

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
PARA**

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA  
PARCELA 560 DEL POLIGONO 1 DE  
BAKAIKU**

**Descatalogación de edificio y actuación de dotación**

Promotor: **Arantxa Otamendi-Cristina Otamendi**  
Redactores del PEAU: **IG-ER ARKITEKTURA**  
Fecha: **Diciembre de 2024**

## 1. Generalidades

---

-Promotor:

- Arantxa Otamendi.

-Cristina Otamendi.

-Redactores del PEAU:

-Andoni Igoa Nazabal, nº colegiado 4.167 C.O.A.V.N.

-Iñaki Erdocia Goñi, nº colegiado 4.672 C.O.A.V.N.

en representación de IG-ER Arkitektura S.L.P., provista del C.I.F. B71345920 con domicilio en Burundabide kalea, 1, Bajo, 31820 Etxarri Aranz (Navarra).

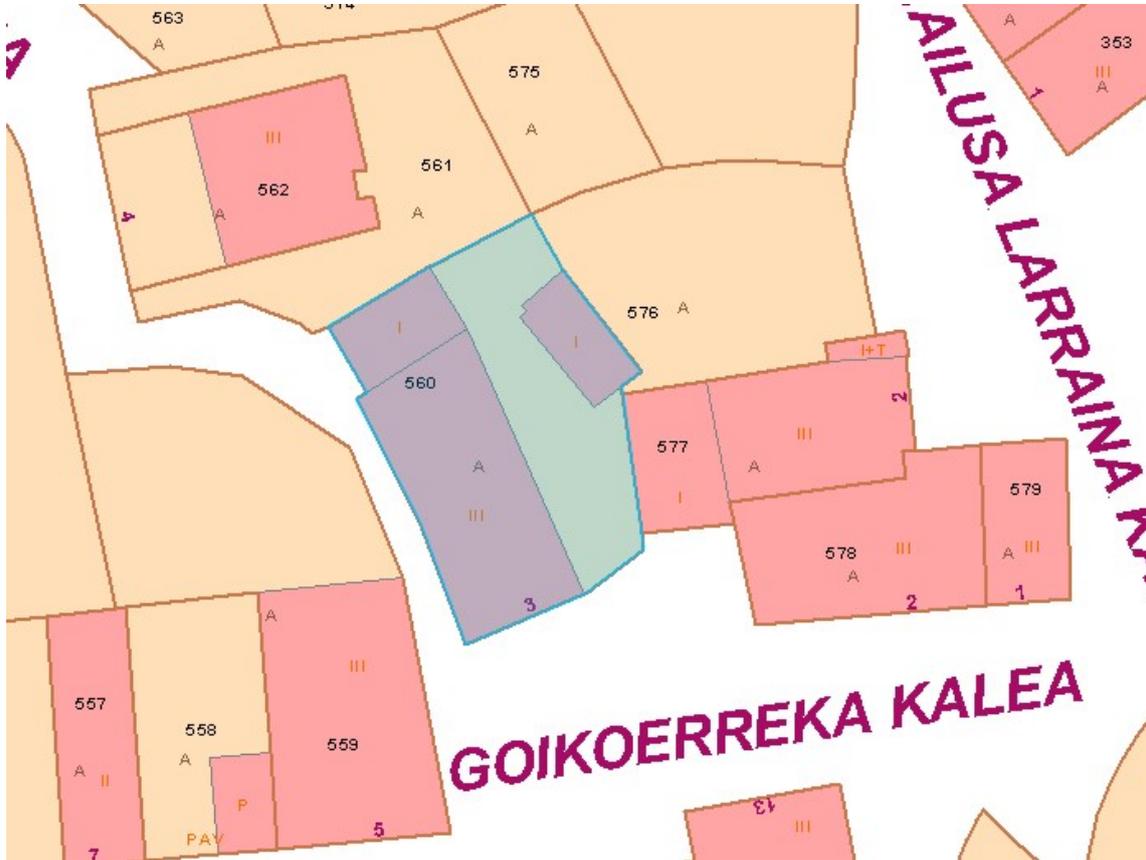
## 2. Objeto del PEAU:

---

El objeto del presente plan de participación ciudadana, es exponer ante la ciudadanía de Bakaiku y el ayuntamiento la propuesta de modificar las determinaciones pormenorizadas establecidas en el Plan General Municipal, para la edificación ubicada en la parcela 560 del polígono 1 de Bakaiku, con la finalidad de descatalogar el edificio actual y hacerlo pasar de un grado de protección G2 a un grado G3, definir nuevas alineaciones, además de regular una actuación de dotación por aumento de densidad de la edificación y cuantificar la cesión correspondiente por dicho aumento de densidad.

### 3. Ámbito de actuación

La parcela que nos ocupa se encuentra en la parcela 60 del polígono 1 de Bakaiku con dirección Goikoerreka kalea 3.



Croquis de catastro

#### Unidades urbanas

Bien Inmueble	UNIDAD	Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m <sup>2</sup> )	PETICIÓN
310000000001521951MU *	1		Bajo		VIVIENDA	214,10	----- Opciones ----- ▼
310000000001521951MU *	2		Bajo		ALMACEN AGRICOLA	128,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001521951MU *	3		2º		ALMACEN AGRICOLA	152,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001521951MU *	4		Bajo		EDIFICIO MENOR	33,20	----- Opciones ----- ▼



*Fachada principal y lateral*



*Fachada posterior y lateral*

## **4. Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta**

---

### **4.1 Descripción de la propuesta.**

Mediante la redacción de este Plan Especial de Actuación Urbana se propone:

-La descatalogación del edificio existente en la parcela 560 del polígono 1 para su posterior demolición y para llevar a cabo una o varias edificaciones con características diferentes.

-Llevar a cabo la actuación de dotación por aumento de densidad, para que la parcela pueda albergar dos viviendas.

-Definir nuevas alineaciones para poder implantar una nueva edificación.

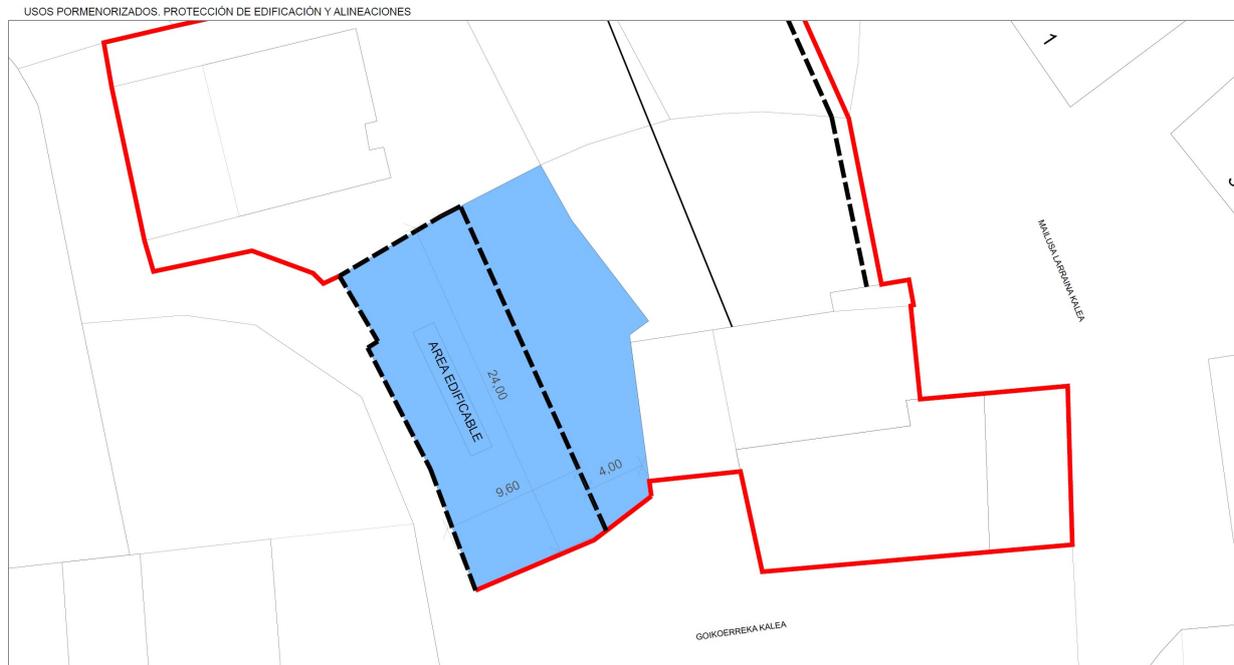
Determinaciones propuestas:

#### **EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad propuesta es la superficie construida actual. Luego la edificabilidad de la parcela será de **527,30m<sup>2</sup>**.

## ALINEACIONES

Se presenta plano con las alineaciones oficiales de la parcela y alineaciones máximas interiores.



- PARCELA 560 POLÍGONO 1. EDIFICABILIDAD 527,30 m<sup>2</sup>  
 - EDIFICABILIDAD 527,30 m<sup>2</sup>  
 - GRADO DE PROTECCIÓN G.3.
- ALINEACIÓN OFICIAL
- ALINEACIÓN EXTERIOR MÁXIMA
- ALINEACIÓN INTERIOR

## GRADO DE PROTECCIÓN

La nueva edificación o edificaciones, a llevar a cabo en la parcela quedarán incluidos dentro de la protección del grupo **G.3**. Por ello, las ordenanzas a tener en cuenta serán las que contempla la normativa municipal en referencia a dicho grupo.

## **4.2 Justificación de la propuesta.**

El edificio objeto de descatalogación y demolición se sitúa Goikoerreka kalea 3 de Bakaiku. Dispone de un perfil edificatorio de B+I+BC, y una superficie edificada total de 527,30m<sup>2</sup>.

La estructura del edificio está ejecutada mediante muros de mampostería que conforman el cerramiento y forjados y cubierta principalmente a base de vigas de madera. A lo largo de su vida el edificio a vivido reformas donde parte de la estructura del forjado de planta baja es de vigueta y bovedilla. La cubierta está recubierta con tableros de madera y teja cerámica.

Para posibilitar la demolición de un edificio catalogado se precisa su descatalogación, mediante la tramitación de una modificación pormenorizada del Plan, la que será redactada en el presente PEAU.

Según informe emitido por la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Gobierno de Navarra, a la vista del edificio, de los datos que aporta la documentación, así como del informe del arquitecto municipal, no hay inconveniente para que se proponga la descatalogación de este edificio.

En lo que concierne a una hipotética rehabilitación y su viabilidad económica, cabe mencionar que, en primera instancia, se valora la opción de rehabilitar el edificio existente para albergar dos viviendas. Sin embargo, esta opción se desestima debido a las cuestiones que se describen a continuación:

- La altura libre entre forjados oscila entre 1.90m y 2.00m, incumpliendo los estándares actuales.

- La planta baja del edificio dispone de un desnivel importante el cual habría que nivelar dificultando su ejecución.

- Los cambios que acarrearía una posible rehabilitación desvirtuarían considerablemente el carácter actual del edificio.

- Más allá de estas cuestiones arquitectónicas, el mal estado en el que se encuentra el edificio requeriría de una inversión económica fuera de lo razonable, en unas obras además, que no estarían exentas de dificultades en términos de seguridad y salud. Habría que rehacer

completamente los forjados, gran parte de las fachadas y la propia cubierta, lo que prácticamente conllevaría a desmontar el edificio entero.

Es por ello que la propiedad se ha decantado por la construcción de una o varias edificaciones de nueva planta que alberguen 2 viviendas. El edificio existente trata de un edificio que no tiene especial interés arquitectónico, se considera que la mejor opción es su demolición, que de no ejecutarse quedaría abocado a un continuo deterioro y estado ruinoso.

#### **4.3 Cuantificación de las cesiones urbanísticas.**

Tal y como establece el DFL 1/2017 en su artículo 96.2, *Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán, el siguiente deber:*

*El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

Haciendo referencia al citado apartado, en el caso que nos ocupa, ya que se trata de un suelo urbano consolidado se ha optado por la sustitución de la entrega del suelo correspondiente por la entrega de su valor en metálico.

Para la cesión de dotación por aumento de densidad, se propone una vez consensuado con el ayuntamiento una cesión equivalente a:

-1 plaza de aparcamiento/vivienda x 15 m<sup>2</sup> x 85 €/m<sup>2</sup>

Luego,

**TOTAL VALORACIÓN ECONÓMICA CESIÓN DE DOTACIONES**

Para un aumento de densidad para la creación de una vivienda nueva, el coste de cesión económica corresponderá con el siguiente valor:

$$15 \text{ m}^2 \times 85 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.275,00 \text{ €}}$$

## **5. Definición del público interesado**

Se considera que los agentes sociales y ciudadanos interesados en la propuesta de la presente Plan de participación ciudadana sean los propietarios de las parcelas colindantes con la parcela que nos ocupa, así como, el ayuntamiento de Bakaiku. Luego los agentes sociales afectados principalmente son los propietarios de las siguientes parcelas:

-Parcela 562 del polígono 1

-Parcela 561 del polígono 1

-Parcela 576 del polígono 1

-Parcela 577 del polígono 1

## 6. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

---

La actuación planificada se resuelve a cargo de las propietarias de la parcela que nos ocupa, por lo que dicha intervención no supone una carga para el ayuntamiento.

Por lo tanto, hay que considerar que el desarrollo de actividad económica prevista no supone ningún problema de sostenibilidad financiera para el municipio.

## 7. Metodología y herramientas de difusión y participación

---

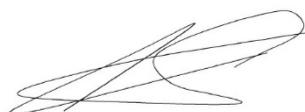
Se procederá con los siguientes cauces de participación ciudadana:

Se convocará una reunión con los vecinos en el ayuntamiento, donde el ayuntamiento notificará en el tablón de anuncios y directamente a los afectados para que puedan asistir. En dicha reunión se expondrá la propuesta del PEAU.

Por último, los resultados del proceso de Participación Pública así como la memoria del mismo se publicará en la Web del ayuntamiento para que el público que este interesado pueda acceder a esta información fácilmente.

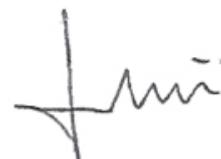
Bakaiku, Diciembre de 2.024

IG-ER Arkitektura,



Andoni Igoa Nazabal

IGER  
ARKITEKTURA



Iñaki Erdocia Goñi