



PEAU AA18 ISABA



plan Especial de Actuación urbana en la **AA.18**, área de actuación asistemática, —parcela catastral 32 del polígono 1 (barrikata nº5) – de Isaba/Izaba.

promotor:

hermanos Garmendia Estornés

arquitecto:

Alberto Esparza Resano
coavn 3856

plaza américa 3
01005 vitoria-gasteiz
tel 945-265526

NOVIEMBRE 2025

INDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- OBJETO del PEAU
- 2.- PROMOTOR
- 3.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PEAU
- 4.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL
- 5.-TITULARIDAD
- 6.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DEL PEAU
 - 6.1- JUSTIFICACION LEGAL.
 - 6.2- JUSTIFICACION DE LA TRAMITACION
- 7.-JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS.
 - 7.1- OPORTUNIDAD DEL PEAU y JUSTIFICACION de la ORDENACION DE LA PARCELA.
 - 7.2.- MODIFICACION DE LA ALINEACION
 - 7.3.- MODIFICACION DE LA SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE EDIFICACIÓN
 - 7.4.-CRITERIOS DE DISEÑO Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION
 - 7.5.-JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA DE SERVICIOS
- 8- OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
- 9.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 54 TRLFOTU
- 10.- PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL CONTENIDO DEL PEAU

II.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

III.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

IV.- INNECESARIEDAD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

V. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION

VI.- NUEVA FICHA NORMATIVA DE LA AA.18 del PGM de Isaba/Izaba

ANEXO I.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO del PEAU

El objeto del Plan de Participación del Plan Especial de Actuación Urbana -PEAU, art. 61 TRLFOTU-, en el ámbito de la AA-18 , área de actuación asistemática del suelo urbano consolidado del vigente PGM de Isaba/Izaba ,—parcela catastral nº 32 del Polígono 1, con dirección postal en Barrikata nº 5 de Isaba/Izaba — .





La parcela constituye en su totalidad una actuación asistemática en suelo urbano consolidado denominada AA- 18 en el vigente Plan Urbanístico Municipal de Isaba/Izaba, aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2018 y vigente desde el 29 de septiembre de 2018. La edificabilidad máxima que incluye todas las edificaciones incluidas las auxiliares como garaje, etc. es de 1.315 m²; y, un número máximo de seis viviendas.

ISABA	Área de actuación asistemática	AA18	Superficie 986,00 m ²
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Polígono/ parcela	Total/parcial	Superficie m ²	
1/32	T	986,00 m ²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES			
Clasificación	Suelo urbano consolidado.		
Calificación. Uso característico	Residencial casco.		
Edificabilidad máxima Incluyendo garajes y construcciones auxiliares	1.315 m ²		
Aprovechamiento patrimonializable	100%		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS			
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general		
Tipología de la edificación	Residencial tradicional		
Nº máximo de edificios	2		
Nº máximo de viviendas	6		
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.		
Rasantes de la construcción	Las de planos.		
Altura máxima de la edificación	9 m		
Nº máximo de plantas	B+2+A		
Aparcamientos	1 aparcamientos en el interior de la parcela por vivienda		
DETERMINACIONES DE GESTIÓN			
Actuación urbanística	Directa.		
Ejecución de la unidad	Directa con proyecto de construcción		
Cesiones	43,02 m ²		
Ampliación viario	43,02 m ²		
NORMAS PARTICULARES			
1. Podrá establecerse un acceso rodado común a todos los edificios de propiedad privada.			

El objeto del PEAU es posibilitar sobre la parcela una edificación colectiva, manteniendo las alineaciones de la ficha urbanística, en forma de “L”. **Se aumentará el Nº máximo de viviendas a 14.** Atendiendo al artículo 54 del DF 1/2017, en municipios con población inferior a 2.000 habitantes, **el porcentaje establecido de VPO será el 20% de la nueva capacidad residencial, es decir 3 VPO.**

Se mantiene la edificabilidad máxima del plan municipal de 1.1315m2 incluyendo garajes y construcciones auxiliares, manteniendo la misma que en la ficha urbanística. Dado que se trata de una actuación asistemática, según el **Artículo 42. Normas particulares actuaciones asistemáticas, del PUM, Se deberán habilitar 2 aparcamientos por cada vivienda de nueva creación en el interior de la parcela.** El aparcamiento en el interior de parcela en **superficie cubierta o descubierta, no computará como zona libre privada.** Siguiendo el mismo artículo, **las plantas de sótano o semisótano, los porches y balcones y la superficies abiertas y cubiertas no computarán edificabilidad.**

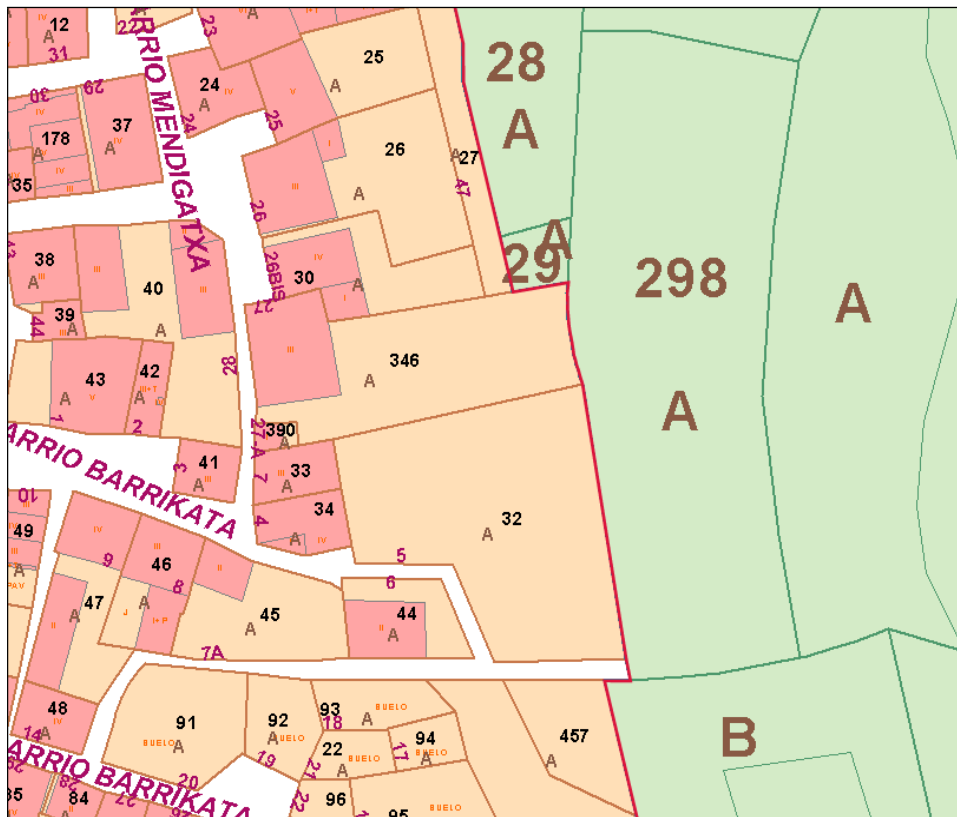
El PEAU recoge las determinaciones establecidas por la Comisión de Urbanismo municipal en fecha 23 de febrero de 2024, y las resultantes del proceso de participación desarrollado, sesión de 10 de mayo de 2024,

2.- PROMOTOR

Los promotores del PEAU son los Hermanos Garmendia Estornés, propietarios de la parcela.

3.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PEAU

El ámbito del PEAU es la parcela catastral nº 32 del Polígono 1 de Isaba/Izaba, con dirección postal en Barrikata nº 5, tiene una superficie catastral de 986 m2.



Según los datos municipales, por la misma discurre el canal enterrado de la Central Eléctrica que está grafiado en los planos del Plan Municipal. El canal discurre enterrado por las Parcelas 345 al norte de la Parcela 32, y por la Parcela 457 al sur y suelo público hasta quedar a la vista detrás de las denominadas “casas del canal”. Este canal ha condicionado las alineaciones máximas establecidas en el Planeamiento.

Linda:

Por el norte linda con la Parcela 346 del Polígono 1 del suelo urbano, donde únicamente pueden autorizarse ampliaciones de la edificación o edificios auxiliares en las condiciones establecidas en la Normativa para el suelo urbano consolidado. Por el oeste linda con edificaciones existentes (Parcelas 33 y 34) donde la propiedad deberá tener en cuenta las afecciones por luces y vistas que pudieran existir.

Por el sur, linda en todo su límite con viario público. Actualmente, el viario tiene una anchura aproximada de 2 m. Con la ampliación del viario, el suelo público se amplía hasta 6 m y 3 m respectivamente, frente a la Parcela 44, que puede albergar un edificio

de hasta 9 m de altura. El viario público entre la AA-18 y la R1, cuenta nominalmente con 3 m pero es intransitable. La Parcela 457 del Polígono 1, enfrentada por este linde sur a la parcela objeto del informe, es inedificable.

Por el este, linda con la Parcela 298 del Polígono 1, clasificada como suelo no urbanizable de entorno de población. El Plan como determinaciones no normativas en su Modelo Territorial establece un nuevo viario que pudiera configurar un acceso alternativo al casco de Isaba/Izaba, para cuya construcción es necesario tramitar el documento urbanístico adecuado. Estas determinaciones orientativas constan en los planos 0.4 categorías y subcategorías del suelo no urbanizable.

Constituye la finca CRU: 31000000001637254HE



El acceso puede efectuarse desde cualquier punto de la vía pública, siempre que no reduzca las condiciones de viabilidad rodada o peatonal de la vía pública.

La altura máxima de toda la edificación es de 9 m y 3,50m para las edificaciones auxiliares. Dadas las pendientes del caso de Isaba/Izaba, la medición de altura se efectúa según el gráfico del Art. 11 de las Ordenanzas de edificación. **El número máximo de plantas en que se puede distribuir es de B+2+A.**

La Normativa del Plan Municipal establece que previamente a la concesión de licencia de obras es necesario formalizar la cesión obligada por la Normativa mediante Acta de cesiones. **La cesión debe ser elevada a Escritura pública por la propiedad según el artículo 42.2 de la Normativa.**

El proyecto de edificación debe incorporar un anexo con la urbanización de la franja de cesión. El Ayuntamiento puede solicitar la inclusión de puntos de alumbrado público si fueran necesarios, así como exigir la pavimentación establecida por las Ordenanzas del Plan en cuanto a material y acabados. En el caso de cierre de parcela debe incluirse en el proyecto y ajustarse a la Ordenanza de edificación:

5.-TITULARIDAD

La Disposición adicional novena del TRLS y RU, que añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, reguladora de bases de Régimen Local señala que en los casos en que una alteración de la ordenación incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo deberá hacerse constar la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio expediente.

La propiedad de la parcela ha sido 100% de los Hermanos Garmendia Estornés desde 29 de diciembre de 2021.

Desde los últimos cinco años (2019) y hasta el 29 de diciembre de 2021 la propiedad había sido compartida con otros miembros de la familia Estornés, siendo los Hermanos

Garmendia Estornés propietarios de un 33% y el resto de familia del 67% (Hermanos Estornés Jaúregui, Hermanos Estornés Zubizarreta).

6. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE PEAU 6.1-

JUSTIFICACION LEGAL DEL PEAU

El Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio (en adelante TRLFOTU), considera desde el punto de vista formal la alteración de las determinaciones, bien estructurante bien pormenorizadas, cuyo contenido y alcance no llega a incidir sobre los criterios de la estructura general y orgánica del planeamiento municipal, merece la consideración de modificación del planeamiento (artículo 76 TRLFOTU).

La actual legislación urbanística de Navarra contempla la posibilidad de presentar y tramitar en suelo urbano un Plan Espacial de Actuación Urbana (PEAU) como instrumento de modificación de determinaciones urbanísticas estructutantes y pormenorizadas en suelo urbano (Art. 77.6 TRLFOTU). El PEAU se regula en el art. 61.2 TRLFOTU con el objeto de desarrollar, modificar o establecer directamente las determinaciones urbanísticas de carácter pormenorizado o estructurante en suelo urbano con la finalidad de regular las actuaciones de rehabilitación edificatoria, dotación o reforma o renovación de la urbanización.

A efectos meramente indicativos, hay que señalar que la presente propuesta mantiene la clasificación del terreno como suelo urbano consolidado y el uso detallado de la parcela como comercial y no se afecta a ningún sistema general por lo que debemos enmarcar las modificaciones pretendidas dentro de las determinaciones pormenorizadas del artículo 49.3 TRLFOTU; en concreto:

“d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.”

Los PEAU tiene la vocación de constituir una suerte de plan general para el suelo urbano de ahí que, el artículo 61 TRLFOTU señalen que tienen por objeto: *“desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o*

establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización”.

El contenido concreto y tasado que debe tener un PEAU no se especifica en TRLFOTU si bien al menos deberá contemplar las siguientes cuestiones e incorporar los documentos que se citan:

- a) Desde la óptica urbanística deberá ser aquel que:
 1. Justifique suficientemente la actuación
 2. Contenga las determinaciones necesarias que se adecúe a la naturaleza y finalidad del plan en concreto que se tramite
 3. Incluyendo además la especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrolla.
- b) Incorporará la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación (entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas y su impacto en las haciendas públicas).
- c) Igualmente, por aplicación del artículo 7 TRLFOTU deberá someterse a un proceso de participación –no vinculante- previo a la aprobación inicial adecuado a su incidencia.
- d) Incorporar un Estudio de la Movilidad generada, en caso de que se afecta a dicho parámetro.

6.2- JUSTIFICACION DE LA TRAMITACION DEL PEAU

La tramitación de estos planes, que se enmarca en las competencias exclusivamente municipales viene regulada en el artículo 72 TRLFOTU:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento
(Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la presentación de la documentación completa, siendo el silencio en este supuesto positivo)
- Información pública durante un mes en el BON y en los diarios editados en Navarra.
- Tras el resultado de la información pública, procederá en su caso la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
(Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la finalización del periodo de información, siendo el silencio en este supuesto positivo)

Dado que el presente PEAU no afecta a servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de Bases del Régimen Local) ni prevé actuaciones de nueva urbanización, como luego se señalará, por lo que no se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (72.1.a).

Por el contrario, sí que resulta preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la administración local actuante, de un informe sobre la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (71.3).

El expediente de tramitación del PEAU (Plan aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberá ser publicada en el BON (art. 79.1 TRLFOTU)

Conforme a la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local la competencia para aprobar el PEAU inicialmente la tiene el alcalde dado que no se encuentra atribuido expresamente a otra entidad (art.21.1. j)) y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes le corresponde al Pleno (art. 22.c)) que podrá adoptarlo por mayoría simple (art. 47).

7. – JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS.

7.1- OPORTUNIDAD DEL PEAU y JUSTIFICACION de la ORDENACION DE LA PARCELA.

El presente PEAU pretende ajustar a las necesidades residenciales el municipio la previsión del planeamiento vigente. El proceso de participación celebrado el 10 de mayo de 2024, y la participación on-line del mismo, puso de manifiesto, que **una parte importante de los asistentes consideraban de interés para el municipio poder contar con una oferta residencial más variada y flexible que la prevista en el vigente Plan,** que establecía para la parcela un máximo de seis viviendas de una superficie media de 220 m2 edificados. La necesidad de

flexibilizar, sin incrementar la edificabilidad, la tipología edificatoria — sin cambiar la fisonomía resultante de la edificación— , se deriva de **poder ofrecer una variedad de viviendas de menor superficie, pero sin renunciar a su carácter residencial, y destinada a la venta a futuros residentes y vecinos del municipio o a personas con vinculaciones con el mismo** — familiares residentes en otros municipios— que deseen disponer de una vivienda en Isaba/Izaba.

Para ello, será posible proyectar un edificio, **manteniendo las alineaciones de la ficha urbanística, en forma de “L”, en el que se puede desarrollar un programa de 14 viviendas, como máximo.**

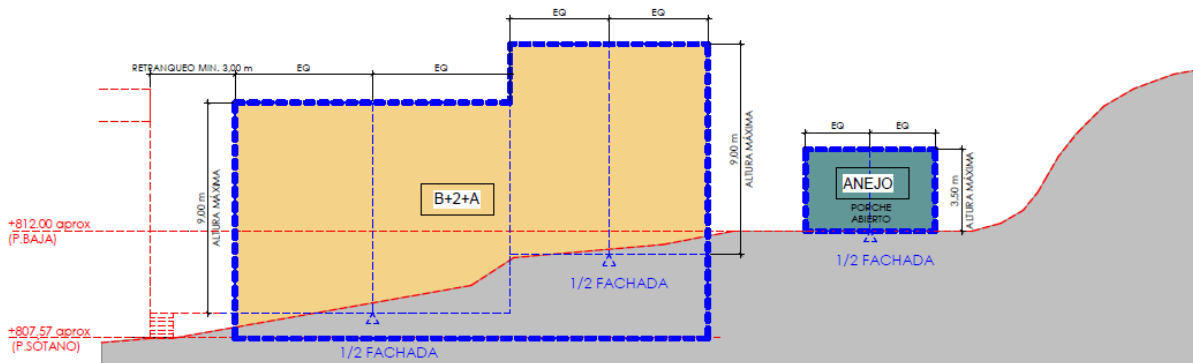
Se mantendrá la edificabilidad máxima del plan municipal de 1.1315m² incluyendo garajes y construcciones auxiliares, manteniendo la misma que en la ficha urbanística. Dado que se trata de una actuación asistemática, según el **Artículo 42. Normas particulares actuaciones asistemáticas, del PUM, Se deberán habilitar 2 aparcamientos por cada vivienda de nueva creación en el interior de la parcela.** El aparcamiento en el interior de parcela en **superficie cubierta o descubierta, no computará como zona libre privada.** Siguiendo el mismo artículo, **las plantas de sótano o semisótano, los porches y balcones y la superficies abiertas y cubiertas no computarán edificabilidad.**

Como se ha dicho anteriormente, el número máximo de viviendas que se podrá edificar será de 14 viviendas. **Estas podrán ser de distinto tamaño y el resultado final dependerá de la demanda que se detecte en el momento de desarrollar el proyecto,** pero en ningún caso se permitirán viviendas de superficie menor a 35 m² construidos (lo que se correspondería a tipo apartamentos de un dormitorio, salón-cocina, tipología más propia de un apartamento turístico.

La preocupación manifestada en alguna sugerencia del proceso de participación, tanto sobre el incremento de densidad, como en el posible destino futuro de las viviendas, no resulta justificada. En primer lugar, porque de ese aumento no resultan viviendas de tamaño muy reducido, apartamentos destinados principalmente a uso turístico. Lo que ocurre es que la previsión del planeamiento de 6 viviendas de 220 m², es lo que resultaba fuera de la realidad del municipio. Resulta inviable promover vivienda asequible con esa dimensión y tipología.

Mantener la previsión del planeamiento es convertir, de hecho, el solar en inedificable, y condenar al municipio a la carestía e insuficiencia de nueva vivienda. **Para evitar el temor de la turistificación del municipio**, es por lo que el **PEAU prevé**, primero que atendiendo al artículo 54 del DF 1/2017, en municipios con población inferior a 2.000 habitantes, el **porcentaje establecido de VPO será el 20% de la nueva capacidad residencial, es decir 3 VPO**. Se fomentará un **modelo de vivienda** pensado en que **personas jóvenes** lo puedan adquirir, bien como **primera vivienda** para asentarse en el municipio, **o bien hijos de isabarras o isabarresas, que quieren disponer de una vivienda en la localidad**. Hay que indicar, además, que **la tipología de viviendas se ajustará a la demanda en el momento del desarrollo del proyecto, sin variar en ningún caso la edificabilidad máxima**.

Respecto a la posición de la **futura edificación** en la parcela, el volumen de ésta **respetará las alineaciones y alturas máximas fijadas por la normativa, 9m de altura máxima para el caso del volumen residencial y 3,50m de altura máxima para el caso de edificaciones auxiliares** como se indica en el artículo 11 de las ordenanzas del PGM.



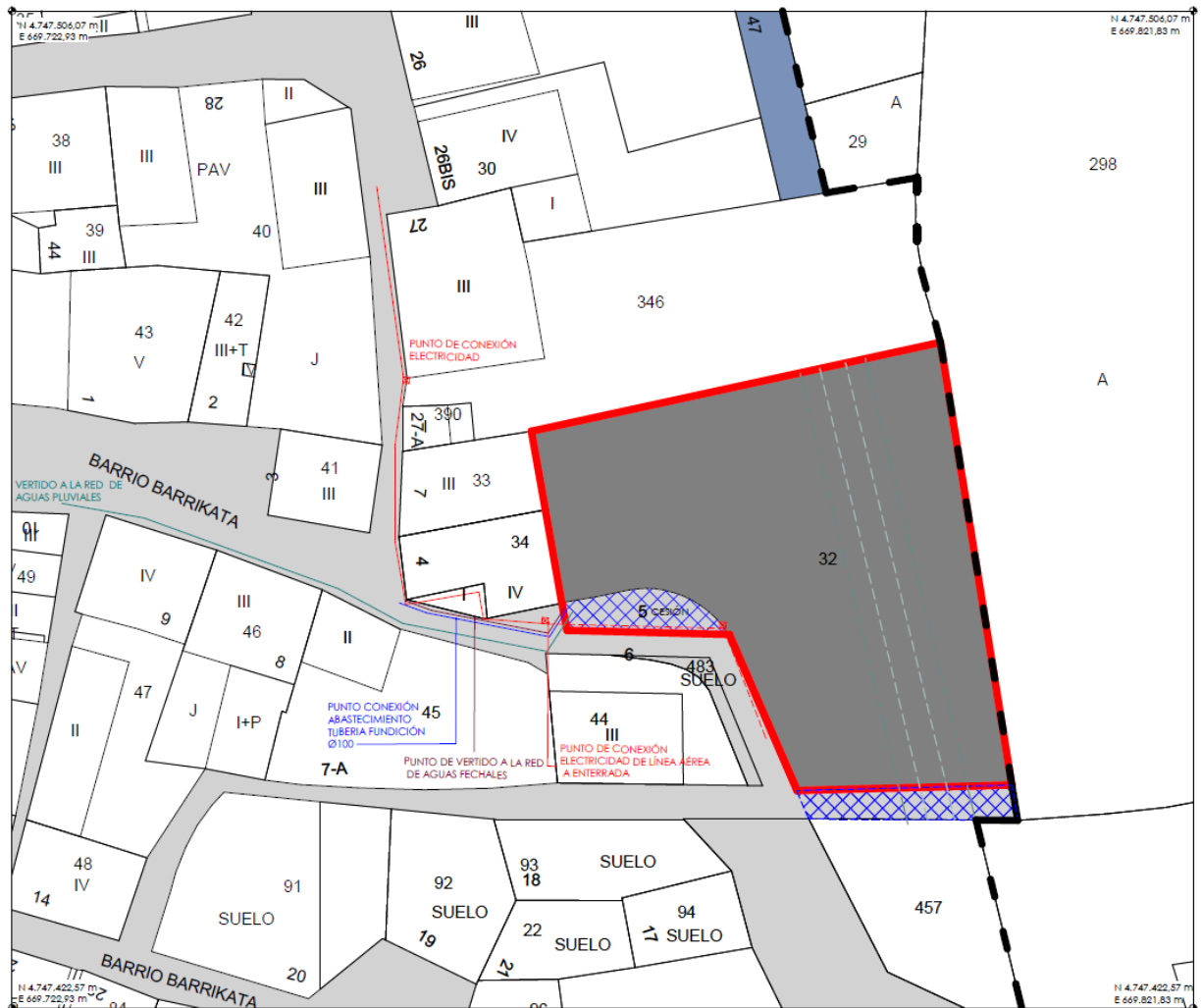
7.1.1 -USO GLOBAL Y COMPATIBLES

El cuadro de usos que constituye el art. 19, de la normativa del Plan Municipal regula en residencial casco la posibilidad de hasta 4 viviendas en un edificio. **En este caso, por lo tanto, se debe modificar el uso y sustituirse por residencial colectivo nueva ordenación** y establecer los usos compatibles y prohibidos, suprimiendo los usos comerciales, y limitando los de hotel, hostel y apartamentos turísticos, sin que afecte a oficinas y servicios (para la posible instalación de despachos profesionales o similares).

Uso Global	Compatibles	Prohibidos
Residencial colectivo nueva ordenación	Residencial colectivo incluso en plantas bajas	
		Residencial unifamiliar y bifamiliar
	Hotel, hostel, apartamentos turísticos	
	Servicios, comerciales, oficinas, talleres, bares y restaurantes en planta baja y primera	Servicios, comerciales, oficinas, talleres, bares y restaurantes en planta segunda y entrecubierta.
	Garajes	
	Almacenes domésticos e industriales exentos de licencia de actividad clasificada	
	Libre privado colectivo	

7.5.-JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA DE SERVICIOS

Se adjunta plano orientativo para la justificación de la suficiencia de servicios. Todos los suministros son orientativos y deberán de comprobarse in-situ y acordar el trazado definitivo con los técnicos del ayuntamiento. En tal caso se manifiesta la obligación del promotor de correr con todos los gastos del refuerzo de infraestructuras, modificaciones o cualquier otra circunstancia que sea necesaria para dotar a las viviendas de los servicios necesarios.



El artículo 96.2 TRLFOTU establece los deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado en las actuaciones de dotación.

«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».

Al no haber incremento de aprovechamiento, **no se produce el supuesto objetivo que el art.96.2 a) TRLFOTU.**

8.b) Reajuste dotacional

Respecto a la cesión de suelo para dotaciones públicas del punto b), los propietarios de suelo tienen 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 en la forma que establezca el planeamiento.

«b) 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».

El concepto de densidad se asocia con las personas/viviendas que habitan una superficie. La densidad, habitualmente referida en los planeamientos a un máximo de viviendas/ha, se ha asociado erróneamente a la calidad de vida. Una alta densidad se asociaba a mala calidad de vida, una baja densidad, a una mejor calidad de vida. Hoy el principio de desarrollo urbano sostenible que rige nuestro urbanismo ha superado ese pensamiento. Así, la Comisión Europea, ya en 2004 , propugnaba para conseguir un urbanismo sostenible un:

«modelo de los asentamientos con usos múltiples y de alta densidad en los que se aprovechan los terrenos abandonados y lo solares vacíos y la expansión urbana tiene lugar de manera planificada en vez de improvisada. La expansión incontrolada es una cuestión prioritaria para las ciudades europea, por ello es claramente beneficioso aprovechar instalaciones industriales y terrenos abandonados en los centros urbanos»

9.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 54 TRLFOTU

El artículo 54.1, TRLFOTU establece:

«1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: [...]

c) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población inferior a 2.000 habitantes: el 20 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 25, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno.»

Por tanto, conforme a la previsión legal, el presente PEAU, no tiene obligación de prever vivienda protegida.

Sin embargo, La Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Isaba/Izaba en fecha 23 de febrero de 2024, consideró necesario que la actuación incorporara 3 viviendas protegidas (el 20 % de 14 viviendas y el 37,5 % del incremento de vivienda). El proyecto edificatorio concretará las 3 viviendas de VPO que tendrá el edificio.

10.- PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL CONTENIDO DEL PEAU

10.1.- MARCO JURIDICO

Los estudios sobre el impacto de género hacen referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género, y así debe valorarse a partir del concepto de igualdad, entendida esta como homologación, las diferentes políticas públicas que pueden afectar de una u otra forma a la ciudadanía a fin de evitar la producción de efectos no deseados que potencien o perpetúen las desigualdades entre géneros.

otras obras que las propias de la edificación, y que en nada difieren a las que prevé el PGM, por lo que **no hay en ella ninguna cuestión que resulte especialmente sensible desde la perspectiva de género ni que suponga la posibilidad de que por mor de su contenido surjan desigualdades de género.**

10.3.- PERTINENCIA DE GENERO

La pertinencia al género hace referencia a si una actuación concreta que se pretende desarrollar, o evaluar, afecta, ya sea directa o indirectamente a mujeres y hombres, o no; al hecho de si puede contribuir o no a la reproducción y mantenimiento de estereotipos o a si incide en las desigualdades por ejemplo mediante el acceso y/o control de recursos por citar algunas variables.

El PEAU que se tramita tiene como grupo destinatario final a todos los vecinos y vecinas del municipio en general, de manera indistinta y sin diferencias por género, edad o sexo; por cuanto la modificación propuesta afecta y beneficia por igual a la masa social de la institución toda vez que su objetivo es poder ampliar la oferta residencial en la localidad.

En este sentido, el documento que se tramita:

- (I) no incide en la posición personal o social de mujeres y hombres;
- (II) no afecta ni al rol ni a los estereotipos de género;
- (III) no tiene ascendencia alguna en relación con el logro efectivo de la igualdad al no influir en la situación y/o posición social de mujeres y hombres ni para mejorarla ni para empeorarla.

Por ello se considera **que la actuación no genera impacto por razón del género en el sentido de provocar afecciones a uno u otro género, perpetuar estereotipos o fomentar desigualdades por lo que se considera no pertinente al género.**

10.4. VALORACION DEL IMPACTO DE GENERO

Las Administraciones públicas tienen encomendada la defensa del principio de igualdad, establecido este como un derecho transversal al que debe tenderse en todas sus

10.6.- USO DEL LENGUAJE

Finalmente se ha verificado el análisis del uso del lenguaje en la normativa de aplicación propuesta y en el documento comprensivo de la Memoria.

A este respecto puede afirmarse que se ha intentado que el lenguaje sea acorde al principio de igualdad y se utiliza de manera no excluyente máxime cuando se refiere básicamente a cuestiones técnicas y físicas de los terrenos y no a personas.

10.7.- CONCLUSIONES

En este sentido la evaluación de impacto de genero contenida en el PEAU vierte el siguiente resultado:

- PERTINENCIA AL GENERO: No es pertinente al género
- VALORACION DEL IMPACTO: Neutro
- PERSPECTIVA DE GENERO ORDENACION: No requiere
- UTILIZACION DEL LENGUAJE: Lenguaje inclusivo no sexista

En definitiva, en el PEAU planteado no es pertinente al género pues el uso y disfrute de la edificación comercial propuesta es igualitario y no discriminatorio entre hombres y mujeres, siendo su disfrute democrático e igualitario.

II.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El artículo 60 TRLFOTU establece que los PEAU deberán incorporar también un Estudio sobre la Movilidad Generada por la actuación; estos estudios tienen por objeto evaluar el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos a pie o en bicicleta; con el objetivo de definir las medidas y actuaciones necesarias con tal de gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la resolución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada.

Pues bien, **la modificación que se propone en el presente PEAU no incide en la movilidad de la zona ni en el resto de municipio por cuanto que la misma supone, en todo caso, la incorporación de un incremento de tráfico en la zona, que va a ser perfectamente absorbido al ensancharse la calle y tener la posibilidad de plazas de aparcamiento de sobra en la parcela, por la generación de los aparcamientos en superficie.**

Dado que se trata de una actuación asistemática, **según el Artículo 42. Normas particulares actuaciones asistemáticas, del PUM, Se deberán habilitar 2 aparcamientos por cada vivienda de nueva creación en el interior de la parcela.** El aparcamiento en el interior de parcela en **superficie cubierta o descubierta, no computará como zona libre privada.** Siguiendo el mismo artículo, **las plantas de sótano o semisótano, los porches y balcones y la superficies abiertas y cubiertas no computarán edificabilidad.**

Durante el **proceso de participación** se manifestó la **preocupación por el incremento de densidad en la parcela y los problemas de tráfico que ello puede conllevar a las propiedades vecinas.** Ese posible incremento de tráfico no lo será de un tráfico de paso sino de un **tráfico absorbido por la mejora viaria, ensanchamiento de la calle, y sobre todo por una dotación de aparcamientos en la parcela que absorberá las nuevas necesidades,** tanto en aparcamiento en el subsuelo de la edificación como en superficie, con una evidente mejora de la situación actual.

El **acceso a los aparcamientos exteriores** se realizará por la **parte alta de la parcela** desde la vía pública. **Será obligación del promotor urbanizar el acceso a las mismas, camino actualmente intransitable.** Para la solución de los accesos para vehículos en el futuro desarrollo del proyecto será necesario un estudio topográfico.

III.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

III.1.- OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Por su parte, **la legislación foral en el artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f)** que por su parte señala:

“Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, la Memoria de Viabilidad trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetarización de ciertos deberes de cesión.

En definitiva, **la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones, van a tener en las haciendas municipales de las localidades afectadas.** Es decir, se analizan

los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución- implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. **Se pretende, por tanto, que la Administración Local conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro, así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.**

III.2.- CUANTIFICACION DE LA ACTUACION PROPUESTA

Tal y como se ha puesto de manifiesto a lo largo del documento el PEAU que se tramita se limita a la modificación de aspectos concretos y determinados de las determinaciones pormenorizadas de la AA.18 del PGM de Isaba/Izaba sobre la que se proyecta una edificación residencial de un máximo de 14 viviendas, 3 de las cuales serán de VPO

PREVISION DE VENTAS

VALOR EN VENTA	2.472.200 €
-----------------------	--------------------

PREVISION DE COSTES

COSTES DE CONSTRUCCION	1.479.375 €
------------------------	-------------

COSTES DE PROMOCION

30,92 % s/Ejecución Material	457.423 €
------------------------------	-----------

(Notaria, AJD y Registro [0,25%], Desarrollo PEAU [5,37%], Honorarios proyecto [7%], Dirección Obra [2,5%], Licencias y tasas [5,5%], seguro decenal y contratación [0,8%], O.C. Técnico [0,5%], Declaración de Obra nueva y Propiedad Horizontal [1,5%], Gastos Jurídicos de préstamos hipotecarios [1,5%], Intereses financiación [2%], Comisión ventas, gestión e imprevistos [4,00%])

REPERCUSION SOLAR

Valor Compra	288.182 €
--------------	-----------

TOTAL COSTES	2.224.980 €
---------------------	--------------------

BENEFICIO POTENCIAL

INGRESOS - GASTOS	247.220 €
	10,00 %

Por tanto, se puede concluir que hay un total equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la propuesta y, en consecuencia, es viable económicamente.

En cuanto a la sostenibilidad para la Hacienda Local, la actuación pretendida es beneficiosa para el Ayuntamiento en cuanto a que va a suponer, al menos, los siguientes ingresos por licencia de Obas e ICIO sin tener el Ayuntamiento coste alguno:

- Tasas Licencia de Obras: 760 €
- ICIO : 37.295 €

El Ayuntamiento no deberá efectuar inversión alguna relacionada con el mantenimiento y conservación del espacio urbano (vía pública, alumbrado, mobiliario urbano, etc.).

III.3.-VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica debe valorar, como señala la legislación, la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana plantea un muy concreto aspecto de la ordenación de la AA.18, modificando la tipología de las viviendas de la edificación prevista.

Constituye esta la concreción de la viabilidad económica de la actuación entendiendo por la misma la previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo).

III.4.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La sostenibilidad económica consiste en valorar el **impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

La **modificación planteada no conlleva ningún gasto adicional para la hacienda pública del Ayuntamiento de Isaba/Izaba en la medida que le corresponde al promotor soportar el coste de la inversión y no se requiere ningún gasto municipal dado su carácter privado;** ni siquiera una mayor carga del mantenimiento de viario y espacios libres públicos, ya que el PEAU no va a suponer incrementos en este aspecto.

Al contrario, **se van a generar unos ingresos para el Ayuntamiento producto de impuestos directos** (contribución urbana IBI e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos IVT) e impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras ICIO), **además de ingresos por licencias urbanísticas.**

Por tanto, **el planteamiento propuesto por este Plan Especial de Actuación Urbana es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Isaba/Izaba puesto que no solo no va a generar gastos, sino que de él se van a derivar ingresos para esta Administración.**

El Presupuesto del Ayuntamiento de Isaba/Izaba para 2024 asciende a unos gastos de 1.239.032,67 € y unos ingresos de similar cantidad. De los ingresos las partidas de Impuestos directos y de Tasas y precios públicos, suponen 143.000 y 146.800 € respectivamente. Los ingresos derivados de la promoción van a suponer 38.055 € derivados del ICIO y de las Tasas de Licencia de Obras y una cantidad anual de contribución urbana muy superior a la actualmente pagada por el solar.

En concreto, el Ayuntamiento del Isaba/Izaba va a recibir los siguientes ingresos derivados de la presente actuación:

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), por importe del 3,0 % del presupuesto, sin G.G. ni B.I. (19%), de las obras del edificio.
- Tasas Licencia de Obras: 760 €
- Cobro anual de la Contribución Urbana derivada de la elevada inversión que promotor va a realizar en el Inmueble.
- Impuesto por incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en caso de venta del inmueble.

Es decir, **la administración recibirá un flujo positivo**, ya que la suma de los ingresos que se irán generando exceden de los gastos que deberá realizar y que no estuvieran previstos en el planeamiento, pues no va a suponer ningún incremento de servicios por haber un mayor número de viviendas, que no de residentes.

En definitiva, el Ayuntamiento va a recibir de ingresos por la operación, muchos de ellos recurrentes a futuro, los cuales podrá emplear en mejorar el bienestar de los vecinos, sin tener que desembolsar a cambio ningún gasto. Por tanto, únicamente habrá ingresos para el Ayuntamiento y ningún gasto.

III.- 5.- CONCLUSIONES

Teniendo en consideración los apartados anteriores la ejecución material de **las actuaciones previstas en el PEAU no puede existir duda alguna respecto de que se trata de una actuación con un comportamiento, desde el punto de vista de la viabilidad y sostenibilidad económico, positivo para el municipio**, así como resulta muy positiva la puesta a disposición de la ciudadanía del municipio de una oferta de vivienda y especialmente de vivienda de protección oficial que pueda satisfacer las necesidades del municipio.

IV. INNECESARIEDAD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

V.I.- MARCO LEGAL

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) tiene como objetivo analizar los efectos significativos que sobre el medio ambiente pueden derivarse de los instrumentos, antes de su aprobación definitiva, incorporando criterios de sostenibilidad, medidas de prevención y/o integración ambiental.

La Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, (en adelante LFRAIA) en su art. 10 señala que:

1. La evaluación ambiental se regirá, en lo que se refiere a planes, programas, proyectos y actividades, por la tramitación y por los principios generales dispuestos en la normativa básica, salvo en lo relativo a las infracciones y sanciones, a las que se les aplicará lo dispuesto en la presente ley foral.

Esta referencia a la normativa básica nos lleva a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, (en adelante LEA) en donde se establece que deben someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica de forma genérica

“los planes y programas, así como sus modificaciones” (art. 6.1),

resultando que los instrumentos de planeamiento urbanístico, todos y en general, son “planes” a estos efectos por lo que la tramitación de los PEAU deberá incorporar la tramitación paralela del procedimiento ambiental correspondiente, en la modalidad de simplificado por ser una modificación menor de los planes y programas a los que hace referencia el art. 6.1 LEA¹ de los planes y programas mencionados en el apartado anterior; o una instrumento que establece el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

¹ «Art. 5.2

f) “Modificaciones menores”: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en las zonas de influencia” y por aplicación del artículo 6.2.b) de la citada Ley, el trámite de esta EAE será el simplificado.

V. II.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

En el supuesto que nos ocupa entendemos que, en aplicación del principio de proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes y el tipo de procedimiento de evaluación al que deben someterse, procede que la EAE se sustancie por el trámite simplificado en base a las siguientes circunstancias:

- **El PEAU que nos ocupa mantiene la clasificación del terreno como suelo urbano consolidado y no se afecta a ningún sistema general**

- Todas las determinaciones que se desarrollan se incardinan dentro de las que el TRLFOTU (Art. 49.3) relaciona como pormenorizadas lo que hace que nos encontremos claramente ante **una modificación menor**.

- El PEAU, como se verá en el presente documento, **no tiene efectos significativos para el medio ambiente** por lo que no se prevé que produzcan efectos adversos sobre el medio ambiente que haya que prever o corregir toda vez que debería haberse hecho notar entonces.

El procedimiento a seguir se detalla en los artículos 29 y siguientes de la LEA.

Respecto a las cuestiones competenciales la LFRAIA en el mismo art. 10 indica que

“... las entidades locales que tengan atribuidas competencias para la aprobación definitiva de los instrumentos de planificación territorial y urbanística actuarán como órgano ambiental a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 21/2013, de 9 de marzo, de Evaluación Ambiental, el Ayuntamiento es el órgano ambiental competente para la tramitación ambiental que proceda”.

Esto supone que el **órgano ambiental a los efectos de la aprobación de un PEAU es el propio Ayuntamiento que es el competente para su aprobación definitiva**.

Por otra parte, la LEA establece, con carácter general, el contenido del documento ambiental estratégico necesario para poder iniciar la EAE que corresponda. Para adecuar este a las necesidades y realidades del instrumento concreto que se evalúa debe considerarse el ámbito, la escala de actuación, la incidencia e intensidad del instrumento que se tramita, sus objetivos y las propuestas y condicionantes del propio instrumento.

El art. 56 TRLFOTU remite a la legislación ambiental aplicable sobre la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

Por ello se debe acudir a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, para integrar a normativa foral con la estatal básica hoy vigente. En concreto con el artículo 6.2.

La interpretación que el Departamento competente en materia de urbanísimo Gobierno de Navarra hace de este artículo se ha plasmado en una Guía Metodológica para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística (octubre 2019) que sin carácter normativo se puede considera como una Instrucción Técnica.

Por ello, **la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento queda sujeta a los procedimientos que, con carácter general, se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEo) y Simplificada (EAEs).** En concreto **estriamos ante una modificación menor del plan general o plan de ordenación del territorio urbano que establezca el uso a nivel municipal de una zona de reducida extensión.** Pero como bien ha entendido el Gobierno de Navarra, la modificación que se propone no tiene efecto territorial o en la ordenación del suelo, no se modifica el uso ya previsto de un suelo urbano consolidado por la edificación comercial de la parcela 1100.

Los tribunales de la Comunidad Foral, Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJN ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre una cuestión similar, la obligación de someter un Estudio de Detalle a EAEs, en dos ocasiones, las Sentencias 356/2019 y 366/2019 de la citada Sala del TSJN. La lectura del FJ Cuarto de la Sentencia 356/2019 no puede ser más clara:

«sólo los estudios de detalle que, de alguna manera pudieran establecer alguna determinación pormenorizada que afectase al medio ambiente, deberían ir precedidos de una evaluación ambiental estratégica,», y cómo la misma sentencia dice el Estudio de Detalle objeto de la litis

«no modifica ningún marco de proyectos autorizables...». Este mismo argumento se puede aplicar sin duda alguna a este PEAU.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) tiene como objetivo analizar los efectos significativos que sobre el medio ambiente pueden derivarse de los instrumentos, antes de su aprobación definitiva, incorporando criterios de sostenibilidad, medidas de prevención

En su caso, la tramitación sería que una vez aprobada inicialmente el PEAU, el Ayuntamiento se dirige al órgano ambiental, el propio Ayuntamiento, solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el cual emitirá el Informe Ambiental Estratégico antes de la Aprobación Definitiva; o la confirmación de su innecesaridad, lo que se considera es procedente en este caso porque la modificación planteada en el PEAU no comporta impactos ni afecta al medio ambiente.

Obtenida ésta se podrá aprobar definitivamente el PEAU.

VI. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION

El art. 7 TRLFOTU establece que los instrumentos de ordenación territorial que la Ley refiere, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Planes Especiales de Actuación urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización, deben contar con **una participación real y efectiva de la ciudadanía.**

Previamente a la elaboración del documento del Plan Especial de Actuación Urbana de la AA.18 se ha llevado a cabo el proceso de participación ciudadana según previsiones del Plan de Participación y que se incorpora adjunto al informe de participación que acompaña a este PEAU.

El proceso de participación se ha desarrollado a través de las siguientes tareas:

- Elaboración del Plan de Participación.
- Difusión y convocatoria de la sesión de participación.
- Sesiones de participación.
- Sistemas de participación on-line.

La primera de las tareas llevadas a cabo fue la redacción del Plan de Participación, con el contenido legalmente exigido, que fue remitido al Ayuntamiento para su conocimiento, y recibió del mismo el visto bueno para su celebración en sesión del 8 de marzo de 2024.

El Plan de Participación elaboró un Mapa de Agentes que, por diferentes razones, podían presentar un interés especial en el Plan (propietarios de parcelas colindantes del Barrio Barrikata y Mendigatxea) a quienes se envió invitación expresa para participar en fecha **10 de mayo de 2024. No obstante, **las sesiones de participación estuvieron abiertas para toda la ciudadanía del municipio.****

Se celebró una **sesión informativa** y participativa el referido **10 de mayo de 2024 a la que asistieron 29 vecinas y vecinos de Isaba/Izaba**. Se presentaron las alternativas de ordenación, que, respetando las determinaciones del Plan Municipal, edificabilidad,

aprovechamiento, alturas, etc., modifican la tipología de las viviendas que pasa de un máximo de 6 a una posibilidad de hasta 14, de las cuales 3 serían de VPO. **Se presenta un edificio “modelo” que se podrá adecuar a las necesidades. Se facilitó a los asistentes una encuesta sobre demanda de vivienda en el municipio y tipologías más adecuadas a juicio de los asistentes.** Se explico que se trata de tener información y conocimiento para ajustar la promoción a la realidad social, ajustar a la demanda del municipio y a las tipologías necesarias.

Durante el periodo de participación on-line, se recibieron distintas sugerencias y respuestas al cuestionario formulado a los asistentes a la sesión de participación.

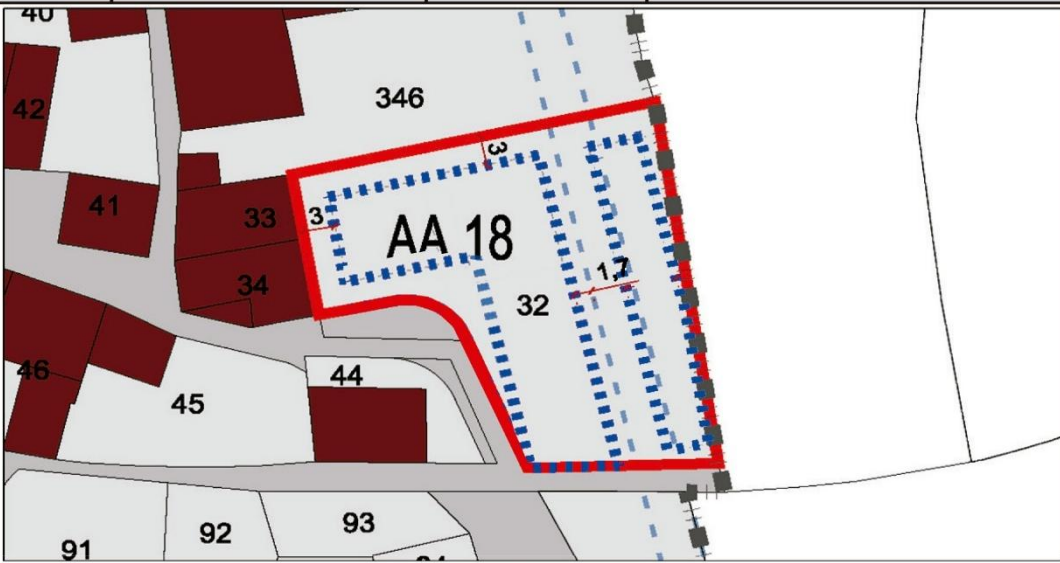
Las aportaciones más importantes realizadas fueron:

- Preocupación sobre **la altura máxima** de la edificación. La **altura máxima será de 9 metros como establece el PGM.**
- Preocupación por el **tipo de vivienda**, pues parece que se pretende hacer segunda vivienda o de recreo, y eso es lo que sobra en el municipio a juicio del interviniente.
- Preocupación por el **aumento del tráfico y la movilidad** en el entorno de la parcela al incrementarse la densidad.
- Se pregunta qué precio va a salir la vivienda y cuando se va a conocer es **precio**. Sí hay demanda de vivienda en Isaba/Izaba, pero permanente. Se explica que el precio de la vivienda **es el que resulta de los costes de construcción y del suelo, y que, por ello, la referencia de precio puede ser la VPO, como referencia oficial, sin que ello suponga que en este momento se pueda adelantar precios.**
- Durante la participación **on-line se manifestaron diversas preferencias de vivienda, así como la necesidad de construir vivienda en la localidad, a precios accesibles.**

Tras la sesión de participación se ha **tomado nota de las inquietudes vecinales**, y las mismas **se tendrán en cuenta para la elaboración del proyecto constructivo tras la aprobación del PEAU**, pues **ninguna se refería tanto a la ordenación, sino a la tipología de vivienda.**

VII. NUEVA FICHA NORMATIVA de la AA.18

Art. 60. AA.18

ISABA	Área de actuación asistemática	AA18	Superficie 986,00 m ²
			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Polígono/ parcela	Total/parcial	Superficie m ²	
1/32	T	986,00 m ²	
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES			
Clasificación	Suelo urbano consolidado.		
Calificación. Uso característico	Residencial Colectivo nueva ordenación		
Edificabilidad máxima	1.315 m ²		
Incluyendo garajes y construcciones auxiliares			
Aprovechamiento patrimonializable	100%		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS			
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general		
Tipología de la edificación	Residencial Colectiva		
Nº máximo de edificios	2		
Nº máximo de viviendas	14 de las cuales 3 viviendas serán VPO		
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.		
Rasantes de la construcción	Las de planos.		
Altura máxima de la edificación	9 m		
Nº máximo de plantas	B+2+A		
Aparcamientos	2 aparcamientos en el interior de la parcela por vivienda		
DETERMINACIONES DE GESTIÓN			
Actuación urbanística	Directa.		
Ejecución de la unidad	Directa con proyecto de construcción		
Cesiones	43,02 m ²		
Ampliación viario	43,02 m ²		
NORMAS PARTICULARES			
1. Podrá establecerse un acceso rodado común a todos los edificios de propiedad privada.			
2. Deberá urbanizarse el acceso a aparcamientos exteriores y la cesión.			

En Isaba, a 20 de Noviembre de 2025.


 Alberto Esparza Resano
 Arquitecto

ANEXO I.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN