

PLAN DE PARTICIPACIÓN

EXPEDIENTE:	AA-4133-PP
ASUNTO:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL
EMPLAZAMIENTO:	PARCELA 41 DEL POLIGONO 12 (SUBPARCELA B) AURIZBERRI/ESPINAL - ERRO (NAVARRA)
PROMOTOR:	JOSÉ MARÍA ECIOLAZA OCHOA
AUTORES:	JESUS ARAMENDIA PARDO ALBERTO ALDAVE MARTINEZ Arquitectos colegiados nºs 920 y 1.500 del C.O.A.V.N.

0.- ANTECEDENTES

Don José María Eciolaza Ochoa y Doña María Pilar Ancho Burusco son propietarios de un edificio de apartamentos turísticos, "APARTAMENTOS IRATI", que está ubicado en la Calle San Bartolomé/San Bartolomé Karrika 8, del casco urbano de Aurizberri/Espinal, en la Unidad de Ejecución UE-7 del suelo urbano clasificado en el Plan Municipal del Valle de Erro.

La Unidad UE-7 está formada por la Parcela 40 del Polígono 12 de Catastro, que se destina a área libre y aparcamiento, y por parte de la Parcela 41 del mismo Polígono, en la que se ubica propiamente el edificio, **mientras que el resto de la Parcela 41 está clasificada como suelo no urbanizable.**

Además, son propietarios de la Parcela 56 del Polígono 12, en la que se ubica una antigua vivienda y en la que tienen proyectado un "Hotel Rural", y de la Parcela 43 del Polígono 12, en la que se ubica una vivienda que está reformada y se destina a "Casa Rural".

En la actualidad la Casa Rural tiene su propia instalación de calefacción y de producción de agua caliente sanitaria, mediante caldera individual de gas, y también tienen su caldera individual de gas cada uno de los apartamentos turísticos, pero la eficiencia energética de la instalación es muy mejorable.

En consecuencia, los propietarios pretenden ejecutar una nueva instalación de calefacción y agua caliente por biomasa, en principio con una caldera de leña, y que después se completaría con otra caldera de pellets.

Esta nueva instalación daría servicio a los apartamentos turísticos, en primer lugar, a la Casa Rural en segundo lugar y, en el futuro, daría servicio también al "Hotel Rural" que se pretende ejecutar en la Parcela 56, ya que todas las parcelas se desarrollan sin solución de continuidad, y forman un conjunto turístico que puede contar con una instalación única, para conseguir una mayor eficiencia energética.

Para ello es preciso ejecutar una edificación, que podría ser un anexo de alguna de las edificaciones existentes, pero ello sería una alteración del tipo de la arquitectura tradicional, por lo que se plantea la ejecución de un pequeño edificio exento, justamente detrás de los "APARTAMENTOS IRATI", con lo que el impacto visual es mínimo, y separado del edificio principal, **en la parte de la Parcela 41 que está clasificada como suelo no urbanizable.**

El planeamiento general de aplicación en el Valle de Erro es el Plan Municipal, aprobado definitivamente por Orden Foral 1983/2002, de 20 de diciembre, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Por Resolución 391/2003, de 25 de marzo, del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, se dispuso la publicación de la Orden Foral precitada, que tuvo lugar en el B.O.N. nº 54, de 30 de abril de 2003.

La Normativa Urbanística del Plan Municipal del Valle de Erro se publicó en el B.O.N. nº 62, de 24 de mayo y, por tanto, es eficaz desde esa fecha.

En el Plan Municipal se delimitó, entre otras, la Unidad de Ejecución UE-7, del Suelo Urbano clasificado en Aurizberri/Espinal, que incluía la Parcela 40 del Polígono 12, con 558,03 m² de superficie, y parte de la Parcela 41, del mismo Polígono, con una superficie de 1.026,18 m².

Para la ejecución de las previsiones del Plan Municipal en la referida Unidad se tramitó el correspondiente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por Acuerdo, de 26 de noviembre de 2003, del Ayuntamiento de Erro, publicado en el B.O.N. nº 46, de 16 de abril de 2004.

Con posterioridad se ha tramitado una Modificación del Plan Municipal en la Parcela 56 del Polígono 12 de Catastro que fue aprobada definitivamente por Orden Foral 126E/2018, de 8 de noviembre, publicada en el B.O.N. nº 239, de 13 de diciembre de 2018, y cuya Normativa Urbanística se publicó en el B.O.N. nº 22, de 1 de febrero del pasado año 2019.

Del planeamiento general del municipio, con la Modificación precitada, se deriva el régimen urbanístico de las parcelas de Don José María Eciolaza, de suerte que en la Parcela 40 y parte de la Parcela 41, incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-7, ya se han ejecutado todas las previsiones del Plan Municipal, con lo que tienen la categoría de suelo urbano consolidado.

El resto de la Parcela 41 del Polígono 12, es decir, la Subparcela B, tiene una superficie de 807,16 m² y la consideración de "prado" en el Catastro, está clasificada en el Plan Municipal vigente como suelo no urbanizable, con la categoría de Suelo de Mediana Productividad, y por ello se presentó a trámite una solicitud de autorización de construcción en suelo no urbanizable que fue desestimada, por entender que se pretendía la ejecución de una edificación que no era propia de esta clase de suelo.

Cierto que se pretende la ejecución de una edificación "complementaria" de las edificaciones existentes en la Parcelas 40, 41, 56 y 43, todas ellas propiedad de Don José María Eciolaza y que forman un "conjunto turístico".

Siendo así, la única alternativa para poder llevar a cabo la edificación que se precisa para instalar una caldera de biomasa para el referido conjunto, es incrementar la superficie de suelo urbano clasificado en la Parcela 41, para la cual se requiere modificar el Plan Municipal y, por tanto, se redactó la correspondiente propuesta.

La referida propuesta ha sido objeto de informe del pasado día 26 de febrero de este año 2020, de NASUVINSA, cuya copia se acompaña, en el que se pone de manifiesto, entre otras cuestiones, **que no se incluyen en el documento las conclusiones del proceso de participación.**

Efectivamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7, Participación Ciudadana, 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, se debe llevar a cabo un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento, en este caso previo a la aprobación inicial de la Modificación del Plan Municipal.

Según el artículo precitado, el proceso de participación se debe instrumentar mediante un Plan de Participación que debe 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.

En consecuencia, se ha elaborado el presente **PLAN DE PARTICIPACIÓN**, para que se pueda llevar a cabo el proceso de participación, cuyas conclusiones se incorporarán al Proyecto de Modificación del Plan Municipal.

1.- DATOS GENERALES

1.1.- PROMOTOR

El promotor de este Expediente es Don José María Eciolaza Ochoa, provisto del D.N.I. nº 29.152.694-X, y con domicilio en la Calle San Bartolomé/ San Bartolomé Karrika 8, de Arizberri/Espinal.

1.2.- AUTORES

Los arquitectos Jesús Aramendía Pardo y Alberto Aldave Martínez, colegiados con los números 920 y 1.500, respectivamente, en la Delegación de Navarra del C.O.A.V.N.

1.3.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

Se pretende ampliar la parte de la Parcela 41 que está clasificada como suelo urbano incluyendo una parte de la Subparcela B, que ahora está clasificada como Suelo No Urbanizable de Mediana Productividad.

Como se propone la alteración de la clasificación del suelo en parte de la Subparcela B de la Parcela 41, es una modificación de las determinaciones de la ordenación estructurantes del Plan Municipal.

El ámbito, cuya delimitación se propone, es una "Actuación de Dotación" y como la parte de la Subparcela B que se pretende clasificar como suelo urbano consolidado no tiene acceso desde calle o espacio público, no se puede materializar ninguna cesión y, por ello, solo cabe su sustitución por su equivalente económico.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Como se ha señalado, el planeamiento general de aplicación es el Plan Municipal del Valle de Erro, aprobado definitivamente por Orden Foral 1983/2002, de 20 de diciembre, y que está vigente desde la publicación en el B.O.N. nº 54, de 30 de abril de 2003, de la Resolución 391/2003, de 25 de marzo, del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, cuya Normativa Urbanística se publicó en el B.O.N. nº 62, de 24 de mayo de 2004.

2.2.- CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO

La Subparcela B de la Parcela 41 del Polígono 12 de Catastro, está clasificada en el Plan Municipal como Suelo No Urbanizable, con la categoría de Suelo de Mediana Productividad Agrícola o Ganadera.

2.3.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen de protección de esta categoría de suelo se deriva del artículo 7 Suelo de Mediana Productividad Agrícola o Ganadera, de la Normativa Urbanística General para el Suelo No Urbanizable que se contiene en el Plan Municipal vigente y que, en lo referido a las actividades constructivas, se sustancia en los términos siguientes:

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva. Los almacenes agrícolas. Las granjas. Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio. Las actividades industriales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable. Las infraestructuras. Quedan prohibidas las demás.

Podrán autorizarse la consolidación y rehabilitación de las viviendas unifamiliares aisladas (caseríos) destinadas a residencia habitual y permanente de su titular en las condiciones que se establecen en el presente plan.

El suelo de dichas viviendas existentes en el ámbito de esta categoría se entenderá, a los efectos de su régimen de protección, como incluido en el suelo genérico.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Para la nueva instalación de biomasa se requiere un recinto para la caldera de leña y otro recinto separado para la instalación de pellets, con el silo, la caldera y los depósitos de acumulación.

La edificación se debe completar con un porche, porque la mejor forma de almacenar la leña es dentro de un espacio cubierto pero abierto.

En consecuencia, se requiere la ejecución de un pequeño edificio, de planta rectangular, de 13,00 metros de longitud y de 10,00 metros de fondo, de los cuales 7,00 metros corresponden a la parte cerrada y 3,00 metros al porche, con una superficie construida cerrada de 91,00 m² y abierta de 39,00 m².

La nueva edificación propuesta se puede emplazar en la parte posterior del edificio de "Apartamentos Irati", para que no resulte visible en ningún momento desde la calle o espacio público.

Para ello se propone delimitar un ámbito, Actuación de Dotación AD1, de Suelo Urbano consolidado, de 442,92 m² de superficie, como se indica en el plano que se acompaña.

En cuanto a los parámetros de la nueva edificación, se resumen en:

- La altura máxima de la edificación será de 6,00 metros.
- La forma en planta será rectangular.
- La separación mínima a linderos será de 3,00 metros.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

Hay que remitirse a lo dispuesto en el Decreto 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 y, según su artículo 62, es una Actuación de Dotación, toda vez que tiene por objeto, en un ámbito de suelo urbano, "el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieren la reforma o renovación de la Urbanización de aquél".

Evidentemente, en este caso se propone la clasificación de una parte de la Subparcela B de la Parcela 41 del Polígono 12 como Suelo Urbano y se le asigna una edificabilidad máxima de 130 m², incluyendo los porches, con lo que es un incremento de la edificabilidad, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización, ya que este nuevo ámbito de suelo urbano se desarrolla sin solución de continuidad con la Subparcela A de la Parcela 41, que está urbanizada y ocupada por el edificio de "Apartamentos Irati".

En consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96, Deberes de los propietarios de suelo urbano, 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 propietarios vienen obligados:

- a) A entregar obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del incremento de aprovechamiento del ámbito, que se puede sustituir por su equivalente económico.
- b) A entregar al Ayuntamiento el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, y como en este caso el uso previsto no es residencial, las cesiones serían asimilables a las establecidas para los polígonos de servicios en el artículo 55 del Texto Refundido, que también se pueden sustituir por su equivalente económico, toda vez que el ámbito delimitado no afronta con calle o espacio público.

Por otra parte, en el Artículo 24, Criterio general, del Capítulo III, Condiciones de la edificación en suelo no urbanizable, de las Ordenanzas de Edificación del Plan Municipal, se pone de manifiesto que *"los edificios que se construyan en el suelo clasificado como no urbanizable tratarán de integrarse en el paisaje en que se sitúan"*, lo cual no deja de ser equivalente a lo dispuesto en el Artículo 86, Deber de adaptación al ambiente, del Texto Refundido de la vigente Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por ello, la edificación responderá a la tipología constructiva tradicional, con la cubierta inclinada de teja a dos aguas con aleros y porche con estructura de madera y, en fachadas, zócalo de mampostería de piedra hasta la cota más alta del terreno en la parte posterior y, después, enfoscado y pintado, de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas del Plan Municipal.

Para no alterar la topografía del terreno, la nueva edificación se emplazará en la zona que está ocupada en la actualidad por una pequeña plataforma que se destina a huerta, conformada a base de muretes de contención de mampostería de piedra, mampostería que se puede reutilizar para ejecutar los zócalos del nuevo edificio.

5.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

No se derivará ningún coste para el Ayuntamiento de Erro de la clasificación como suelo urbano de una parte de la parcela 41 del polígono 12 de Catastro que está ubicada detrás del edificio de Apartamentos Irati, que no afronta con calle o espacio público y, además, no se destina a usos residenciales, por lo que la ejecución de la edificación no supondrá ningún incremento de la demanda de servicios públicos que presta el Ayuntamiento.

Como ingresos, tendrá el Ayuntamiento el ICIO correspondiente a las obras e instalaciones a realizar, la edificación y la instalación de una caldera de leña, y después de otra caldera de pellets, con un coste de ejecución material estimado de 60.000 € para la edificación y de otros 60.000 € para el conjunto de las instalaciones.

Evidentemente, se devengarán las tasas correspondientes por la tramitación de la actuación urbanística, aunque como tales no se pueden considerar como ingresos porque son expresivas del coste del servicio, y en este caso ascienden a 0,060 €/m² según la Ordenanza reguladora vigente.

Además, hay que considerar el equivalente económico de los deberes de cesión y para su cuantificación hay que remitirse al Apartado 7 del artículo 55 determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se sustancia en:

7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

La parte de la Parcela 41 del Polígono 12 que se pretende clasificar como suelo urbano tiene 442,92 m² de superficie y la edificación que se pretende realizar tiene 130,00 m² construidos, incluyendo los porches.

Aunque se computen los porches, el 10% del incremento de edificabilidad se reduce a 13,00 m² construidos de uso no residencial, es decir, "resto de usos" en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, cuya última revisión se llevó a cabo con fecha 24 de diciembre de 2018.

En la referida Ponencia la Parcela 41 del Polígono 12 se incluye en la denominada Zona de Valor 02HU, como corresponde al casco histórico de Aurizberri/Espinal y el Valor Repercusión para otros usos no residenciales es de 31,00 €/m² construido.

En cuanto al resto de los deberes de cesión, tratándose de una ampliación de suelo para "otros usos" no residenciales, solamente se podría requerir una cesión del 10% de la superficie para zonas verdes, que se pueden valorar como suelo libre consolidado y en el Polígono Fiscal o Zona de Valor 02HU, en la que se ubica la parcela, el valor unitario es de 8,00 €/m².

En definitiva, los ingresos para el Ayuntamiento se cifrarían en:

ICIO de la edificación e instalaciones	3.600,00 €
120.000 € x 3%	
10% del incremento de aprovechamiento	403,00 €
13,00 m ² c x 31,00 €/m ² c	
Resto de los deberes de cesión	354,34 €
442,92 m ² s x 10% x 8,00 €/m ² s	
TOTAL	4.357,34 €

6.- AGENTES INTERESADOS Y METODOLOGÍA DEL PROCESO

Como la naturaleza y alcance de la modificación del Plan Municipal es muy reducido, ya que tiene por objeto solamente propiciar la ejecución de una edificación para alojar unas calderas de biomasa, pueden ser agentes sociales interesados, por ejemplo, la asociación Cederna Gurelur como interesada en la mejora de la calidad de vida y de la eficiencia energética de las instalaciones existentes y, como ciudadanos interesados, los propietarios de las parcelas colindantes.

En consecuencia, se propone que el proceso de participación previa se instrumentalice mediante:

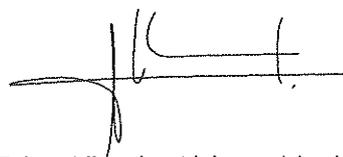
- Publicación del Plan de Participación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Erro.
- Notificación del Plan de Participación a Cederna Gurelur y a los propietarios de las parcelas colindantes.
- Celebración de una reunión explicativa en las oficinas municipales, si se solicita por los interesados en el proceso.

Pamplona, abril de 2020

Los Arquitectos,



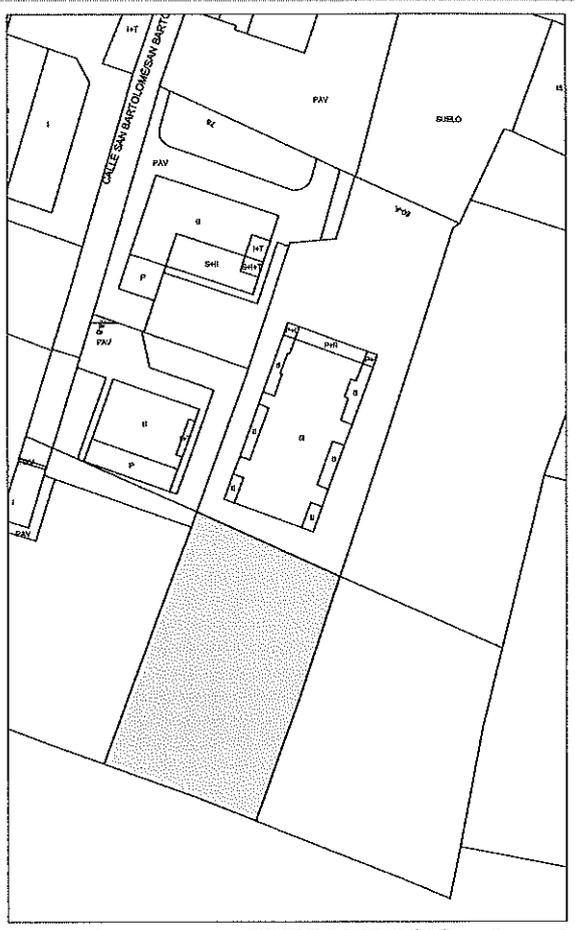
Fdo. Jesús Aramendía Pardo

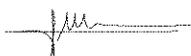


Fdo. Alberto Aldave Martínez

LISTA PLANOS:

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 4.- ALINEACIONES MÁXIMAS



proyecto	disección	parcelas		propiedad	
MODIFICACIÓN PUNTUAL	POLÍGONO 12, PARCELA 41				
PLAN MUNICIPAL DE ERRO	C.P. 31694				
nº de archivo	fecha	localidad	provincia		
2003	08/04/2020	AURIZBERRI - ESPINAL	NAVARRA	JESÚS ARAMENDIA PARDO	ALBERTO ALDAVE MARTINEZ
				JOSÉ Mª ECIOLAZA OCHOA	

SITUACION
EMPLAZAMIENTO

01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON VÁLIDAS LAS FIRMAS Y SELLOS, EN ELLEGIENDO ENTRE EL ORIGINAL Y EL PRESENTE, SE DEBE ADOPTAR EL ORIGINAL. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON VÁLIDAS LAS FIRMAS Y SELLOS, EN ELLEGIENDO ENTRE EL ORIGINAL Y EL PRESENTE, SE DEBE ADOPTAR EL ORIGINAL.



-  SUELO URBANO
-  LÍMITE DEL SUELO URBANO
-  SUELO NO URBANIZABLE
MEDIANA PRODUCTIVIDAD

proyecto	dirección	arquitectos	propiedad
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN MUNICIPAL DE ERRO	POLÍGONO 12, PARCELA 41 C.P. 31694	<i>J. Pardo</i>	
nº de archivo	localidad	provincia	
2003	AURIZBERRI - ESPINAL	NAVARRA	JESÚS ARAMENDIA PARDO ALBERTO ALDAVE MARTINEZ JOSÉ Mª ECIOLAZA OCHOA
fecha			
08/04/2020			



02

EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DE LA ORIGINAL QUE HA SIDO AUTENTICADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ERRO. EL ORIGINAL SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO MUNICIPAL DE ERRO.



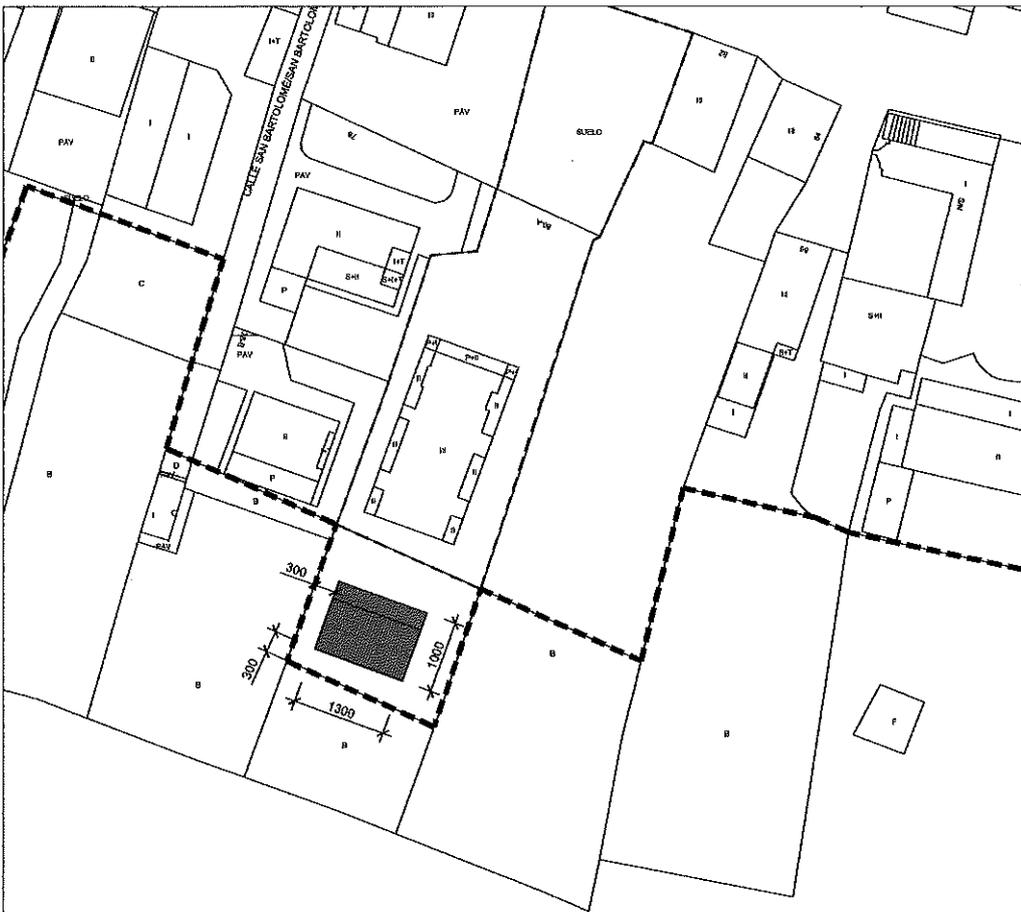
-  SUELO URBANO
-  LÍMITE DEL SUELO URBANO
-  SUELO NO URBANIZABLE
MEDIANA PRODUCTIVIDAD
- AD1** ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

proyecto	dirección	arquitectos	propietario
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN MUNICIPAL DE ERRO	POLÍGONO 12, PARCELA 41 C.P. 31694	<i>J. Pardo</i>	
nº de expediente	localidad	presupuesto	
2003	AURIZBERRI - ESPINAL	NAVARRA	JESÚS ARAMENDIA PARDO ALBERTO ALDAVE MARTINEZ JOSÉ Mª ECIOLAZA OCHOA
fecha			
08/04/2020			

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE ERRO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

03

EL PROYECTO SE HA ELABORADO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EN ESPECIAL LA LEY 1/2007, DE 27 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO NO URBANIZABLE, Y LA LEY 1/2009, DE 2 DE ABRIL, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO NO URBANIZABLE.



proyecto	dirección	arquitectos	propietari
MODIFICACIÓN PUNTUAL	POLÍGONO 12, PARCELA 41	<i>J. Aramendia</i>	
PLAN MUNICIPAL DE ERRO	C.P. 31694	<i>Alb. Aldave</i>	
nº de archivo	localidad	provincia	
2003	AURIZBERRI - ESPINAL	NAVARRA	JOSÉ Mª ECIOLAZA OCHOA
fecha			
08/04/2020			



04

EL PRESENTE DOCUMENTO SE CONSIDERA UN DOCUMENTO DE CONSULTA. EN CASO DE QUE SE REALICE ALGUNA MODIFICACIÓN O CORRECCIÓN, SE DEBE CONSULTAR AL SERVICIO DE ALUACIONES NAVARRAS. EL PRESENTE DOCUMENTO SE CONSIDERA UN DOCUMENTO DE CONSULTA. EN CASO DE QUE SE REALICE ALGUNA MODIFICACIÓN O CORRECCIÓN, SE DEBE CONSULTAR AL SERVICIO DE ALUACIONES NAVARRAS.