

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA-
PEAU Parcela 27 pol.7 – ZABALEGUI-Valle de
ELOZ**

Documento
proceso de
Participación
ciudadana

Agosto 2021

PROPIEDAD

M^a Ángeles Peralta Urquiaga
Carmen Peralta Urquiaga

ARQUITECTOS

i.m.arquitectos Itziar Iriarte Zubiria
Pedro Mariñelarena Albéniz

INDICE

1.- MEMORIA

- 1.1AUTOR DEL ENCARGO Y DE LA REDACCIÓN
- 1.2 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
- 1.3NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
- 1.4DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.5PROPUESTA
- 1.6MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 1.7AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO
- 1.8METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Z-INF1- Delimitación Área de Rehabilitación Preferente
- Z-INF2- Usos pormenorizados
- Z-INF3- Alineaciones, cotas y alturas de edificación
- Z-INF4-a- Patrimonio arquitectónico-1
- Z-G1- Patrimonio arquitectónico-2
- Z-G2- Gestión unidades básicas

1.- MEMORIA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO Y LA REDACCIÓN

La presente Modificación, ha sido encargada por Dña. M^a Ángeles Peralta Urquiaga y Dña. Carmen Peralta Urquiaga

Los autores de la presente modificación son los arquitectos Itziar Iriarte Zubiría y Pedro Mariñelarena Albéniz, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los números 2420 y 2483 respectivamente.

1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana afecta a la parcela catastral nº27 del polígono 7 de Zabalegui-Noain en los siguientes términos:

- 1- Redelimitación de la Unidad U.E.2.5 y definición de alineaciones.
- 2- Modificación de
- 3- Modificación del uso del suelo.

1.3.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

A continuación, se incluye la normativa urbanística del Plan Municipal vigente en la parcela 27 pol.7

LEYENDA

	AREA 1
	AREA 2
	AREA 3
	AREA 4
	LMITE DE SUELO URBANO
	LMITE UNIDADES DE EJECUCION
	EDIFICIO NUEVA ORDENACION
	EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
	CESION PARCELA DOTACIONAL
	ALINEACION MAXIMA
	ALINEACION DE SUSTITUCION
	ALINEACION OBLIGATORIA
	RECORRIDO PEATONAL
P.I.	EDIFICIOS CATALOGADOS CON GRADO DE PROTECCION INTEGRAL
P.A.	EDIFICIOS CATALOGADOS CON GRADO DE PROTECCION AMBIENTAL

PLAN MUNICIPAL		
AYUNTAMIENTO DE NOAIN (VALLE DE ELORZI)		
PLANO	11. PL. 201	ESCALA 1/1000
GESTION - ALINEACIONES - CATALOGO - ALTURAS		FECHA ENERO'01
NUCLEO URBANO ZABALEGUI		
REDACTORES, COLABORADORES Y ASESORES		ZAB.4
PROYECTISTAS: ERNESTO DOMÍNGUEZ URRUTIA - RAFAEL CALDENON ALONSO		
PROYECTO: RECTOR MAGUIPE TORREALBA		
COLABORADOR: JIMPER RUDE (TORREALBA)		



LEYENDA

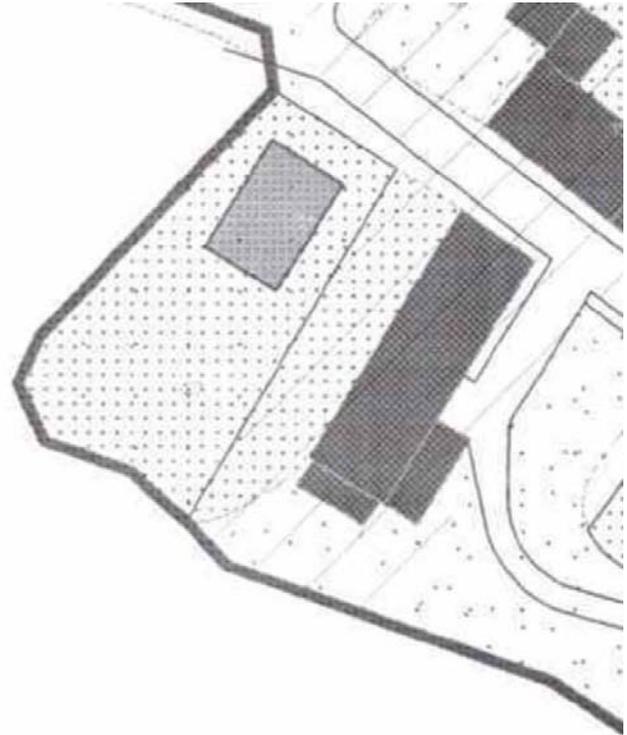
EDIFICACION CONSOLIDADA
 RESIDENCIAL PROPUESTO
 INDUSTRIAL CONSOLIDADO
 INDUSTRIAL PLANEAMIENTO ANTERIOR (PROPUESTO)
 INDUSTRIAL PROPUESTO NUEVA ORGANIZACION
 DOTACIONAL EXISTENTE
 DOTACIONAL PROPUESTO NUEVA ORGANIZACION
 COMERCIAL
 ALMACENAJE
 PARQUE Y ZONA VERDE
 AREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACION
 INFRAESTRUCTURAS
 RED VARIA Y ESPACIOS LIBRES
 LIMITE SUELO URBANO

PLAN MUNICIPAL
 AYUNTAMIENTO DE NOAIN (VALLE DE ELORZI)

PLANO CALIFICACION DEL SUELO URBANO USOS POR ZONIFICACIONES
 NUCLEO URBANO ZABALEGUI

DIRECTORES, COLABORADORES Y ASESORES
 ARQUITECTOS: DAVID SANCHEZ URRUTIA / RAFAEL CALERON ALONSO
 ABOGADO: HECTOR NAGORE
 COLABORADOR: JAVIER FUZ ESTERILIZ

ZAB.3
 ZONIFICACION



FICHA NORMATIVA URB. PARTICULAR U.E.2-5 DEL AREA 2 DE ZABALEGUI

225

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- USO PREVISTO	RESIDENCIAL
1.2.- SUPERFICIE TOTAL	1.141 m ²
1.3.- SUELO PUBLICO RESULTANTE	61 m ²
1.4.- SUELO PRIVADO RESULTANTE	1.080 m ²
1.5.- Nº ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	1
1.6.- AMBITO DE APLICACIÓN	Las determinaciones de la presente ficha son de aplicación para todas las parcelas de la unidad.

2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL

2.1.- CONDICIONES DE ALTURAS	
2.1.1.- Nº DE PLANTAS	Máxima B+1+Ático y mínima de B+1, Art 10 de la O.G.E.
2.1.2.- ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	8 m. al alero, 10,5 m. a cumbre
2.1.3.- ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA BAJA	4 m.
2.1.4.- ALTURA LIBRE MÍNIMA PLANTA BAJA Y ELEVADAS	2,6 m. y 2,4 m. respectivamente
2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA	
2.2.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m ² o la existente
2.2.2.- PARCELA MÍNIMA PARA SEGREGAR	no se podrá segregar
2.2.3.- FRENTE MÍNIMO PARCELA	12 m. pareadas, 15 m. aisladas o lo existente
2.2.4.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	225 m ²
2.1.5.- ALTURA ATICO	1,5 m. en B+1+A, Art 57 de la O.G.E.
2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
2.3.1.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN PLANTA BAJA	15 m,
2.3.2.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN PLANTAS ELEVADAS	15 m,

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- RESTO DE EDIFICIOS	Sección IV del Capítulo IV de las Ordenanzas
--------------------------	--

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION

4.1.- SISTEMA DE ACTUACION	Actuación directa
4.2.- TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR	NO
4.3.- CESIONES	
Ampliación de viales, según lo grafiado en planos.	
4.4.- CARGAS	
4.4.1.- URBANIZACION VIALES Y ESPACIOS PUBLICOS	SI
4.5.- APROVECHAMIENTOS	
4.5.1.- EDIFICABILIDAD NETA	0,5 m ² /m ²
4.5.6.- APROV. SUSCEPTIBLE APROPIACION (90%)	90 %
4.5.7.- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION (10%)	10 %

1.4.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

1- Redelimitación de la Unidad U.E.2.5

Se plantea la redelimitación de la Unidad U.E.2.5 con la finalidad de ajustarse a la realidad catastral actual de la parcela 27y al límite en que se pretende segregar dicha parcela.

Parcela según datos catastrales actuales:



Parcela superpuesta catastro actual-parcelario de Plan Municipal:



1.1 Justificación de la nueva delimitación de la unidad:

- a) **Ajuste en límite nor-este:** Se comprueba que la unidad delimitada por el plan incluía una superficie de 61m² de espacio público en este frente, previsiblemente para su urbanización. Sin embargo dicha urbanización ya ha sido ejecutada, por lo que se propone ajustar el límite de la unidad en esta zona a la parcela, no incluyendo superficie de suelo público.
- b) **Ajuste en el límite sur-oeste:** La propuesta ajusta también el límite de la Unidad U.E.2.5 en la zona sur-oeste conforme a la parcela catastral actual, diferente a la parcela recogida por el Plan Municipal.
- c) **Ajuste en parte del límite sur-este:** Se plantea el ajuste de este límite de modo que coincida con la segregación de la parcela para la que se solicita licencia de segregación

Se aporta fotografía aérea superpuesta con el catastro actual de la parcela 27 como justificación de lo señalado en los puntos anteriores

Superposición de parcela actual con ortofoto



1.2 Justificación de las nuevas alineaciones de la unidad:

Se plantea una nueva alineación máxima para la edificación retranqueada del frente de la Unidad, que coincide aproximadamente con la alineación prevista en el Plan Municipal en la anterior conformación de Unidad

Delimitación Unidad y alineaciones en Plan Municipal



Delimitación Unidad y alineaciones propuesta



1.3 Justificación del cambio del porcentaje de aprovechamiento susceptible de apropiación :

Conforme a la normativa particular establecida en la ficha de la unidad en el Plan Municipal, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario es del 90%. Sin embargo, según lo establecido por el art. 90.3 a) del D.F.L. 1/2017, la unidad cumple las condiciones de suelo urbano consolidado ya que se prevé únicamente actuación edificatoria. En esta categoría de suelo el aprovechamiento patrimonializable es del 100% conforme al art.95.3 a) del D.F.L. 1/2017. Por lo tanto se plantea la modificación del porcentaje de aprovechamiento susceptible de apropiación de modo que pase del 90% al 100% del aprovechamiento de la unidad.

2- Cambio de usos en la parcela 27 pol.7

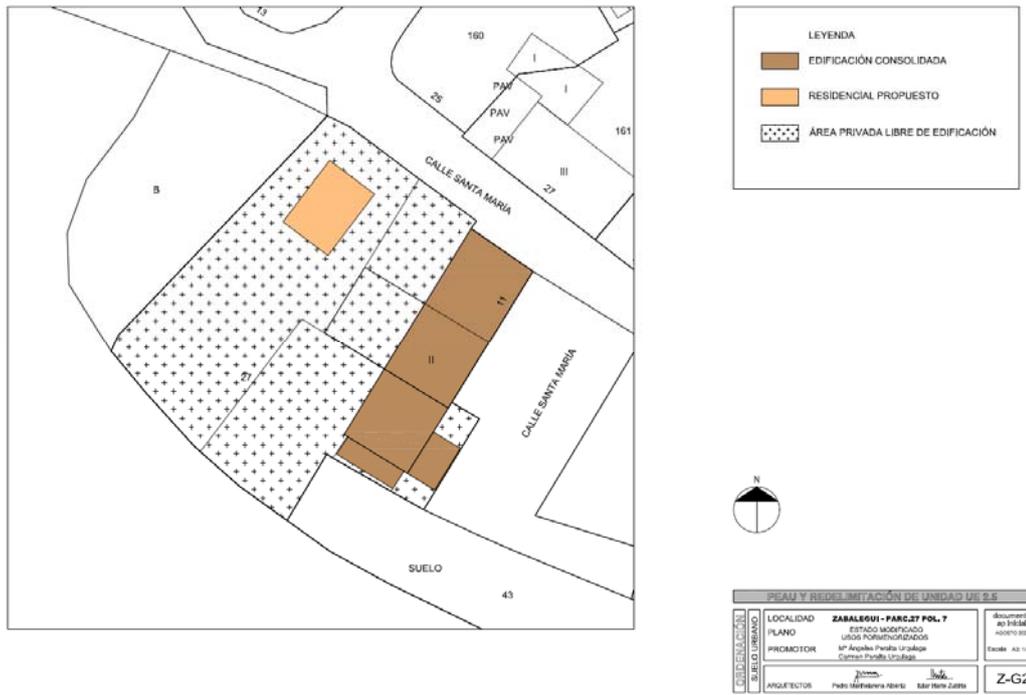
2.2 Justificación del cambio de uso público a residencial privado de la parcela 27:

El Plan Municipal vigente ajustó el uso público a los límites catastrales que figuraban anteriormente de la parcela 27. Según se puede comprobar en la superposición del plano de usos con la parcela actual, hay una zona en la esquina sur-este en la que la realidad actual es diferente al parcelario anterior. Se propone ajustar el uso público a la parcela catastral actual, que pasaría a ser uso “área privada libre de edificación”

Parcela superpuesta catastro actual-parcelario de Plan Municipal:



Propuesta modificación de usos en la parcela:



1.5.- PROPUESTA

FICHA NORMATIVA URB. PARTICULAR U.E.2-5 DEL AREA 2 DE ZABALEGUI

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- USO PREVISTO	RESIDENCIAL
1.2.- SUPERFICIE TOTAL	886.96 m ²
1.3.- SUELO PUBLICO RESULTANTE	- m ²
1.4.- SUELO PRIVADO RESULTANTE	886.96 m ²
1.5.- Nº ORIENTATIVO DE VIVIENDAS	1
1.6.- AMBITO DE APLICACIÓN	Las determinaciones de la presente ficha son de aplicación para todas las parcelas de la unidad.

2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL

2.1.- CONDICIONES DE ALTURAS	
2.1.1.- Nº DE PLANTAS	Máxima B+1+Ático y mínima de B+1, Art 10 de la O.G.E.
2.1.2.- ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	8 m. al alero, 10.5 m. a cumbre
2.1.3.- ALTURA LIBRE MAXIMA PLANTA BAJA	4 m.
2.1.4.- ALTURA LIBRE MINIMA PLANTA BAJA Y ELEVADAS	2,6 m. y 2,4 m.respectivamente
2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA	
2.2.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m ² o la existente
2.2.2.- PARCELA MÍNIMA PARA SEGREGAR	no se podrá segregar
2.2.3.- FRENTE MÍNIMO PARCELA	12 m.pareadas, 15 m. aisladas o lo existente
2.2.4.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	225 m ²
2.1.5.- ALTURA ATICO	1,5 m. en B+1+A, Art.57 de la O.G.E.
2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
2.3.1.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN PLANTA BAJA	15 m,
2.3.2.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN PLANTAS ELEVADAS	15 m,

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- RESTO DE EDIFICIOS	Sección IV del Capítulo IV de las Ordenanzas
--------------------------	--

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION

4.1.- SISTEMA DE ACTUACION	Actuación directa
4.2.- TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR	NO
4.3.- CESIONES	
Ampliación de viales, según lo grafiado en planos.	
4.4.- CARGAS	
4.4.1.- URBANIZACION VIALES Y ESPACIOS PUBLICOS	NO
4.5.- APROVECHAMIENTOS	
4.5.1.- EDIFICABILIDAD NETA	0,5 m ² /m ²
4.5.6.- APROV. SUSCEPTIBLE APROPIACION	100%
4.5.7.- APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION	0%

1.6- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se presenta memoria de viabilidad y sostenibilidad económica conforme al art.58.5.f):del D.F.L.1/2017

f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

Atendiendo a lo recogido en dicho artículo los principales puntos a ponderar son los siguientes:

1 -Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias:

La actuación propuesta, dada su baja relevancia no produce ningún impacto económico en las haciendas públicas

2 -Impacto por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

En la redacción del documento no se plantea la exigencia de ninguna previsión adicional de ningún tipo de servicios ni dotaciones vinculado a este desarrollo.

Por lo tanto no se derivan impactos económicos para el municipio por la prestación de nuevos servicios.

1.7- AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMINETO

A continuación se aporta la lista de agentes sociales y ciudadanos que se estima interesados o afectados por la propuesta del P.E.A.U :

- Corporación Municipal de Noain-Valle de Elorz
- Concejo de Zabalegui
- Vecinos de Zabalegui

1.8- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN

Se seguirán los siguientes cauces de participación ciudadana:

- Comunicación mediante bando en los lugares habituales y anuncio en el tablón municipal así como en la página web municipal, en la que se podrá consultar la propuesta.

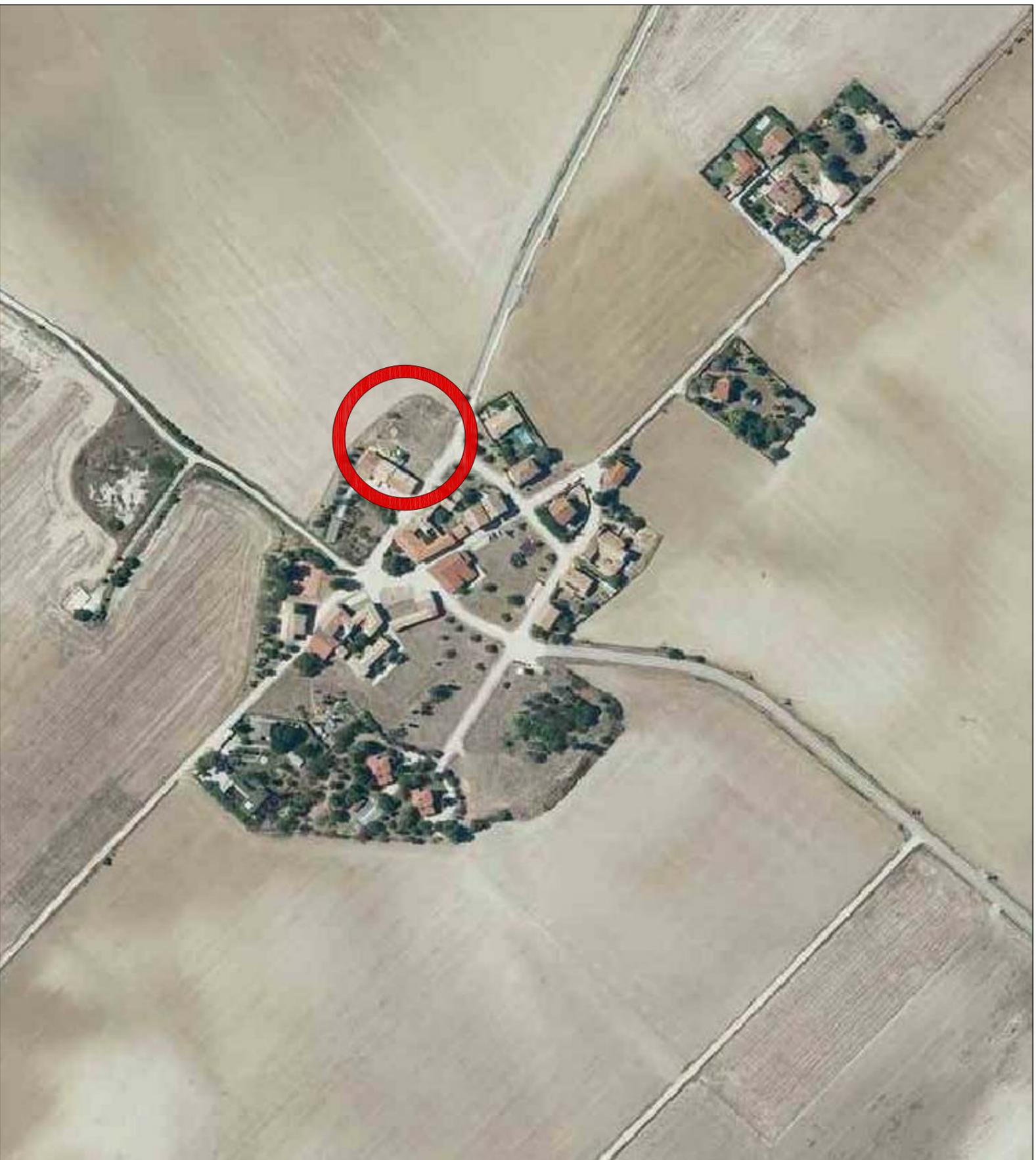
La propuesta será sometida a participación ciudadana por un periodo no inferior a 20 días.

Posteriormente se abrirá un periodo de 7 días en el que se podrá enviar por correo electrónico las sugerencias a la propuesta expuesta para su consideración en el acuerdo municipal de aprobación inicial.

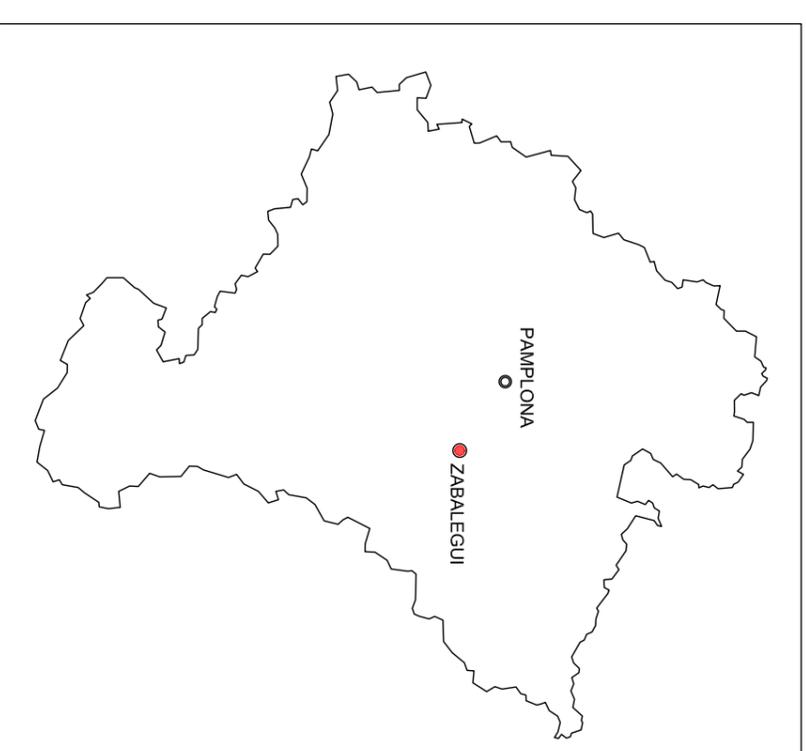
2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INDICE DE PLANOS

- Z-INF1- Delimitación Área de Rehabilitación Preferente
- Z-INF2- Usos pormenorizados
- Z-INF3- Alineaciones, cotas y alturas de edificación
- Z-INF4-a- Patrimonio arquitectónico-1
- Z-G1- Patrimonio arquitectónico-2
- Z-G2- Gestión unidades básicas



ORTOFOTO EMPLAZAMIENTO ZABALEGUI



SITUACIÓN



INFORMACIÓN	
SUELO URBANO	
PEAU PARCELA 27 POL.7 - ZABALEGUI	
LOCALIDAD	ZABALEGUI - PARC.27 POL. 7
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PROMOTOR	M ^{ra} Angeles Peralla Urquiaga Carmen Peralla Urquiaga
ARQUITECTOS	Pedro María Ibarra Albeniz  Iztar Iñare Zubiria 
	Z-INF1
	documento ap. Inicial AGOSTO 2021
	Escala A3: S/E



DELIMITACIÓN PARCELA ACTUAL

— LIMITE PARCELA



INFORMACIÓN		PEAU PARCELA 27 POL.7 - ZABALEGUI	
SUELO URBANO			
LOCALIDAD	ZABALEGUI - PARC.27 POL. 7	documento	ap. Inicial
PLANO	ESTADO ACTUAL - CATASTRO	AGOSTO 2021	
PROMOTOR	M ^{re} Angeles Peralla Urquiaga Carmen Peralla Urquiaga	Escala	A3: 1/400
ARQUITECTOS	Pedro Mariaterrena Albeniz <i>Ma</i> Izlar Iratxe Zubiria <i>Ma</i>	Z-INF2	

LEYENDA

AREA 1
 AREA 2
 AREA 3
 AREA 4

EDIFICIO NUEVA ORDENACION
 EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
 CESION PARCELA DOTACIONAL

ALINEACION MANANA
 ALINEACION DE SUSTITUCION
 ALINEACION OBLIGATORIA
 RECORRIDO PEATONAL

P.L. EDIFICIOS CATALOGADOS CON GRADO DE PROTECCION INTEGRAL.
 P.A. EDIFICIOS CATALOGADOS CON GRADO DE PROTECCION AMBIENTAL.

LIMITE DE SUELO URBANO
 LIMITE UNIDADES DE EJECUCION



INFORMACIÓN	
SUELO URBANO	
LOCALIDAD	ZABALEGUI - PARC.27 POL. 7
PLANO	ESTADO ACTUAL - PLAN MUN. VIGENTE
PROMOTOR	M ^{ra} Angeles Peraila Urquiga Carmen Peraila Urquiga
ARQUITECTOS	Pedro Marfalerena Albeniz Izar Itane Zubiria
Z-INFO3	documento ap Inicial AGOSTO 2021 Escala A3: 3/E

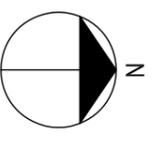
PLAN MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE NOAIN (VALE DE EIORZI)

PLANO
 GESTION - ALINEACIONES - CATALOGO - ALTURAS
 NUCLEO URBANO ZABALEGUI

REDUCTORES, COLABORADORES Y ASSESORES
 ARQUITECTOS: DAVID GOMEZ URSUAITIA / FERRER CALDERON ALONSO
 ASOCIADOS: HECTOR MACORE SOAVALLA
 COLABORACION: JAVIER RUIZ TERRALDE

11 de JUNIO de 2021
 17/000
 ESCALA
 TIPO
 ENERO'01

VIZCAYO
ZAB.4
 GESTION-2020



LEYENDA

	EDIFICACION CONSOLIDADA
	RESIDENCIAL PROPUESTO
	INDUSTRIAL CONSOLIDADO
	INDUSTRIAL PLANEAMIENTO ANTERIOR (PROPUESTO)
	INDUSTRIAL PROPUESTO NUEVA ORGANIZACION
	DOTACIONAL EXISTENTE
	DOTACIONAL PROPUESTO NUEVA ORGANIZACION
	COMERCIAL
	ALMACENAJE
	PARQUE Y ZONA VERDE
	AREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACION
	INFRAESTRUCTURAS
	RED VIAL Y ESPACIOS LIBRES
	LIMITE SUELO URBANO



INFORMACIÓN	
SUELO URBANO	
LOCALIDAD	ZABALEGUI - PARC.27 POL. 7
PLANO	ESTADO ACTUAL - PLAN MUN. VIGENTE
PROMOTOR	USOS POR MENORIZADOS
ARQUITECTOS	M ^o Angeles Peralla Urquiga Carmen Peralla Urquiga
ARQUITECTOS	Pedro María Elena Albeniz Izar Iñate Zubiria
Z-INFO4	documento ap inicial AGOSTO 2021 Escala A3: 3/E

PLAN MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE NOAIN (VALLE DE EIOZ)

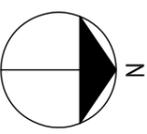
Texto Refundido
Parabotón de Euzkadi

PLANO CALIFICACION DEL SUELO URBANO. USOS POR MENORIZADOS
NUCLEO URBANO ZABALEGUI

REDACTORES, COLABORADORES Y ASESORES: DAVID GOMEZ URRUTIA / RAFAEL CALDERON ALONSO
ARQUITECTOS: HECTOR NAGORE
ABOYADO: JAVIER RUIZ TURRALUE
COLABORADOR: JAVIER RUIZ TURRALUE

ENCOMENDADO POR: AYUNTAMIENTO DE NOAIN
FECHA: 05/08/2021
Escala: 1/1000
FEM: 1000
ENERO 01

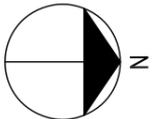
ZAB.3
14505-ZAB.004



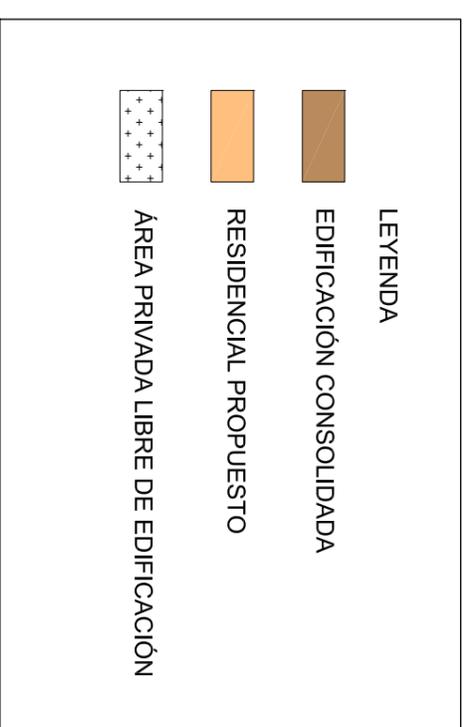
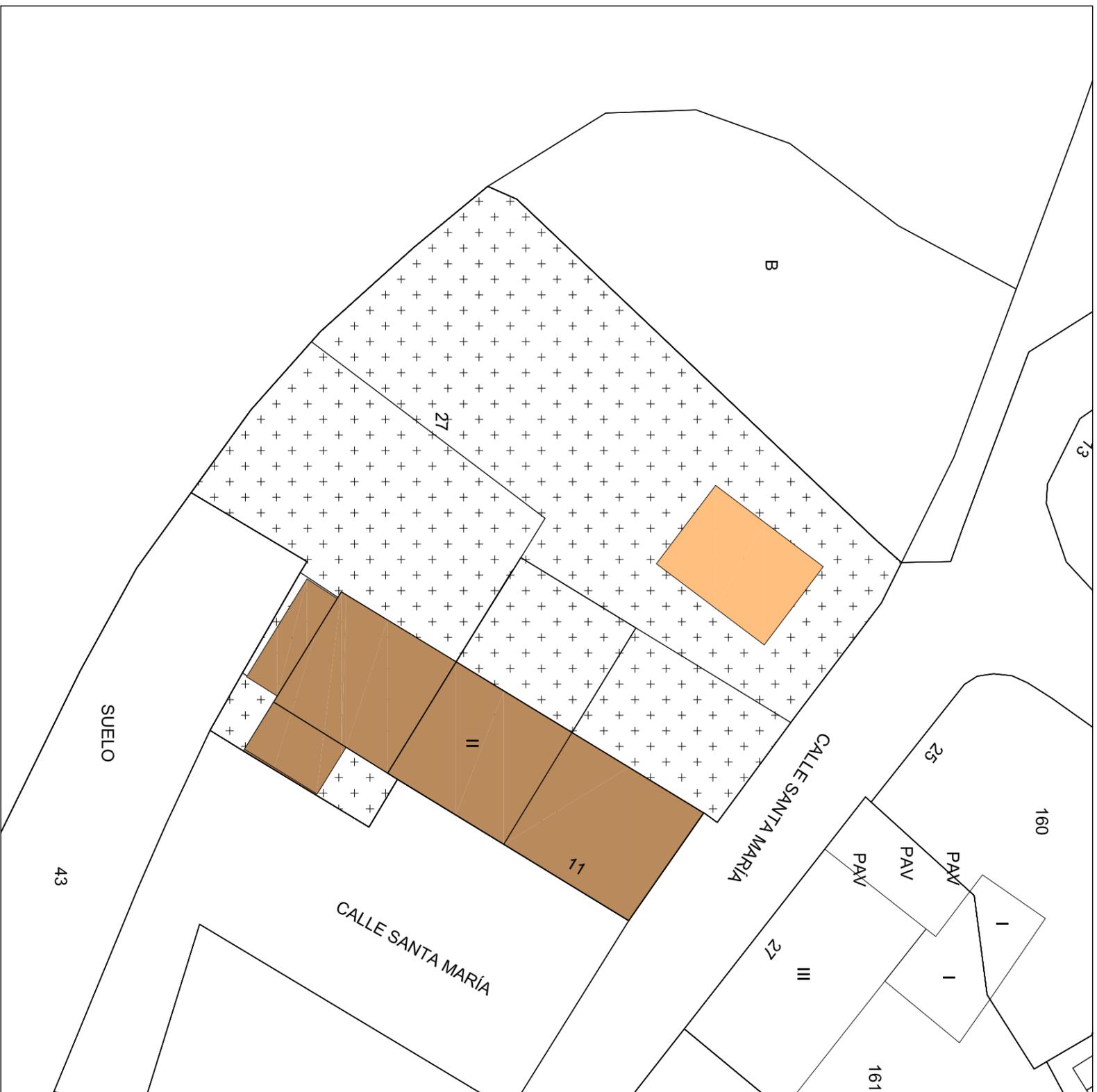


LEYENDA

-  EDIFICIO NUEVA ORDENACIÓN
-  ALINEACIÓN MÁXIMA
-  UNIDAD RESULTANTE



ORDENACIÓN		SUELO URBANO	
PEAU PARCELA 27 POL.7 - ZABALEGUI			
LOCALIDAD	ZABALEGUI - PARC.27 POL. 7	documento	ap. Inicial
PLANO	ESTADO MODIFICADO	AGOSTO 2021	
PROMOTOR	M ^{ra} Angeles Peralla Urquiaga Carmen Peralla Urquiaga	Escala	A3: 1/400
ARQUITECTOS	Pedro Mariñelarena Albeniz Itziar Itarte Zubiria	Z-G1	



ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
PEAU PARCELA 27 POL.7 - ZABALEGUI	
LOCALIDAD	ZABALEGUI - PARC.27 POL. 7
PLANO	ESTADO MODIFICADO USOS FORMENORIZADOS
PROMOTOR	M ^{ra} Angeles Peralla Urquiega Carmen Peralla Urquiega
ARQUITECTOS	Pedro Mariñelarena Albeniz Itziar Itarte Zubiria
documento ap. Inicial AGOSTO 2021	documento ap. Inicial AGOSTO 2021
Escala A3: 1/400	Escala A3: 1/400
Z-G2	