

# **PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN LA PARCELA 52 DEL POLÍGONO 8 DE ELCANO, VALLE DE EGÜÉS.**

---

## **1. ANTECEDENTES.**

### **1.1. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO.**

La Parcela 52 del Polígono 8 de Elcano se encuentra ubicada en el número 16 del Paseo de la Ermita. La parcela 52 es colindante por sus límites Noroeste, Noreste y Sureste con viales públicos, al Este con la parcela 54 que alberga un transformador y al Suroeste con la parcela 53. Se encuentra libre de toda edificación, en ella existen varios árboles de pequeño porte y su perímetro se encuentra completamente tapiado.

La parcela 52 tiene una superficie, según Cédula parcelaria, de 3595,75 m<sup>2</sup>, siendo la medición real según reciente levantamiento topográfico de 3620,91 m<sup>2</sup>.

Con el objeto de ajustar el Catastro a la realidad, se encuentra en tramitación la correspondiente modificación catastral.

### **1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

Se trata de una parcela cuya singularidad, de igual forma que algunas de su entorno, reside en su extensión, ya que posee una superficie de más de 3.000 m<sup>2</sup> con una edificabilidad cercana a los 900 m<sup>2</sup>.

En la actualidad, se encuentra afectada por las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente desde el 22 de diciembre de 2000, fecha de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General Municipal del Valle de Egüés, (Anexo 1), que posteriormente fue modificado por Orden Foral 656/2003, de 8 de mayo, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en el ámbito de la unidad UU-1 que paso a denominarse UC-41 (Anexo 2).

El día 2 de junio de 2010 se publicaba en el BON número 67 el anuncio de aprobación inicial de la “Revisión del Plan General Municipal del Valle de Egüés” y con fecha 4 de enero de 2011 el Ayuntamiento del Valle de Egüés aprobó provisionalmente el documento “Revisión del Plan General Municipal del Valle de Egüés”.

En la actualidad, la revisión del planeamiento se encuentra inmersa en un proceso participativo previo a la redacción del documento tramitable.

Se transcribe a continuación la Ficha urbanística de aplicación, que está contenida en el Plan General Municipal vigente:

## **Ficha Urbanística – Unidad UC-41:**

### **1- NORMATIVA GENERAL:**

- Delimitación: Está formado por los Suelos nominados como UC-41 en los correspondientes planos de Gestión.
- Objetivos Urbanísticos: Consolidar los usos y edificaciones existentes, estableciendo las determinaciones para su Adecuación, Conservación, Ampliación y Sustitución, así como las obras de nueva planta.
- Clasificación: Suelos Urbanos Consolidados.
- Calificación: Residencial-Unifamiliar Aislada.
- Tipos de Actuación Permitidos: Conservación, Adecuación y Sustitución de la edificación existente, y obras de nueva planta.

### **2- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

- Las actuales y en obra de nueva planta ó sustitución las siguientes:

Altura máxima: .....P.Baja + 1 Planta.  
Altura máxima P.Baja: .....3,50 mts.  
Altura máxima P.Elev: .....2,70 mts.

### **3- CONDICIONES DE USO:**

- Usos Principales: Residencial y los vinculados con el mismo.
- Usos Tolerados: P.Baja: Comercial, Servicios, Almacenes y pequeñas Industrias de tipo artesanal.
- Usos Prohibidos: Todos los demás.

### **4- CONDICIONES DE GESTIÓN:**

- Cada parcela constituye una Unidad de Ejecución a efectos de las actuaciones permitidas que serán objeto de licencia mediante la presentación del correspondiente proyecto de obras.

### **5- OTRAS DETERMINACIONES:**

- Para la definición de las parcelas resultantes, se establecen las siguientes condiciones:

Superficie Mínima de parcela:.....Las actuales, pudiendo segregarse en parcelas de superficie mínima 1800 m<sup>2</sup>.

Frente Mínimo de parcela a vía púb:...Los actuales ó 20 m. en caso de segregación

Edificabilidad Máxima: .....0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº máximo de viviendas:.....1 vivienda/parcela.

En las parcelas parcialmente incluidas en otras unidades o áreas de reparto, o que estén afectadas por la reordenación de viales, los parámetros de *edificabilidad* y *ocupación* se aplicarán sobre la superficie total actual de las mismas y no sobre la incluida en esta unidad.

Sólo se incluirán suelos de parcelas de esta unidad (Urbanización Leku-Eder) en otros sectores cuando se justifique previamente su necesidad por razones de índole técnica y económica.

Por consiguiente, en la parcela que nos ocupa, puede edificarse en este momento una vivienda de aproximadamente 900 m<sup>2</sup> o, en caso de llevarse a buen término la modificación catastral en trámite, dos viviendas de unos 450 m<sup>2</sup> previa división de la finca en dos parcelas de más de 1800 m<sup>2</sup>.

A la vista de estos datos, puede entenderse que la gestión de dicha parcela es hoy en día muy difícil, ya que no existe demanda de este tipo de viviendas, cuya tipología responde a otros tiempos.

Por otro lado, las diferentes actuaciones del Ayuntamiento del Valle de Egüés evidencian un pronunciamiento favorable y continuado a las determinaciones generales del documento de revisión y también de las particulares que afectan a la parcela de referencia.

Es por ello, que la propiedad se plantea proponer la aprobación de un documento que modifique las determinaciones del planeamiento vigente y la redefinición de algunas determinaciones pormenorizadas adaptándolas a las contenidas en la “Revisión del Plan Municipal del Valle de Egüés”, desligándose de esta forma de la misma únicamente bajo el punto de vista temporal y no de contenido.

En definitiva, se propone, (recogiendo y desarrollando las “Condiciones de gestión” establecidas en el planeamiento actualmente vigente que define a cada una de las actuales parcelas “como una Unidad de Ejecución”), delimitar un nuevo ámbito de ejecución constituido únicamente por la parcela catastral 52 del polígono 8 del Catastro municipal en Elcano, recoger algunas determinaciones pormenorizadas contenidas en el planeamiento en revisión como modificación de las vigentes y añadir las necesarias para definir una división de la finca en cinco parcelas resultantes edificables y con sus condiciones de edificación claramente definidas.

Por tanto, se trataría de un supuesto en el que, sin aumento de edificabilidad, se produce un aumento de densidad y por tanto, del valor del aprovechamiento urbanístico. Por tanto, a la vista del art. 90 del TR de la Ley Foral de Ordenación del Territorio aprobada por DF 1/2017, de 26 de julio, nos encontraríamos ante una “Actuación de dotación”.

En consecuencia, se deberá justificar el cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 96 del antedicho texto legal que además de costear en su caso la urbanización, edificar los solares en los plazos y condiciones señaladas en el planeamiento y licencia y destinar la edificación a los usos que se prevean, serían: cesión del terrenos para materializar el 10% de la diferencia de aprovechamiento urbanístico que se produzca, cesión de terrenos para dotaciones públicas y cesión de terrenos para aparcamientos.

Estas determinaciones se incorporarían a un Plan Especial de Actuación Urbana, que resultaría la figura idónea atendiendo a lo establecido en el art. 61.2 del Texto Refundido.

## **2. PLAN DE PARTICIPACIÓN.**

### **2.1. JUSTIFICACIÓN.**

Dado que la actuación puede considerarse como de nueva urbanización, de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del DFL, 1/2017, de 26 de julio, de aprobación definitiva del Texto refundido de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, previa a la aprobación inicial del instrumento, es necesario proceder a la realización del preceptivo proceso de participación consultivo.

Para ello se establece el presente Plan de Participación en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas.

### **2.2. AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.**

Si bien no existe afección directa en las parcelas colindantes, la actuación, que va encaminada a la división de la parcela de referencia, tendría repercusión en el resto del vecindario, por lo que procede una identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento, en orden de mayor a menor afección.

- Los propietarios de la parcela 52 como promotores de la tramitación.
- Los propietarios de las parcelas 53 y 54 y Ayuntamiento del Valle de Egüés como colindantes.
- El vecindario del concejo de Elcano, en particular los de la urbanización LEKUEDER, esto es, los vecinos y vecinas que de manera más inmediata van a verse afectados de alguna forma por el nuevo planteamiento.
- El Concejo de Elcano como entidad local en que se va a llevar a cabo la actuación.
- El Ayuntamiento del Valle de Egüés como entidad dotada de competencia urbanística en el municipio.

### **2.3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

Tras un proceso de reflexión sobre las posibilidades que ofrece el planeamiento para hacer viable la gestión de dicha parcela, parece oportuno, comenzar un proceso de modificación de las determinaciones urbanísticas de forma que se permita la subdivisión en parcelas aún más pequeñas, para las que sí existe demanda.

De esta manera, se haría viable la gestión del plan, se mejoraría el sistema de espacios libres, se posibilitaría la fijación de 4 familias más, se obtendría una tipología edificatoria más adecuada al entorno y se propiciaría la obtención de más recursos para una gestión de servicios urbanos más sostenible y racional.

## **ALTERNATIVA 1. (Croquis 1).**

Se correspondería con la ordenación vigente en este momento que es la que entró en vigor el 22 de diciembre de 2000, fecha de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General Municipal del Valle de Egüés, que posteriormente fue modificado por Orden Foral 656/2003, de 8 de mayo, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en el ámbito de la unidad UU-1 que paso a denominarse UC-41.

En ella podrían edificarse directamente una vivienda de unos 900 m<sup>2</sup> o dos de aproximadamente 450 m<sup>2</sup> previa división de la finca, sin necesidad de cesión de ningún tipo.

## **ALTERNATIVA 2.**

Estudiadas otras alternativas de ordenación se han considerado las siguientes posibilidades que se exponen a continuación.

Con la aplicación de los deberes establecidos en el art. 96 del Texto Refundido, se exigiría costear la urbanización necesaria, entregar a la Administración actuante el 10% del incremento de valor del aprovechamiento del ámbito que en este caso parece adecuado que se sustituya por su monetarización, para lo que sería necesario llevar a cabo la correspondiente valoración.

Además, al tratarse de una actuación sin incremento de edificabilidad, no sería exigible la previsión de mayor superficie para zonas verdes en espacios libres ni para equipamientos.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, por el contrario, al aumentar a cinco unidades el número de viviendas, sería preciso dotar el ámbito con 3 plazas por vivienda de los cuales al menos 3 deberían ubicarse en espacio público. Se propone ubicar 2 plazas en el interior de cada una de las parcelas resultantes y 5 plazas en espacio público.

El criterio seguido para llevar a cabo la división consiste en respetar las determinaciones incluidas en la revisión del Plan General, así, se establecería un frente mínimo de 14 m y una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>. En cada una de las posibles parcelas resultantes se podría edificar una vivienda con la edificabilidad actual de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Con este planteamiento, se han elaborado 2 alternativas, situando las plazas de aparcamiento en distinta posición y manteniendo una parcelación parecida en ambos casos.

### **ALTERNATIVA 2.1. (Croquis 2).**

Propone situar las plazas de aparcamiento junto a la carretera de acceso a la Clínica Ubarmin. Propone cinco plazas en línea con acceso desde una acera de 125 cm.

### **ALTERNATIVA 2.2. (Croquis 3).**

Propone situar las plazas de aparcamiento en el límite con el Paseo de la ermita. Propone cinco plazas en línea con acceso desde una acera de 125 cm.

## **2.4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Con la Modificación proyectada se pretende, como fue voluntad por otra parte del Plan Municipal desde un primer momento, dejar a la iniciativa de la propiedad de la parcela el desarrollo urbanístico alternativo a los usos actuales y mejorar las condiciones urbanísticas de la parcela, sin impedir ni limitar ni en espacio ni en tiempo el mantenimiento e incluso mejora y ampliación de los usos, edificios y que no están recogidos en las determinaciones urbanísticas vigentes.

El objeto del P.E.A.U. es regular una actuación de dotación, ya que en la ordenación propuesta se produce un incremento del número de viviendas, si bien no se aumenta la edificabilidad ni se modifica el uso establecido en el planeamiento. Requiere completar la urbanización con las acometidas necesarias a los servicios urbanos y la previsión de aparcamientos.

- Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos
- Densidad. El número de viviendas aumenta de 1 vivienda a 5 viviendas propuestas.
- Edificabilidad. Se mantendría la establecida en el Plan Municipal de 0,25 m<sup>2</sup> edificados / 1m<sup>2</sup> de parcela.
- Usos y tipologías edificatorias. Se mantiene lo establecido en el Plan Municipal
- Redes públicas. El incremento del número de viviendas en 4 unidades, no tiene repercusión apreciable en la capacidad de las infraestructuras públicas que es suficiente para las nuevas necesidades, por lo que no supone la modificación de ninguna red municipal existente salvo la realización de las acometidas necesarias.
- Repercusiones económicas.
- Derivadas de la Edificabilidad.

En la actuación se aplica la Edificabilidad establecida en el Plan Municipal, por lo que no hay aumento de suelo urbano ni de la superficie de m<sup>2</sup> construidos previstos en el planeamiento.

Por tanto, no hay que realizar cesión de suelo para dotaciones públicas ni se necesita aumentar las redes públicas.

El Ayuntamiento se hará acreedor del 10 % del incremento de valor que se estime por el aumento del número de viviendas, siendo esta la única repercusión económica derivada de la actuación.

- Conclusiones.

La actuación no supone la necesidad de incrementar las dotaciones y redes públicas municipales.

Por tanto no hay variación en los parámetros económicos derivados de la actuación propuesta que afecte a la viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La actuación que se pretende proviene de la iniciativa privada, por lo que los gastos en que se incurran tanto en su reparcelación como en la futura urbanización correrán por cuenta y cargo del propietario de los terrenos. La modificación del planeamiento que se propone es más bien pequeña, por lo que el propietario de los terrenos podrá hacerse cargo de dichos costes económicos en principio sin problemas.

Por otro lado, se trata de una intervención viable económicamente para la hacienda local ya que:

- Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por el Ayuntamiento en la medida en que corresponde a los promotores soportar el coste de la inversión. No se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.
- En cuanto a su mantenimiento el día de mañana, cuando los terrenos se encuentren urbanizados, los ingresos que percibirá el Ayuntamiento, estarán formados por impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (Licencias urbanísticas, licencias de aperturas). Por lo que se puede concluir que la actuación se considera viable y sostenible económicamente ya que no requiere de aportaciones por parte del Ayuntamiento.

## **2.5. MEDIOS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.**

Los medios de difusión y participación previstos son los siguientes:

1. Publicación y anuncio del presente Plan de Participación en la página web del Ayuntamiento del Valle de Egüés.
2. Publicación de anuncio del presente Plan de Participación y proceso participativo en general en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del concejo de Elcano.
3. Celebración de reunión informativa en el Concejo de Elcano, debidamente anunciada, para que puedan asistir los interesados estableciendo fecha y hora para su celebración. De la misma se levantará acta con su resultado.

Para mantener esa reunión se propone convocar al efecto a al menos un miembro técnico y otro jurídico del equipo redactor que va a ocuparse de la elaboración de la Modificación del planeamiento.

A la vista de esta reunión se estimará la conveniencia de celebrar otras sesiones o no y se establecerá en su caso la fecha para su celebración.

Los interesados deberán confirmar su asistencia, lo cual se comunicará por e-mail o telefónicamente hasta la víspera de la fecha de su celebración. En caso de no existir ninguna solicitud se suspenderá la celebración de la sesión.

4. Apertura de un período de 20 días para presentación de alegaciones, reclamaciones y sugerencias. Se realizarán vía correo electrónico habilitado al efecto por los promotores para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.
5. Acabado este plazo se considera cerrado el periodo de participación y se procederá a estudiar las propuestas recibidas.

## **2.6. RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO.**

Tras llevar a cabo las actuaciones definidas en el apartado anterior, se elaborará un informe de conclusiones del proceso participativo, que serán remitidas a los agentes y ciudadanos interesados por el planeamiento al que precede el presente Plan de Participación, y que habrán de ser tenidas en cuenta en la elaboración del futuro PEAU.