



PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA

Parcela rústica 403 polígono 3 del municipio de Ibargoiti
Población Salinas de Ibargoiti

(Navarra)

Agosto 2019

Promotores:

Arquitecto:

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Guillermo Muruzábal Elía".

Diego Álvarez Carrera
Paula Álvarez Carrera

Guillermo Muruzábal Elía

Arquitecto:
Guillermo Muruzábal Elía.

C/ Dormitallería 3 bajo
31001 Pamplona
TEL/FAX: 948147404

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA
Parcela rústica 403 pol 3 de Ibargoiti. Camino Calvario SN

Arquitecto:
Guillermo Muruzabal Elía.

C/ Dormitallería 3 bajo
31001 Pamplona
TEL/FAX: 948147404

INDICE

PLAN DE PARTICIPACIÓN

- 1. Agentes
- 2. Alcance y contenido de la propuesta de la modificación estructurante y pormenorizada y sus alternativas razonables.
- 3. Necesidad o urgencia de la edificación de las viviendas
- 4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica
- 5. Metodología de difusión
- 6. Conclusiones.
- 7. Documentación gráfica

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Tal y como establece el Artículo 7 del título preliminar. Objeto y finalidades del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO:

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.

El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos:

- 1- la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento*
- 2- resúmenes de las propuestas de ordenación para facilitar la difusión y comprensión ciudadana*
- 3- la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica*
- 4- la metodología de difusión*
- 5- las conclusiones*

1.AGENTES

Promotor:

Los promotores de este Plan de participación son D^a Diego Álvarez Carrera, con DNI nº 72810972X y domicilio en calle Zaldúa 15 Egües ,31486, Egües, Navarra; y Dña. Paula Álvarez Carrera, con DNI nº 72810973B y domicilio en calle Zaldúa 15 bajo,31486, Egües, Navarra.

Arquitectos:

El autor del Plan es D. Guillermo Muruzábal Elía, con NIF 44575013-R, arquitecto colegiado nº 2896 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

Agentes interesados:

Vista la incidencia de la propuesta, se considerarán como interesados por la actuación son propietarios de las parcelas colindantes al ámbito de actuación, es decir, las parcelas:

- Parcela mixta 402 del polígono 3
- Parcela rústica 322 del polígono 3
- Parcela urbana 1 del polígono 3
- Parcela urbana 2 del polígono 3
- Parcela urbana 4 del polígono 3

Sin descartar que pueda interesar a otros vecinos de la localidad.

2. ALCANCE Y CON TENIDO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES.

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de una determinación estructurante y la definición de las determinaciones pormenorizadas del PGOU de Salinas de Ibargoiti, relativa, a la clasificación urbanística de la parcela catastral 403 del polígono 3 de Catastro de Ibargoiti, clasificada como SUELO NO URBANIZABLE GENERICO proponiendo modificar su clasificación urbanística a suelo urbano no consolidado, con el objeto de establecer la calificación como SUELO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA con el fin de albergar en ella, las viviendas de residencia habitual de los promotores.

Para dar una solución a las diferencias entre las necesidades de la propiedad y el planeamiento, se han estudiado tres alternativas:

2.1. Alternativa 0: No modificar el Plan Municipal.

En el supuesto de no modificar la normativa actual, la parcela de 7.423,65m² permanece como suelo no urbanizable hasta la redacción y aprobación del nuevo plan.

Esta opción supone un problema de dilatación indefinida en el tiempo para la propiedad. Motivo por el cual no se contempla esta alternativa.

2.2. Alternativa 1: Modificar el PGOU para la reclasificación de la totalidad de la parcela 403 del polígono 3.

La parcela consta de 7.423,65 m², dividida en dos subparcelas:

-Subparcela A con 5.666,21m² destinados a prado.

-Subparcela B con 1.757,44m² destinados a pastos

Se plantea la opción de la recalificación de toda la parcela 403 del polígono 3. La superficie a urbanizar y ceder al ayuntamiento en el límite con el camino Calvario sería de 916,59m² quedando una parcela Urbana de 6.507,06 m² para poder reparcelarla.

Las dos viviendas a construir se plantean en las dos parcelas más próximas al núcleo urbano, parcelas de 896,22m² y 905,09m². La parcela restante se dejaría sin edificar, en vista de un posible crecimiento urbano al norte del municipio.

Los grandes costos de urbanización, así como la incertidumbre del posible crecimiento por el lado norte del municipio de esta alternativa hace que sea **descartada**.

(Ver plano: p03. Alternativa 1: Parcela a recalificar. Cesiones y parcelas resultantes)

2.2. Alternativa 2: Modificar el PGOU para la reclasificación de parte de la parcela 403 del polígono 3. (ALTERNATIVA PROPUESTA)

Se propone una opción más comedida, recalificando únicamente una superficie de 1.982,81m² de los 7.423,65 m² de la parcela 403 y dejando los restantes 5.440,84m² como parcela no urbana.

Para las dos viviendas se crean dos parcelas de 896,22m² y 905,09m². Con una superficie a urbanizar y ceder al ayuntamiento de 181,50m. La superficie cedida sirve para ampliar el camino calvario existente y dotarlo de aceras y zonas verdes.

Esta actuación se entiende más equilibrada y respetuosa con la normativa actual, con la movilidad urbana, y así como con las necesidades de los promotores.

El impacto generado es mínimo, al aumentar el núcleo urbano únicamente en la zona adyacente con el mismo. Los costes de urbanización se limitan a la urbanización del camino Calvario desde su inicio hasta el frente de las nuevas parcelas urbanas.

En lo que respecta a la modificación pormenorizada, se detallarán, alineaciones, edificabilidad, alturas, condiciones estéticas...acordes con lo existente en la normativa vigente en su Ordenanza particular 3. OP3. Grupo de edificación G3-G3'.

(ver planos de propuesta)

3. NECESIDAD O URGENCIA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

La necesidad de la construcción de las viviendas como residencia habitual de los promotores justifica la modificación puntual del plan en anticipación a la revisión general del planeamiento vigente. Plan que está en tramitación y cuya redacción y aprobación se estima que por lo menos requerirá de varios años, plazos que los promotores no pueden esperar.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación no va a suponer impacto negativo alguno en la hacienda municipal, pues el promotor deberá 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 y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Para el cumplimiento de la normativa municipal, que fija para la calle un ancho de 9m, así como DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017 de 26 de julio, se cederá obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos

Además, la parcela al ser dotada de una edificabilidad deberá ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, según el DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017 de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su TÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, CAPÍTULO III: Régimen del suelo urbano y urbanizable.

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

5. METODOLOGÍA DE DIFUSIÓN.

Ayuntamiento citará a una reunión a los propietarios de las parcelas anteriormente detalladas.

El objeto de la reunión es informar de la actuación que se propone a todos aquellos vecinos y a cualesquiera otros agentes interesados al objeto de ajustar y definir una propuesta común.

Se levantará un acta de esta reunión que será remitida a los convocados y/o asistentes; se abrirá un periodo de veinte días para que se proceda a comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la reunión para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

A esta reunión está previsto que asista un miembro 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.

Además, se invitará a la participación ciudadana abierta mediante anuncio en el tablón municipal y en la página Web del Ayuntamiento, para que puedan asistir a la misma reunión informativa a la que se ha aludido anteriormente, cualquiera que esté interesado, estableciendo fecha y hora para su celebración.

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

6. CONCLUSIONES

Una vez hecha la reunión, se redactará un acta que será recogida y añadida a este apartado del plan de participación.

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PLAN DE PARTICIPACIÓN

p01. Situación

p02. Emplazamiento parcela actual

p03. Alternativa 1: Parcela a recalificar. Cesiones y parcelas resultantes

p04. Alternativa 2: Parte de la parcela a recalificar

p05. Alternativa 2: Cesiones y parcelas resultantes

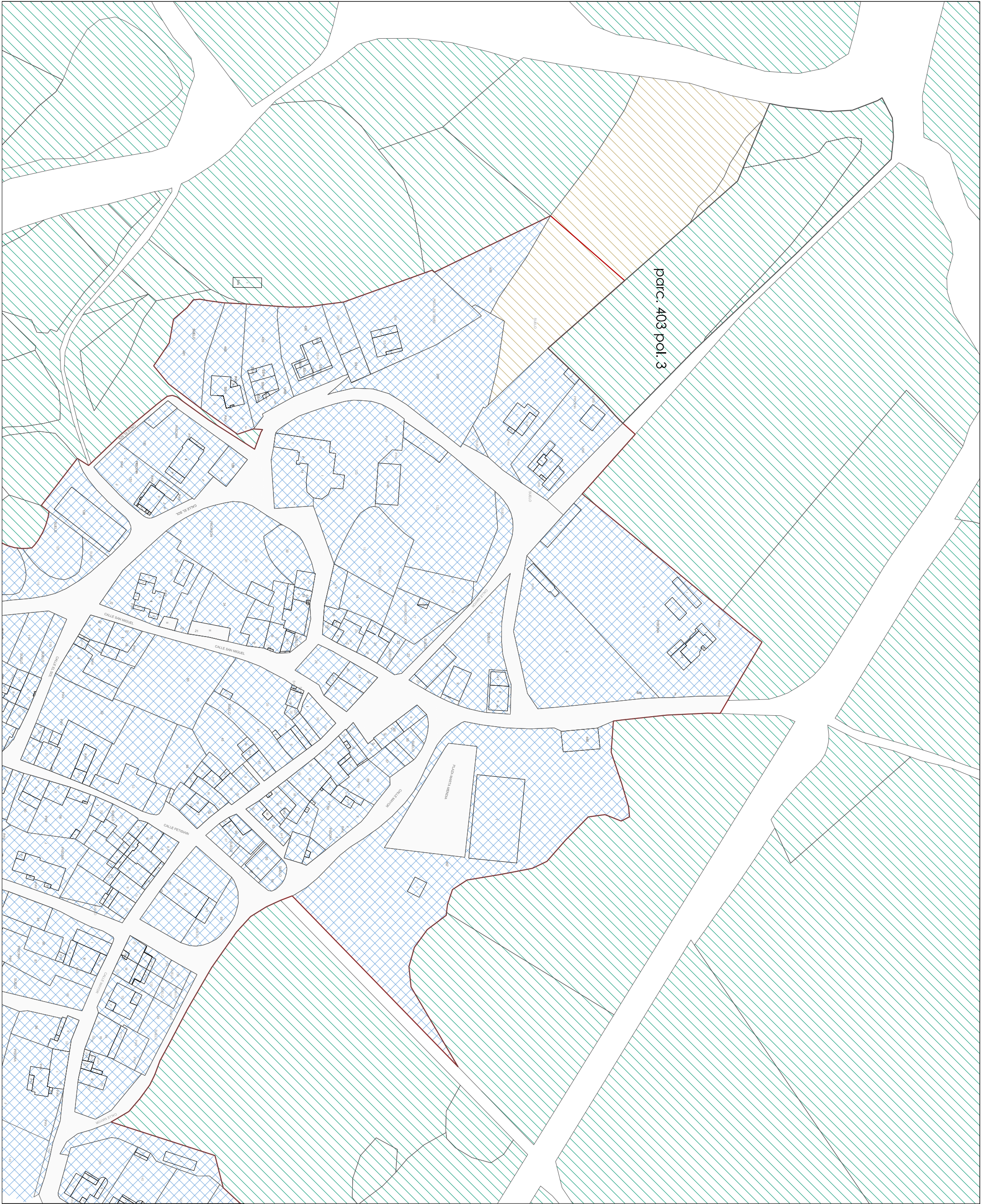
p06. Alternativa 2: Ordenación de las parcelas resultantes

En Pamplona, a 30 de agosto de 2019

Fdo. El arquitecto:



Guillermo Muruzábal Elía



- límite urbano
- parc. 403 pol. 3
- parcela urbana
- parcela mixta
- parcela rústica
- parcela viaria

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA
MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA DEL PLAN MUNICIPAL DE IBARGOITI

Cm/ Calvario SN, Salinas de Ibargoiti
propiedad:
particular
GUILLERMO MURUZÁBAL ELÍA,arquitecto



P01

SITUACIÓN
e:1/1500



Agosto 2019



- límite urbano
- parc.403 pol. 3
- parcela rústica
- parcela urbana
- parcela mixta
- parcela viaria

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA DEL PLAN MUNICIPAL DE IBARGOITI

situación:
Cm/ Calvario SN, Salinas de Ibargoiti

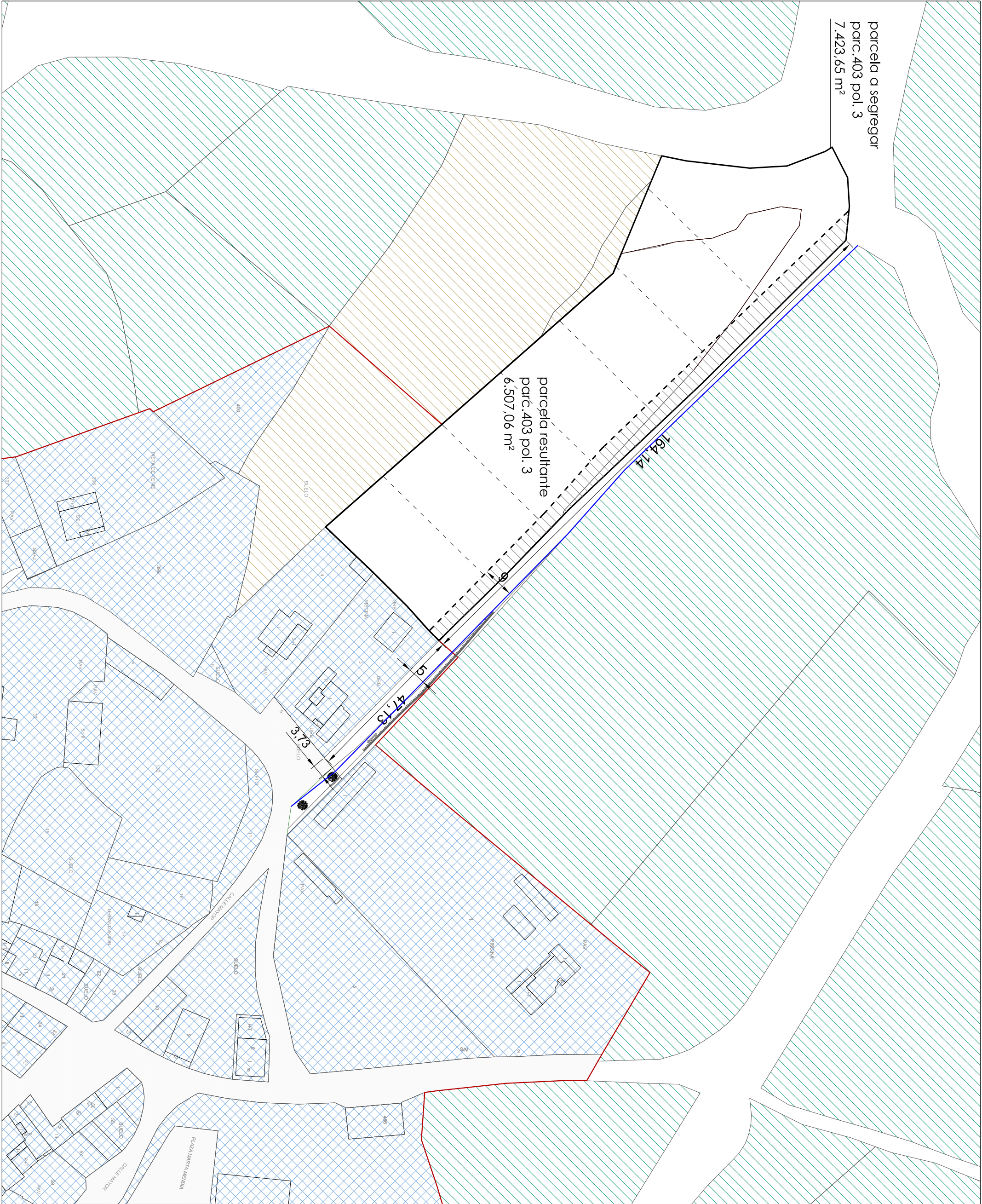
propiedad:
particular

GUILLERMO MURUZÁBAL ELÍA,arquitecto

EMPLAZAMIENTO PARCELA ACTUAL
e:1/1000

Agosto 2019

P02



	nuevo límite viario
	cesión a ayun.to 916,59m2
	parcela viaria
	parcela urbana
	parcela mixta
	parcela rústica
	parc.403 pol. 3 nuevo límite
	parc.403 pol. 3 límite inicial
	límite urbano

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA DEL PLAN MUNICIPAL DE IBARGOITI

situación:
Cm/ Calvario SN, Salinas de Ibargoiti
propiedad:
particular
GUILLERMO MURUZÁBAL ELÍA,arquitecto

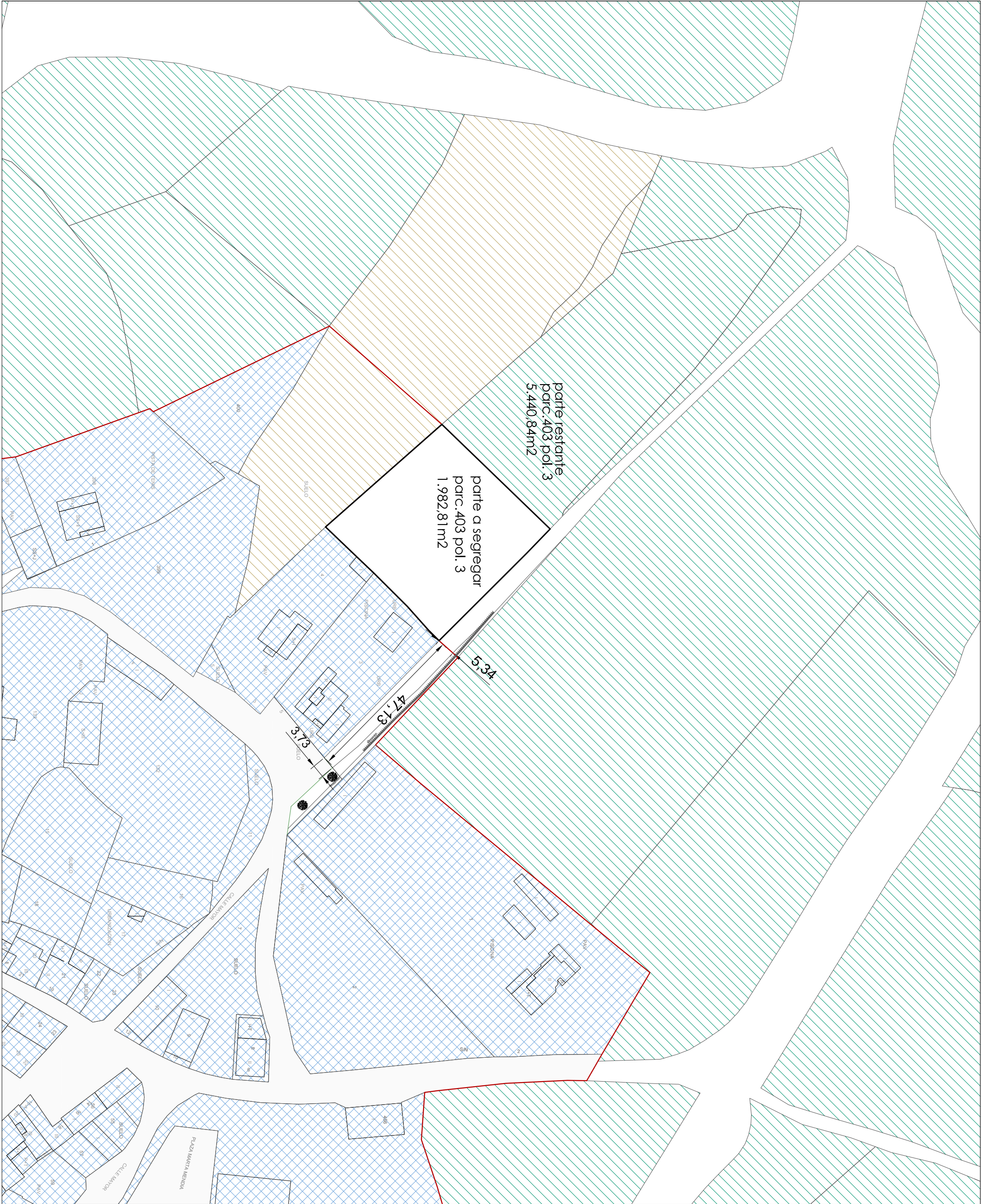
ALTERNATIVA 1: DESCARTADA

PARCELA A RECALIFICAR. CESIONES Y PARCELAS RESULTANTES

e:1/1000

P03

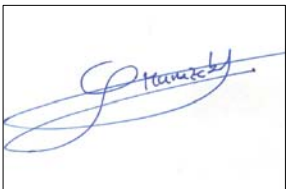
Agosto 2019



- límite urbano
- parc.403 pol. 3
- parcela rústica
- parcela mixta
- parcela urbana
- parcela viaria

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA DEL PLAN MUNICIPAL DE IBARGOITI

situación:
Cm/ Calvario SN, Salinas de Ibargoiti
propiedad:
particular
GUILLERMO MURUZÁBAL ELÍA,arquitecto







límite urbano

límite parcelas

alineación máx.

nueva zona viaria

zona ajardinada

parcela viaria

aparcamientos

aceras

nota:

la superficie máxima construida será de 150m2 por planta y vivienda

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA DEL PLAN MUNICIPAL DE IBARGOITI

situación:
Cm/ Calvario SN, Salinas de Ibargoiti

propiedad:
particular

GUILLERMO MURUZÁBAL ELÍA,arquitecto

ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

ALTERNATIVA 2: PROPUESTA

e:1/300

Agosto 2019

N