



**actuación de dotación para la establecer las  
determinaciones urbanísticas para la construcción de  
una terraza anexa a la casa señorbaita de sunbilla**

andoni espalósín goizueta  
marzo 2023

**proceso de participación ciudadana**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA .....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1.      | LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN .....                                     | 3         |
| 1.2.      | OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....                | 3         |
| <b>2.</b> | <b>IDENTIFICACIÓN DE AGENTES .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 3.1.      | NORMATIVA MUNICIPAL.....  | 3         |
| 3.2.      | CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD DISPONIBLE .....                       | 4         |
| 3.3.      | PROGRAMA DE NECESIDADES.....  | 4         |
| 3.4.      | ALTERNATIVAS PROPUESTAS .....                                       | 5         |
| 3.5.      | CESION DE ESPACIO PUBLICO .....                                     | 6         |
| 3.6.      | NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA.....                                | 6         |
| <b>4.</b> | <b>VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>                  | <b>7</b>  |
| 4.1.      | VIABILIDAD ECONÓMICA.....   | 7         |
| 4.2.      | SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....                                      | 7         |
| 4.3.      | EVALUACIÓN ECONÓMICA.....   | 7         |
| 4.4.      | INCIDENCIA PARA LA HACIENDA MUNICIPAL .....                         | 8         |
| <b>5.</b> | <b>METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>6.</b> | <b>CONCLUSIONES .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>7.</b> | <b>DOCUMENTACIÓN GRAFICA .....</b>                                  | <b>10</b> |

## **1. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA**

### **1.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN**

La Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobada mediante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, como texto refundido en el que se integran, debidamente aclaradas, regularizadas y armonizadas, las disposiciones vigentes contenidas en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística de Navarra y la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, establece en su artículo 7.3, la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana previo a la aprobación inicial de los Planes Especiales de Actuación Urbana como el que nos ocupa.

### **1.2. OBJETIVO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

El proceso de participación ciudadana consiste en informar a los ciudadanos acerca de los motivos e intenciones de la actuación urbanística propuesta, mediante la puesta a su disposición de la documentación a tramitar y explicaciones necesarias para su correcto entendimiento, para que puedan realizar las aportaciones y/o propuestas de mejora que consideren oportunos. Dichas propuestas deben ser analizadas e informadas, y, si es el caso, incorporadas a los documentos urbanísticos para su tramitación.

## **2. IDENTIFICACIÓN DE AGENTES**

Dada la entidad de la modificación propuesta se entiende que los agentes interesados por la misma son:

1. Ayuntamiento de Sunbilla.
2. Habitantes de Sunbilla, en especial los propietarios de las propiedades ubicadas a lo largo de la c/ Errekealde karrika y Kale Nagusia, en las inmediaciones de la parcela afectada:
  - a. Polígono 2 Parcela 40, cuya dirección postal es c/ Errekealde karrika 1.
  - b. Polígono 2 Parcela 39, cuya dirección postal es c/ Errekealde karrika 3 y 5.
  - c. Polígono 2 Parcela 33, cuya dirección postal es c/ Errekealde karrika 2.
  - d. Polígono 2 Parcela 32, cuya dirección postal es c/ Kale Nagusia 44.
  - e. Polígono 2 Parcela 48, cuya dirección postal es c/ Kale Nagusia 17.
  - f. Polígono 2 Parcela 42, cuya dirección postal es c/ Kale Nagusia 48.

## **3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

### **3.1. NORMATIVA MUNICIPAL**

La parcela afectada por el presente documento se califica como Suelo Urbano sin que sobre ella se haya establecido posibilidad de edificación (suelo urbano libre privado). Todo el Suelo Urbano de Sunbilla se Califica como Residencial.

El artículo 47 del Plan Municipal de Sunbilla posibilita la ocupación del Suelo Urbano Libre Privado mediante la tramitación de un Estudio de Detalle con las condiciones establecidas en el artículo 29 del Plan Municipal.

### **3.2. CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD DISPONIBLE**

Tal y como corroboran los informes de los servicios técnicos municipales al respecto de las consultas realizadas acerca de las posibilidades de ampliar la casa Señorbaita y trámites previos al presente proceso de participación ciudadana, la edificabilidad otorgada por el Plan Municipal para la ampliación que se pretende es de 07m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela libre privada.

La parcela catastral 41 del polígono 2 de Sunbilla, sobre la que se ubica la casa Señorbaita, cuenta con una superficie (según catastro) de 234,01 m<sup>2</sup>, y la superficie de parcela ocupada por la casa Señorbaita, según medición real realizada in-situ para la redacción del proyecto de reforma de la isma, es de 94,15m<sup>2</sup>, por lo que la superficie de la parcela libre privada asciende a 139,86m<sup>2</sup>.

Por ello, la superficie edificable para la ampliación otorgada a la parcela por el Plan Municipal de Sunbilla asciende a 97,90m<sup>2</sup>.

### **3.3. PROGRAMA DE NECESIDADES**

El promotor, y propietario de la casa Señorbaita, pretende rehabilitar la casa Señorbaita para establecer en ella su residencia habitual y permanente, para lo cual ha tramitado en el Ayuntamiento la oportuna licencia de obras.

Debido a las condiciones de establecidas por la ley de aguas y los Estudios de Inundabilidad de realizados para el río Bidasoa por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que establece un calado para la avenida extraordinaria T500 superior a los 2m, la planta baja del edificio no puede ser empleada para usos residenciales, permitiéndose en ella únicamente usos de almacenamiento.

Atendiendo a las últimas inundaciones sufridas en Sunbilla, el propietario es consciente de que, incluso el uso de almacenamiento es inviable en dicha planta a menos de que se eleve su cota, por ello, el proyecto de rehabilitación planteó la elevación de las cotas de los forjados.

A requerimiento municipal, y en cumplimiento del Plan Municipal de Sunbilla, resultó necesario mantener el volumen original del edificio elevando la cubierta únicamente lo estrictamente necesario para dotar al edificio de un zunchos de coronación para el atado superior de los muros de mampostería del edificio, eliminando la posibilidad de emplear la planta bajocubierta para usos residenciales.

Con dichos condicionantes, resulta que el programa de vivienda de rehabilitación queda reducido a una única planta con una superficie útil inferior a 60m<sup>2</sup>.

Con el fin de disponer de una superficie residencial superior, el propietario se propone ampliar la edificación, cuya resolución formal es necesario que se resuelva en 2 plantas; planta baja destinada a almacenamiento (por debajo de la cota de la avenida extraordinaria T500) y planta primera destinada a usos residenciales, como ampliación de la vivienda existente.

### **3.4. ALTERNATIVAS PROPUESTAS**

#### **3.4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS**

Dadas las condiciones de la parcela y posición de la casa Señorbaita en ella, únicamente existe la posibilidad de ampliar la edificación por su fachada sur, existiendo 2 soluciones formales para ello:

1. Una ampliación con cubierta independiente a 2 o 3 aguas.
2. Una ampliación resolviendo la cubierta en continuación con la cubierta de la casa Señorbaita.

La alternativa 1 es la única que permite consumir la totalidad de la superficie edificable otorga por el Plan Municipal de Sunbilla, pudiendo llegar a edificarse una ampliación de 48,95m<sup>2</sup> por planta (5m x 9,75m / 5,5m x 8,85m / 6m x 8,15m / 6,5m x 7,50m).

La alternativa 2 limita el fondo de la ampliación a los 4m, distancia a la que el encuentro del plano de cubierta con el del cerramiento dota al interior de una altura libre de 2,20m.

En ambos casos, se opta por limitar el ancho de la ampliación a los 6,5m para permitir un paso de un mínimo de 1,5m entre la ampliación y el lindero Este.

A los efectos de graficar las 2 alternativas, se incluyen planos de las soluciones 5,5m x 8,85m (alternativa 1) y 4m x 6m (alternativa 2).

#### **3.4.2. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS**

##### **CRITERIOS DE VALORACIÓN**

Se establecen 4 criterios para la valoración de las alternativas propuestas:

1. Criterios funcionales: se valora el aprovechamiento óptimo de las posibilidades edificatorias otorgadas por el Plan Municipal de Sunbilla,
2. Criterios ambientales: se valora la adecuación de la solución volumétrica a las condiciones volumétricas de la edificación del entorno próximo.
3. Criterios sociales: se valora la afección a la solución propuesta a las parcelas colindantes y espacio público.
4. Criterios constructivos: se valora la complejidad de ejecución de las soluciones propuestas.

En cada uno de los criterios mencionados otorgando el valor "1" a la alternativa más favorable y "0" a la alternativa más desfavorable, tomando como alternativa para la elaboración del Plan Especial de Actuación Urbana aquella que mayor puntuación obtenga.

##### **VALORACIÓN DE PROPUESTAS**

###### **Criterios funcionales**

La alternativa 1 consigue agotar la edificabilidad otorgada por el Plan Municipal (97,90 m<sup>2</sup>) mientras que en la alternativa 2 la altura de la cubierta limita la superficie edificable a los 48,00 m<sup>2</sup>)

###### **Criterios ambientales**

En la alternativa 1 resulta un edificio con cubierta en forma de "T" a resolver a 4 o 5 aguas que difiere de las soluciones habituales y tradicionales del lugar, mientras que la alternativa 2 resuelve la cubierta en continuidad con la del edificio original resultando una cubierta a 2 aguas, habitual en las construcciones tradicionales de la zona.

### Criterios sociales

La alternativa 1 supone un volumen de mayores dimensiones y ocupación de parcela que la alternativa 2, lo que supone un obstáculo mayor en lo que a soleamiento y afección visual a las parcelas colindantes y espacio público se refiere.

### Criterios constructivos

La solución de cubierta de la alternativa 1 supone una complejidad de ejecución superior a la de la alternativa 2, además de requerir de un mayor mantenimiento durante la vida útil del edificio.

### ALTERNATIVA PROPUESTA

Tomando como resultado la valoración de los criterios anteriormente expuesta, se opta por desarrollar la Alternativa 2.

|                                | ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Criterios funcionales</b>   | 1             | 0             |
| <b>Criterios ambientales</b>   | 0             | 1             |
| <b>Criterios sociales</b>      | 0             | 1             |
| <b>Criterios constructivos</b> | 0             | 1             |
| <b>TOTAL</b>                   | 1             | 3             |

### 3.5. CESION DE ESPACIO PUBLICO

Atendiendo a la configuración del espacio público con el que linda la parcela, completamente adaptado a las necesidades de uso del mismo, se estima innecesaria la ampliación del mismo, por lo que se propone, así mismo, la supresión del deber urbanístico de cesión para ampliación de suelo público establecida por el Plan Municipal para la parcela.

### 3.6. NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

#### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

|                        |  |
|------------------------|--|
| CLASE DE SUELO:        | SUELO URBANO CONSOLIDADO   |
| SUPERFICIE TOTAL:      | 234.01 m <sup>2</sup> (según catastro)   |
| USO GLOBAL:            | RESIDENCIAL  |
| NUMERO MAXIMO DE VIV:  | 1 VIVIENDA   |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA: | EDIFICACION CONSOLIDADA + 48,00 m <sup>2</sup>   |
| CESION:                | 10% del aprovechamiento, que se materializará mediante contraprestación económica cuya valoración realizará el Ayuntamiento. |
| CESION DE SUELO:       | Sin cesiones   |

#### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

|                      |            |                              |
|----------------------|------------|------------------------------|
| USOS PORMENORIZADOS: | PRINCIPAL: | RESIDENCIAL (PLANTA PRIMERA) |
|----------------------|------------|------------------------------|

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | PERMITIDOS: ALMACEN Y COMERCIAL (PLANTA BAJA)<br>ALMACEN (PLANTA BAJOCUBIERTA) |
|                     | PROHIBIDOS: TODOS LOS DEMAS  |
| OCUPACION MAXIMA:   | según planos   |
| ALTURAS PERMITIDAS: | Las consolidadas para el edificio existente<br>Anexo: Plan Baja + 1            |
| ALTURA MAXIMA:      | La consolidada.  |
| PARCELA MINIMA:     | No se permite la segregación   |
| SISTEMA DE GESTION: | Actuación Directa  |
| INSTRUMENTOS:       | Proyecto de edificación  |

#### **4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La modificación propuesta no supone un incremento de gastos urbanísticos para las arcas públicas sobre los ya previstos en el Plan Municipal.

Los gastos generados para los propietarios de las fincas afectadas se limitan a las cesiones legales, la sufragación de los gastos de ampliación de redes de infraestructuras que las compañías gestoras dispongan debido al incremento del número de viviendas a abastecer y el abono de las tasas derivadas de las actividades que se propongan sobre las mismas.

##### **4.1. VIABILIDAD ECONÓMICA**

La propuesta plantea la ampliación de un edificio existente del que el promotor es propietario y pretende rehabilitar, cuenta con licencia municipal de obras para ello, con el fin de dotar al programa de vivienda de planta primera de una mayor superficie.

El propietario cuenta con la concesión de un crédito hipotecario para acometer la intervención, para cuya concesión ha debido de contar con fondos propios que cubran más del 20% de la inversión.

##### **4.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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

No obstante, se ha realizado una valoración económica de la intervención justificada en el punto siguiente.

##### **4.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA**

Se recogen a continuación los costes estimados para la propiedad, para ello se ha contemplado la alternativa con mayor coste para el propietario (98,45 m<sup>2</sup> construidos).

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <u>Gastos de construcción</u> | <u>27.000,00 €</u> |
|-------------------------------|--------------------|

|                              |          |          |             |
|------------------------------|----------|----------|-------------|
| Almacén planta baja          | 24,00 m2 | 375 €/m2 | 9.000,00 €  |
| Ampliación vivienda          | 24,00 m2 | 750 €/m2 | 18.000,00 € |
| Honorarios técnicos          |          |          | 4.000,00 €  |
| Redacción PEAU               |          |          | 1.000,00 €  |
| Proyecto y dirección de obra |          |          | 3.000,00 €  |
| Tasas municipales y cesiones |          |          | 3.100,00 €  |
| ICIO                         |          |          | 1.100,00 €  |
| 10% cesión                   |          |          | 2.000,00 €  |

#### 4.4. INCIDENCIA PARA LA HACIENDA MUNICIPAL

La intervención no supone gasto alguno para la Hacienda Municipal, mientras que supone el ingreso de la monetarización de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y las tasas en concepto de ICIO.

#### 5. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Se publicará el anuncio de la Actuación prevista en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento de Sunbilla disponiendo de una copia de los Estudios Previos en las dependencias del Ayuntamiento y la web municipal para su consulta.

Así mismo, se notificará por correo postal, a los propietarios señalados en el apartado "identificación de agentes", la publicación del anuncio, facilitándoles una copia digital del documento Estudios Previos en el que se define la actuación propuesta.

El periodo de exposición del documento se prolongará durante un periodo de 1 semana, finalizado el cual se celebrará una reunión informativa en dependencias municipales (se fijará la fecha y hora en el anuncio publicado) con el objeto de explicar la propuesta y aclarar cuantas cuestiones hayan surgido durante la revisión del documento.

Se establece la dirección del correo electrónico del equipo redactor del PEAU ([info@linoplaza.com](mailto:info@linoplaza.com)) como buzón para la recepción de sugerencias durante las 2 semanas del periodo de exposición del documento y hasta 1 semana después de la celebración de la reunión informativa (las fechas concretas de incluirán en el anuncio de publicación).

#### 6. CONCLUSIONES

Transcurrido el plazo propuesto de exposición y recepción de sugerencias, se valorarán las propuestas recibidas, y se modificará el documento de acuerdo las conclusiones extraídas.

En caso de no recibir sugerencia alguna en el plazo establecido, el Ayuntamiento, a instancia del promotor, iniciará la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana que definirá las condiciones urbanísticas que regirán el posterior desarrollo edificatorio.



En Elizondo, a septiembre de 2023,



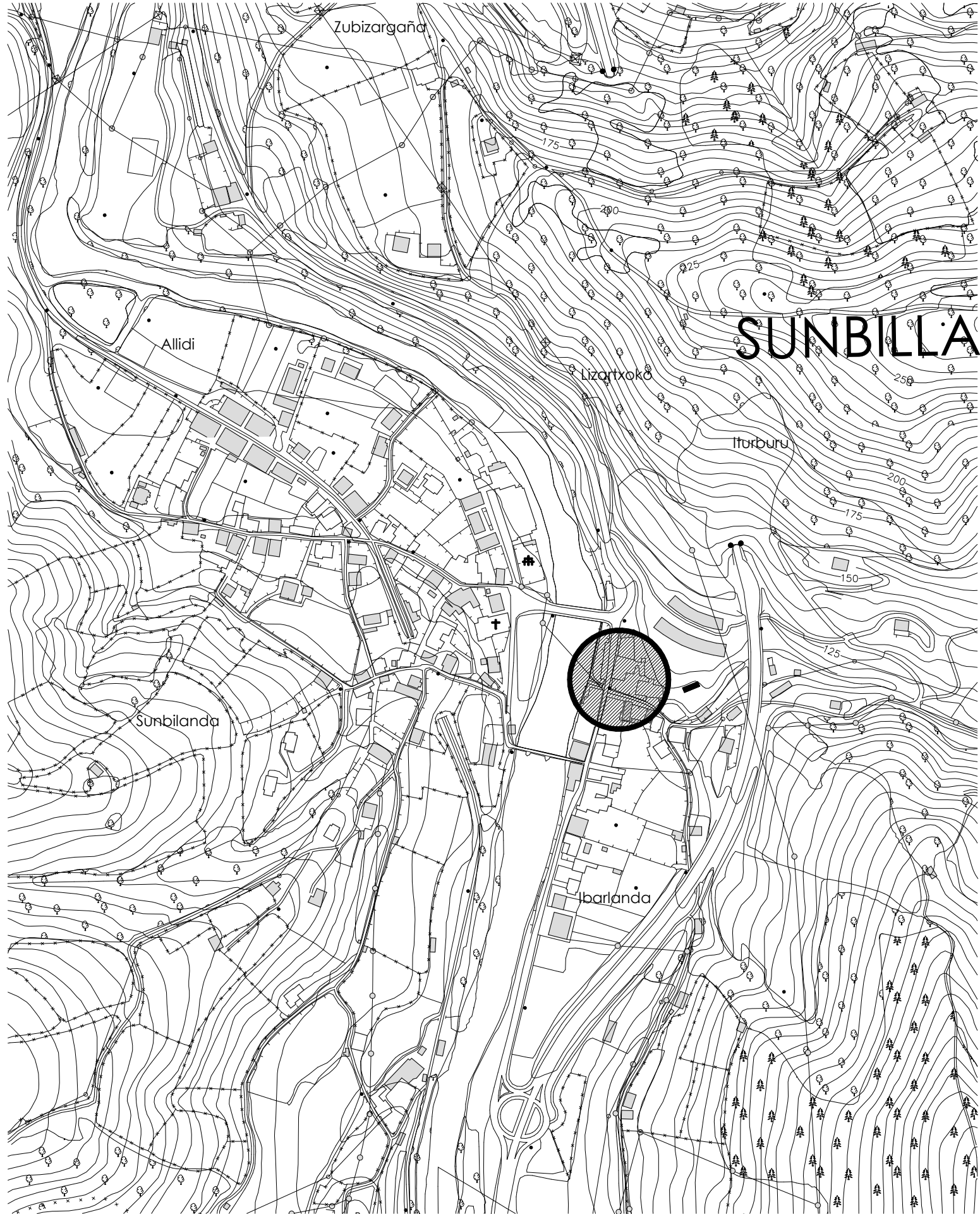
Javier Oteiza Larrechea, arquitecto

colegiado C.O.A.V.N. nº. 2.941

C.S.C.A.E. nº: 418.617

(lino plaza y asociados, slp)

## 7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



# SUNBILLA

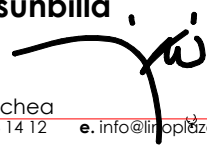


## actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de un anexo a la casa señorbaita de sunbilla

plano  
plano de situación.

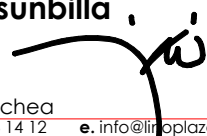
propiedad  
andoni espelosin goizueta

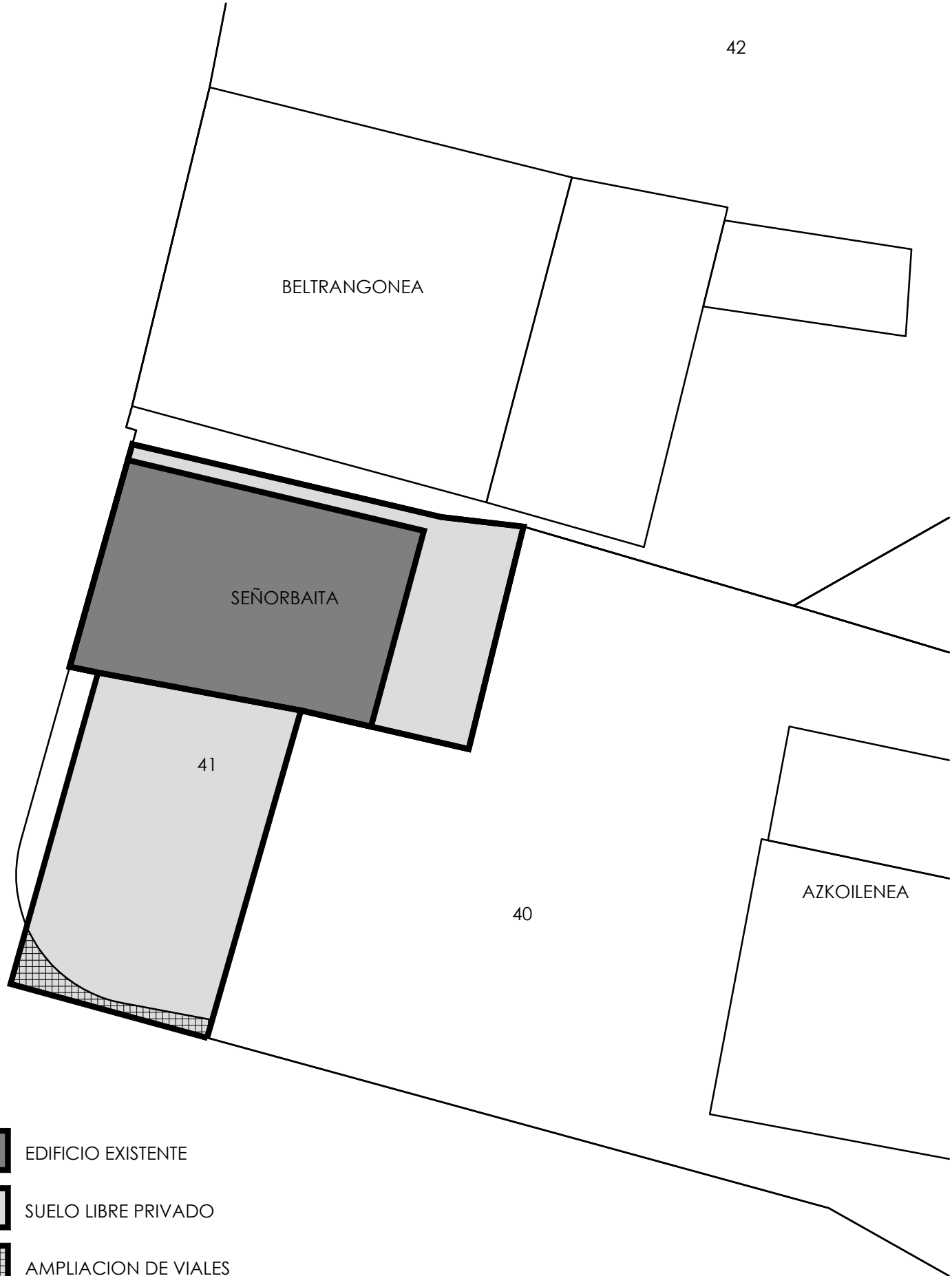
arquitecto  
javier oteiza larrechea



fecha  
septiembre 2023  
referencia  
2007-PEAU.1.dwg  
escala  
1:5.000  
nº plano

# 01

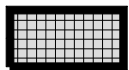




EDIFICIO EXISTENTE



SUELO LIBRE PRIVADO



AMPLIACION DE VIALES



**actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de un anexo a la casa señorbaita de sunbilla**

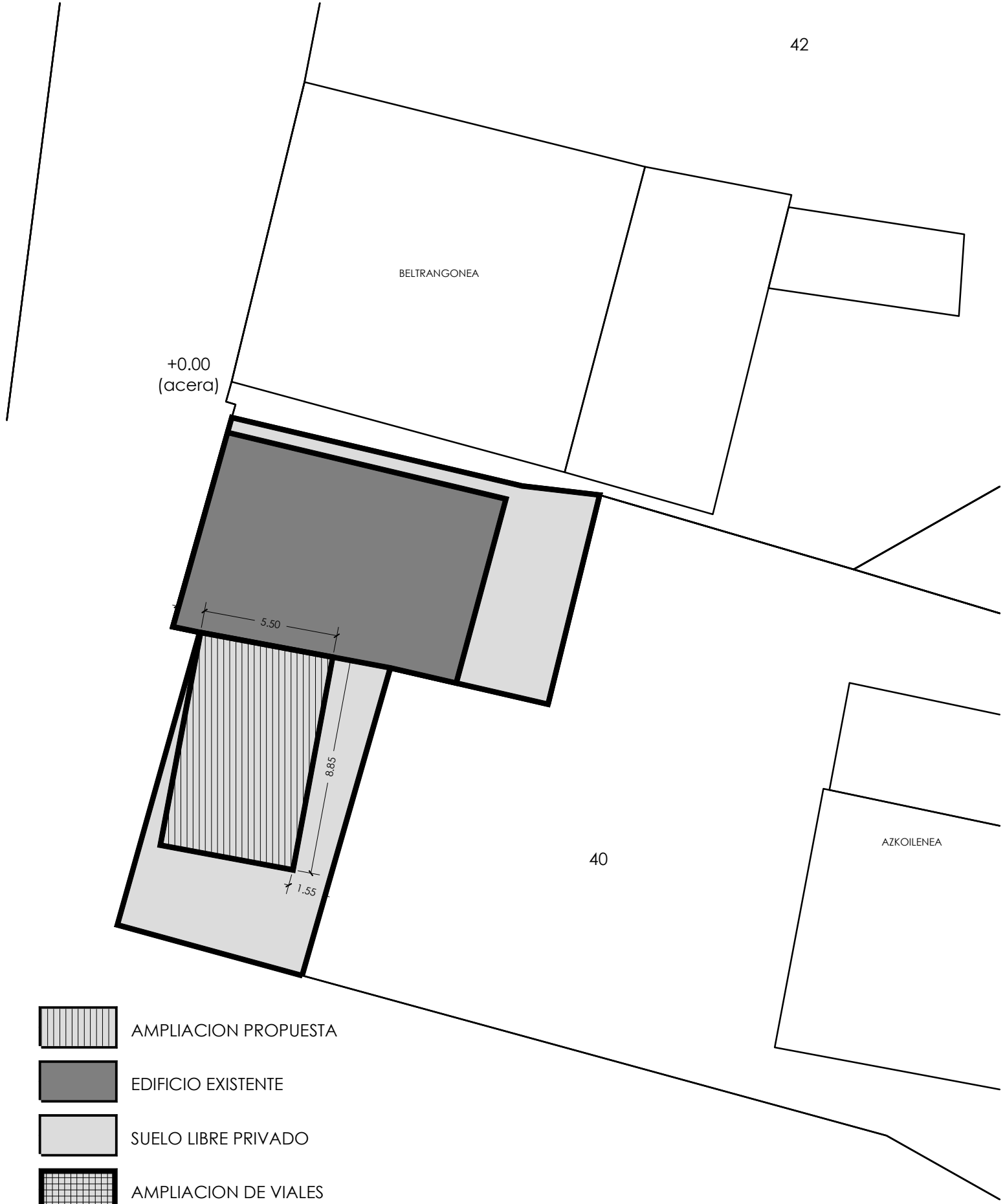
plano  
**alineaciones vigentes.**

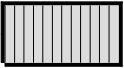



propiedad  
andoni espelosin goizueta

arquitecto  
javier oteiza larrechea

fecha  
junio 2023  
referencia  
2007-PEAU.dwg  
escala  
1:200  
nº plano

**03**



-  AMPLIACION PROPUESTA
-  EDIFICIO EXISTENTE
-  SUELO LIBRE PRIVADO
-  AMPLIACION DE VIALES

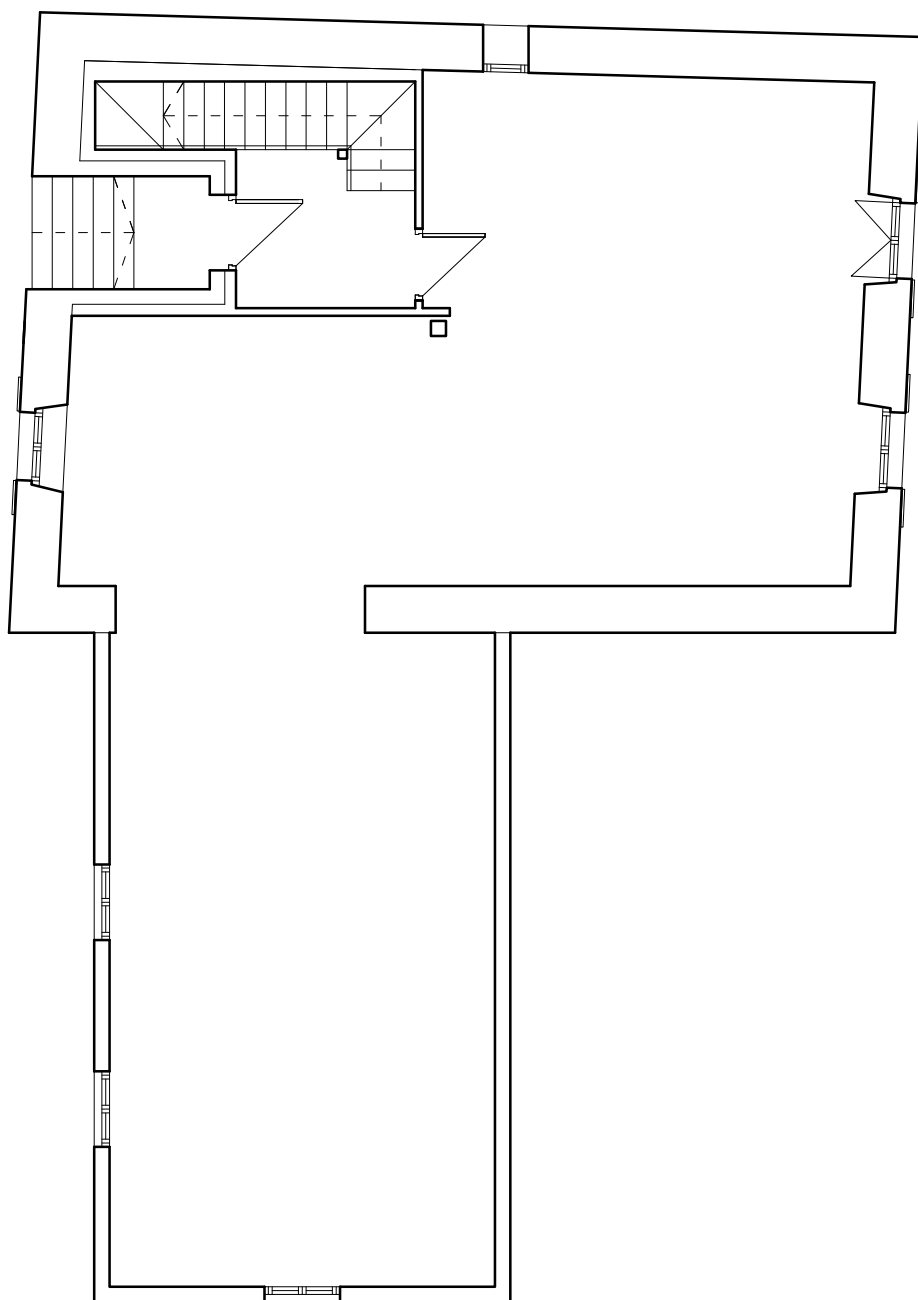


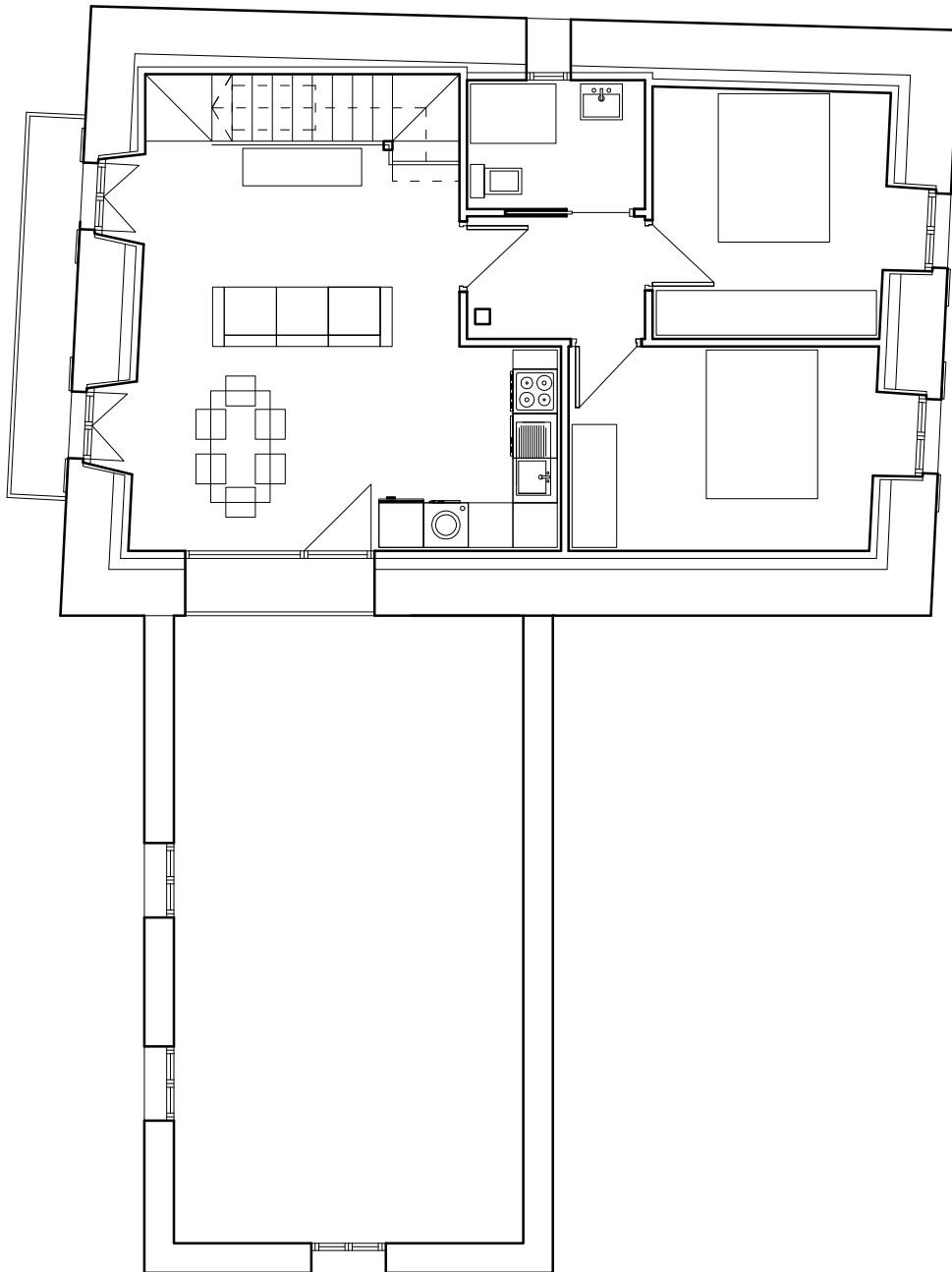
**actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de un anexo a la casa señorbaita de sunbilla**

plano **alternativa 1: alineaciones propuestas.**  
 propiedad andoni espelosin goizueta arquitecto javier oteiza larrechea

fecha septiembre 2023  
 referencia 2007-PEAU.1.dwg  
 escala 1:200  
 nº plano

**04**

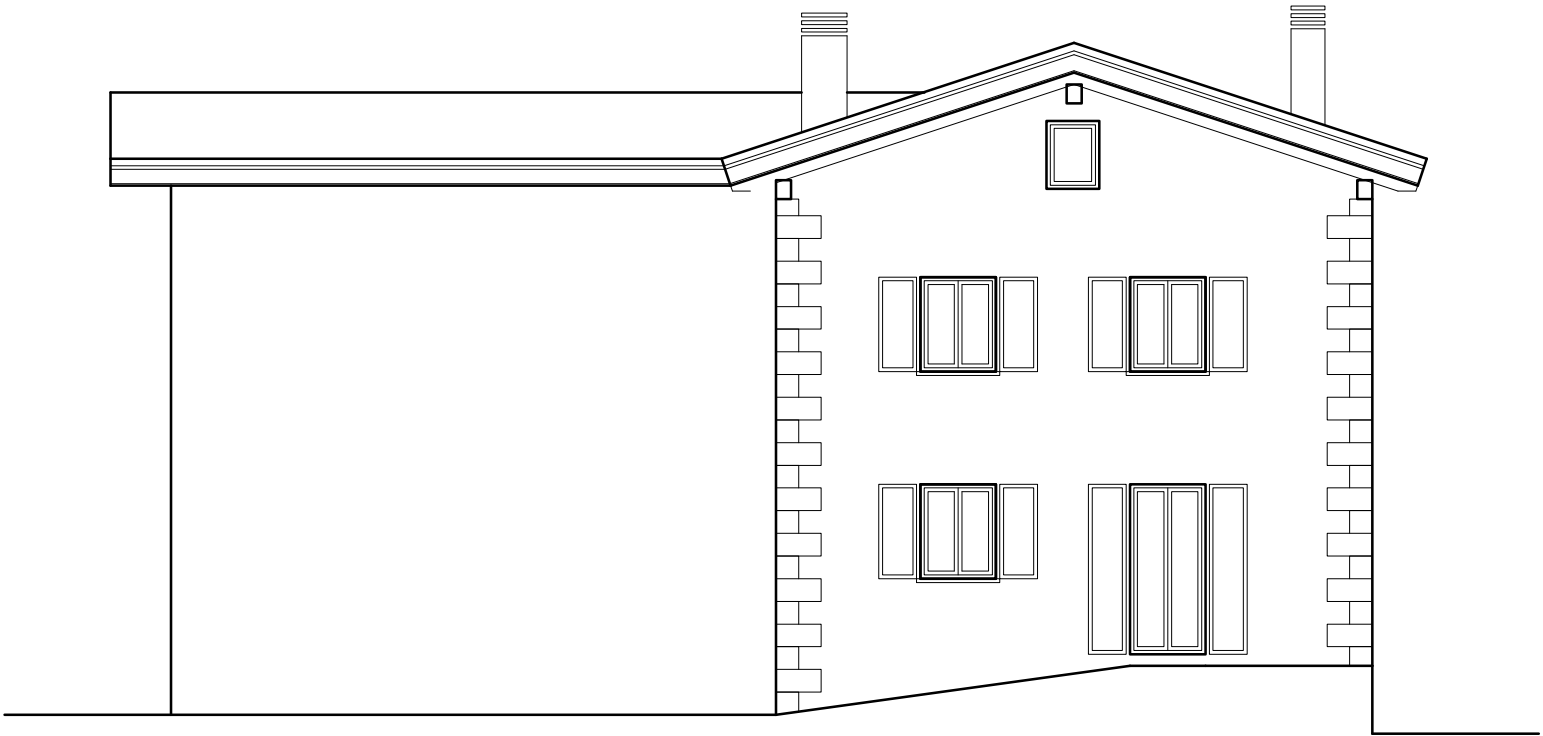




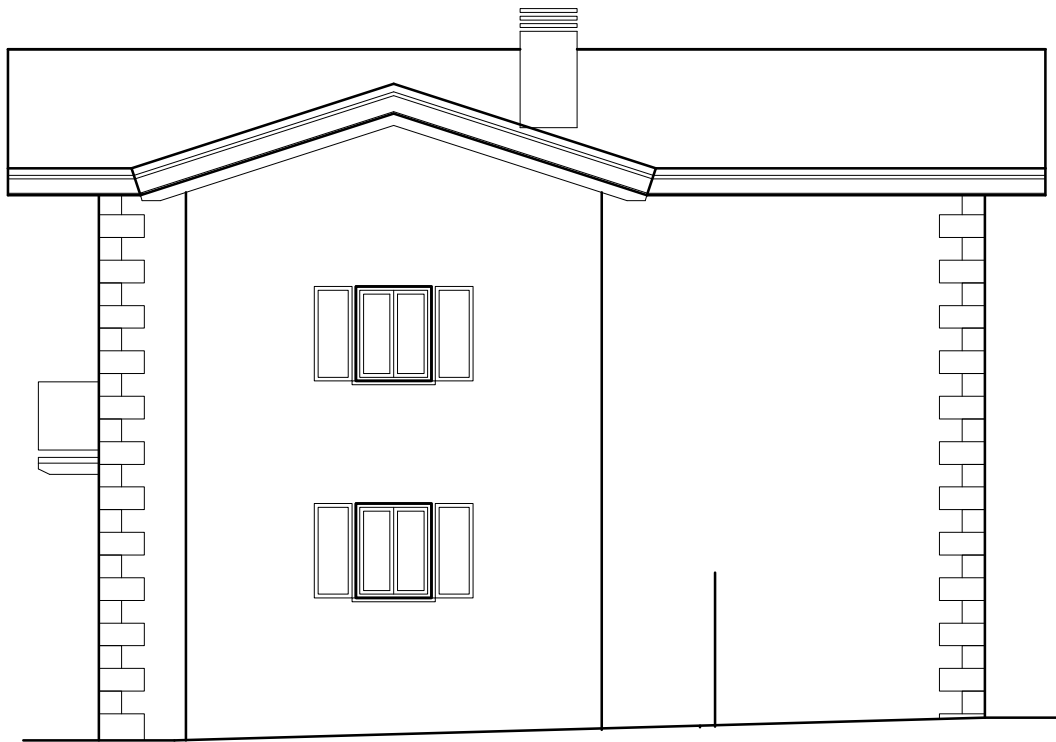




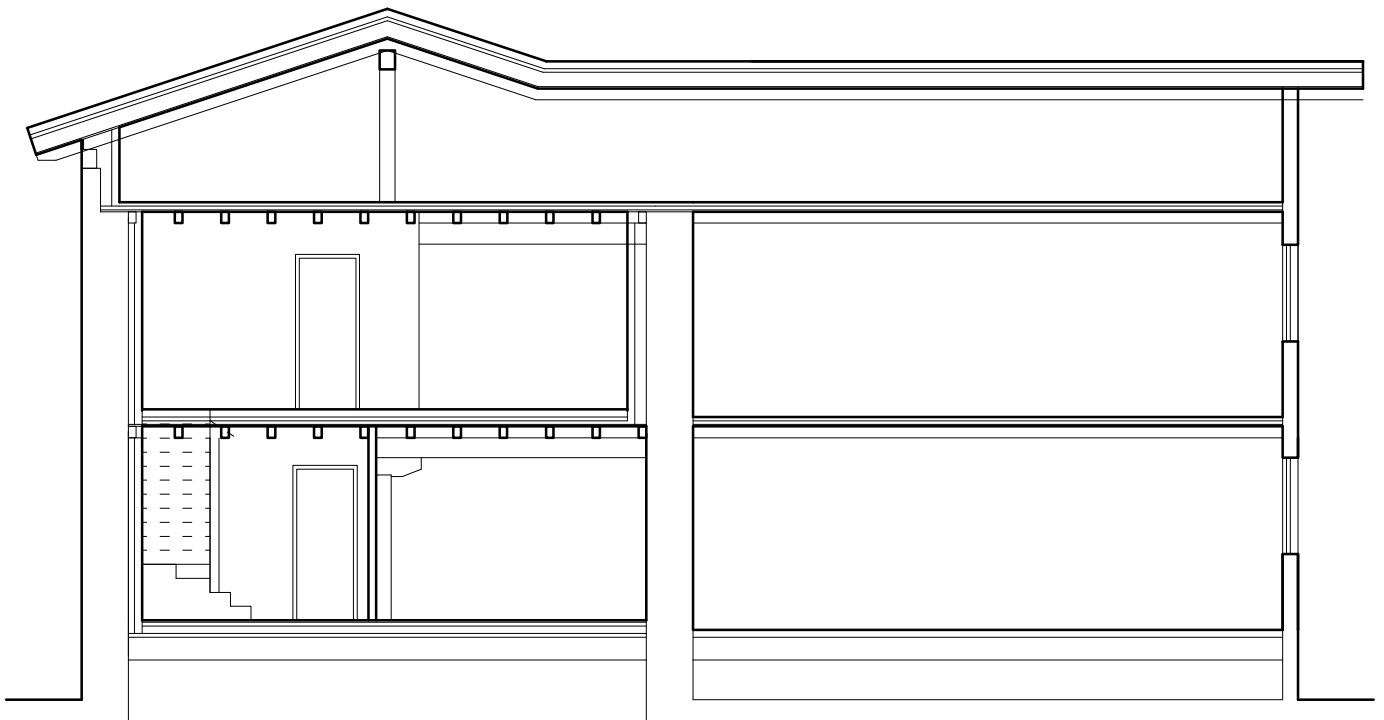
alzado oeste



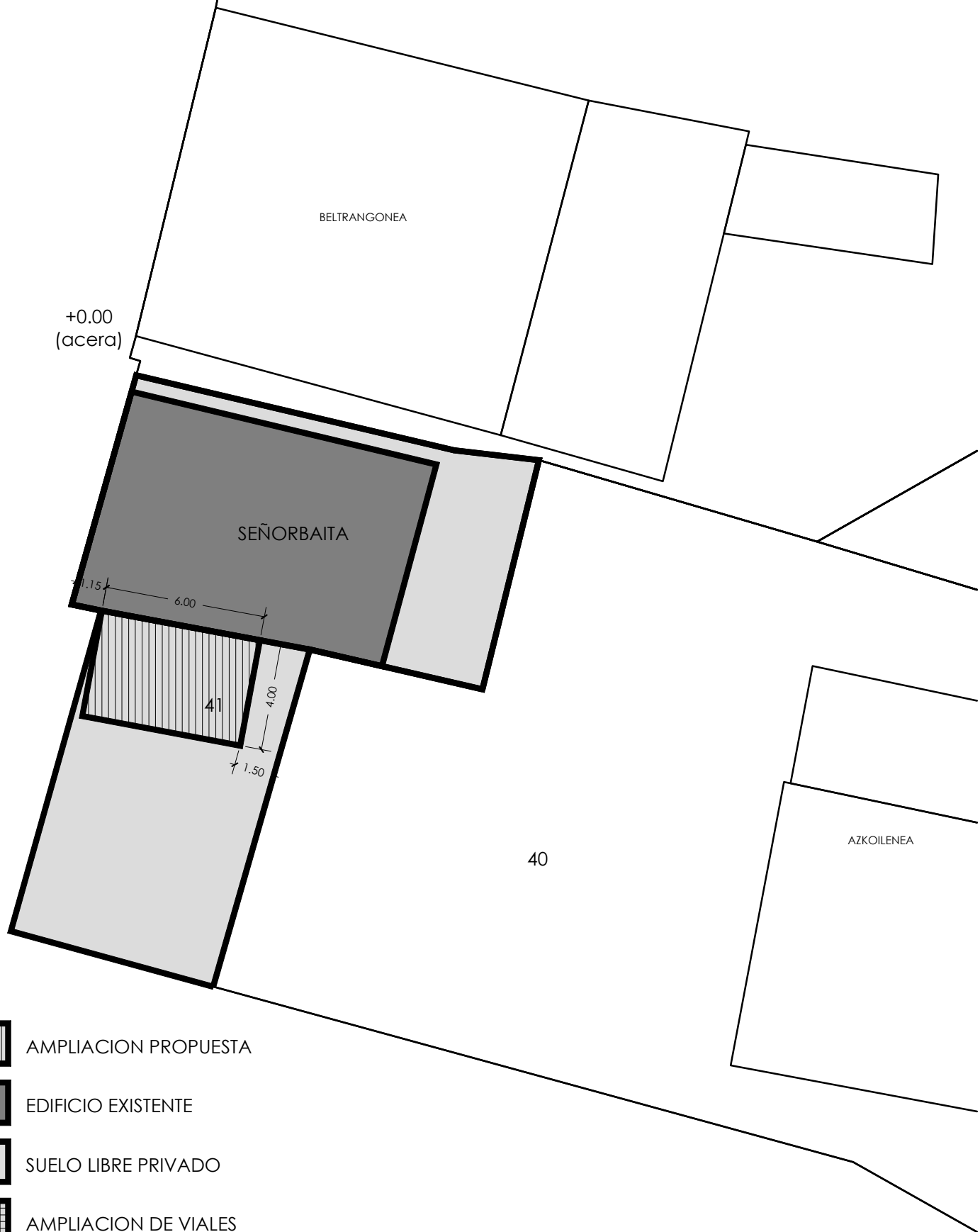
alzado este







alzado sur



sección



-  AMPLIACION PROPUESTA
-  EDIFICIO EXISTENTE
-  SUELO LIBRE PRIVADO
-  AMPLIACION DE VIALES

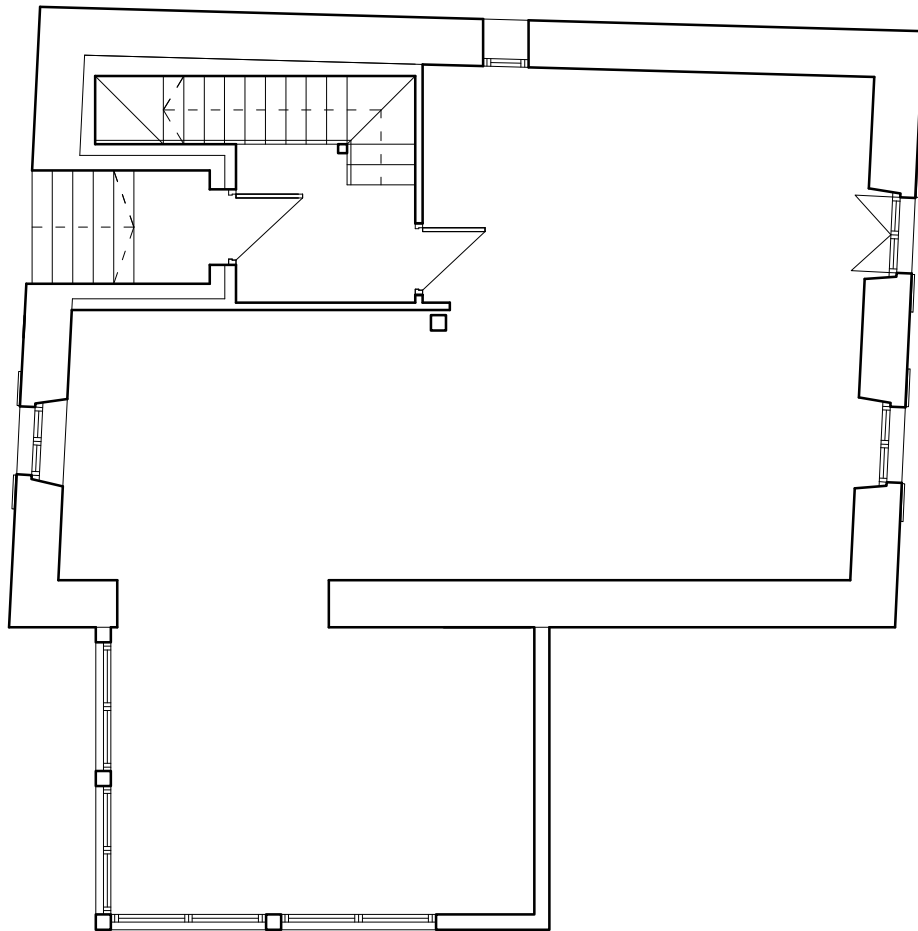


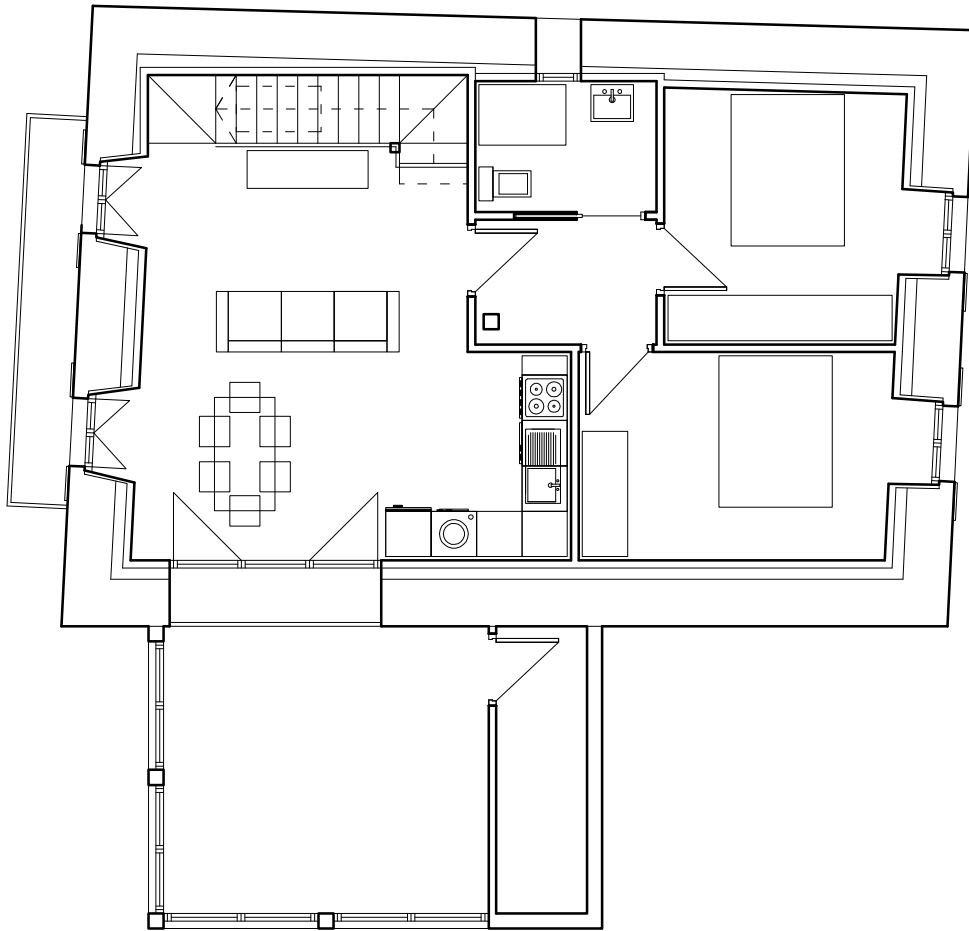
**actuación de dotación para establecer las determinaciones urbanísticas para la construcción de un anexo a la casa señorbaita de sunbilla**

plano **alternativa 2: alineaciones propuestas.**  
 propiedad andoni espelosin goizueta arquitecto javier oteiza larrechea

fecha septiembre 2023  
 referencia 2007-PEAU.1.dwg  
 escala 1:200  
 nº plano

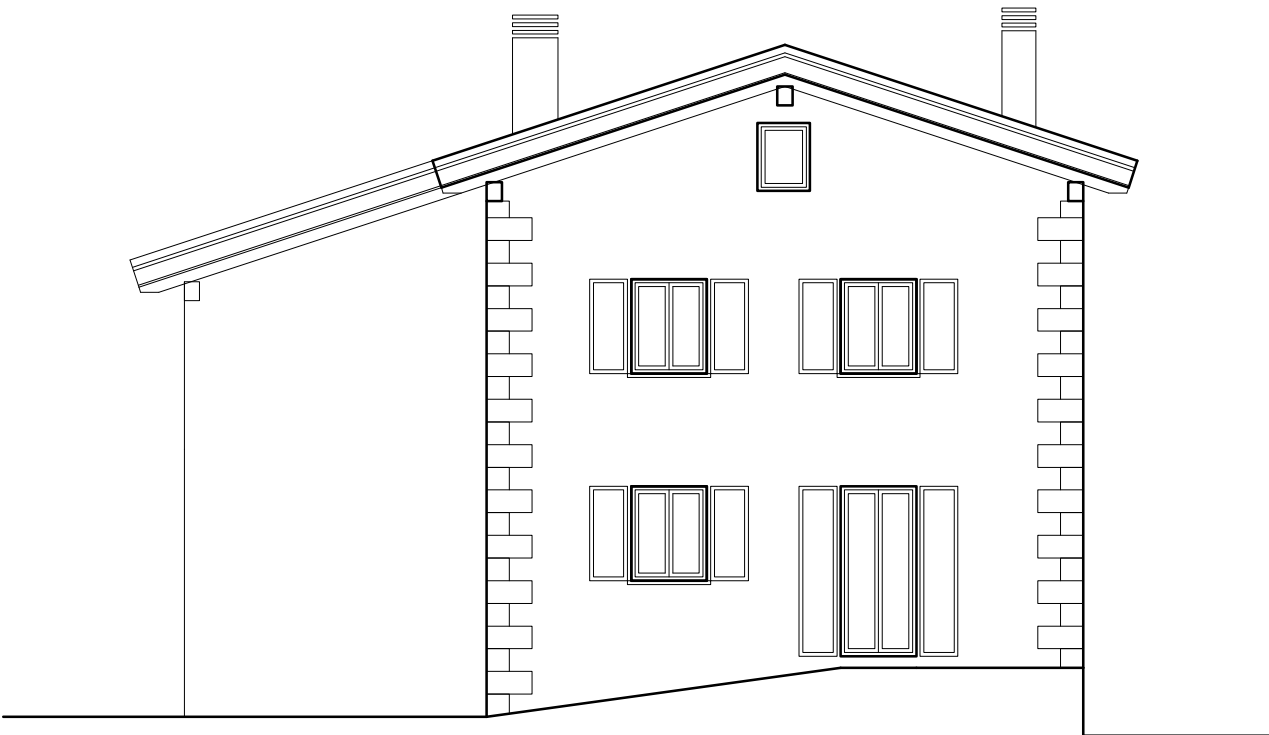
**09**



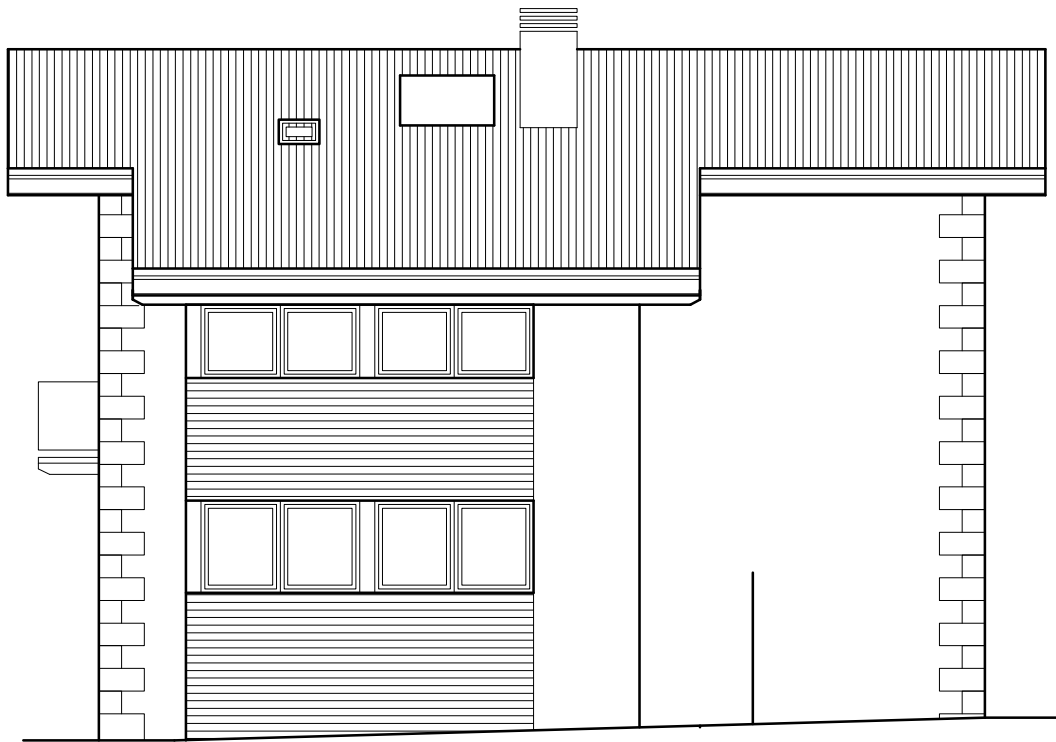




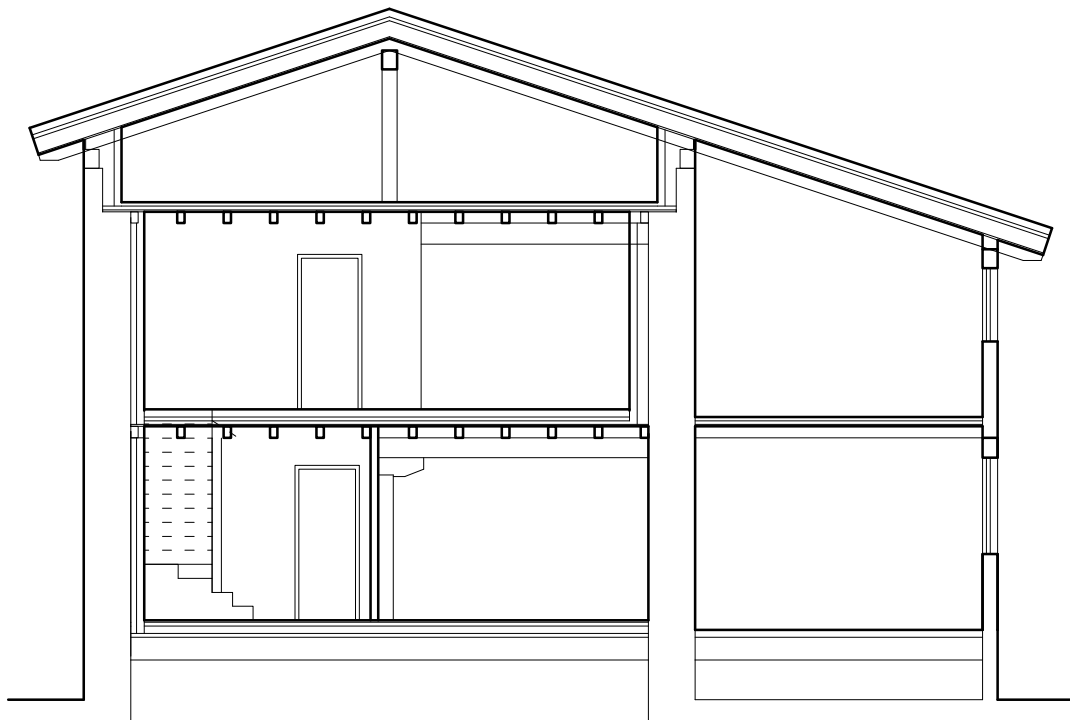
alzado oeste



alzado este



alzado sur



sección