



**PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA
PARA EL PEAU DE LA PARCELA 1121 DEL
POLIGONO 2 DE ZIZUR MAYOR**

FEBRERO 2019

INDICE

1. INTRODUCCION	1
2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES	2
3. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION	3
4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	5
5. METODOLOGIA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSION Y PARTICIPACION.....	6
5.1 METODOLOGIA	6
5.2 MEDIOS Y CANALES DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACION	7
6. CONCLUSIONES VALORADAS.....	7

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA EL PEAU DE LA PARCELA 1121 DEL POLIGONO 2 DE ZIZUR MAYOR

1. INTRODUCCION

La Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo contempla que las Administraciones Publicas consideren un desarrollo territorial y urbanístico, que promueva procesos de participación ciudadana, con el fin de conseguir que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad.

En el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU) contempla que los instrumentos de ordenación previstos, entre los cuales figuran los Planes Especiales de Actividad Urbana (PEAU), cuenten con la participación real y efectiva de la ciudadanía mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

Este proceso de participación se implementa mediante un Plan de Participación que debe contener al menos los siguientes puntos:

1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados en el planeamiento.
2. Resumen de la propuesta de ordenación para facilitar la difusión y comprensión de los agentes.
3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
4. Metodología y herramientas de difusión y participación.
5. Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

El objeto del Plan Especial de Actuación Urbana al que se refiere este Plan de Participación es la incorporación de un nuevo uso en la parcela 1121 del polígono 2 de Zizur Mayor con el fin de poder promover una actividad de alojamiento vacacional y otros usos complementarios tales como bed&breakfast, catering, y alquiler de espacios para eventos especiales o reuniones de negocios.

La parcela 1121 del Polígono 2 está ubicada en la calle Euntzemearra nº 16 en el Centro Histórico de Zizur Mayor.

Tiene una superficie según catastro de 672,92m². En ella existe una vivienda de 394m² en plantas sobre rasante, con un sótano de 276m². Dispone de jardín con zona verde, piscina, aseos y una zona pavimentada.

Se redacta el presente documento por encargo de FAMILIA PUERTA INVERSIONES S.L. con CIF: B26556506 , domicilio en Logroño, calle Montesoria nº 2 puerta 7, y representada por Armando Puerta Ruiz con DNI: 16561884K

El documento ha sido redactado por Ana Fdez. de Mendía Mtnez de Mandojana, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro con el numero 1.723

2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES

Los agentes sociales interesados en el Plan de Participación se considera son los siguientes:

Vecinos colindantes:

Calle Euntzemearra:

- nº 7
- nº 9
- nº 11
- nº 12
- nº 13
- nº 14

Calle Julio Paternain:

- nº 6
- nº 8



Ayuntamiento de Zizur Mayor

Alcalde y Responsable Función Pública

y Seguridad Ciudadana: Don Jon Gordan Cabrera

Concejala de Servicios Ciudadanos:..... Doña Piluka García Castellano

Concejal de Urbanismo:.....	Don Andoni Serrano Zabalza
Concejal de Presidencia y Hacienda:.....	Don Ales Mimentza de Irala
Concejal:.....	Don Luis María Iriarte Larumbe
Concejala:.....	Doña Isabel Mendía Azpiroz
Concejal:.....	Don José Luis Sánchez Agramonte
Concejal:.....	Don Benjamín Arca Castañón
Concejala:.....	Doña María Jesus Nieto Irastorza
Concejal:.....	Don José Ángel Saiz Aranguren
Concejala:.....	Doña Pilar Toral Urquizu
Concejala:.....	Doña Alicia Asín Ortigosa
Concejal:.....	Don Karlos Terés Suescun
Concejala:.....	Dña María del Carmen Rubalcaba San Pedro
Concejala:.....	Doña Silvia Pérez Guerrero
Concejal:.....	Don Javier Álvarez Montero
Concejal:.....	Don José Ruiz Garrido
Secretaria:	Doña Cristina Fabo Legarda
Arquitecto Municipal:	Don Víctor Honorato Pérez

3. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

El PEAU al que hace referencia el presente Plan de Participación Ciudadana tiene por objeto añadir un nuevo uso Terciario a la parcela que nos ocupa situada en la calle Euntzemearra nº 16 ubicada en el Centro Histórico de Zizur. Se trata por tanto de una única parcela, concretamente la numero 1121 del polígono 2 de Zizur Mayor.

En estos momentos cuenta con uso residencial, comprendiendo una vivienda de 394m² en plantas sobre rasante, con un sótano de 276m². Dispone de jardín con zona verde, piscina, aseos y una zona pavimentada.

El inmueble ha sido adquirido por el actual propietario con el deseo de promover una actividad de alojamiento vacacional y otros usos complementarios tales como bed&breakfast, catering, y alquiler de espacios para eventos especiales o reuniones de negocios. Las instalaciones dispondrían de limpieza diaria y lavandería, bodega, servicio de wifi, aparcamiento privado, gimnasio, información turística, etc.

Estos usos previstos se considera son funcionalmente compatibles en el contexto urbano en que se emplaza la parcela, fundamentalmente residencial, considerándose actividades que pueden enriquecer el entorno en el que se encuentra. Por otro lado las dimensiones del edificio consolidado facilitan el uso de alojamiento y el resto de actividades que se proponen.

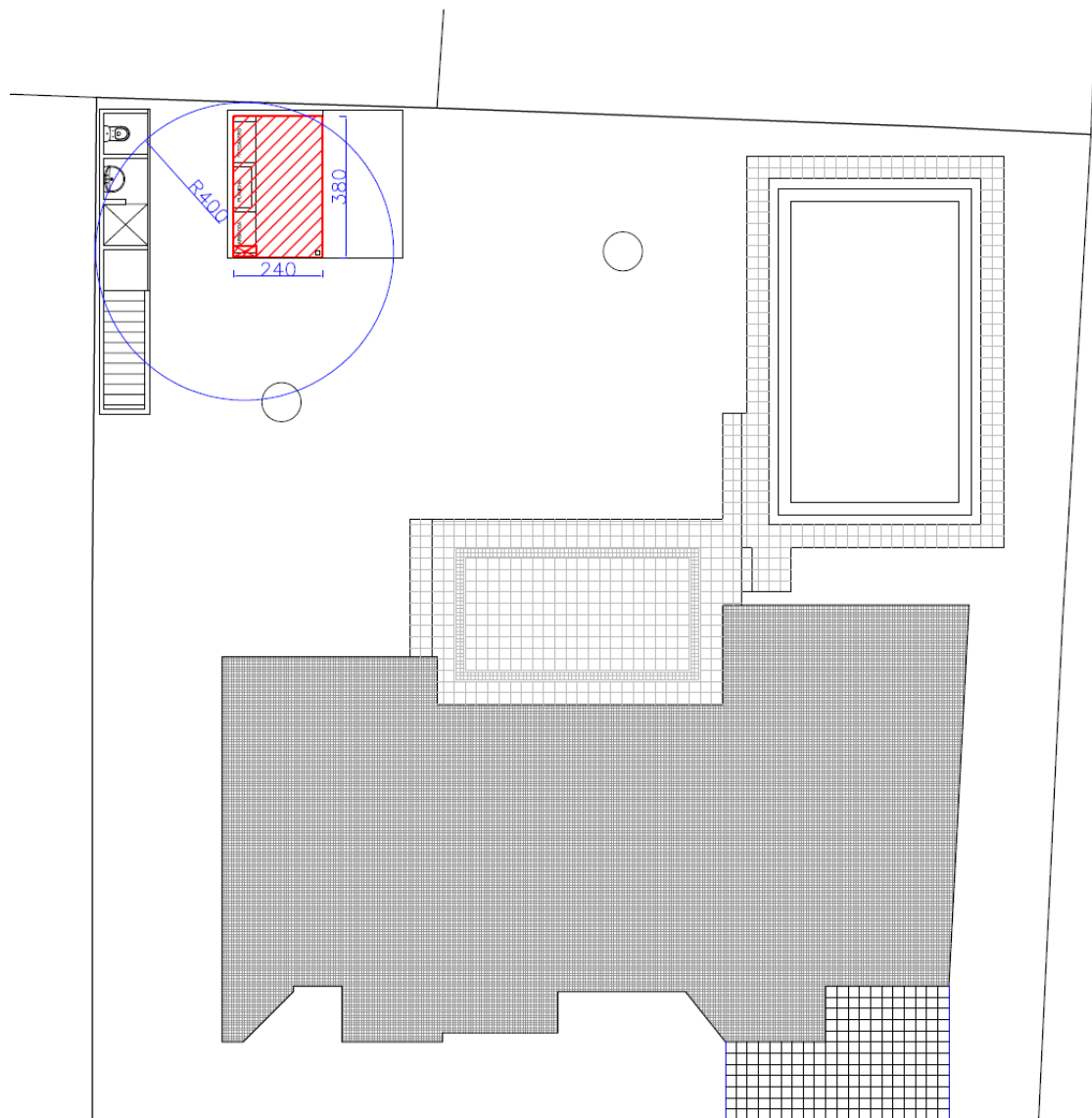
Se baraja la posibilidad de utilización del edificio para los usos previstos manteniendo el uso residencial puesto que el planeamiento vigente contempla como usos tolerados los complementarios a la actividad residencial y las actividades profesionales vinculadas a la residencia. Para ello la normativa vigente contempla que estos citados usos

complementarios entre los que se encontrarían los que se pretende dar al edificio, podrían ocupar hasta el 40% de la superficie construida de la vivienda.

Esta posibilidad podría ser una alternativa viable. No obstante, el deseo de la propiedad es dedicar el edificio entero a las actividades descritas. Es por ello por lo que se propone añadir un nuevo uso terciario a la parcela.

Este nuevo uso no afectaría a la utilización normal y cotidiana de los espacios exteriores municipales puesto que el inmueble cuenta con servicios y aparcamiento suficiente para el número de personas que pueden llegar a utilizarlo con el nuevo uso, y que son básicamente las que lo han podido venir utilizando como uso residencial.

Como complemento al edificio actual y para reforzar las actividades anteriores, se propone la ejecución de un espacio exterior cubierto en la esquina noreste de la parcela, donde se ubicaría una zona de barbacoa exterior de uso esporádico. Esta actuación consistiría en un espacio de 9m² exterior cubierto donde alojar la citada barbacoa, y una pequeña zona de distribución, según la siguiente figura:



La salida de humos de la barbacoa se encontraría a más de 4m de distancia de los linderos con las parcelas adyacentes tal y como indica el artículo 99 de las Normas Urbanísticas.

Esta actuación no significaría un incremento de edificabilidad puesto que el espacio exterior cubierto que se describe en la figura previa no computa como superficie edificada según el artículo 100 de las Normas Particulares de Casco Antiguo.

El edificio se encuentra listo para ser utilizado con el nuevo uso propuesto por lo que el plazo de ejecución es inmediato.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Desde el punto de vista privado, el promotor como es lógico, previa a la adquisición del inmueble, realizó un estudio de la inversión analizando los costes de adquisición, acondicionamiento y amueblamiento, así como los beneficios posteriores resultantes de su explotación, resultando una actuación viable.

La edificación no necesita inversión para su acondicionamiento puesto que está en perfectas condiciones para ser utilizado en su nuevo uso.

Desde el punto de vista público, la aprobación la actuación descrita no supone ningún perjuicio económico para la administración.

El Ayuntamiento seguirá cobrando los impuestos correspondientes añadiéndose a los ya existentes hasta ahora, el IAE correspondiente a la nueva actividad.

Se ha analizado el aprovechamiento urbanístico correspondiente al uso terciario en comparación con el actual residencial.

A falta de otros datos en la normativa vigente, se toma como base los índices del Plan Parcial de Ardoi, próximo a la actuación, siendo los índices aplicados en este caso los siguientes:

ARTÍCULO 13.- AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

- 1.- El ámbito del Sector constituye un área de reparto.
- 2.- Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación relativa (o de homogeneización):

USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE
Viviendas de Protección Oficial. Régimen General	0,90
Vivienda de precio tasado	1,16
Vivienda libre plurifamiliar	2,80
➔ Vivienda libre unifamiliar adosada	3,12
Vivienda libre exenta o pareada	3,24
Terciario en planta baja de edificios residenciales	1,23
➔ Terciario en edificio exento	1,00
Parcela libre privada aneja a vivienda libre plurifamiliar	0,10
➔ Parcela libre privada aneja a vivienda unifamiliar	0,20
➔ Parcela libre privada aneja a uso terciario	0,10

Plan Parcial del Sector Ardoi de Zizur Mayor. Normativa Urbanística
Fase: Texto Refundido

6

Por tanto no existiría incremento de aprovechamiento puesto que los coeficientes como uso terciario son menores que como uso residencial.

A nivel urbanístico, en cualquiera de las opciones, no se considera necesaria realizar ninguna actuación en los sistemas generales como consecuencia tanto del nuevo uso propuesto como de la nueva utilización como uso residencial, en el sentido de que no implica un incremento de movilidad viaria ni peatonal. El inmueble cuenta con aparcamiento privado en su interior con capacidad suficiente para el uso propuesto, pues el número de ocupantes se estima será el mismo que el que puede tener como uso residencial.

Tampoco es necesaria la modificación de redes de infraestructuras existentes, puesto que el uso que se va a hacer de ellas es exactamente el mismo que el que se ha venido haciendo hasta el momento como uso residencial.

5. METODOLOGIA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSION Y PARTICIPACION

5.1 METODOLOGIA

Convocar a todos los agentes sociales a una reunión informativa sobre el objeto del Plan Especial de Actuación Urbana el día 4 de Marzo de 2019 a las 18:00h en el Ayuntamiento de Zizur Mayor, donde se expliquen las razones por las que se realiza la incorporación de un nuevo uso y en qué consiste.

Comunicarles los medios y canales de comunicación y participación donde puedan plasmar y poner en común sus dudas, aportaciones, sugerencias, discrepancias, etc.

Someter el presente documento a un periodo de 20 días de exposición pública, previamente a su aprobación definitiva, en la página web del Ayuntamiento.

Durante los días de exposición al público del presente documento, se atenderán tanto vía mail como en la propia página web del Ayuntamiento de Zizur Mayor, las propuestas, sugerencias, dudas, aportaciones, discrepancias, etc. tal y como se indica en el siguiente apartado.

Una vez cumplido el plazo se analizarán todas las aportaciones y se realizarán las conclusiones valoradas que se plasmarán en un nuevo apartado al final del presente documento.

5.2 MEDIOS Y CANALES DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACION

Los medios de difusión y canales de comunicación serán dos:

Página web del Ayuntamiento de Zizur Mayor.

Funcionará las 24 horas del día pero su radicación se hará dentro de los días y horas hábiles de atención.

En este medio se expondrá el presente documento, y los agentes podrán formular sus peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, o felicitaciones y hacerles seguimiento.

Correo electrónico anafmencia@gmail.com .

Funcionará las 24 horas del día pero su radicación se hará dentro de los días y horas hábiles de atención.

A través de este medio los agentes podrán formular sus peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, o felicitaciones.

Se contestará vía mail dentro de los dos días hábiles siguientes a su recepción.

6. CONCLUSIONES VALORADAS

Las conclusiones valoradas se redactarán una vez concluidos los plazos de exposición pública y recogidas y analizadas las propuestas, quejas, y sugerencias.

Zizur Mayor a 20 de Febrero de 2019

Fdo.: Ana Fdez. de Mendía
Arquitecto Superior Nº Colegiado COAVN: 1723