de ordenación**

Este resumen puede encontrarse en el documento adjunto 12.1 *Carta a las personas que conformen el Proceso de Participación*.

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

A continuación se realiza un análisis de la sostenibilidad económica de la actuación de modo que se garantice su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

Las determinaciones urbanísticas que modificaría este PEAU son la calificación de la parcela, así como la edificabilidad, la ocupación, las alineaciones y el uso de esta. Concretamente, se incrementa la edificabilidad en 49,27m<sup>2</sup> y la ocupación de parcela en 49,27m<sup>2</sup> y se establece un uso principal de garaje. No sería preciso realizar modificaciones en la urbanización ni en las redes públicas.

Las cesiones económicas y físicas relativas al incremento del aprovechamiento urbanístico de la parcela quedan establecidas en el apartado 5.4 de este Plan Especial.

Finalmente, cabe destacar que la actuación tiene por objeto recuperar la parcela estableciéndola como propiedad privada, y darle un uso concreto, pero no tiene un carácter de inversión ya que el propietario no tiene intención de obtener un rédito económico de la misma.

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

El plan de participación se articulará en dos formatos:

### **3.4.1. Sistemas de participación on-line**

Se subirá a la [pagina web del ayuntamiento](#) una copia del Plan de Participación para que este disponible al público en general. En este formato también existirá la posibilidad de realizar comentarios a la propuesta.

### **3.4.2. Sesiones explicativa sobre el contenido del PEAU**

Por un lado se convocará por medio de correo postal a una reunión presencial a los vecinos de las parcelas colindantes (ver punto 6.1.) a la parcela objeto del PEAU y se recogerán las posibles aportaciones o alegaciones que estos pudieran manifestar.

## **6.5. Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado**

A realizar después de la participación.

## **7. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Esta memoria se puede encontrar en el apartado 6.3. de este PEAU.

## **8. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Es de destacar que no se prevé que las posibles intervenciones a ejecutar en la parcela alteren las condiciones medio ambientales del entorno, al establecerse para estas unas limitaciones y unas características acordes con el entorno y la configuración del pueblo.

Según el artículo 8 de la Ley Foral 17/2020, del 16 de diciembre, “Quedan sometidos a la presente ley foral los planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades, de titularidad pública o privada que, en su aprobación, puesta en marcha o ejecución sean susceptibles de producir molestias, alterar las condiciones del medio ambiente o de producir riesgo de afecciones para el medio ambiente. (...) Son planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades con incidencia ambiental, aquellos que requieran de intervención ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación básica de evaluación ambiental, prevención y control integrados de la contaminación y en la presente ley foral.” En este caso, se considera que la actividad no requiere ningún tipo de intervención ambiental, por lo tanto se considera una actividad sin incidencia ambiental, y no precisa de ninguno de los documentos de intervención requeridos en esta ley.

Además, si se analiza el Decreto foral 26/2022, de 30 de marzo, que desarrolla la citada ley foral 17/2020, de 16 de diciembre, se puede ver que el uso que se le vaya a otorgar a la parcela no constituirá una actividad clasificada, teniendo en cuenta la superficie y los posibles usos establecidos. Por tanto, en este caso, se entiende que no es necesario realizar una evaluación ambiental de las propuestas.

## **9. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO**

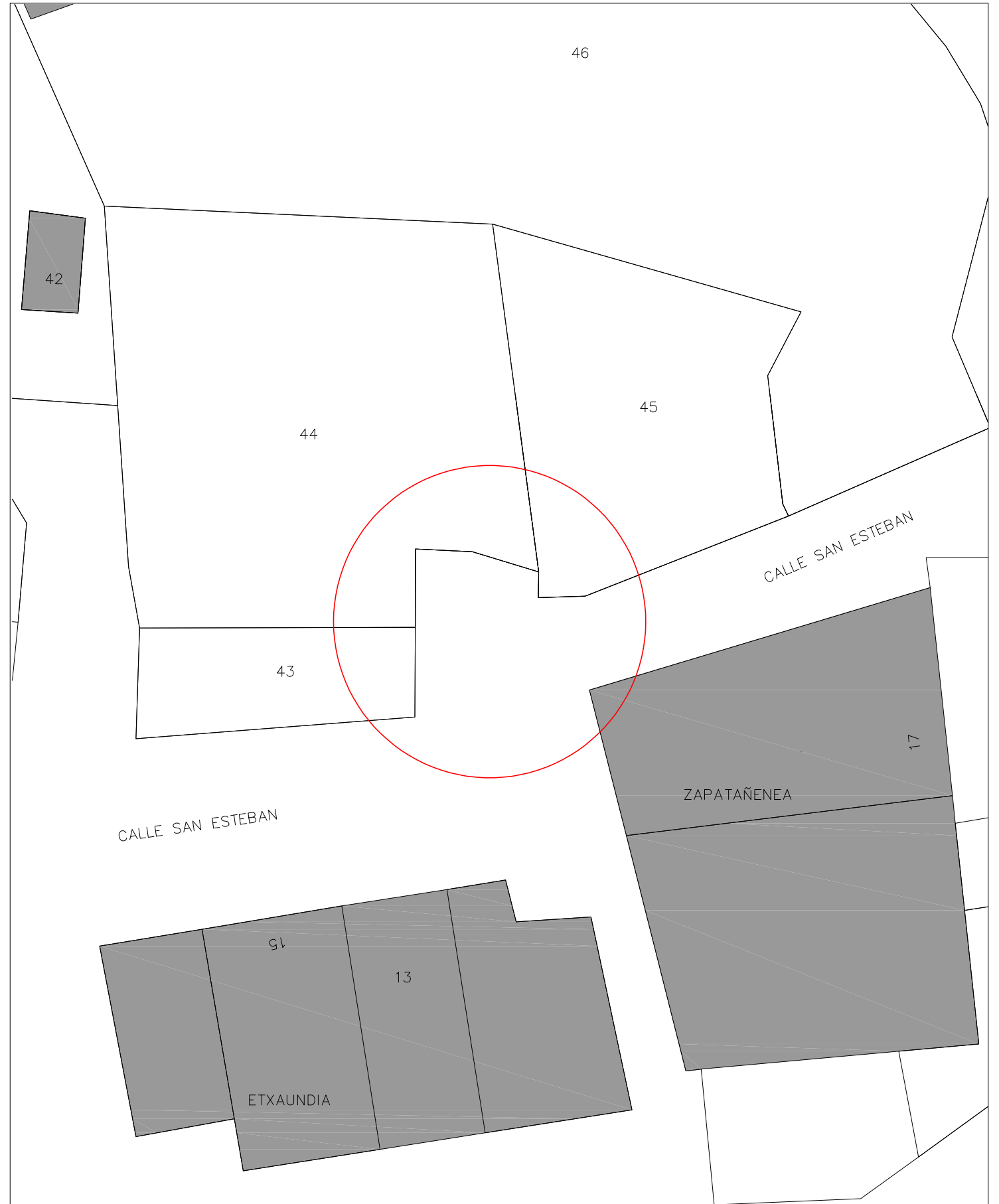
La actuación no afecta en este aspecto ni positiva ni negativamente.

## **10. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Al habilitar en esta parcela uso de garaje anexo a la edificación Zapatiñenea, se mejora la movilidad en el pueblo evitando que los coches de estos propietarios se alojen en otros espacios de la vía pública pudiendo obstaculizar el tránsito de vehículos y viandantes.

Por ello, se puede afirmar que, en términos de movilidad y accesibilidad, la operación propuesta mejora las condiciones del ámbito.

## **11. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



ETXALEKU

JUAN ERVITI ALDAREGUIA  
IGOR LOPEZ DE URALDE

PROMOTOR  
ARQUITECTO

Rio Arga, 28-30 31014 IRUÑA - TEL. 132697, Fax 132798

REF-1119

PEAU DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PARA LA PARCELA  
"ELIZONDOA" DE ETXALEKU

NOVIEMBRE DE 2022

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

e: Sin escala (A3)

01

X = 598569.2690  
Y = 4758167.1017

X = 598588.8112  
Y = 4758167.1017

X = 598569.2690  
Y = 4758167.1017

X = 598588.8112  
Y = 4758167.1017

Parcela 44  
Polígono 8

Parcela 45  
Polígono 8

Parcela 44  
Polígono 8

Parcela 45  
Polígono 8

Parcela 43  
Polígono 8

Parcela 84  
Polígono 8

Parcela 43  
Polígono 8

X = 598586.4503  
Y = 4758157.4850

X = 598579.8113  
Y = 4758152.4995

Vial público

Parcela 33  
Polígono 8

Vial público

Parcela 33  
Polígono 8

ESTADO ACTUAL

ESTADO PROPUESTO

X = 598569.2690  
Y = 4758142.7977

X = 598588.8112  
Y = 4758142.7977

X = 598569.2690  
Y = 4758142.7977

X = 598588.8112  
Y = 4758142.7977

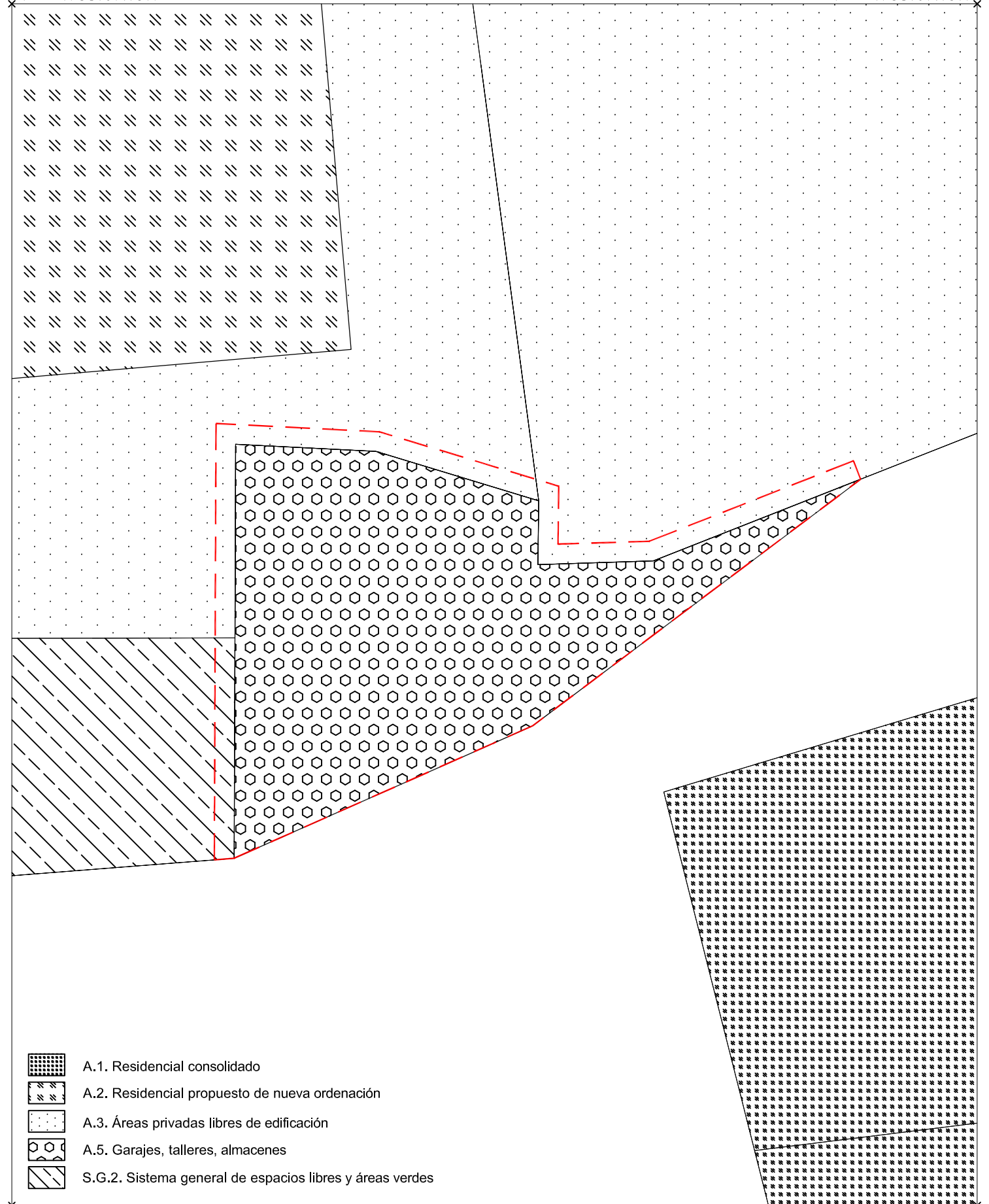
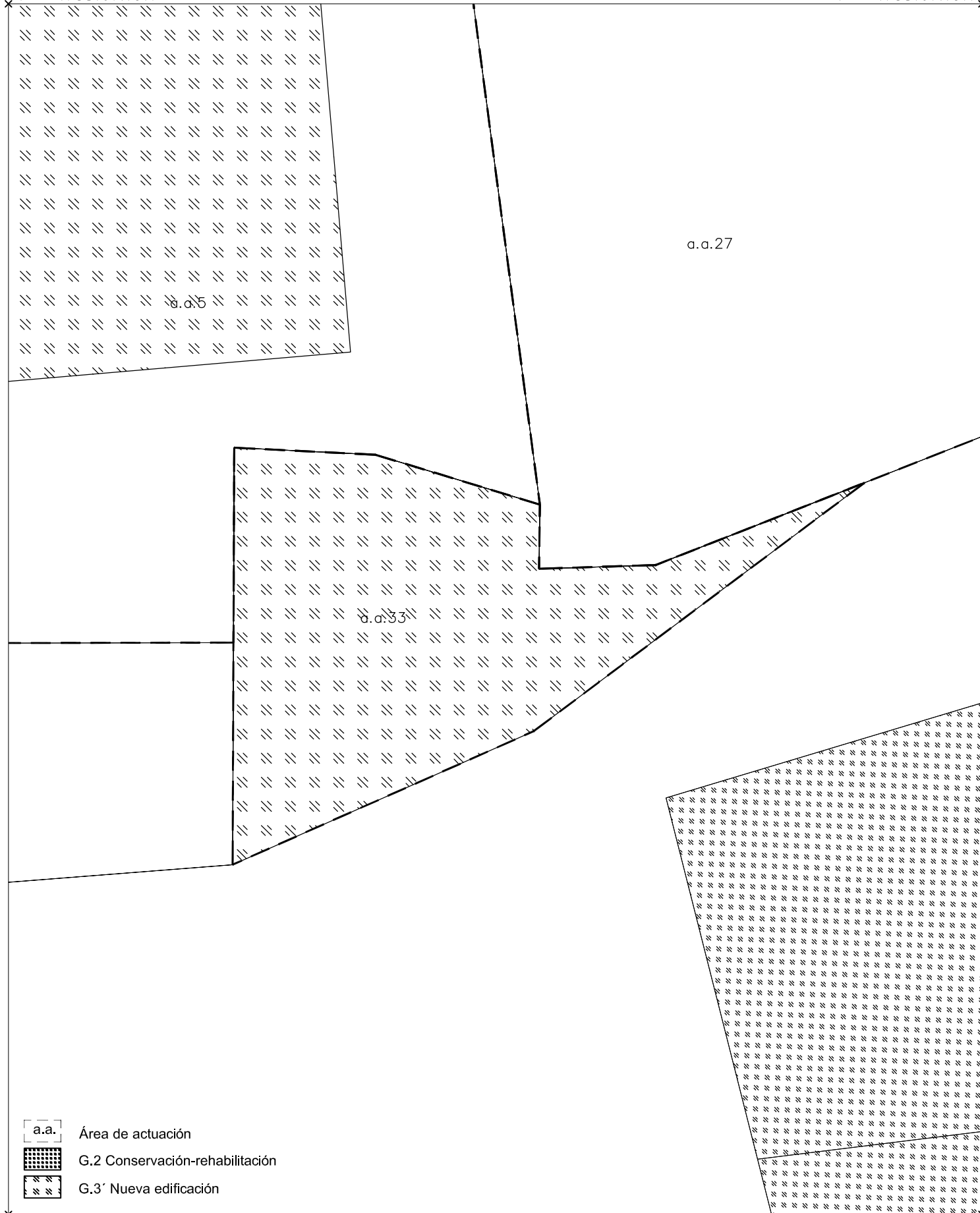
Parcela 84 del polígono 8: 49,27m<sup>2</sup>

X = 598569.2690  
Y = 4758167.1017

X = 598588.8112  
Y = 4758167.1017

X = 598569.2690  
Y = 4758167.1017

X = 598588.8112  
Y = 4758167.1017



- a.a. Área de actuación
- G.2 Conservación-rehabilitación
- G.3 Nueva edificación

- A.1. Residencial consolidado
- A.2. Residencial propuesto de nueva ordenación
- A.3. Áreas privadas libres de edificación
- A.5. Garajes, talleres, almacenes
- S.G.2. Sistema general de espacios libres y áreas verdes

X = 598569.2690  
Y = 4758142.7977

X = 598588.8112  
Y = 4758142.7977

X = 598569.2690  
Y = 4758142.7977

X = 598588.8112  
Y = 4758142.7977

Área de actuación a.a.33: 49,27m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima nueva edificación en a.a.33: 49,27m<sup>2</sup>

— Alineaciones máximas de nueva parcela 49,27m<sup>2</sup>  
- - - Límite máximo aleros 58,51m<sup>2</sup> (con permiso de colindantes)

JUAN ERVITI ALDAREGUIA  
IGOR LOPEZ DE URALDE

PROMOTOR  
ARQUITECTO

Rto Arga, 28-30 31014 IRUÑA - TEL. 132697, Fax 132798

REF-1119

PEAU DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PARA LA PARCELA  
"ELIZONDOA" DE ETXALEKU

NOVIEMBRE DE 2022

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS e: 1/100 (A3)

## **12. ANEXOS**

### **12.1. Carta a las personas que conformen el Proceso de Participación**

Saludos,

soy Igor López de Uralde, arquitecto del estudio LUA arkitektoak, me comunico con usted para notificarle que en una parcela vecina a la suya, la denominada "Elizondoa" (designada recientemente como parcela 84 del polígono 8), se va a tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana.

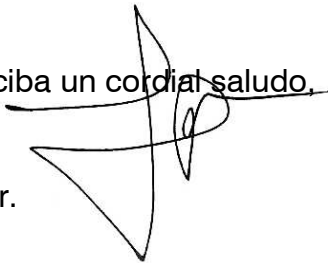
Con motivo de ello se convoca a l@s propietari@s de las parcelas más cercanas a una sesión de **Participación Ciudadana** que tendrá lugar en **xxx** el próximo **día xx de xx 2022 a las xxx horas**.

En dicha sesión les será explicado el objeto y contenido del Plan Especial y se recogerán las aportaciones o alegaciones que l@s participantes puedan realizar. Conjuntamente con esta carta podrá encontrar un resumen de la propuesta, **así mismo, en la página web del ayuntamiento de Imotz** podrá encontrarse el borrador de todo el PEAU previo a su aprobación inicial.

Se ruega confirmar asistencia a través del teléfono 948132697 o escribiendo a la dirección de correo electrónico [igor@luark.com](mailto:igor@luark.com). En caso de no poder asistir personalmente agradeceríamos que eligiera a otra persona que fuera en su representación. En cualquier caso, junto a esta carta, encontrará una memoria que explica brevemente el contenido del Plan Especial.

Reciba un cordial saludo,

Igor.



## RESUMEN DE LA PROPUESTA

Este Plan Especial se plantea para recalificar la parcela denominada “Elizondoa” como parcela privada y dotarla de determinaciones pormenorizadas.

Debe destacarse que en esta parcela existía anteriormente una edificación denominada Elizondoa, por lo que esta parcela disponía de una superficie edificada (se aprecia en la imagen inferior). Sin embargo, esta edificación fue demolida, quedando en la zona un terreno ajardinado y algunos restos de los muros del antiguo edificio en el perímetro. Además, la condición privada de la parcela ha sido perdida, al calificarse esta como zona pública tanto en catastro como en el Plan Municipal de Imotz. Es importante destacar que el ayuntamiento de Imotz no ha procedido a expropiar esos terrenos (ni a indemnizar al propietario), por lo que se entiende que el propietario continúa teniendo derecho sobre ese ámbito y que se dio un error al calificarlo como vía pública.



Ortofoto 1927-34

La edificación preexistente tenía 56m<sup>2</sup> en planta; en este caso, la superficie que se quiere calificar como privada tiene 49,27 m<sup>2</sup>, por lo que se recuperaría parte de la edificabilidad, y 6,73 m<sup>2</sup> serían cedidos al Ayuntamiento. Se establece para la parcela una geometría irregular que se adapta a las parcelas colindantes y también deja un espacio libre de al menos 3 metros de paso en todos los puntos de la calle San Esteban. Se muestran los límites de esta parcela en los planos adjuntos a este documento.

Además, se establece una edificabilidad de 49,27 m<sup>2</sup> y un número máximo de una planta permitida. El uso principal designado para la posible edificación a ejecutar es el de garaje, aunque también se toleran los usos de taller y almacén. Dado que la parcela “Elizondoa” ha estado históricamente vinculada a la casa Zapatiñenea (parcela 38 del polígono 8 de Etxaleku) la edificación que se albergue en esta parcela adquirirá el carácter de edificación auxiliar a esta.

Es de destacar que no se prevé que las posibles intervenciones a ejecutar en la parcela alteren las condiciones medio ambientales del entorno, al establecerse para estas unas limitaciones y unas características acordes con el entorno y la configuración del pueblo.

Además, al habilitar en esta parcela uso de garaje anexo a la edificación Zapatiñenea, se mejora la movilidad en el pueblo evitando que los coches de estos propietarios se alojen en otros espacios de la vía pública pudiendo obstaculizar el tránsito de vehículos y viandantes.

## **12.2. Certificados de entrega de cartas convocando a la participación**