



Apezteguia Elizalde
ARQUITECTOS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
- MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN -

MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1
Parcela 737 del polígono 1
Nagusia Kalea 20. Elgorriaga

Promotor: Ruben Oteiza Mendiberri

Arquitectos: Laura Apezteguia González
Iñigo Elizalde Lecumberri

Colaborador: Patxi Valer Goñi

SEPTIEMBRE 2024

CONTENIDO

1. OBJETO	2
2. AGENTES	2
3. ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN	2
4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO	2
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE	3
6. DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO	3
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO	4
8. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	4
9. DEBERES URBANÍSTICOS	4
10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	5
11. ALTERNATIVAS VALORADAS	6
12. DATOS DE LA PROPUESTA	7
13. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	8
14. ESTÁNDAR MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	8
15. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	8
16. CONCLUSIONES	10

1. OBJETO

Este documento tiene por objeto recoger en un documento urbanístico conforme al Decreto Foral Legislativo 1/2017, la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 1/737 de Elgorriaga, para posibilitar la ampliación de la vivienda existente sin verse condicionada por la UO-1.

2. AGENTES

PROMOTOR

Ruben Oteiza Mendiberri con DNI 72678556M
Domicilio a efecto de notificaciones en San Andrés kalea 35, Narbarte (Navarra)

PROYECTISTAS

Apezteguía Elizalde Arquitectos

Laura Apezteguia González con DNI 4460807S.
Arquitecta colegiada nº 4.532 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro

Iñigo Elizalde Lecumberri con DNI 72699082S.
Arquitecto colegiado nº 4.531 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Estudio profesional en Av. Inato Irazoki 2, bajo - C.P 31740 Doneztebe / Santesteban
teléfono 948 450 445 y email info@apezteguiaelizalde.com

COLABORADOR

Patxi Valer Goñi
Arquitecto – Arquitecto Técnico

3. ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN

3.1. UBICACIÓN

Se trata de la parcela 737 del polígono 1 del catastro de Elgorriaga, con dirección postal Nagusia Kalea nº20.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

La parcela objeto de este PEAU tiene una superficie catastral de 386,87m². En ella se encuentra la casa Elitxea, edificio de antigüedad indeterminada con uso catastral de vivienda y almacén agrícola. El edificio tiene 2 plantas sobre rasante y una planta semisótano que aprovecha la pendiente natural del terreno. La casa se ubica en el lado norte de la parcela, utilizándose el resto para huerta doméstica. La parcela linda a norte con Nagusia Kalea; a sur con parcela 1/736 y 1/738; a este con 1/736 y a oeste con 1/738. La parcela tiene pendiente descendente de norte a sur.

El emplazamiento y delimitación se grafía en la documentación gráfica del presente documento.

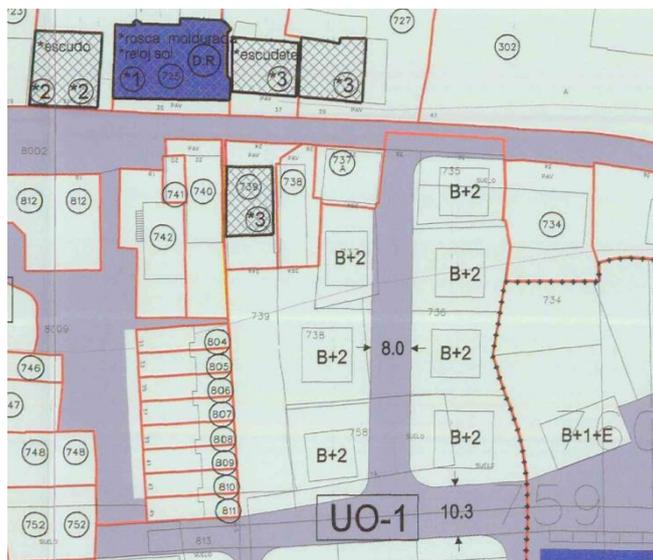
3.3. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

La parcela dispone a pie de calle de todos los servicios. Dispone de acceso rodado y peatonal directo desde Nagusia Kalea.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO

Está previsto ampliar la vivienda en su propia parcela hacia el lado sur, único espacio posible. Se acompaña documentación gráfica que detalla dicha propuesta.

La parte donde se ubica la casa queda definida en el Plan como Suelo Urbano Consolidado 737. El resto de la parcela, hacia donde se pretende ampliar el edificio, queda dentro de la Unidad de Ejecución UO-1, Suelo Urbano No Consolidado.



Esta circunstancia de que una parte de la parcela quede en suelo CONSOLIDADO y otra se englobe en una Unidad de Ejecución en suelo NO CONSOLIDADO genera ciertas dificultades urbanísticas para realizar intervenciones globales en la finca, como poder ampliar el edificio tal como se pretende, siendo hacia sur el único espacio posible para hacerlo. Hay que recalcar que se trata de una vivienda con su huerta y espacio de desahogo, históricamente vinculados, como ocurre en muchas casas tradicionales de la comarca donde la huerta y espacios aledaños pueden considerarse una 'estancia más' de la vivienda.

Ya existe una propuesta arquitectónica para la ampliación del edificio, por ello, se pretende modificar el límite de la UO-1 de manera que no afecte a dicha propuesta, tal como se detalla en la documentación gráfica, y quede vinculada a la casa Elitxea.

Se pretende modificar las determinaciones urbanísticas de la parcela por lo que nos encontraríamos ante lo que el art. 90 del DFL 1/2017, en el punto 5, denomina 'Actuación de Dotación':

" ...

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

" ...

Puesto que se trata de una modificación de determinaciones urbanísticas del Suelo Urbano, la tramitación debe realizarse mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), conforme al art. 77.6 del citado DFL 1/2017.

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

El documento que regula las condiciones urbanísticas de la parcela es el Plan Municipal de Elgorriaga.

Toda la parcela se encuentra en Suelo Urbano, si bien la parte norte donde se ubica la casa se califica como CONSOLIDADO y el resto como NO CONSOLIDADO dentro de la Unidad de Ejecución UO-1.

ALINEACIONES Y ACCESOS

La ocupación de la casa determina sus propias alineaciones. En el resto de la parcela, afectada por la UO-1, no se definen alineaciones y no se ha tramitado instrumento urbanístico de desarrollo.

La parcela cuenta con acceso rodado y peatonal directo desde Nagusia Kalea..

REDES Y SERVICIOS

Dispone de todos los servicios a pie de parcela.

5.2. PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN

En general es de aplicación el Plan Municipal de Elgorriaga.

6. DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO

Como se ha indicado anteriormente, se trata de una actuación de dotación puesto que tiene por objeto, en un ámbito de suelo urbano, la modificación de determinaciones urbanísticas, y no requieren la reforma o renovación de la urbanización.

En este caso, por tratarse de un suelo urbano y de acuerdo con el artículo 77.6 del DFL 1/2017 se deberá llevar a cabo la modificación mediante la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana PEAU.

Este tipo de instrumentos urbanísticos previstos en el DFL 1/2017, están a su vez, sometidos al proceso de Participación Pública en momento anterior a iniciarse su tramitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3 del citado DFL 1/2017.

Este Plan de Participación Pública, viene regulado en este citado artículo 7, de la siguiente manera:

- 1. Las Administraciones públicas procurarán 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.*
- 2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*
- 3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

De esta regulación normativa se llega a la conclusión de que este Proceso de Participación Pública, supone la confección de una Memoria previa a la propia del Instrumento de planeamiento que a partir de aquella se desarrollará y tramitará, que debe contener los siguientes aspectos:

- a) Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- b) Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.
- c) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- d) Metodología y herramientas de difusión y participación.
- e) Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

La actuación urbanística que se va a desarrollar de conformidad con los motivos anteriormente expuestos, está centrada en la parcela catastral privada 1/737, no obstante afecta al límite de la UO-1 formada por varias parcelas del entorno. No afecta a espacios públicos y no altera en absoluto el entorno urbano actual.

Por ello, se consideran como agentes interesados en esta tramitación los propietarios de las parcelas incluidos en la UO-1, habiéndose identificado las siguientes parcelas catastrales: 1/734, 1/735, 1/736, 1/738, 1/739, 1/750, 1/756, 1/757, 1/758, 1/813 y 1/815, además del Ayuntamiento de Elgorriaga,

8. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se modifica el ámbito de la UO-1, de manera que la parte de la parcela 1/737 sobre la que se pretende actuar quede fuera de del mismo, la calificación de esa parte pasa a considerarse SUELO URBANO CONSOLIDADO

Todas las demás determinaciones quedan sujetas a la normativa urbanística vigente.

En la documentación gráfica se aporta la propuesta de plantas y alzados de la ampliación que el Promotor pretende realizar. Dicha propuesta no condiciona el desarrollo de la UO-1 en los términos que define el Plan.

9. DEBERES URBANÍSTICOS

De una actuación de dotación se derivan los correspondientes deberes urbanísticos vinculados a la actuación. Para determinar los mismos, hay que atenerse a lo dispuesto en el artículo 18 del RDL 7/2015 y en el artículo 96.2 del DFL 1/2017, y que se pueden resumir en lo siguiente:

- a) *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, en su caso, 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.*

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento (LFOTU 98.2 a)

b) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios (RDL 7/2015 art.18.1c)

c) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación (DFL1/2017art. 96.2 b)

Tal y como se indica, cuando no se puede materializar en el ámbito de las cesiones que corresponde por ser suelo urbano consolidado, como en este caso, y tratarse de ámbitos de escasa entidad, parece razonable la sustitución de las cesiones por un equivalente económico.

10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

10.1. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se trata de una actuación muy localizada en una parcela y edificación de la que el promotor ya es propietario, con el fin de posibilitar su ampliación sin afectar a los servicios ni entorno urbano. El hecho de posibilitar mediante este documento la posible ampliación de la vivienda o actuar en su propia parcela, hace sin duda viable la intervención.

10.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es una intervención dentro de una parcela y 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 por la vivienda creada además de los impuestos directos por la construcción.

No obstante, se ha realizado una valoración económica de la intervención justificada en el punto 10.3 siguiente.

10.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se desarrolla una breve evaluación económica de los costes que conllevan para el promotor los trabajos que pretende realizar para la ampliación del edificio. Los gastos, se han diferenciado en dos bloques: por un lado, los de la reforma en sí y por otro los gastos de gestión y honorarios.

Gastos Construcción			
	Coste (€/m ²)	Superficie	Total
Ampliación terraza+porche	426,26€/m ²	39.05m ²	16.645,53€
5% Gastos generales			832,28€
3% Beneficio Industrial			499,37€
Total gastos de construcción por contrata			17.977,18€
Gastos de Gestión			
Costes redacción PEAU			1.200€
Honorarios Arq. – Proyecto de Ejecución y D.O.			1.330€
Honorarios Arq. Técnico – D.E.			650€
Tasas tramitación PEAU por el Ayuntamiento de Elgorriaga			Por determinar
I.C.I.O. (Ayuntamiento de Elgorriaga)		3,5% P.E.M.	582,59€
Monetización del 10% aprovechamiento (Ayuntamiento de Elgorriaga)			Por determinar

Incidencia para la Hacienda Municipal

A este coste de rehabilitación y ampliación, se le aplicará el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) del Ayuntamiento de Elgorriaga, que para 2024 es del 3,5%. Por lo tanto, esta actuación tendría una incidencia positiva de alrededor de 582,59€ para la Hacienda Municipal, además del incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

11. ALTERNATIVAS VALORADAS

Dadas las características de la parcela y su ubicación actual no existe otra alternativa viable para poder ampliar el edificio, puesto que por norte se encuentra la travesía Nagusia Kalea y tanto a este como a oeste los linderos se encuentran a menos de 3m. por lo que la única alternativa posible para la ampliación del edificio es hacia sur, sobre la parte de la finca incluida en UO-1.

Indicar que el hecho de que la misma parcela esté dividida en 2 parte con diferente calificación, dificulta cualquier la gestión de cualquier actuación urbanística o edificatoria.

12. DATOS DE LA PROPUESTA

12.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se clasifica toda la parcela 737 del polígono 1 como suelo urbano consolidado.

12.2. NORMATIVA URBANÍSTICA. CRITERIOS GENERALES

No se modifica la normativa urbanística.

12.3. ORDENACIÓN

En la documentación gráfica se acompañan planos de plantas y alzados de la ampliación propuesta. Esta propuesta es compatible con el desarrollo posterior de la UO-1 sobre la cual no se interfiere.

12.4. USOS

Se mantienen los usos actuales.

12.5. APROVECHAMIENTO

La actuación posibilita la ampliación del edificio para porche y terraza que supone una superficie de 39,05m² construidos.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%

Aprovechamiento urbanístico para la Administración: 10%

12.6. ALINEACIONES

Se aporta plano de alineaciones según la nueva ordenación de la parcela.

12.7. RASANTES

No se modifican las rasantes actuales. La actuación no afectará a las rasantes futuras de la UO-1.

12.8. DENSIDAD

No se aumenta la densidad de viviendas.

12.9. EDIFICABILIDAD

No se incrementa la edificabilidad de la parcela.

12.10. PERFIL EDIFICATORIO

No se modifica el perfil edificatorio de la vivienda actual. El perfil edificatorio de la propuesta es de PB+1.

12.11. GESTIÓN

Se mantiene el sistema de Actuación Directa mediante Proyecto de Construcción que concrete la actuación prevista y la justificación de la normativa que le afecte.

12.12. ORDENANZAS

Para las determinaciones no señaladas en este documento, se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan Municipal vigente.

12.13. AFECCIONES A SERVICIOS

Se trata de posibilitar la ampliación de una vivienda en un entorno urbanizado, las afecciones a los servicios son mínimas.

13. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La propuesta no supone incremento del nº de viviendas, se trata únicamente de un ajuste de las condiciones urbanísticas actuales. No procede realizar un estudio de movilidad.

14. ESTÁNDAR MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA

La actuación prevista está exenta de cumplir con la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida indicado en el artículo 54 del DFL 1/2017 dado que en el punto 2 del citado artículo indica lo siguiente.

“Asimismo, cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.”

Al tratarse de un ajuste de las determinaciones urbanísticas de una parcela sin afectar a la edificabilidad ni al nº de viviendas previstas, se entiende que la actuación se ajusta al DFL 1/2017 y procede eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

15. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, este Plan Especial de Actuación Urbana se debe someter a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

Se propone realizar un proceso de participación ciudadana mediante 2 sistemas:

- a) Por una parte, colgar esta Memoria en la página web del Ayuntamiento durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente, los vecinos del entorno sobre el que se va a actuar, pudieran tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, pudieran presentar a trámite, escritos de sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar este documento definitivo de PEAU.
- b) Por otra, se convocará mediante bando a una reunión informativa a celebrar dentro del período de exposición pública, con el fin de responder a las dudas que pudieran plantearse y principalmente recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado PEAU, para lo que se dejará prudencialmente un margen de 15 días para aportar sugerencias.

Para una mejor organización de dicha reunión, se pedirá que todo interesado que quiera participar deba inscribirse previamente.

Por otro lado, se facilita la dirección de correo electrónico de los redactores del documento para cualquier consulta o sugerencia al respecto. info@apezteguiaelizalde.com

16. CONCLUSIONES

Una vez finalizado el proceso de participación ciudadana se redactará un documento donde se recoja dicho proceso y las conclusiones obtenidas.

Elgorriaga, septiembre de 2024

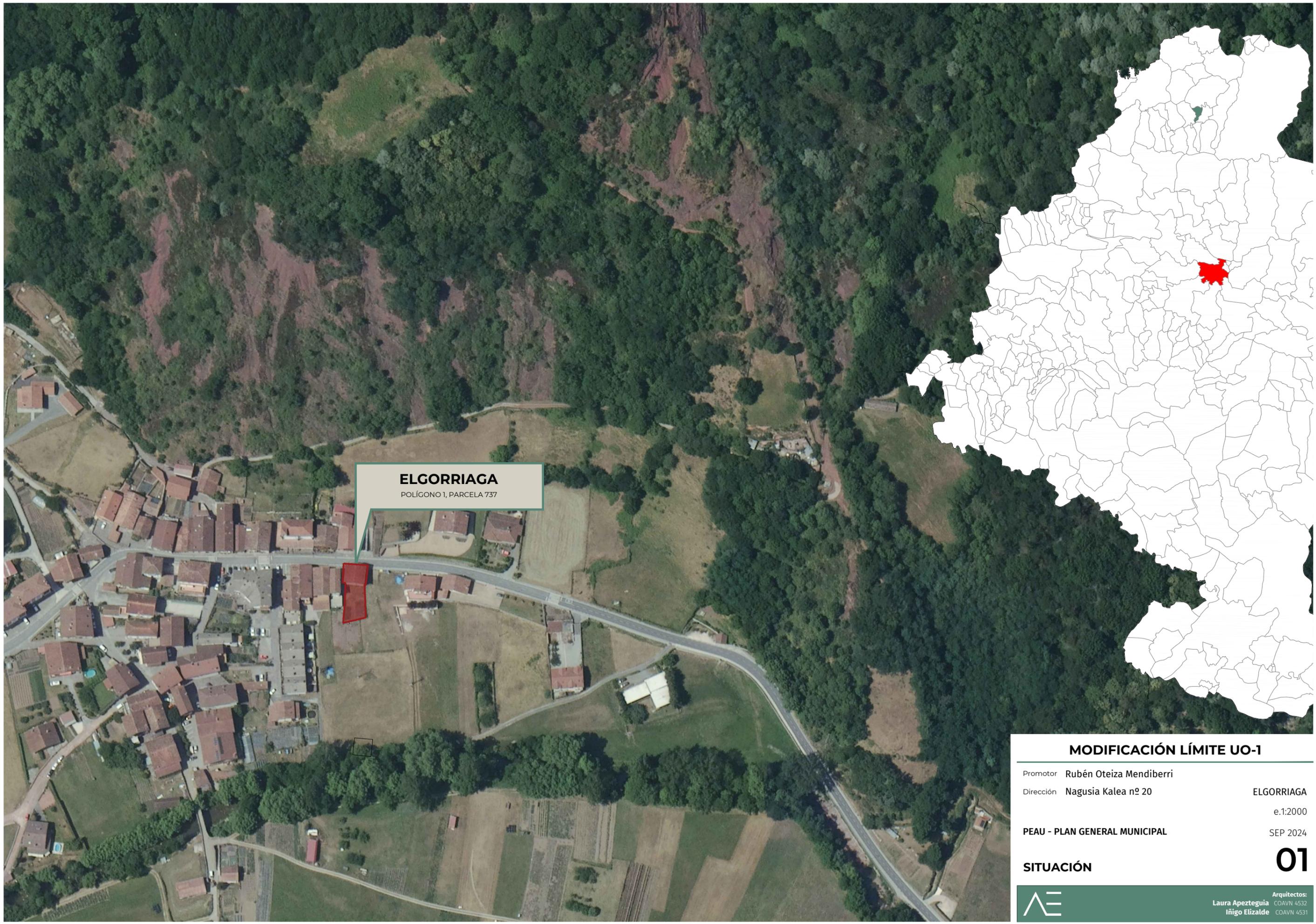
Apezteguia Elizalde Arquitectos



Laura Apezteguía González
Arquitecta
Colegiada Nº4.532 del COAVN

Iñigo Elizalde Lecumberri
Arquitecto
Colegiado Nº4.531 del COAVN

ANEXO I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ELGORRIAGA
POLÍGONO 1, PARCELA 737

MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1	
Promotor	Rubén Oteiza Mendiberri
Dirección	Nagusia Kalea nº 20
ELGORRIAGA	
e.1:2000	
PEAU - PLAN GENERAL MUNICIPAL	
SEP 2024	
SITUACIÓN	
01	
	Arquitectos: Laura Apezteguia COAVN 4532 Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



ELGORRIAGA
POLÍGONO 1, PARCELA 737

MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1

Promotor Rubén Oteiza Mendiberri
Dirección Nagusia Kalea nº 20

ELGORRIAGA

e.1:500

PEAU - PLAN GENERAL MUNICIPAL

SEP 2024

EMPLAZAMIENTO

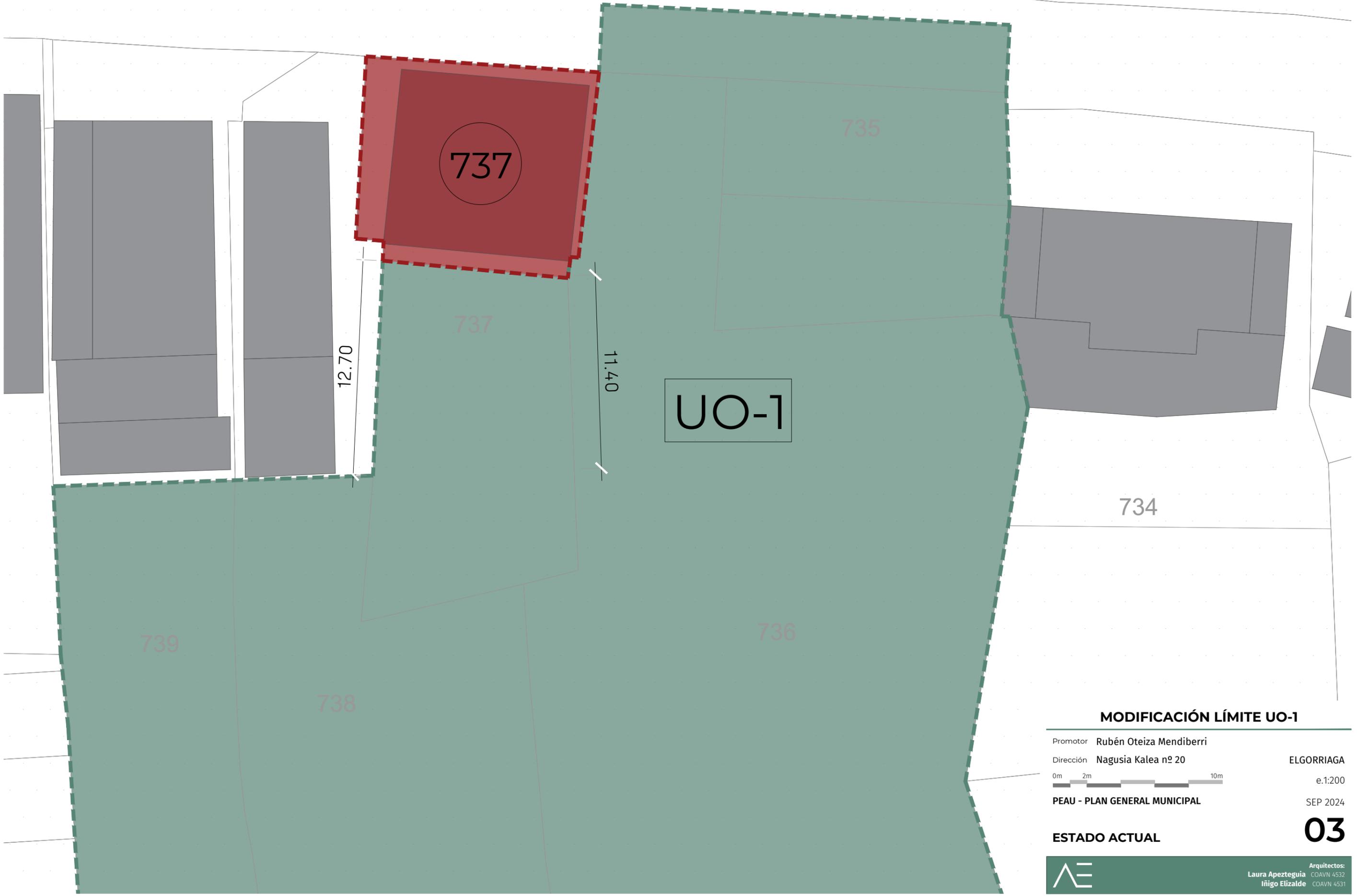
02

Architectos:

 Laura Apezteguia COAVN 4532
 Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

COORDENADAS PLANO			
Superior izquierda	606852.9367 / 4777097.7416	Superior derecha	606936.9367 / 4777097.7416
Inferior izquierda	606852.9367 / 4777038.3416	Inferior derecha	606936.9367 / 4777038.3416



MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1

Promotor Rubén Oteiza Mendiberri

Dirección Nagusia Kalea nº 20

ELGORRIAGA

0m 2m 10m

e.1:200

PEAU - PLAN GENERAL MUNICIPAL

SEP 2024

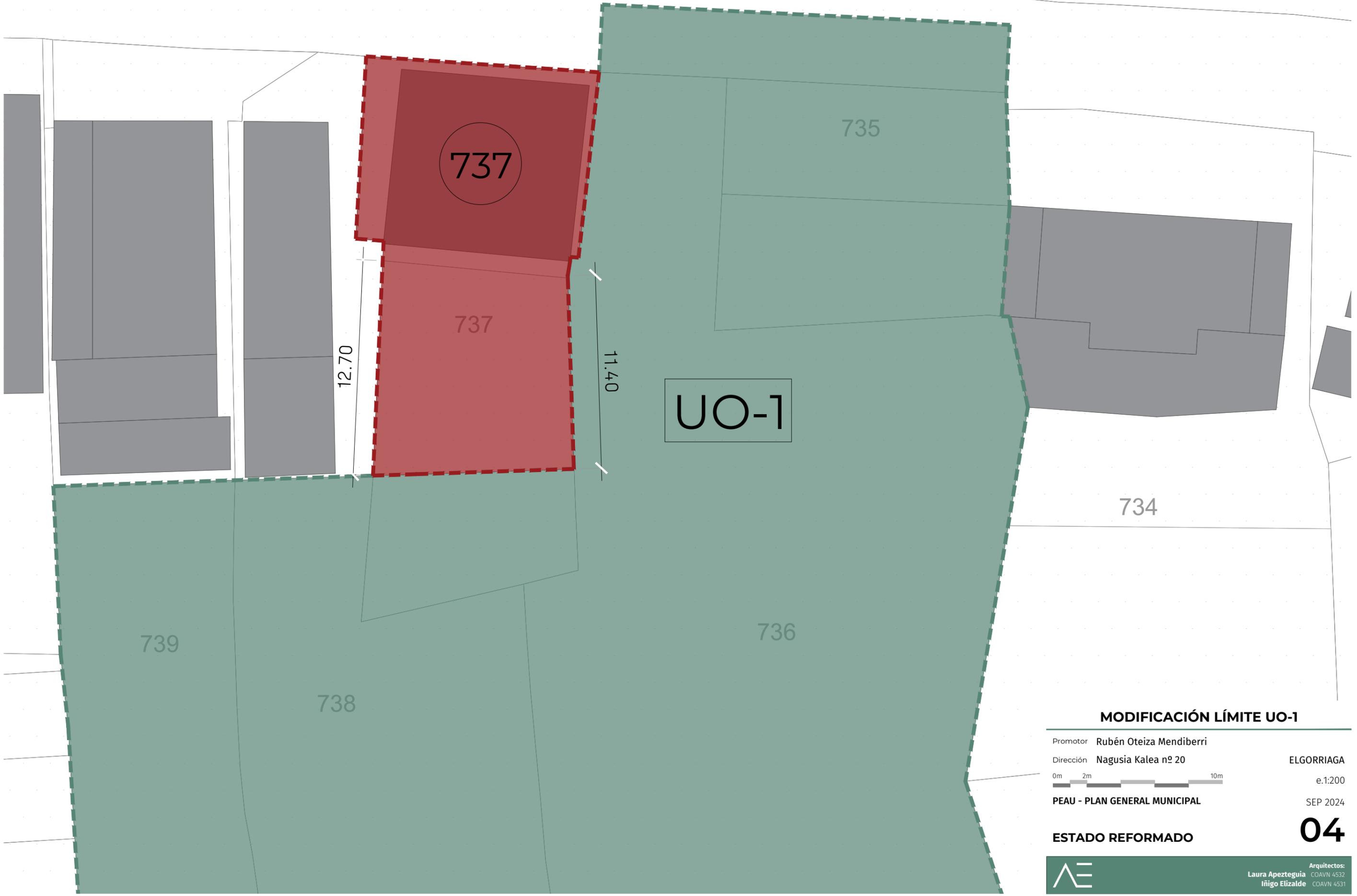
ESTADO ACTUAL

03


Arquitectos:
 Laura Apezteguía COAVN 4532
 Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

COORDENADAS PLANO			
Superior izquierda	606852.9367 / 4777097.7416	Superior derecha	606936.9367 / 4777097.7416
Inferior izquierda	606852.9367 / 4777038.3416	Inferior derecha	606936.9367 / 4777038.3416



MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1

Promotor Rubén Oteiza Mendiberri

Dirección Nagusia Kalea nº 20

ELGORRIAGA

0m 2m 10m

e.1:200

PEAU - PLAN GENERAL MUNICIPAL

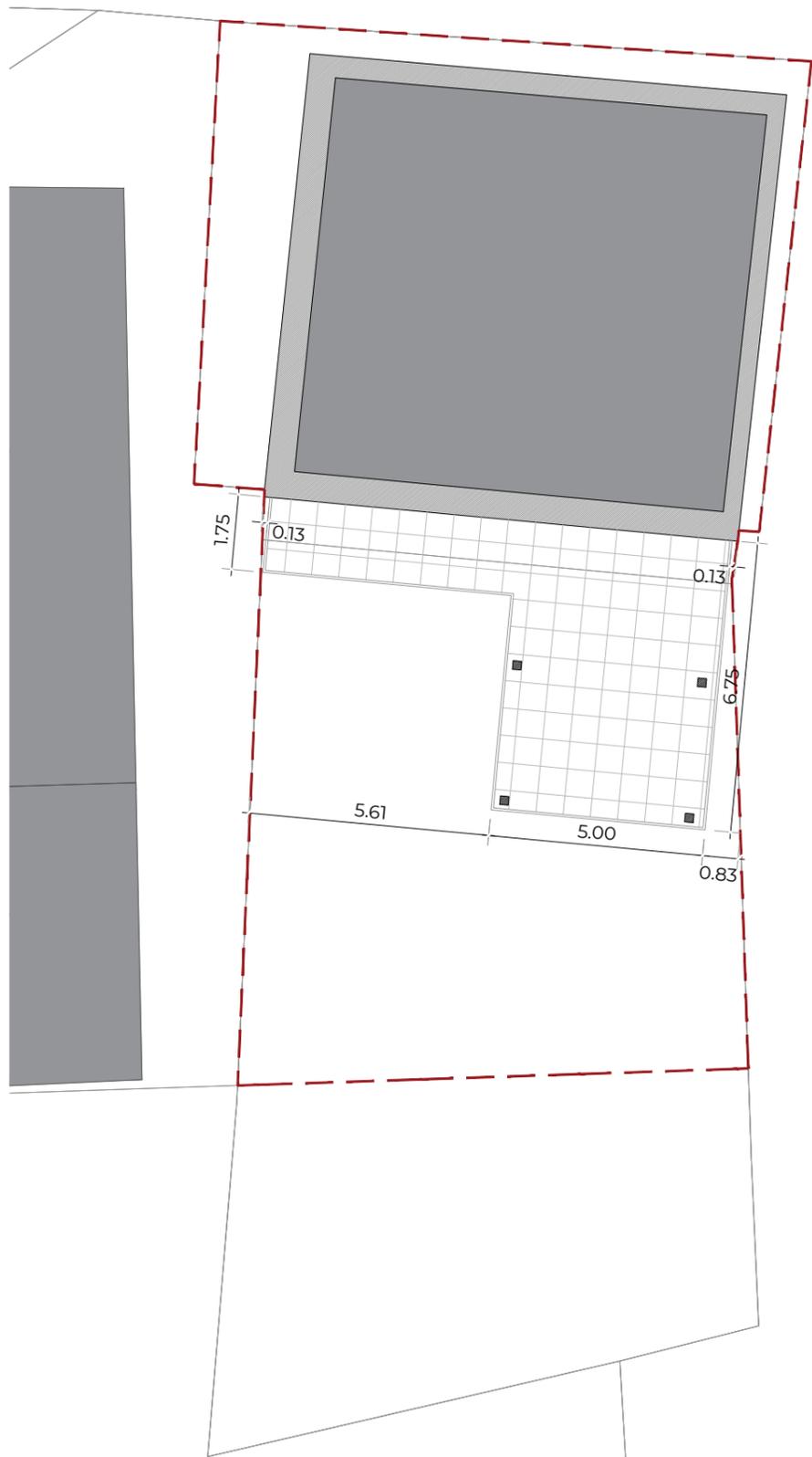
SEP 2024

ESTADO REFORMADO

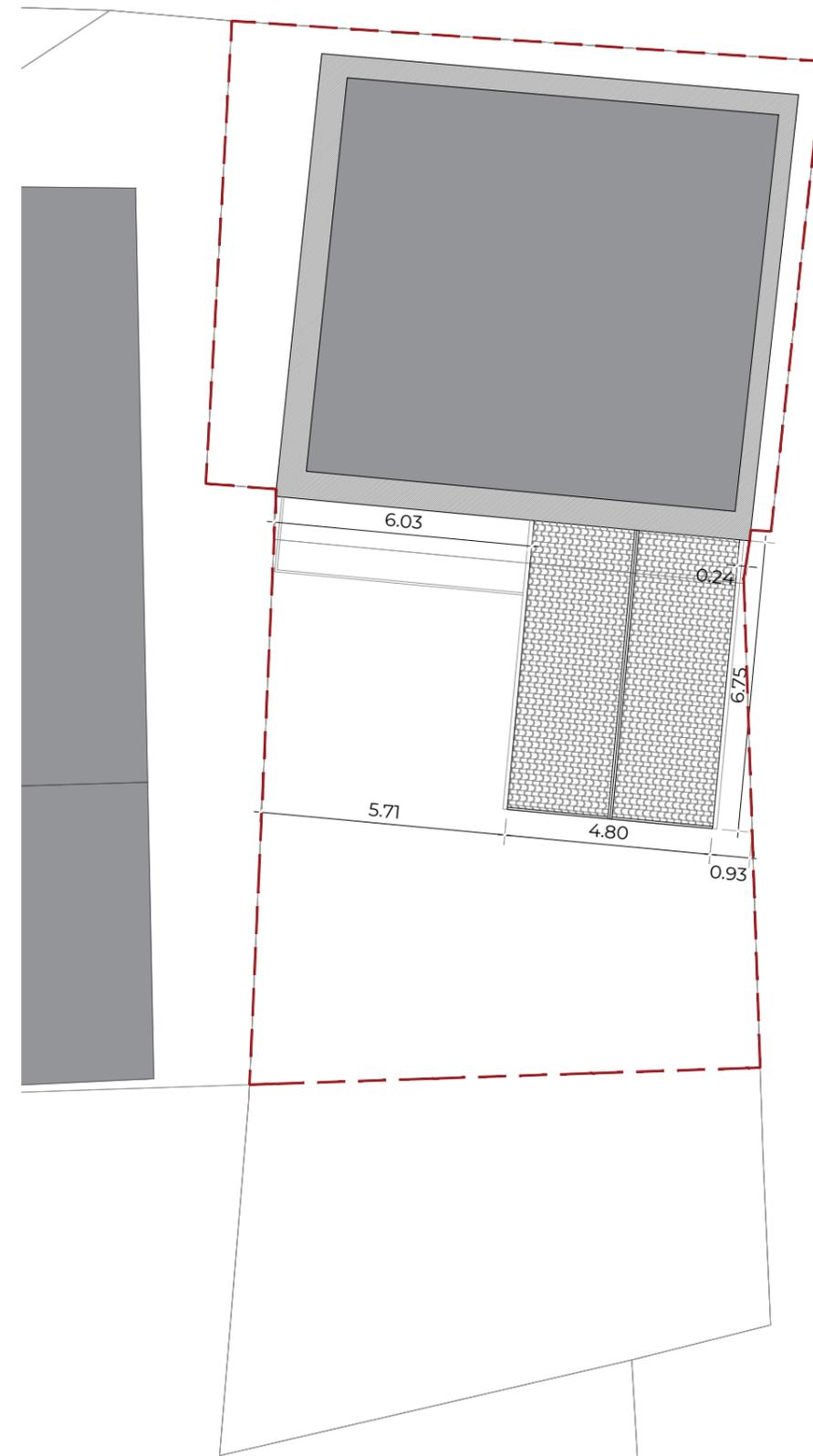
04


Arquitectos:
 Laura Apezteguia COAVN 4532
 Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



PLANTA PRIMERA



CUBIERTA

MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1

Promotor Rubén Oteiza Mendiberri
 Dirección Nagusia Kalea nº 20 ELGORRIAGA
 0m 1m 5m 10m e.1:150
 PEAU - PLAN GENERAL MUNICIPAL SEP 2024

TERRAZA
PLANTAS
05

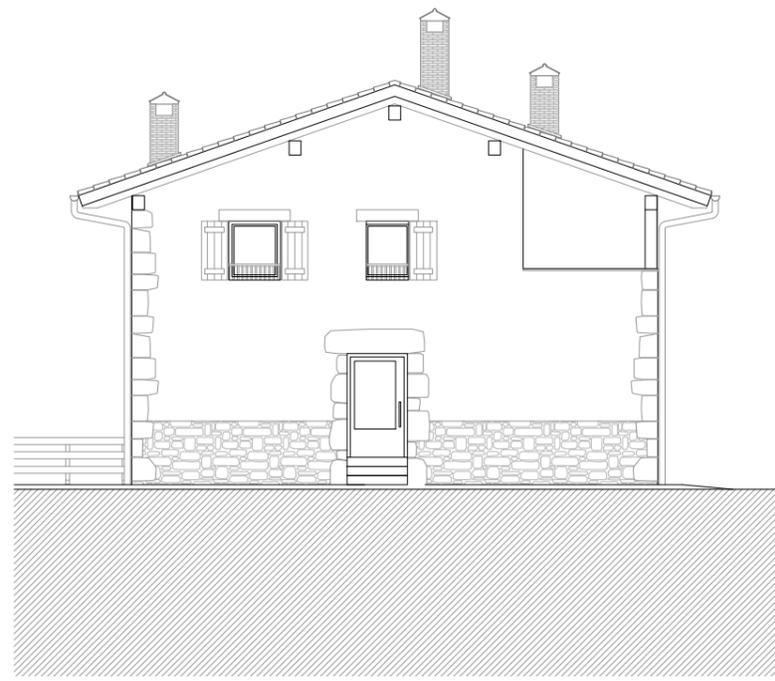
Arquitectos:
 Laura Apezteguia COAVN 4532
 Iñigo Elizalde COAVN 4531



ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE

MODIFICACIÓN LÍMITE UO-1

Promotor Rubén Oteiza Mendiberri

Dirección Nagusia Kalea nº 20

ELGORRIAGA

0m 1m 5m 10m

e.1:150

PEAU - PLAN GENERAL MUNICIPAL

SEP 2024

TERRAZA
ALZADOS

06

Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531