



Apezteguia Elizalde
ARQUITECTOS



UE 3.11A. Área 3 de ZULUETA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

- MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN -

Promotor: Jorge Goicoechea Lizarbe

Arquitectos: Laura Apezteguia González
Iñigo Elizalde Lecumberri

Colaborador: Patxi Valer Goñi

FEBRERO 2021

ÍNDICE

1. OBJETO.....	2
2. AGENTES	2
3. ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN	2
4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO	2
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
6. DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO	5
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO	6
8. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	6
9. CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	6
10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	6
11. DATOS DE LA PROPUESTA.....	7
12. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	8
13. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	8
14. CONCLUSIONES	8

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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 parcela catastral 6/69, para posibilitar la segregación de una parcela de 821m² para construir una vivienda unifamiliar de 210m².

2. AGENTES

PROMOTOR

Jorge Goicoechea Lizarbe con DNI 33416582Z

Domicilio a efecto de notificaciones en C/San Nicolas 9 bajo de Pamplona. C.P 31001.

PROYECTISTAS

Apezteguía Elizalde Arquitectos Sociedad Microcooperativa Profesional

Laura Apezteguia González con DNI 4460807S.

Arquitecta colegiada nº 4.532 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro

Iñigo Elizalde Lecumberry con DNI 72699082S.

Arquitecto colegiado nº 4.531 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Estudio profesional en Av. Inato Irazoki 2, bajo - C.P 31740 Doneztebe / Santesteban
teléfono 948 450 445 y email info@apezteguiaelizalde.com

COLABORADOR

Patxi Valer Goñi

Arquitecto – Arquitecto Técnico

3. ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN

3.1. UBICACIÓN

El ámbito de actuación se sitúa al sur del núcleo urbano de Zulueta, junto a la antigua carretera a Jaca na-2420, al este de la na-2316 que da acceso a la localidad.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

La actual parcela 6/69 objeto de este PEAU tiene una superficie catastral de 3.095,00m² y procede de una reparcelación aprobada definitivamente en 2018, concretamente la parcela denominada PR1. Linda, al Norte, con la calle Ventas; al Sur, con la antigua carretera a Jaca; al Este, con la parcela catastral 72 del polígono 6 y la denominada PR2 de la reparcelación indicada, aún sin encontrarse reflejada en catastro; y al Oeste, con la parcela catastral 216 del polígono 6. Se trata de una parcela prácticamente horizontal.

El emplazamiento y delimitación se grafía en la documentación gráfica del presente Proyecto.

En la parte norte de la parcela existe una vivienda unifamiliar.

La parcela cuenta con acceso rodado y peatonal por norte y por sur. El acceso a la vivienda existente se realiza por norte.

3.3. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

El solar ya dispone de todos los servicios y no se prevé realizar modificaciones, salvo las puramente administrativas por la modificación del número de abonados o condiciones de suministro.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO

El objetivo es segregar una parcela de 821m² de la parcela 6/69, con el objeto de generar un nuevo solar para la construcción de una vivienda unifamiliar.

La ficha urbanística particular de la UE 3.11A establece que el número máximo de viviendas sea de 2 incluyendo la existente. Puesto que ya en la 3.11A se realizó una segregación para posibilitar la creación de la segunda vivienda, estaría agotado el número máximo de 2 viviendas establecido. Asimismo estaría agotada la edificabilidad de la unidad.

Por ello, como lo que se pretende es modificar las determinaciones anteriores, nos encontraríamos ante lo que el art. 90 del DFL 1/2017, en el punto 5, denomina ‘Actuación de Dotación’:

“...

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.

...”

Puesto que se trata de una modificación de determinaciones urbanísticas del Suelo Urbano, la tramitación debe realizarse mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), conforme al art. 77.6 del citado DFL 1/2017.

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

El documento que regula las condiciones urbanísticas de la unidad 3.11A es la Modificación Pormenorizada del Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz) aprobada por el Ayuntamiento (BON 27/10/2017).

En dicho documento se modificó la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-3.11 incluyendo en la misma las determinaciones pormenorizadas relativas a las alineaciones, rasantes, accesos y redes, de la parcela 69 delimitando para ello la UE 3.11A, remitiéndose a un Estudio de Detalle para la parcela 72 (UE 3.11B).

ALINEACIONES Y ACCESOS

La unidad de ejecución debe cumplir las exigencias de alineaciones máximas permitidas según la parcela colindante. Por tanto, deberán respetar los 3m de distancia frente a las parcelas colindantes y 18m de distancia respecto a la línea blanca del vial NA-2420.

El acceso a las unidades de ejecución se realiza a través de la calle Ventas. En caso de realizar una segregación de parcela será necesario garantizar acceso desde espacio público. En este caso la única opción posible es el acceso a través de la NA-2420, para lo que ya existe precedente según la Resolución 452/2016 del Director General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra que autoriza el acceso a la parcela ya segregada de la UE3.11A.

REDES Y SERVICIOS

En la Modificación Pormenorizada de la UE 3.11 aprobada, ya se definen una serie de actuaciones de refuerzo de las redes y servicios a través de la zona de dominio público y servidumbre de carreteras de la NA-2420, para garantizar los suministros tanto de la UE 3.11A como de la UE 3.11B., así como su repercusión económica. Para ello se planteó y aprobó una cesión de 6m en todo el frente de parcela hacia la NA-2420. Dichas obras ya han sido ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización aprobado (BON 04/04/2019)

Según la Modificación Pormenorizada indicada, la ficha urbanística particular de la UE 3.11A del Área 3 queda de la siguiente manera:

FICHA NORMATIVA URB. PARTICULAR U.E.3-11A DEL ÁREA 3 DE ZULUETA

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. USO PREVISTO	RESIDENCIAL
1.2. SUPERFICIE TOTAL	4.155m ² (Parcela 69)
1.5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	2 (incluidas la existente)
1.6. ÁMBITO DE APLICACIÓN	Las determinaciones de la presente ficha son de aplicación para única parcela de la unidad. En todo lo no dispuesto en la presente ficha se aplicarán las determinaciones establecidas para el Área a la que pertenece

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación o reparcelación voluntaria
4.2. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR	Actuación directa
4.3. CESIONES	Las exigidas para la correcta distribución de las redes y servicios en paralelo a la NA-2420 y poder acceder desde la misma. (6m desde el arcén de la carretera).
4.4. CARGAS	
4.4.1. URBANIZACIÓN	SI. Urbanizar nuevos accesos. Redes y servicios por zona pública accesible permanentemente para nueva construcción. 1.779,40€ + IVA para reforzar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. (Importe a actualizar con el IPC)
4.5. APROVECHAMIENTOS	
4.5.1. SUPERFICIE CONSTRUIDA	210,57m ² además de los existentes
4.5.2. APROV. SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN	90%
4.5.3. APROVECHAMIENTO ADMINISTRACIÓN	10%

La ficha urbanística particular del Área 3 es la siguiente:

FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR ÁREA 3 DEL NÚCLEO URBANO DE ZULUETA

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
1.2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
1.3. DEFINICIÓN	Área constituida por las nuevas ampliaciones de suelo urbano y parcelas con uso de labor
1.4. OBJETIVO URBANÍSTICO	Ampliación de suelo urbano
1.5. IDONEIDAD DE USOS	
1.5.1. USO PREVISTO	Residencial
1.5.2. USO OBLIGADO	Garaje, 1 plaza por vivienda mínimo de 20m ²
1.5.3. USOS TOLERADOS	Actividades comerciales y oficinas, que no superen la superficie destinada a uso residencial. Industrias artesanales
1.5.4. USOS PROHIBIDOS	Todos los demás
1.6. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada
1.7. ÁMBITO DE APLICACIÓN	Las determinaciones de la presente ficha son de aplicación para todas las parcelas no incluidas en unidades de ejecución

2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FORMAL

2.1. CONDICIONES DE ALTURAS	
2.1.1. Nº DE PLANTAS	Máxima b+1+Ático y mínima B+1
2.1.2. ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	8m. al alero, 10,5m. a cumbre
2.1.3. ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA BAJA	4m.
2.1.4. ALTURA LIBRE MÍNIMA PLANTA BAJA Y ELEVADAS	2,6m. y 2,4m. respectivamente
2.2. CONDICIONES DE LA PARCELA	
2.2.1. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	450m ²
2.2.2. PARCELA MÍNIMA PARA SEGREGAR	900m ²
2.2.3. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	12m pareadas, 15m aisladas o lo existente
2.2.4. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	225m ²
2.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
2.3.1. PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN PLANTA BAJA	15m
2.3.2. PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN PLANTAS ELEVADAS	15m

(continúa en página siguiente)

3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

- | | |
|--|--|
| 3.1. RESTO DE EDIFICIOS | Sección IV del capítulo IV de las Ordenanzas |
| 3.2. FUERA DE ORDENACIÓN | |
| Muro de cierre de obra de la parcela 69 y 72 | |
| Transformador parcela 113 | |

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

- | | |
|--|---|
| 4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | |
| 4.1.1. PARCELAS INDIVIDUALES | Actuación directa |
| 4.1.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN | Ver ficha correspondiente |
| 4.2. CONSIDERACIONES DE PLANEAMIENTO | |
| 4.2.1. MODIFICACIONES | Artículo 24 de la Normativa Urbanística |
| 4.2.2. URBANIZACIÓN | Artículo 25 de la Normativa Urbanística |
| 4.3. APROVECHAMIENTO | |
| 4.3.1. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE
APROPiación | 90% |
| 4.4. COEFICIENTES | |
| Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico se
utilizarán los coeficientes del art. 57 de la N.U. | |

5. DETERMINACIONES EQUIPAMIENTOS

- | | |
|-----------------------------|--|
| 5.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Expropiación o acuerdo con el Ayuntamiento |
| 5.2. EDIFICABILIDAD | Libre |
| 5.3. OCUPACIÓN MÁXIMA | 100% |
| 5.4. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | Libre |
| 5.5. ALTURAS | Libre |

5.2. PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

En general es de aplicación el Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz). También son de aplicación las determinaciones establecidas para el Área 3 y en particular las establecidas en la Modificación Pormenorizada aprobada por el Ayuntamiento en 2017 para la UE 3.11A.

6. DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO

Como se ha indicado anteriormente, se trata de una actuación de dotación puesto que tiene por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la densidad y la edificabilidad y no requieren 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.

7. 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 la parcela catastral privada 6/69, exclusivamente dentro de la misma. Se trata pues de un espacio acotado concreto y localizado que no afecta a los espacios públicos actuales y no altera en absoluto el entorno urbano actual. Por ello, podemos considerar que tan solo afecta a los propietarios de las parcelas colindantes. Habría que añadir el hecho de que esta actuación urbanística, conlleva tan solo un pequeño incremento de la densidad y edificabilidad, para poder ejecutar una vivienda unifamiliar .

8. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se posibilita la edificación de una vivienda unifamiliar más para la UE 3.11A, que pasa a tener un número máximo de 3.

Se posibilita la segregación de una parcela de 821m²

Todas las demás determinaciones quedan sujetas a la normativa urbanística vigente.

9. CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Según el Decreto Foral Legislativo 1/2017, los propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas, el 10 por ciento del incremento del aprovechamiento que se genera.

Será el Ayuntamiento de Noain el que determinará la materialización de dicha cesión mediante monetización directa o convenio urbanístico.

10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

10.1. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se trata de una actuación muy localizada dentro de un solar del que el promotor ya es propietario, con el fin de albergar una vivienda más sin alterar las alineaciones, servicios ni entorno urbano. El hecho de generar una nueva parcela independiente con posibilidad de construir una vivienda unifamiliar sin ser necesarias obras de urbanización ya en sí mismo es viable económicamente.

10.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es una intervención dentro de un solar exclusivamente en el ámbito privado, que no genera cargas, pero sí en cambio genera beneficios a las administraciones públicas, puesto que deriva en un aumento de la fiscalidad por la vivienda creada además de los impuestos directos por la construcción.

11. DATOS DE LA PROPUESTA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se mantiene la calificación como suelo urbano, Unidad de Ejecución U.E. 3.11A.

NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES

No se modifica la normativa urbanística.

ORDENACIÓN

Se genera una nueva parcela independiente para ejecutar una vivienda unifamiliar de 210m², según el plano de Ordenación.

USOS

Se mantiene el uso residencial.

APROVECHAMIENTO

Superficie construida: 210m² además de los existentes y autorizados actualmente.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%

Aprovechamiento urbanístico para la Administración: 10%

ALINEACIONES

Se ajustan las alineaciones según la nueva ordenación siguiendo los criterios establecidos en la unidad.

RASANTES

Se mantienen las rasantes tanto en los espacios públicos como privados.

DENSIDAD

Se modifica el número máximo de viviendas para la unidad a 3.

EDIFICABILIDAD

Se incrementa la edificabilidad de la parcela en 210m².

PERFIL EDIFICATORIO

Se trata de un entorno de baja densidad, apartado del núcleo principal de Zulueta, por ello se establece un número mínimo de plantas de : PB, y uno máximo de: PB+1+ático.

GESTIÓN

Se establece el sistema de Actuación Directa mediante Proyecto de Construcción que concrete la actuación prevista y la justificación de la normativa que le afecte.

ORDENANZAS

Para las determinaciones no señaladas en este documento, se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan Municipal vigente.

AFECCIONES A SERVICIOS

Se trata de posibilitar la creación de una vivienda en un solar urbanizado, las afecciones a los servicios son mínimas, habiéndose ya previsto en las actuaciones de refuerzo realizadas recientemente.

12. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

12.1. RELATIVO AL INCREMENTO DE DENSIDAD DE VIVIENDAS

Se trata de la segregación de una parcela para posibilitar la creación de una vivienda unifamiliar. Las afecciones al tráfico son irrelevantes, teniendo en cuenta que el edificio tiene acceso directo desde la NA-2420 y existe un precedente en la parcela contigua favorable mediante Resolución 452/2016 del Director General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, por lo que no se requieren nuevos estudios.

Se habilitarán 2 plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En el entorno no existen problemas de aparcamiento, habiendo habitualmente plazas libres en el espacio público.

13. 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 debe someter 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 propone que el proceso de participación se realice mediante 2 sistemas:

- 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, (a quienes se les notificará personalmente) 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.
- Por otra, se convocará mediante bando a una reunión informativa. Dada la situación excepcional de distanciamiento social que se vive actualmente debido a la Covid 19, se propone la posibilidad de desarrollar dicha reunión de manera telemática. Esta reunión se organizará dentro del período de exposición pública, 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.

Para una mejor organización de dicha reunión, se pedirá que todo interesado que quiera participar deba inscribirse previamente. Se facilita la dirección de correo electrónico del redactor del documento para cualquier sugerencia o cuestión que pueda surgir. info@apezteguiaelizalde.com

14. CONCLUSIONES

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

Zulueta, febrero de 2021

Apezteguia Elizalde Arquitectos

Laura Apezteguía González
Arquitecta
Colegiada N°4.532 del COAVN

Iñigo Elizalde Lecumberri
Arquitecto
Colegiado N°4.531 del COAVN

ANEXO I

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ZULUETA

Unidad Ejecución - 3.11A

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



Arquitectos:
Laura Apezteguía COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

PROMOTOR
Jorge Goicoechea Lizarbe
DIRECCIÓN
Calle Ventas nº3

ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN
ZULUETA



01

216

69

CALLE VENTAS

En catastro figura la parcela original ya que no se ha reflejado en el mismo el proyecto de reparcelación aprobado en el año 2018 por el que se segregaba una única unidad de la parcela madre, que es la 69 del polígono 6 de Zulueta.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



0m 10m 40m

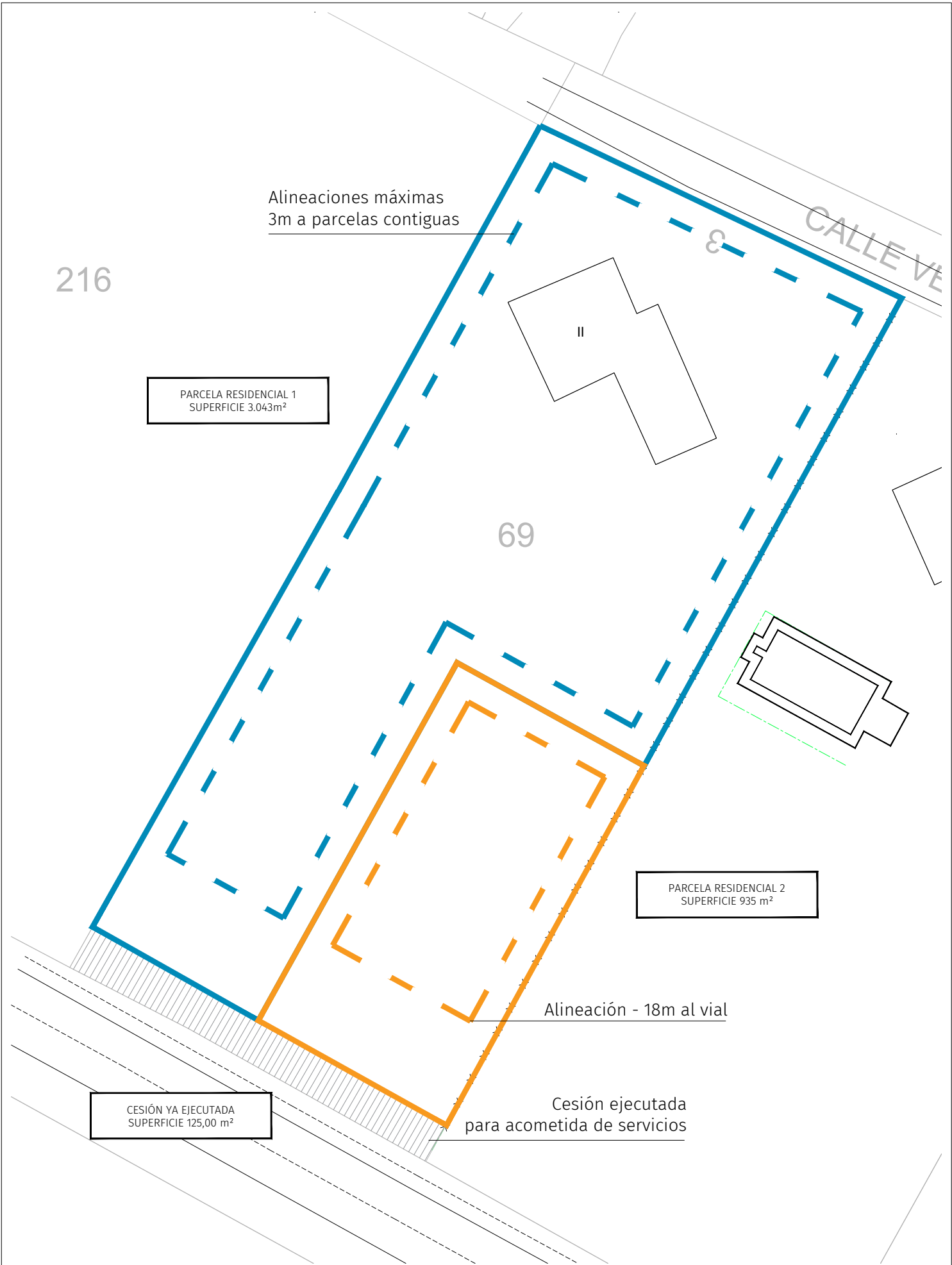


Arquitectos:
Laura Apezteguía COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

PROMOTOR
Jorge Goicoechea Lizarbe
DIRECCIÓN
Calle Ventas nº3

PARCELAS APORTADAS
CATASTRO ACTUAL

02



Alineaciones máximas
3m a parcelas contiguas

216

PARCELA RESIDENCIAL 1
SUPERFICIE 3.043m²

69

CALLE VENTAS

PARCELA RESIDENCIAL 2
SUPERFICIE 935 m²

Alineación - 18m al vial

CESIÓN YA EJECUTADA
SUPERFICIE 125,00 m²

Cesión ejecutada
para acometida de servicios

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



Arquitectos:
Laura Apezteguía COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

PROMOTOR
Jorge Goicoechea Lizarbe
DIRECCIÓN
Calle Ventas n°3

PARCELAS APORTADAS
REPARCELACIÓN 2018

03



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UNIDAD de EJECUCIÓN U.E. 3.11A del ÁREA 3 de ZULUETA
NOÁIN - VALLE DE ELORZ

NÚMERO DE PARCELA: **Parcela Residencial 1**

DATOS PERSONALES

Adjudicatario/s: JORGE GOICOECHE LIZARBE

DATOS DE LA PARCELA

Superficie: 3.095,00 m²

Edificabilidad: 537,57 m²

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en gastos de urbanización: 75,91%

Distribución gastos de urbanización: 23.331,24 €

Saldo de liquidación provisional: 23.942,43 €

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



Arquitectos:
 Laura Apezteguía
 Iñigo Elizalde

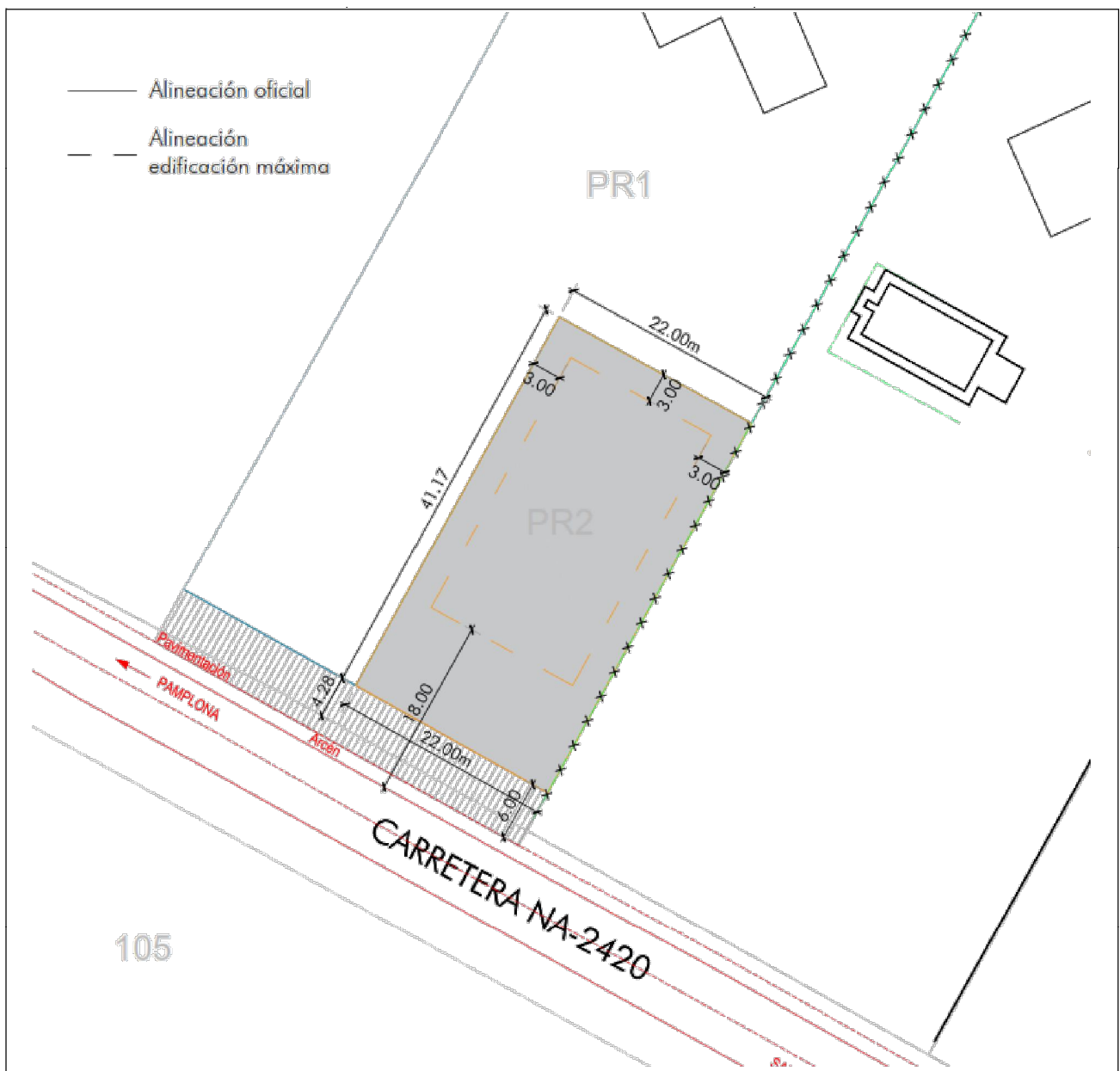
COAVN 4532
 COAVN 4531

PROMOTOR

Jorge Goicoechea Lizarbe
 DIRECCIÓN
 Calle Ventas nº3

PARCELAS APORTADAS
FICHA PR 1
 ZULUETA

04



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UNIDAD de EJECUCIÓN U.E. 3.11A del ÁREA 3 de ZULUETA
NOÁIN - VALLE DE ELORZ

NÚMERO DE PARCELA: **Parcela Residencial 2**

DATOS PERSONALES

Adjudicatario/s: JORGE GOICOECHE LIZARBE

DATOS DE LA PARCELA

Superficie: 935,00 m²

Edificabilidad: 170,00 m²

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en gastos de urbanización: 24,09%

Distribución gastos de urbanización: 7.404,16 €

Saldo de liquidación provisional: 9.965,21 €

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A

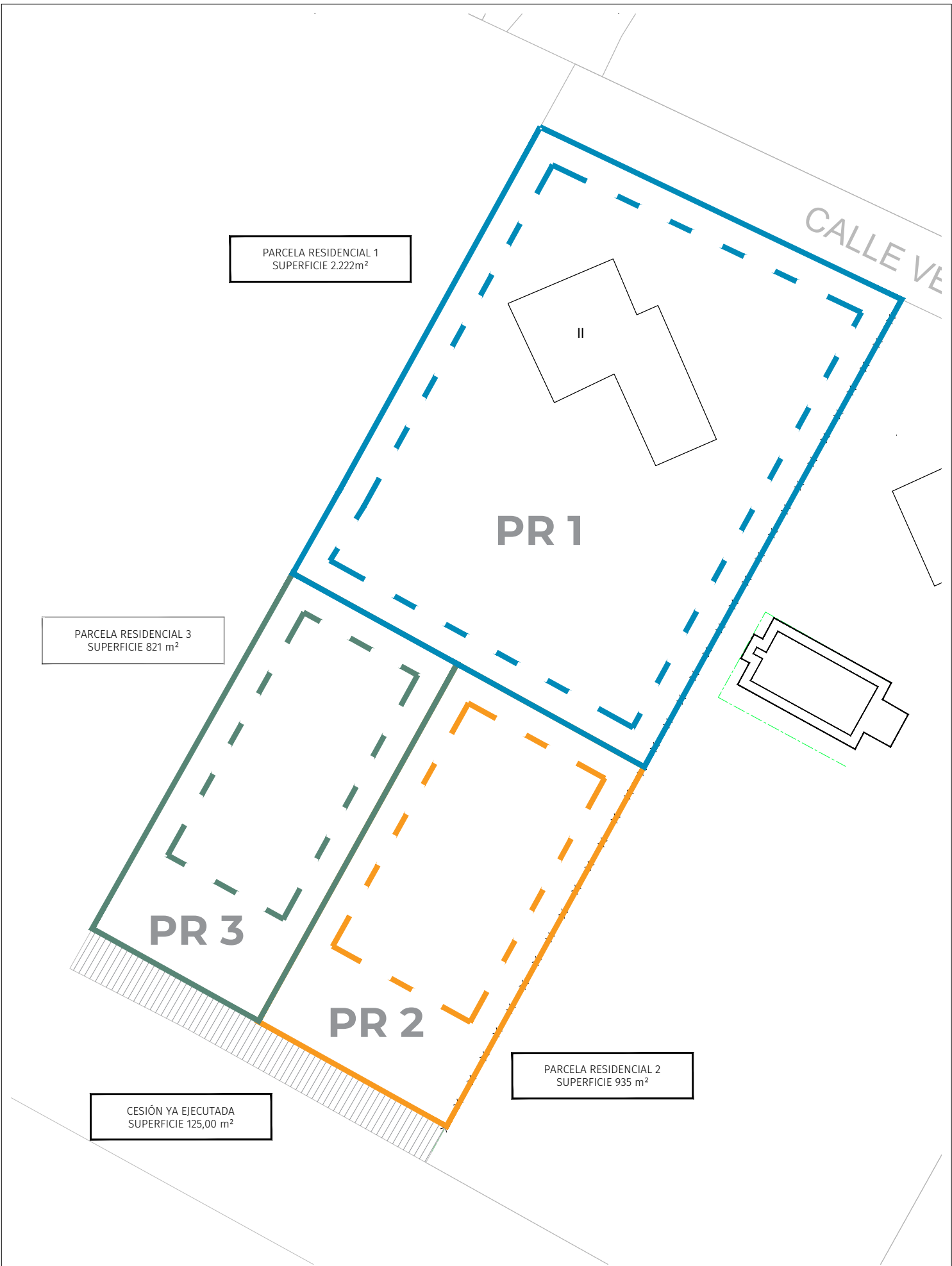


Arquitectos:
 Laura Apezteguía COAVN 4532
 Iñigo Elizalde COAVN 4531

PROMOTOR
 Jorge Goicoechea Lizarbe
 DIRECCIÓN
 Calle Ventas nº3

PARCELAS APORTADAS
FICHA PR 2
 ZULUETA

05



PARCELA RESIDENCIAL 1
SUPERFICIE 2.222m²

PARCELA RESIDENCIAL 3
SUPERFICIE 821 m²

PARCELA RESIDENCIAL 2
SUPERFICIE 935 m²

CESIÓN YA EJECUTADA
SUPERFICIE 125,00 m²

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



0m 10m 40m

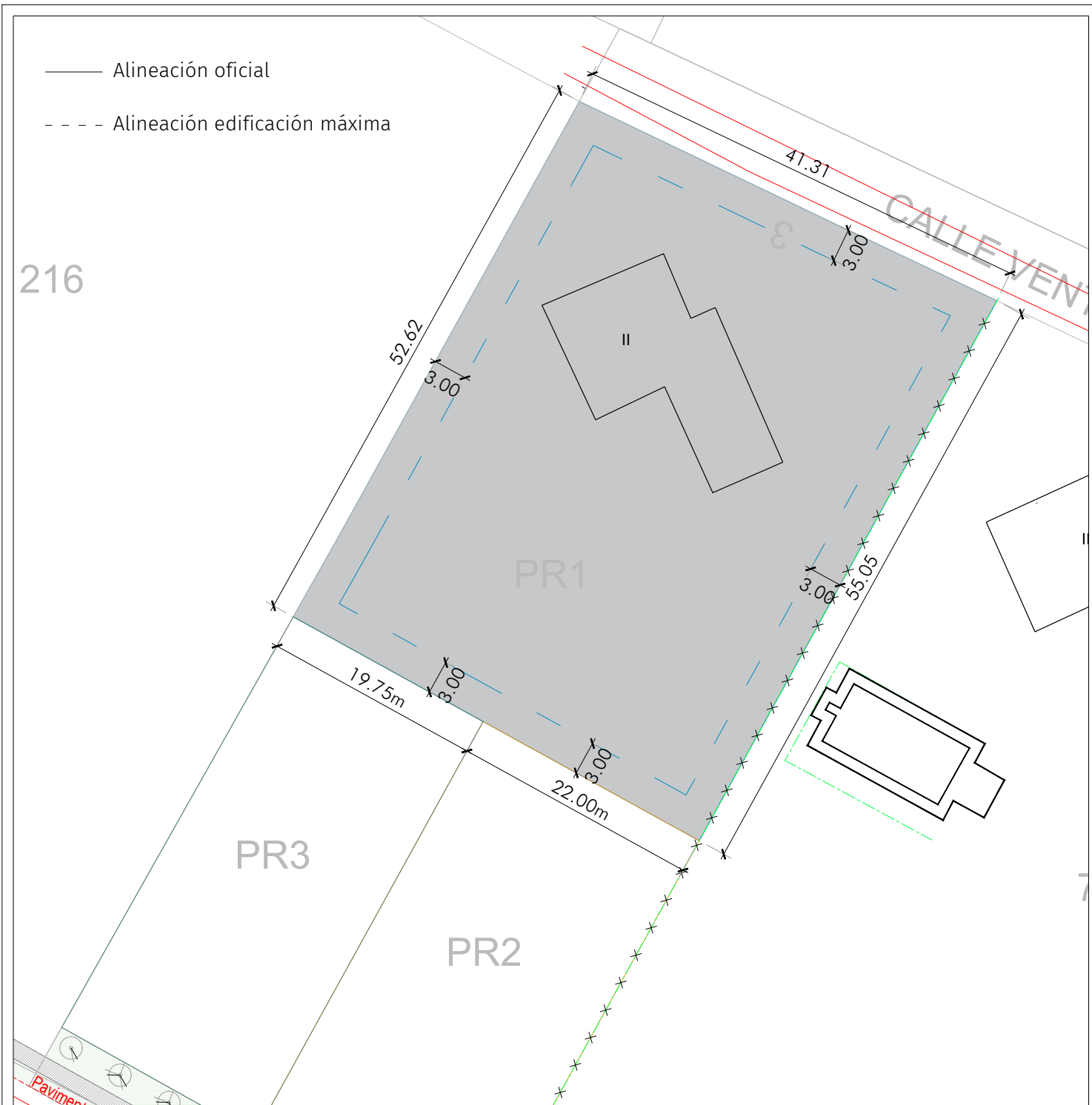


Arquitectos:
Laura Apezteguía COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

PROMOTOR
Jorge Goicoechea Lizarbe
DIRECCIÓN
Calle Ventas nº3

PARCELAS RESULTANTES
ZULUETA

06



NÚMERO DE PARCELA: **PARCELA RESIDENCIAL 1**

DATOS PERSONALES:

Adjudicatario/s: JORGE GOICOECHEA LIZARBE

DATOS DE LA PARCELA:

Superficie: 2.271 m²
 Edificabilidad: 537,57 m²

DATOS ECONÓMICOS:

Gastos de urbanización liquidados en 2020. Libre de cargas

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



Arquitectos:
 Laura Apezteguía COAVN 4532
 Iñigo Elizalde COAVN 4531

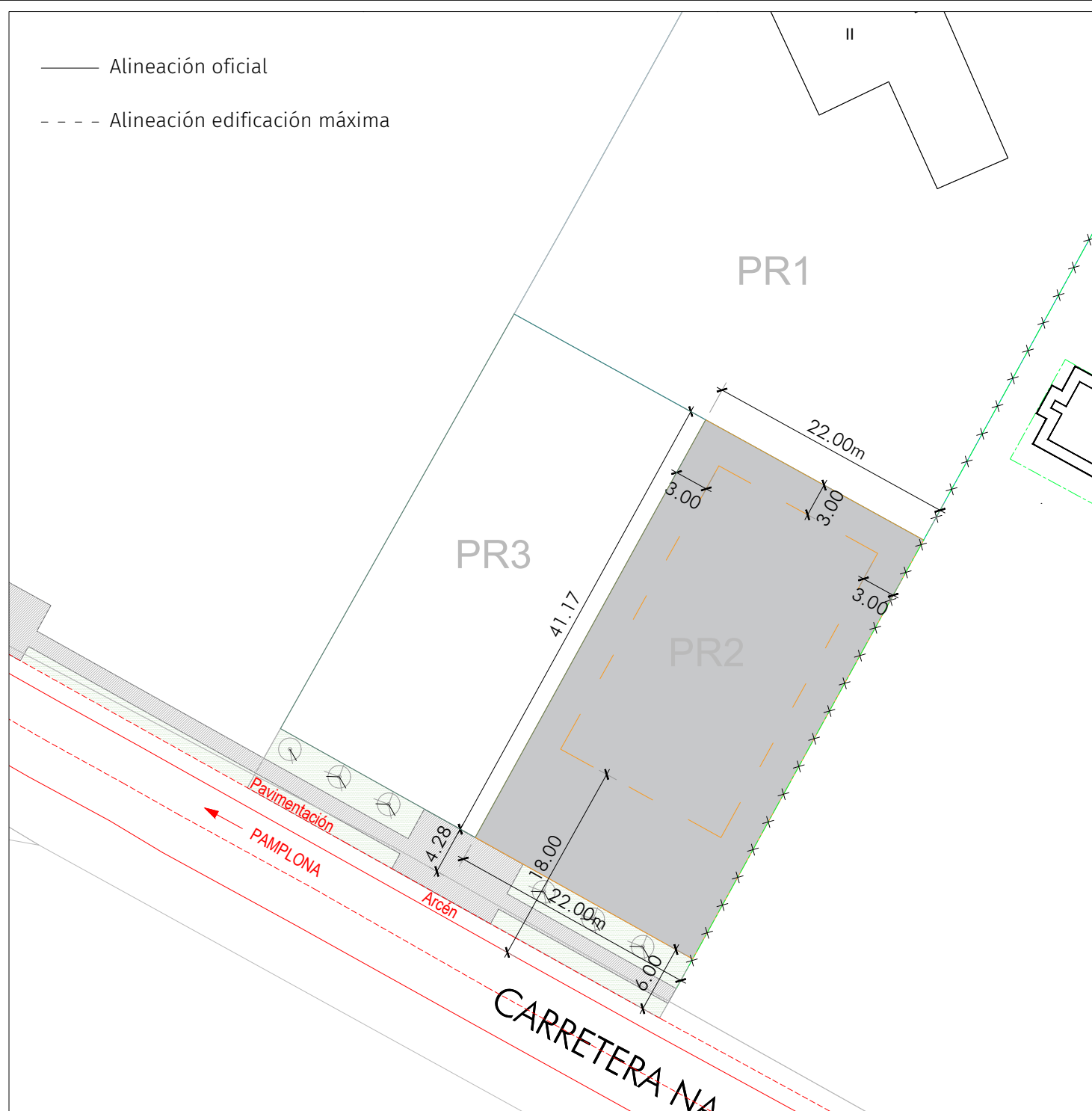
PROMOTOR
 Jorge Goicoechea Lizarbe
 DIRECCIÓN
 Calle Ventas nº3

ZULUETA **PARCELAS RESULTANTES FICHA PR 1** **07**



0m 10m 40m

- Alineación oficial
- - - Alineación edificación máxima



NÚMERO DE PARCELA: **PARCELA RESIDENCIAL 2**

DATOS PERSONALES:

Adjudicatario/s: JORGE GOICOECHEA LIZARBE

DATOS DE LA PARCELA:

Superficie: 935 m²

Edificabilidad: 170 m²

DATOS ECONÓMICOS:

Gastos de urbanización liquidados en 2020. Libre de cargas

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



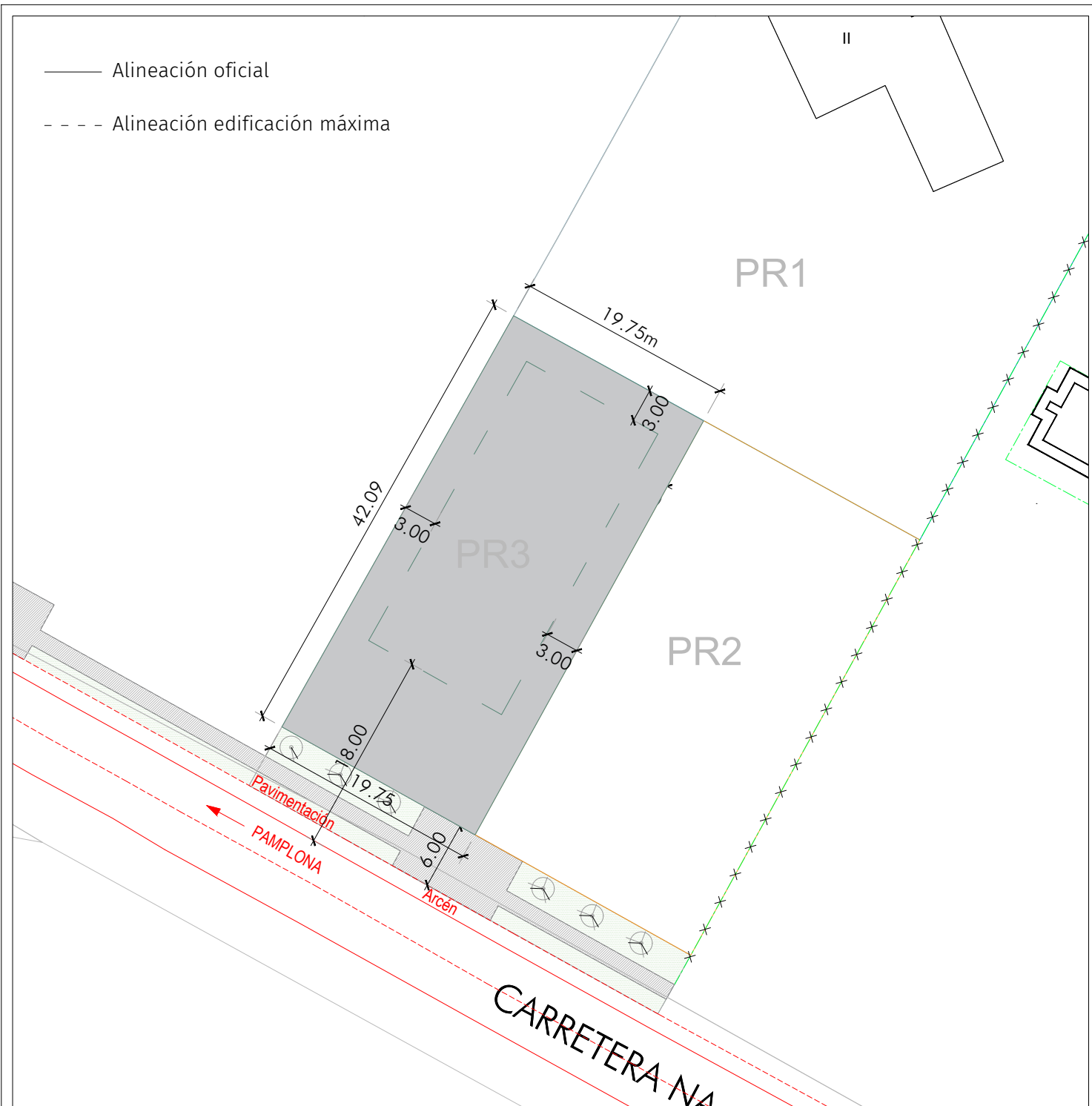
Arquitectos:
Laura Apezteguía COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

PROMOTOR
Jorge Goicoechea Lizarbe
 DIRECCIÓN
Calle Ventas nº3

ZULUETA **PARCELAS RESULTANTES FICHA PR 2** **08**



0m 10m 40m



NÚMERO DE PARCELA: **PARCELA RESIDENCIAL 3**

DATOS PERSONALES:

Adjudicatario/s: JORGE GOICOECHEA LIZARBE

DATOS DE LA PARCELA:

Superficie: 824,00 m²

Edificabilidad: 210,00 m²

DATOS ECONÓMICOS:

Gastos de urbanización liquidados en 2020. Libre de cargas

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA UE 3.11A



Arquitectos:
 Laura Apezteguia
 Iñigo Elizalde

COAVN 4532
 COAVN 4531

PROMOTOR

Jorge Goicoechea Lizarbe
 DIRECCIÓN
 Calle Ventas nº3

ZULUETA



0m 10m 40m

PARCELAS RESULTANTES
FICHA PR 3

09