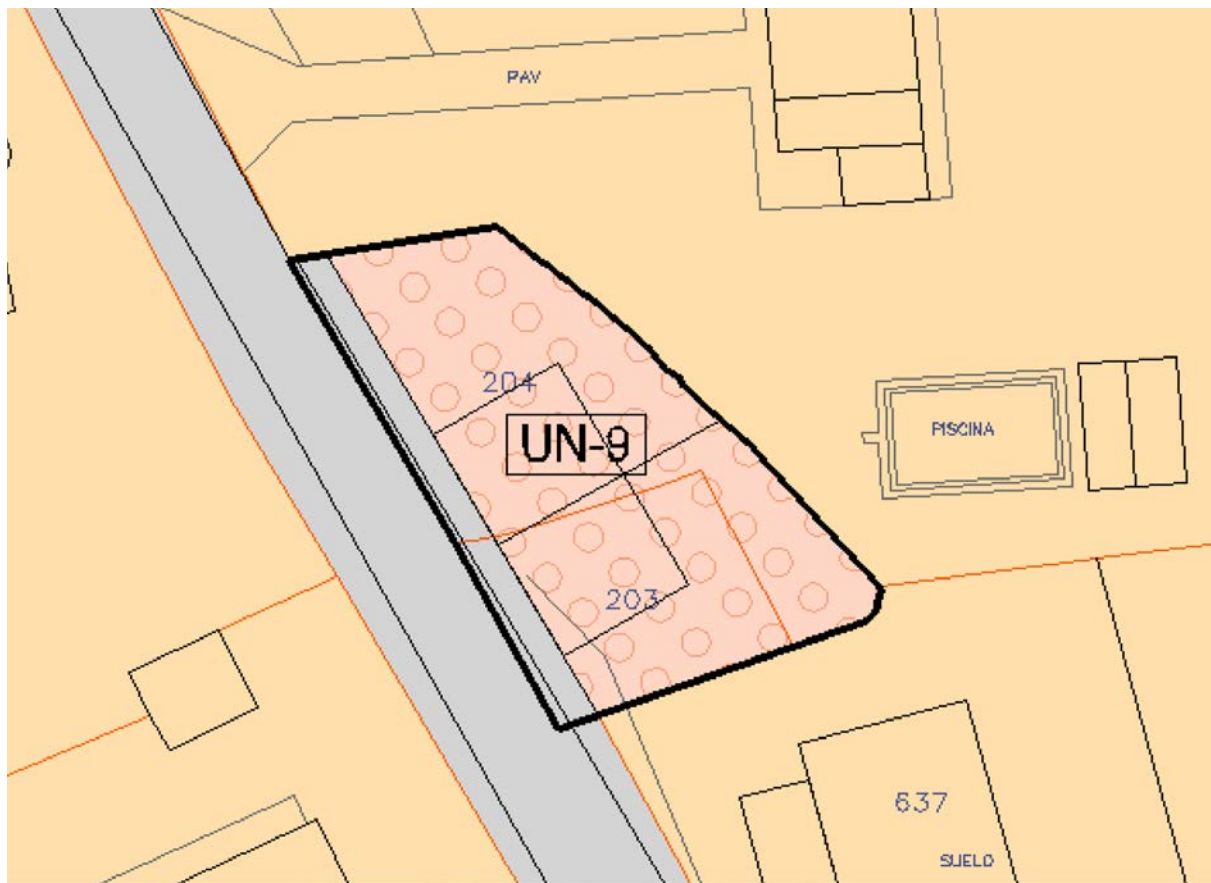




Plan parcial de la unidad UN 9 de Doneztebe/Santesteban (Navarra)

Propuesta de plan de participación ciudadana

Propiedad: Jokin Elizalde y José Luis Irurita

Referencia: 059-20

Fecha: Abril 2021

S E B A S T I Á N L Ó P E Z A Z N Á R E Z

C/Pueblo Viejo 1. 31010 Barañain (Navarra)

sebastian@ezpela.es

Tfno.626494324

índice

ÍNDICE	1
MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1. AGENTES.	4
1.1. Promotor.	4
1.2. Redactor.	4
2. ANTECEDENTES.	4
3. OBJETO.	5
4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.	5
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES.	5
6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.	6
6.1. Ficha urbanística.	6
6.2. Parcelas incluidas.	7
7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	9
7.1. Alienaciones.	9
7.2. Frente de parcela.	9
8. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	10
8.1. Viabilidad económica.	10
8.2. Sostenibilidad económica.	10
9. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.	11
10. CONCLUSIÓN.	11
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	12

memoria descriptiva

1. AGENTES.

1.1. Promotor.

El presente Plan Parcial resulta del encargo realizado por los propietarios de las parcelas:

Don Jokin Elizalde

Con domicilio en el número 4 de la calle Elizagibela de Doneztebe/Santesteban (Navarra)

Don José Luis Irurita.

Con domicilio en el número 50 de la avenida Mourgues de Doneztebe/Santesteban (Navarra)

1.2. Redactor.

Sebastián López Aznárez

Arquitecto

Domicilio:

C/Pueblo Viejo, 1

31010 Barañain (Navarra)

Tfno. 626494324

e-mail: sebastian@ezpela.es

2. ANTECEDENTES.

Con fecha 19 de septiembre de 2008 se publicó la aprobación definitiva del Plan Municipal de Doneztebe/Santesteban.

En el mismo se definía la unidad de ejecución UN 9 y en su ficha urbanística particular se señalaba la necesidad de desarrollar un Plan Parcial en el que se fijaran las alineaciones y rasantes y se complementaran las determinaciones establecidas en dicha ficha.

En el punto 3 del artículo 7 del DFL 1/2017 se señala:

“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.”

3. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto iniciar el trámite del Plan Parcial y abrir el periodo de participación ciudadana al que hace referencia el artículo 7.

4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

En el punto 4 del citado artículo 7 se señala que:

“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 online 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.”

Por lo tanto, en esta fase se han desarrollado los siguientes puntos:

- Identificación de los agentes.
- Descripción de la propuesta.
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Metodología y herramientas de difusión y participación.

Una vez se exponga al público y se reciban las aportaciones de las personas interesadas se elaborará el documento en el que se recojan las conclusiones valoradas que se deriven de este proceso de participación ciudadana.

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES.

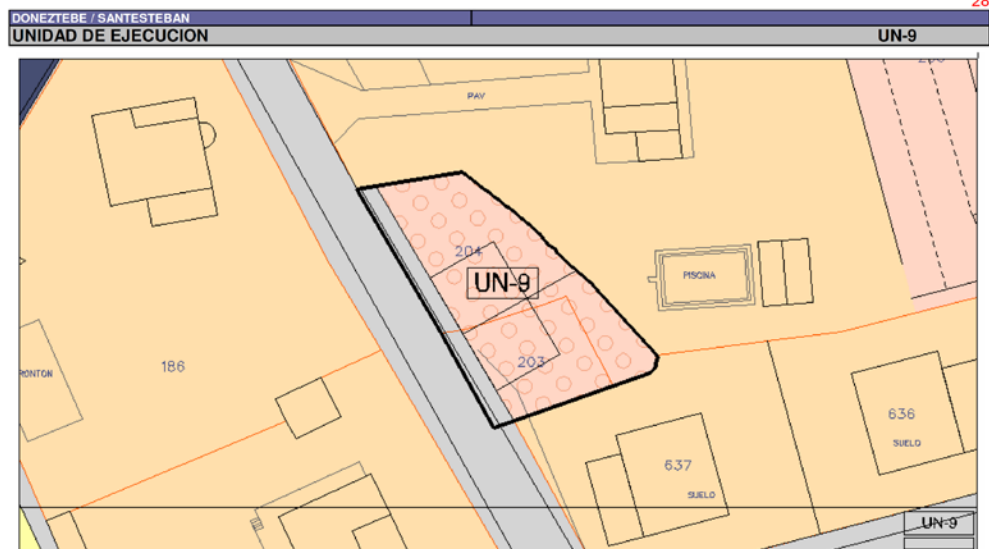
En función de la dimensión de la modificación puntual y del ámbito incluido en la misma se propone la comunicación particular del inicio del proceso de participación ciudadana a los siguientes agentes:

- El Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban.
- Mancomunidad de Malerreka.
- Propietarios de las parcelas colindantes: parcelas 205 y 637 del polígono 2.

6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

El Plan Parcial se define sobre dos parcelas calificadas como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial y se encuentra rodeado por suelo urbano consolidado del mismo uso.

6.1. Ficha urbanística.



288 de 572

1.- OBJETIVOS URBANÍSTICOS

Ordenar esta parcela completando la ordenación con viviendas y parcelas de la misma tipología que las de la zona vecina.

2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURANTES

DELIMITACIÓN: Esta formada por los suelos delimitados en los correspondientes planos de gestión

SECTOR, ÁMBITO ESPACIAL ENSANCHES

CLASE Y CATEGORÍA SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

USO GLOBAL RESIDENCIAL

PARAMETROS DEFINITORIOS

* A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico computan las plantas de sótanos o semisótanos y las entrecubiertas

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MUNICIPAL 10,00%

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO 90,00%

USO Y TIPOLOGÍA UNITARIO PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

VIVIENDA LIBRE EN EDIFICIO COLECTIVO

VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR PAREADA

USO CARACTERÍSTICO

SUELO PRIVADO VINCULADO (MÁXIMO)

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LAS

TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

.....623,00 m2
.....2 viv
.....1,20
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR AISLADA1,50
SOTANO Y ENTRECUBIERTA0,20
SUELO PRIVADO VINCULADO0,20

APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO

APROVECHAMIENTO MÁXIMO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

.....0,8000 m2 h/m2.
.....570,00 m2 h.
.....478,00 m2

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

No es obligatorio V.P.O.

INUNDABILIDAD

Los usos deberán disponerse, salvo imposibilidad material debidamente justificada, a una cota no alcanzable por la avenida del periodo de retorno de 500 años.

SOTANOS

Únicamente se podrán construir sótanos y semisótanos con las características de definidas en la ordenanza, que no sobresalgan de la envolvente de la edificación cubierta en planta baja, si la edificación se ubica fuera de la zona de flujo preferente y de la zona afectada por el periodo de retorno de 100 años, si se impermeabilizan con cierras estancos, se disponen respiraderos sobre la cota de inundación y cuentan con accesos elevados mediante rampas y escalones.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

PARAMETROS NO VINCULANTES ESTIMADOS PARA EL CÁLCULO DE LOS PARAMETROS DEFINITORIOS

SUPERFICIE ESTIMADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION 100,00%716,50 m2
SUPERFICIE CON DERECHO AL APROVECHAMIENTO 100,00%716,50 m2
SUPERFICIE APROXIMADA DE CESION 11,78%84,40 m2

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

ALINEACIONES

Nº MÁXIMO DE PLANTAS

ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTA BAJA

ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTAS ELEVADAS

A establecer por el Plan Parcial

A establecer por el Plan Parcial

P. B. + 1 P. + E

3,00 m.

2,70 m.

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL

USOS TOLERADOS

USOS PROHIBIDOS

Residencial

Los compatibles con el principal y en p.baja, residencial, servicios

y pequeños talleres artesanales

Todos los demás

CONDICIONES DE GESTIÓN

* Se establece como Sistema de Actuación el de Compensación

* Previamente a la urbanización y concesión de las licencias de edificación se tramitará un plan parcial en el que se fijen las alineaciones y rasantes y se complementen las determinaciones establecidas en la presente Normativa. Se deberá tener en cuenta

* La urbanización se ejecutará con cargo a los propietarios de la unidad

6.2. Parcelas incluidas.

El espacio que define el Plan General Municipal está formado por las parcelas 203 y 204 del polígono 2 de Doneztebe/Santesteban, cuyas cédulas parcelarias se adjuntan a continuación.

Linda por el sur con la parcela 637 del polígono 2; por el este y norte con la parcela 203 y por el oeste con la avenida Mourgues.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001656588YA Cód. Seguridad: I/GL3MTAOMTW Hoja 1 / 1
Municipio DONEZTEBE/SANTESTEBAN Cód. 221 Entidad DONEZTEBE/SANTESTEBAN
Expedida el 26/11/2020 via Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 203 1 1	AV DE MOURGUES, S-P	245,00		SUELO



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001656589US Cód. Seguridad: IMF2SEAZ9SM Hoja 1 / 1
Municipio DONEZTEBE/SANTESTEBAN Cód. 221 Entidad DONEZTEBE/SANTESTEBAN
Expedida el 26/11/2020 via Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
2 204 1 1	AV DE MOURGUES, S-P	471,00		SUELO



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.
(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

La superficie total incluida en el ámbito es de 718,48 m², de acuerdo con los datos reflejados en las mismas.

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La ficha urbanística señala como determinaciones a establecer en el Plan Parcial las alineaciones y la definición del frente de parcela.

Dado el ámbito que define la Unidad UN 9, el grado de consolidación de la urbanización y los condicionantes del entorno tan solo se plantea una propuesta de ordenación.

La unidad se trata de suelo urbano no consolidado en la que es necesario llevar a cabo la creación, mediante operaciones de equidistribución, de dos parcelas aptas para la edificación. En la actualidad parte de las parcelas privadas se encuentra ya ocupada por la avenida Mourgues, cuya urbanización se llevó a cabo hace unos 20 años.

Atendiendo pues a este grado de consolidación de la urbanización se plantea la siguiente ordenación:

- Cesión de la parte de las parcelas actualmente ocupada por la acera y el vial de la avenida Mourgues.
- Creación de dos parcelas con superficie y edificabilidad proporcionales a la superficie aportada.

7.1. Alienaciones.

En cuanto a las alineaciones se plantean similares a las definidas en el plan Parcial del Sector 2 del AR 1, con el linda: la separación mínima de la edificación a los lindes de parcela con propietarios privados será de 3 m para la apertura de huecos y de 1 m para paredes ciegas, que en este caso no superarán los 3 m de altura. Estas alineaciones máximas se reflejan en la documentación gráfica.

7.2. Frente de parcela.

Se establece un frente mínimo de parcela de 10 m.

8. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

8.1. Viabilidad económica.

El grado de consolidación de los espacios públicos en el frente de la unidad hace que no sea necesario acometer obras de urbanización, más allá de las conexiones de las parcelas a las redes generales, si éstas no se hubieran dejado previstas en la urbanización de la avenida Mourgues.

Por lo tanto, las cargas de las parcelas se limitarían al 10 % del aprovechamiento urbanístico, que se estima en 5.791,20 euros.

8.2. Sostenibilidad económica.

☐ Incremento de los costes de mantenimiento.

Como ya se ha mencionado la superficie de cesión para la ocupación del suelo privado por parte de la avenida Mourgues se limita a la regularización administrativa de una situación ya consolidada en la realidad, pues la calle ya se encuentra urbanizada.

Por lo tanto, no se añade ninguna carga adicional a los costes de mantenimiento de los espacios públicos por parte del Ayuntamiento.

☐ Incremento de los ingresos derivados de la MP.

Para el cálculo de los ingresos que se generan a partir de la Modificación Puntual, en función del tipo de ingreso, se ha tomado como referencia tres parámetros:

- Generado por el 10 % de aprovechamiento urbanístico: se ha calculado en función de la repercusión del total estimado en el PM (975.593 euros) y del aprovechamiento de las unidades y áreas de reparto (95.980 m²h), lo que supone en 10,16 euros por m²h.
- Los ingresos derivados de la contribución: se han obtenido los valores catastrales de las viviendas situadas en unidades de similares características a las que se contemplan e la unidad y se ha aplicado la tasa correspondiente a la contribución territorial urbana para el año 2020: 0,25 %.
- Los ingresos generados por las licencias de obra: se han estimado los costes de construcción en 800 €/m² para la vivienda en planta baja, 350 €/m² para los en planta bajo cubierta.

De esta manera los ingresos estimados son los siguientes.

	BASE	TIPO	PUNTUALES	ANUALES
ICIO	288.386,00 €	4,5000%	12.977,37 €	
CONTRIBUCIÓN	258.411,70 €	0,2500%		646,03 €
10 % APROVECHAMIENTO	570,00 m ² h	10,16 €/m ² h	5.791,20 €	

Como se puede comprobar la actuación produciría un impacto positivo en la hacienda local, permitiéndole afrontar los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización y los servicios necesarios para los nuevos residentes.

9. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Par dar a conocer la propuesta de ordenación del Plan Parcial que se pretende desarrollar y posibilitar la participación de la ciudadanía en este proceso se realizarán cuatro acciones:

- Habilitación de una cuenta de correo electrónico en la que se puedan recoger las aportaciones de los ciudadanos: planparcialun9@gmail.com
- Se dará publicidad a este proceso a través de la página web del ayuntamiento y la inclusión de un aviso en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Se llevará a cabo una charla explicativa en el salón de plenos del Ayuntamiento.
- Se pondrá a disposición de los ciudadanos, en el Ayuntamiento, de un ejemplar de la propuesta de modificación con las distintas opciones para su consulta.

10. CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria y la documentación gráfica que la acompaña quedan descritas las características de la ordenación que se establece en el Plan Parcial de la Unidad UN 9, quedando el aturo del mismo a disposición de las personas interesadas para la aclaración de cualquier duda que de su examen pudiera dependerse.

Pamplona, abril de 2021

El Arquitecto



Sebastián López Aznárez

documentación gráfica