

# PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 59 DEL POLÍGONO 18

**BADOSTAIN (VALLE DE EGÜÉS)**

PROMOTOR: MIGUEL Y PABLO GOÑI AGUINAGA

## PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) SOBRE PARCELA CATASTRAL 59 POLÍGONO 18 BADOSTAIN

### 1. INTRODUCCIÓN

Se pretende la tramitación ante el Ayuntamiento del Valle de Egüés, como se indicará en los apartados posteriores, de un Plan Especial de Actuación Urbana sobre la parcela catastral 59 del polígono 18 de Badostain (Valle de Egüés), parcela incluida en la Unidad de Suelo Consolidado UC-6 del Plan Municipal del Valle de Egüés.

Se identifica a continuación extracto de orto fotografía aérea, superpuesta con el catastro, donde se enmarca la ubicación del ámbito de actuación del PEAU:



De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del 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 que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de 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*

Según la Ley Foral 11/2012, de 21 junio, de la Transparencia y Gobierno Abierto, participación ciudadana es

*la intervención e implicación de la ciudadanía en los asuntos públicos.*

Dicha ley foral integra además el Principio de participación y colaboración ciudadana en el que la Administración Pública, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, ha de garantizar que la ciudadanía, tanto individual como colectivamente, pueda participar, colaborar e implicarse en los asuntos públicos.

Tal y como establece el documento denominado “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, que se ha tenido en cuenta para el contenido y desarrollo del presente Plan de Participación

*La participación ciudadana aporta la intervención e implicación activa de la ciudadanía en los asuntos públicos y en el proceso de toma de decisiones de los mismos.*

*Se desarrolla mediante la aplicación de una serie de metodologías combinadas de información, consulta y mecanismos específicos que faciliten el intercambio de ideas, la deliberación y la construcción colectiva.*

*Tiene, por tanto, un marcado carácter multidireccional, donde todas las partes actuantes intercambian opiniones y visiones y culmina en un resultado colectivo.*

*Se producen interacciones cruzadas que pueden enriquecer el discurso y hacerlo más realista y adaptado a las circunstancias.*

## 2. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN

---

Tal y como se establece en la legislación urbanística, los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones del PGM con la finalidad de regular actuaciones de rehabilitación edificatoria, actuaciones de dotación y de reforma o renovación de la urbanización, y pueden prever actuaciones de nueva urbanización.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 77.6 del TRLFOTU:

*la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana*

Estos instrumentos, como establece el artículo 7 del TRLFOTU, estarán sometidos a un proceso de participación ciudadana previo a su aprobación inicial.

Tal y como establece el documento “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, en base a las implicaciones que conlleva cada uno de estos instrumentos de desarrollo, se pueden diferenciar dos tipos de participación: simplificada o completa.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una Participación Completa, que se corresponde con aquellos instrumentos que pueden contener modificaciones pormenorizadas de la ordenación recogida en el PGM y aquellos que sus determinaciones no vienen recogidas en los PGM.

Como se explica en los siguientes apartados, el planeamiento vigente establece para la Unidad de Suelo Consolidado UC-6 de Badostain una **tipología** de *Vivienda Unifamiliar Aislada*, una **parcela mínima edificable** que se identifica con *las resultantes de la unidad delimitada que se establecen como indivisibles a efectos urbanísticos* y una **Ocupación Permitida** del *20% de las parcelas netas resultantes de la unidad delimitada* que a su vez va a establecerse como parámetro para la determinación de la **edificabilidad máxima** de la parcela.

Los objetivos principales del presente Plan de Participación son la comunicación, consulta y deliberación del contenido del mismo, en particular:

**Comunicación.** *En el marco en que nos encontramos implica un hecho consciente de transmisión de información, adaptado al público objetivo al que se dirige, de manera que el mensaje enviado sea comprensible y significativo para dicho receptor. La información debe ser accesible considerando el público al que va dirigida.*

Para ello, se ha preparado y se presenta el presente Plan de Participación Ciudadana en términos asequibles y con alternativas de ordenación que se explicará detalladamente en la reunión informativa a realizar en dependencias municipales

**Consulta.** *Supone un avance cualitativo en la participación mediante una interpelación a la ciudadanía. Tiene carácter bidireccional con intercambio de ideas y pareceres. La consulta es activa, requiere de instrumentos específicos para recabar opiniones, propuestas, valoraciones... siendo preciso que se adapte a la tipología de personas con las que se va a contactar.*

El formato del proceso de participación supone una acción de “ida y vuelta” de manera que, tras una primera explicación de la propuesta, los participantes en las diferentes actuaciones (reunión presencial, presentación de aportaciones...) puedan aportar su información, sugerencias, dudas y experiencia al respecto, indicando posible problemática o diagnóstico previo, que ayuden a mejorar el contenido del documento tramitable.

**Deliberación.** *Es un proceso previo a la toma de una decisión en la cual la ciudadanía considera hechos relevantes desde diversos puntos de vista y dialoga con otros para pensar críticamente sobre las diferentes opciones posibles, ampliando de este modo sus perspectivas, opiniones y entendimiento. Implica un análisis de las cuestiones a tratar, de manera colectiva, para clarificar las prioridades y decisiones a tomar.*

Una vez realizadas las explicaciones y puesta en común de la información por todas las partes, se produce un debate sosegado donde se analizan y se estudian las diferentes propuestas y/o alternativas, que pueden ser las incluidas en el presente Plan de Participación u otras que puedan surgir del debate. Todas estas cuestiones se recogerán en un acta de las diferentes sesiones que puedan derivarse del proceso de participación y tendrán su plasmación final en el preceptivo documento de “Conclusiones al Proceso de Participación”, que se incorporará como Anexo al Plan Especial de Actuación Urbana.

Para la tramitación y aprobación posterior del Plan Especial de Actuación Urbana por parte del Ayuntamiento de Valle de Egüés, se estará a lo establecido en los artículos 7 y 72 del TRLFOTU.

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES, CIUDADANOS Y ENTIDADES PÚBLICAS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

---

Como quedará explicado con más detalle en otros apartados de este Plan de Participación el objetivo del futuro PEAU será establecer el marco normativo urbanístico para posibilitar que la edificación residencial existente en la parcela 59 polígono 18 de Badostain, con la misma edificabilidad actual, se rehabilite y reforme para acoger dos viviendas, esto es, para pasar de la tipología unifamiliar aislada a vivienda bifamiliar aislada por responder a las necesidades habitacionales de dos unidades familiares, vinculadas entre sí (los promotores son hermanos) pero con sus propias unidades familiares que precisan de la necesaria independencia en cuanto a la disposición, utilización y financiación de sus respectivas viviendas.

A la vista del objetivo perseguido con el ulterior PEAU cabe considerar agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento a todos los vecinos de Badostain y así va a ser, procurando dar a este Plan de Participación la mayor difusión posible dentro de dicha localidad, sin excluir obviamente a cualquier vecino del Valle de Egüés.

Ello no obstante se va a hacer particular e individual invitación a participar en este proceso consultivo a los propietarios y/o inquilinos y residentes en general de las edificaciones y parcelas más cercanas a la parcela 18/59.

Por ello, amén de difundir el Plan de Participación entre todos los vecinos de Badostain, se han identificado como agentes especialmente interesados interesadas a los propietarios de las parcelas privadas más próximas a la parcela 18/59, así como a los representantes del **Ayuntamiento de Valle de Egüés**, como entidad competente en la tramitación del planeamiento y al propio **Concejo de Badostain**, por su innegable interés en todo aquello que suceda en su término concejil.

- Parcela 18/56, Calle Ardanaz 2: D. Jose Manuel Navarro Arasti.
- Parcela 18/60, Calle San Miguel 17: D. Jose Antonio Lopez Salas.
- Parcela 18/268, Plaza Iturriberri 3: ¿Chema?
- Parcela 18/269, Calle San Miguel 6: ¿Chema?
- Parcela 18/49, Calle Tallunche 11: D. Félix Ballaz.
- Parcela 18/50, Calle San Miguel 25: D. Félix Ballaz.

#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

---

El planeamiento vigente es el Plan Municipal vigente desde la publicación en el BON nº 154 de 22 de diciembre de 2000, del Acuerdo de 1 de junio de 1999 de la Comisión de Ordenación del Territorio (Subcomisión de Urbanismo) por el que se aprueba definitivamente el Plan Municipal del Valle de Egüés.

La parcela catastral 59 del polígono 18 de Badostain se incluye dentro de la Unidad de Suelo Consolidado UC-6 del Plan Municipal, cuya regulación viene recogida en la correspondiente *Ficha Urbanística Particular*:

##### **Objetivos Urbanísticos:**

Consolidar los usos y edificaciones existentes, estableciendo las determinaciones para su Conservación, Adecuación o Sustitución, manteniendo la tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada en parcela.

**Clasificación:** SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS

**Calificación:** RESIDENCIAL.

##### **Tipos de Actuación Permitidos:**

Conservación, Adecuación, Ampliación y Sustitución, de los usos y edificaciones existentes, y obras de nueva planta.

**Tipología:** Vivienda Unifamiliar Aislada

**Alineaciones:** Libres para las actuaciones de nueva planta a una distancia mínima de 3 mts. de la alineación exterior de parcela.

**Profundidad máxima edific.:** no se establece.

**Fachada mínima:** no se establece.

**Parcela mínima edificable:** las resultantes de la unidad delimitada que se establecen como indivisibles a efectos urbanísticos.

**Ocupación permitida:** 20% de las parcelas netas resultantes de la unidad delimitada.

**Nº máx. de plantas:** se consolidan las existentes y en caso de sustitución P.Baja + 1 Planta

## CONDICIONES DE GESTIÓN:

Cada parcela constituye una Unidad de Ejecución a efectos de las actuaciones permitidas que serán objeto de licencia mediante la presentación del correspondiente proyecto de obras

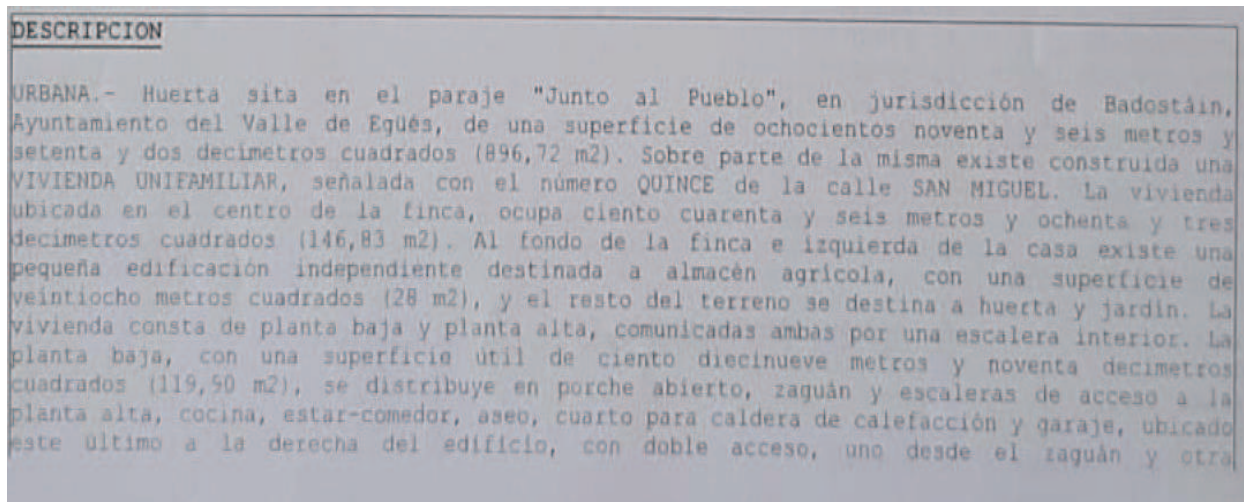
Y los datos de la parcela 18/59 relevantes en relación con dicha normativa urbanística son:

- Superficie de parcela privada: 896,72 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima permitida 20% X 896,72 = 179,34 m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: Las existentes y en caso de sustitución  
P.Baja + 1 Planta
- Edificabilidad máxima permitida: La resultante de la ocupación máxima permitida por dos alturas (PB+1): 179,34 x 2 = 358,68 m<sup>2</sup>

## 5. ANTECEDENTES

---

La parcela catastral 18/59 tiene una superficie de 896,72 m<sup>2</sup> que coincide con la superficie de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad (Tomo 2399, Libro 270, Folio 16, Finca 10969), según descripción que se copia a continuación:



Y dada la ocupación en algunas de las propuestas de ordenación y la cesión en otra de esas alternativas que afectan a una parte de la parcela que se van a presentar en el presente Plan de Participación, se acredita a continuación la coordinación entre el Registro de Riqueza Territorial y el Registro de la Propiedad a efectos de acreditar la actual titularidad de esa parte y su pertenencia a la propiedad de la parcela 59 polígono 18:

**DATOS REGISTRALES**

Tomo 2399 Libro 270 Folio 16

**BASE GRAFICA CATASTRAL COORDINADA**

Polligono: 18; Parcela: 59; Subárea: 1; Unidades urbanas: 4, 3, 2, 1



Se ha practicado la coordinación con el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial de Navarra

La edificación residencial existente en la parcela 18/59 se construye en 1990 con las características y superficie actuales, que se recogen con detalle en la descripción del Registro de la Propiedad que se acaba de copiar, concebida como vivienda unifamiliar aislada con parcela libre privada a su alrededor y acceso desde la Calle San Miguel como puede apreciarse en la orto fotografía del año 1998-2000 descargada del SITNA.



En la parcela existe un almacén de una sola planta de 28 m<sup>2</sup> pegante al límite de la parcela que linda con la parcela 18/56 que también viene referido en la nota simple registral.

Las dimensiones de la parcela y de la vivienda responden a un concepto residencial y a un modelo o estereotipo familiar tradicional máxime en localidades pequeñas y vinculadas con actividades rurales y actualmente superado por nuevos modelos de familia con menor número de miembros, en ocasiones monoparentales, y con criterios y hábitos de movilidad y por extensión de permanencia en la misma vivienda que se traduce en necesidades de viviendas más pequeñas y más fácilmente enajenables.

Por otra parte en Badostain, y concretamente en la normativa de la UC-6 hemos visto que entre los objetivos urbanísticos del Plan se menciona la consolidación de los usos y edificaciones existentes, sea a través de la conservación, adecuación o sustitución, manteniendo la tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada en parcela.

Pues bien, parece evidente que la fórmula más adecuada para conjugar la adecuación de las viviendas al tamaño, composición y necesidades propias del nuevo modelo familiar al que se ha hecho referencia, y al mismo tiempo promover la consecución de los objetivos urbanísticos declarados en el Plan para la UC-6, pasa por la adecuación de una de las grandes viviendas de tipología unifamiliar aislada en parcela, conservándola, reformándola, y convirtiéndola en una vivienda bifamiliar aislada, esto es, misma tipología, misma edificabilidad, pero para acoger a dos unidades familiares en lugar de una sola, posibilitando el acceso a la vivienda a familias jóvenes con menos recursos económicos, con menor número de miembros, con unas expectativas de movilidad mayores que las de familias tradicionales y más propias de modelos anteriores, que sin embargo demanden vivir en localidades pequeñas, con espacios libres y abiertos, y que rejuvenezcan y revitalicen la localidad.

El PEAU a tramitar como continuación del presente Plan de Participación no se propone incrementar la edificabilidad de la parcela; en la medida de lo posible ni siquiera se pretende incrementar la ocupación máxima permitida más allá de lo estrictamente necesario para el cumplimiento de las determinaciones de planeamiento en materia de aparcamientos en parcela privada; incluso se pretende mantener la parcela sin segregar para que exteriormente el resultado del PEAU sea prácticamente inapreciable en cuanto a las características, condiciones y aspecto de la parcela y la edificación principal, permitiendo con esa actuación de dotación principalmente un incremento de



densidad (pasando de una vivienda a dos) pero con la misma tipología exterior de unifamiliar aislada en parcela que caracteriza a la UC-6.

## 6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVAS

---

Como ya hemos avanzado en apartados anteriores el PEAU que se presentará a tramitación una vez concluya el proceso consultivo iniciado con el presente Plan de Participación Ciudadana tiene como objetivo fundamental modificar aquellas determinaciones pormenorizadas de la normativa urbanística de la UC-6 que actualmente impiden la división de la vivienda unifamiliar aislada existente en la parcela 18/59 para dar lugar a una vivienda bifamiliar aislada, en principio sin incrementar ni la edificabilidad máxima ni la ocupación máxima permitidas salvo en aquello que fuera estrictamente necesario para cumplir las determinaciones del Plan Municipal sobre aparcamiento en parcela privada, y previsiblemente sin segregar siquiera la parcela para generar dos parcelas una para cada vivienda y unidad familiar, dejando la parcela tal y como está o incluso con la cesión de una parte de la misma para mejorar la urbanización exterior colindante y posibilitar mayor número de plazas de aparcamiento en espacio público.

Se mantienen todas las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente así como el resto de las pormenorizadas de la ficha urbanística de la UC-6 que no queden expresamente modificadas en el PEAU que se presente.

El art. 7.4 D.F.Leg. 1/17 establece que el Plan de Participación debe contener al menos un resumen de las propuestas alternativas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana, y en este apartado vamos a ofrecer algunas de esas alternativas de ordenación con un somero comentario explicativo de las características principales de cada una de ellas:

a) Opción Cero: Mantener el planeamiento vigente para la parcela 18/59.

Esta propuesta se recoge en el Plano 1 del Anexo 2 de Planos con las propuestas de ordenación de este documento y consistiría lisa y llanamente en no hacer nada, dejar la normativa urbanística como está y consecuentemente impedir la división de la vivienda unifamiliar aislada existente en la parcela sin posibilidad de reconvertirla en bifamiliar aislada, lo que en la práctica se traduciría en la imposibilidad de que los promotores de esta iniciativa, dos hermanos con sus propias unidades familiares, pudieran acometer sus proyectos vitales de convivencia próxima pero al mismo tiempo independiente en la parcela y por tanto en la localidad deseada y elegida.

b) Opción Uno: Esta propuesta se desarrolla en el Plano 2 del Anexo 2 de Planos con las propuestas de ordenación y consiste en una vivienda bifamiliar aislada con segregación de una buena parte del resto de parcela privada, para que cada vivienda tenga su propio espacio libre privado separado, independiente y como finca registral diferenciada de la otra. Además se cerraría toda la parcela y se mantendría parte de la parcela (260,72 m<sup>2</sup>) en el extremo noroeste como elemento común a las dos viviendas y a ambas subparcelas para acoger el espacio cubierto para dos plazas de aparcamiento privado y el acceso a la edificación principal, lo que obligaría a incrementar la ocupación en planta hasta 204,20 m<sup>2</sup> lo que supone un 22.77% de la superficie de la parcela, aumentando el máximo permitido en el P.M. que está fijado en un máximo del 20% de la superficie de la parcela (incremento de la ocupación máxima permitida en un 2,77%). No se aumentaría edificabilidad que queda establecida en 358,68 m<sup>2</sup>, y como se justifica en el Plano 2 no se vería rebasada con la ordenación propuesta. Además, y para cumplir la previsión legal del art. 55.4 D.F.Leg. 1/17 sobre plazas de aparcamiento en espacios de uso público, y dadas las dificultades de cumplimiento in natura, se propone su sustitución por equivalente en metálico conforme a lo previsto en el art. 96.2.b) D.F.Leg. 1/17.

c) Opción Dos: Recogida en el Plano 3 del Anexo 2 de Planos se trata de una propuesta de vivienda familiar aislada manteniendo todo el resto de la parcela sin segregar como un único espacio libre privado que compartirán las dos viviendas que conformarán la vivienda bifamiliar aislada y en la que además se ha previsto la

cesión para que pase a formar parte de la urbanización pública de 82,12 m<sup>2</sup> (<10% de la superficie total de la parcela) en la esquina Noroeste en la que además se alojarán dos plazas de aparcamiento en espacio público. A su vez en la parcela se prevé un espacio cubierto para dos plazas de aparcamiento (30 m<sup>2</sup>) situadas en el límite de la parcela con el espacio público en su linde sur en una zona de amplia visibilidad y facilidad de maniobra.

Esta opción al igual que la anterior obligaría a incrementar la ocupación en planta hasta 204,20 m<sup>2</sup> lo que supone un 22.77% de la superficie de la parcela aumentando el máximo permitido en el P.M. que fija un máximo del 20% de la superficie de la parcela (incremento de la ocupación máxima permitida en un 2,77%). No se aumentaría edificabilidad que queda establecida en 358,68 m<sup>2</sup> y como se justifica en el Plano 3 no se vería rebasada con la ordenación propuesta. Además se cumple la previsión legal de cesión de dos plazas de aparcamiento es espacio de uso público del art. 55.4 D.F.Leg. 1/17.

La Opción elegida para desarrollar y pormenorizar en el subsiguiente PEAU es la **Opción Dos**, que en la medida en que se contempla la cubrición de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada, obliga a modificar la determinación vigente sobre ocupación máxima permitida, que no se vería afectada si los aparcamientos fueran descubiertos, toda vez que si la ocupación permitida en la ficha urbanística de la UC-6 es de 179,34 m<sup>2</sup>, con la ejecución del espacio cubierto para dos plazas de aparcamiento en parcela privada de 30 m<sup>2</sup> se alcanzará una ocupación total de 204,20 m<sup>2</sup> que representa un 22,77% de ocupación sobre la superficie total de la parcela, y por tanto en el PEAU habrá que modificar la determinación que establece la ocupación máxima permitida para elevarla desde el 20% previsto al 22,77% que requerirá la ejecución de la ordenación propuesta.

Por el contrario ninguna de las alternativas expuestas, y por supuesto la elegida para desarrollar y pormenorizar a través del PEAU implican incremento de la edificabilidad que corresponde a la parcela, toda vez que la parcela actual tiene una edificabilidad que se calcula de multiplicar su ocupación máxima permitida (20%) por dos plantas (PB+1) que permite la ficha de la UC-6, de donde resulta:

$$896,72 \text{ m}^2 \times 20\% \times 2 = 179,34 \times 2 = 358,68 \text{ m}^2$$

Y con la ordenación Dos tendríamos la siguiente edificabilidad, si tenemos en cuenta:

- Que se pueden separar los conceptos ocupación y edificabilidad, es decir, que la edificabilidad no necesariamente ha de ejecutarse en PB+1 si se modifica la ocupación máxima permitida y se ejecuta la edificabilidad en más de un elemento construido solo en PB.
- Que las terrazas solo consumen el 50% de la edificabilidad, es decir, la mitad de su superficie, tal y como dispone la normativa sobre habitabilidad.
- Que la justificación de superficies (consumo de terrazas al 50%) se recoge en el Plano 2.2. del Anexo 2 de Documentación Gráfica de este Plan de Participación, y del que resultaría:

Edificación Existente y propuesta PEAU	Ocupacion	Edificabilidad (50%terrazas P1)	
		PB	P1
Almacén agrícola	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	
Vivienda	146.2 m <sup>2</sup>	146.2 m <sup>2</sup>	133.8 m <sup>2</sup>
Garaje cubierto	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
<b>Total Construido</b>	<b>204.2 m<sup>2</sup></b>	<b>338 m<sup>2</sup></b>	
<b>Maximo PM (20%*896.72)</b>	<b>179.34 m<sup>2</sup></b>	<b>358.68 m<sup>2</sup></b>	
<b>PEAU</b>	<b>204.2 m<sup>2</sup></b>	<b>358.68 m<sup>2</sup></b>	

## 7. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La actuación propuesta que como ha quedado expuesta consiste básica y principalmente en posibilitar la conversión de la edificación residencial unifamiliar aislada existente en la parcela 18/59 en bifamiliar aislada, permitir su ocupación y uso por dos familias independientes, esto es, configurando cada vivienda como finca registral

independiente aunque el resto de la parcela pueda seguir en su caso conformando una misma y única parcela y finca registral si se opta por no segregarla. Y para ello bastaría previsiblemente con modificar la determinación pormenorizada de la ficha urbanística de la UC-6 que establece las condiciones de la edificación y concretamente su tipología como vivienda unifamiliar aislada, para ampliarla a vivienda bifamiliar aislada, manteniendo el resto de determinaciones invariadas, con la única salvedad de la ocupación máxima permitida en el 20% de la superficie de la parcela para cumplir la determinación general de habilitar un espacio cubierto (mínimo porche) para acoger dos plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada que como mínimo ocupará 30 m<sup>2</sup> y que supondrá, que la ocupación máxima deberá ser incrementada en aproximadamente un 3% (pasando del 20% al 23,31%), pero sin que la edificabilidad máxima se vea incrementada según ha quedado justificado en el apartado anterior.

Como puede verse el objetivo de este Plan de Participación y del ulterior PEAU no requiere ningún acondicionamiento de urbanización ni de instalaciones urbanas diferentes a los previstos en el planeamiento aprobado, ya que no se incrementa la edificabilidad actual, tan solo la densidad, pasando de una vivienda a dos con la misma superficie construida, por lo que la presente propuesta no implica aumento de coste alguno ni para el propietario ni para la Administración Pública.

El único coste que implicará esta iniciativa para los propietarios radicarán en la asunción de los honorarios de la tramitación de Plan de Participación/PEAU para posibilitar la modificación de determinaciones urbanísticas pormenorizadas requeridas para posibilitar la inclusión de la tipología bifamiliar aislada que actualmente no se contempla en la ficha urbanística de la UC-6 limitada a la parcela 18/59 y el parámetro de ocupación máxima permitida para posibilitar el alojamiento de dos plazas de aparcamiento cubiertas en parcela privada, parcela que constituye, como dice la propia ficha, unidad de ejecución a estos efectos, y el coste de proyecto, dirección y ejecución de las obras para reformar la vivienda y permitir su división interior cumpliendo habitabilidad y resto de normativa vigente para que pueda acoger dos viviendas independientes, amén del coste de ejecución del nuevo cubierto para dos plazas de aparcamiento en la parcela privada.

Por todo ello, la viabilidad económica de esta iniciativa de modificación de determinaciones urbanísticas pormenorizadas que en la práctica permitirán que en la parcela 18/59 haya una vivienda bifamiliar aislada donde ahora existe y solo se permite una vivienda unifamiliar aislada, resulta acreditada por el hecho mismo de que los promotores de esta actuación hayan adquirido la parcela para habilitar la edificación existente como lugar de residencia de sus respectivas unidades familiares y encomendado al equipo redactor de este Plan de Participación la redacción y tramitación de los instrumentos precisos para su ejecución.

Por lo que respecta a la Memoria de sostenibilidad económica de la propuesta de modificación de planeamiento, es decir, del impacto de la misma para la Hacienda municipal, y bien entendido que se trata de una actuación privada en parcela privada, que no afectará ni requerirá de intervención alguna en la urbanización ni de la UC-6 ni de ninguna otra zona de Badostain o del término Municipal (los 82,12 m<sup>2</sup> de cesión ya están urbanizados como el resto de espacios públicos y tan solo habrá que marcarlos para acoger dos plazas de aparcamiento descubiertas), el hecho de que una vivienda unifamiliar con la misma edificabilidad actual se convierta en bifamiliar para acoger a dos unidades familiares, pero al no incrementarse su superficie edificada hay que presumir que puede acoger al mismo número de personas antes y después de la modificación promovida, por lo que no cabe esperar incremento de gastos para la Hacienda Municipal por un aumento significativo de las prestaciones que puedan demandar los futuros ocupantes/residentes en dicha edificación al ser previsible un número similar sea una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Desde la óptica de los ingresos para la Hacienda municipal, cabe mencionar las tasas por licencias urbanísticas municipales (por tramitación de PEAU y licencias de obras) y el ICIO por las obras que se acometerían próximamente (de manera inmediata tan pronto se puedan obtener las preceptivas licencias en un horizonte temporal de 3/6 meses para su inicio); y de manera más recurrente o como ingresos periódicos adicionales, el incremento de la partida del impuesto municipal de contribución urbana que pueda producirse a partir de la rehabilitación de la edificación existente que redundará sin duda en un incremento del valor de lo edificado.

Y desde la óptica de los gastos para la Hacienda municipal, ha de apuntarse que no se espera que la actuación obligue al Ayuntamiento a asumir mayores gastos o cargas, ni incremento de inversión alguno, ni siquiera de mantenimiento de la urbanización, ya que es poco probable que se produzca un aumento significativo de los

vehículos y personas que acuden a la parcela por el hecho de que sea una edificación bifamiliar pero como se ha explicado más arriba, sin incrementar ni un solo metro la superficie construida actual.

El hecho nada desdeñable de que no se vaya a incrementar la edificabilidad, objetivo típico de la mayoría de las actuaciones de dotación, que se mantiene por tanto en los mismos parámetros del planeamiento vigente, permite concluir que los equipamientos, dotaciones e infraestructuras en su día calculadas y ya ejecutadas para la edificabilidad prevista no se ven afectadas por la actuación propuesta, más allá de que en la ordenación que desarrollará el PEAU ya se prevé la generación de dos nuevas plazas de aparcamiento en espacio público que se cederá por los promotores.

En definitiva, la ejecución en su día de las determinaciones urbanísticas del futuro PEAU que seguirá a este Plan de Participación Ciudadana, no deberá implicar que el Ayuntamiento del Valle de Egüés deba hacerse cargo de ningún gasto adicional permanente en el tiempo derivado de esta actuación.

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto. Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en el presente documento.

## 8. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

---

La metodología propuesta por los técnicos que suscriben y por los promotores del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión del Plan de Participación Ciudadana y por extensión del subsiguiente Plan Especial de Actuación Urbana son las siguientes:

- Elaboración del presente Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento del Valle de Egüés.
- Difusión y publicidad. Instalación de avisos informativos en los paneles municipales, así como su publicación en la página web del Ayuntamiento.
- Sesión explicativa del contenido del documento a los agentes intervinientes en el proceso, definidos en el punto 2 del presente documento, a la ciudadanía en general, al Concejo de Badostain y al Ayuntamiento, a realizar en lugar a determinar de común acuerdo con el Ayuntamiento (se deberá concretar una fecha).
- Periodo de recogida de aportaciones, mediante registro de entrada en la sede municipal o a través del correo electrónico de los técnicos que suscriben (lirisarri@micap.es) u otro que defina el Ayuntamiento, durante al menos 15 días naturales, desde que tenga lugar la reunión informativa referida anteriormente.
- Elaboración del documento de conclusiones al Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su incorporación al PEAU.

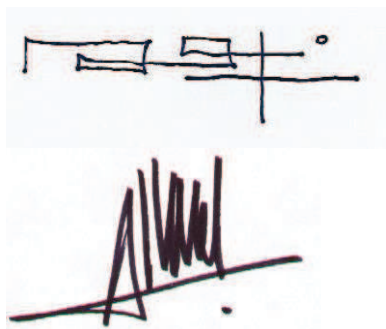
## 9. CONCLUSIÓN

---

El presente documento, como parte integrante del Plan Especial de Actuación Urbana, manteniendo las determinaciones estructurantes y modificando las pormenorizadas señaladas, a nuestro entender, supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento capaz de aunar el interés particular y legítimo de los promotores y el general del Concejo de Badostain y del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

Los redactores del presente documento abajo firmantes consideran justificada la adecuación del mismo a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicitan su visto bueno y tramitación.

Badostain, a 20 de OCTUBRE de 2020



Marta Ciganda Pueyo y Alberto Uriel Rubio

Arquitectos

NOMBRE  
IRISARRI  
NAGORE  
LUIS - NIF  
33415848E

Firmado  
digitalmente por  
NOMBRE IRISARRI  
NAGORE LUIS -  
NIF 33415848E  
Fecha: 2020.10.20  
13:22:11 +02'00'

Lcdo. D. Luis Irisarri Nagore  
Col. 1167 M.I.C.A.P.

**Nagore abogados & asociados**

Héctor Nagore Sorabilla  
Cristina Viña Olorón  
Luis Irisarri Nagore

En la página siguiente, se incorpora un texto que puede ser utilizado como anuncio del Proceso de Participación por parte del Ayuntamiento del Valle de Egüés, tanto para la comunicación a los agentes como para el bando en el tablón y web municipal.