

# **PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA TRAMITACION DE PEAU EN LA MANZANA B.3 DEL PUM DE EGÜES EN ELCANO**

La manzana B.3 del AR-1 del Sector 1 del PUM de Egües se sitúa en la localidad de Elcano y engloba a las parcelas catastrales 327 a 343, la 360 y la 362.

La propiedad de las citadas parcelas tiene previsto iniciar el trámite de ordenar las alineaciones para modificar la tipología de las viviendas pasando éstas de adosadas a pareadas/aisladas, mediante la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana.

Dado que la modificación afecta a determinaciones pormenorizadas y que la misma requiere la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana, de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del DFL 1/2017, previo a la aprobación inicial del instrumento, se procede 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.

## **1. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento:**

El Ayuntamiento de Egües, el Concejo de Elcano, el Concejo de Egües, los propietarios de la manzana B.4, los propietarios de las parcelas del ámbito del Sector 1 del AR.1 y en general los vecinos de Elcano y Egües.

## **2. Resumen de las propuestas de ordenación:**

Conforme a lo previsto en el planeamiento municipal la parcela B.3 se encuentra clasificada como suelo urbano residencial asignándosele la tipología de vivienda adosada, con posibilidad para 17 viviendas.

Para modificar la tipología de la manzana y posibilitar la implantación de viviendas pareadas y/o aisladas es necesario tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana.

Entre las determinaciones que se deberán establecer están:

- Edificabilidad máxima
- Nº máximo de viviendas
- Las alineaciones máximas
- Reservas de plazas de aparcamiento

Se han analizado las diferentes alternativas para las diferentes determinaciones a ordenar llegando a las siguientes conclusiones:

#### EDIFICABILIDAD MAXIMA

El PUM establece una edificabilidad para la manzana B.3 de 3.060 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento urbanístico de 3.016,49 uas. La modificación de la tipología supone una reducción de la edificabilidad por cuanto la vivienda aislada/pareada consume más aprovechamiento que la vivienda adosada.

En el siguiente cuadro se establece en función de la tipología la superficie construida máxima sin aumentar el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

tipología	coeficiente	Sup. construida
Vivienda adosada	0,95	3.060 m2
Vivienda pareada	1,00	2.900 m2
Vivienda aislada	1,05	2.756 m2

#### Nº DE VIVIENDAS MAXIMO

La modificación de la tipología implica una reducción del nº de viviendas por cuanto el frente de parcela se aumenta. La manzana B.3 tiene un frente de 105 metros y contempla 17 parcelas con un frente de 6 metros.

La modificación de tipología implicaría ampliar el frente mínimo de parcela a 9 metros en caso de pareadas y 11 metros en caso de viviendas aisladas.

Con éstos parámetros el nº de viviendas se reduciría, en caso de pareadas el máximo de viviendas sería 11 y en caso de aisladas 9.

#### ALINEACIONES MAXIMAS

La normativa actual establece una alineación obligatoria en la alineación oficial hacia la calle Elizamendi y un fondo máximo de 15 metros.

Se propone eliminar la alineación obligatoria y ampliar el fondo máximo a 20 metros. Así mismo las separaciones entre edificios deberán respetar una distancia de 4 metros, 2 metros a cada lado del límite de parcela.

## RESERVAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento de la manzana B.3 se localizan en sótano comunitario con un único acceso.

La modificación de la tipología implica modificar los accesos a las viviendas de manera que se accede a éstas desde el frente de la calle, lo que implica la reducción de las 15 plazas de aparcamiento actualmente existentes.

La propuesta modifica parte de la acera para mantener un total de 12 plazas de aparcamiento. La reducción de 15 a 12 plazas se justifica por el cambio de tipología. Al situarse las plazas de aparcamiento en planta baja esta superficie de garaje no computa a los efectos del cálculo de reserva de plazas de aparcamiento.

## ESTUDIO DE DETALLE A DEROGAR

El Estudio de Detalle aprobado con fecha 3 de julio de 2007 para la manzana B.3 quedaría derogado, al responder a un tipo de proyecto específico que no se corresponde con el que ahora se pretende realizar.

### 3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica:

La modificación propuesta no supone ninguna carga al Ayuntamiento de Egües por cuanto se mantiene el aprovechamiento urbanístico y los costes de reurbanización son soportados por el promotor.

### 4. Metodología y herramientas de difusión y participación:

Vista la pequeña entidad de la actuación se considera como afectados más directos a los propietarios de las parcelas del Sector, sin descartar que pueda interesar a otros vecinos de la localidad. Se propone mantener una reunión con representantes del Concejo de Elcano y de Egües y todos aquellos vecinos y con 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 20 DIAS para que se proceda a comunicar 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, para que puedan asistir a la misma reunión informativa a la que se ha aludido anteriormente, estableciendo fecha y hora para su celebración.

Los interesados deberán confirmar su asistencia, lo cual se comunicará por e-mail [participacionmanzanab3elcano@gmail.com](mailto:participacionmanzanab3elcano@gmail.com) o telefónicamente 948206572 / 652775759 hasta la víspera de la fecha de su celebración. En caso de no existir ninguna solicitud se suspenderá la celebración de la sesión.

5. Resultados del proceso participativo:

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado para su consideración en el documento a redactar para la Modificación del Plan Municipal prevista.

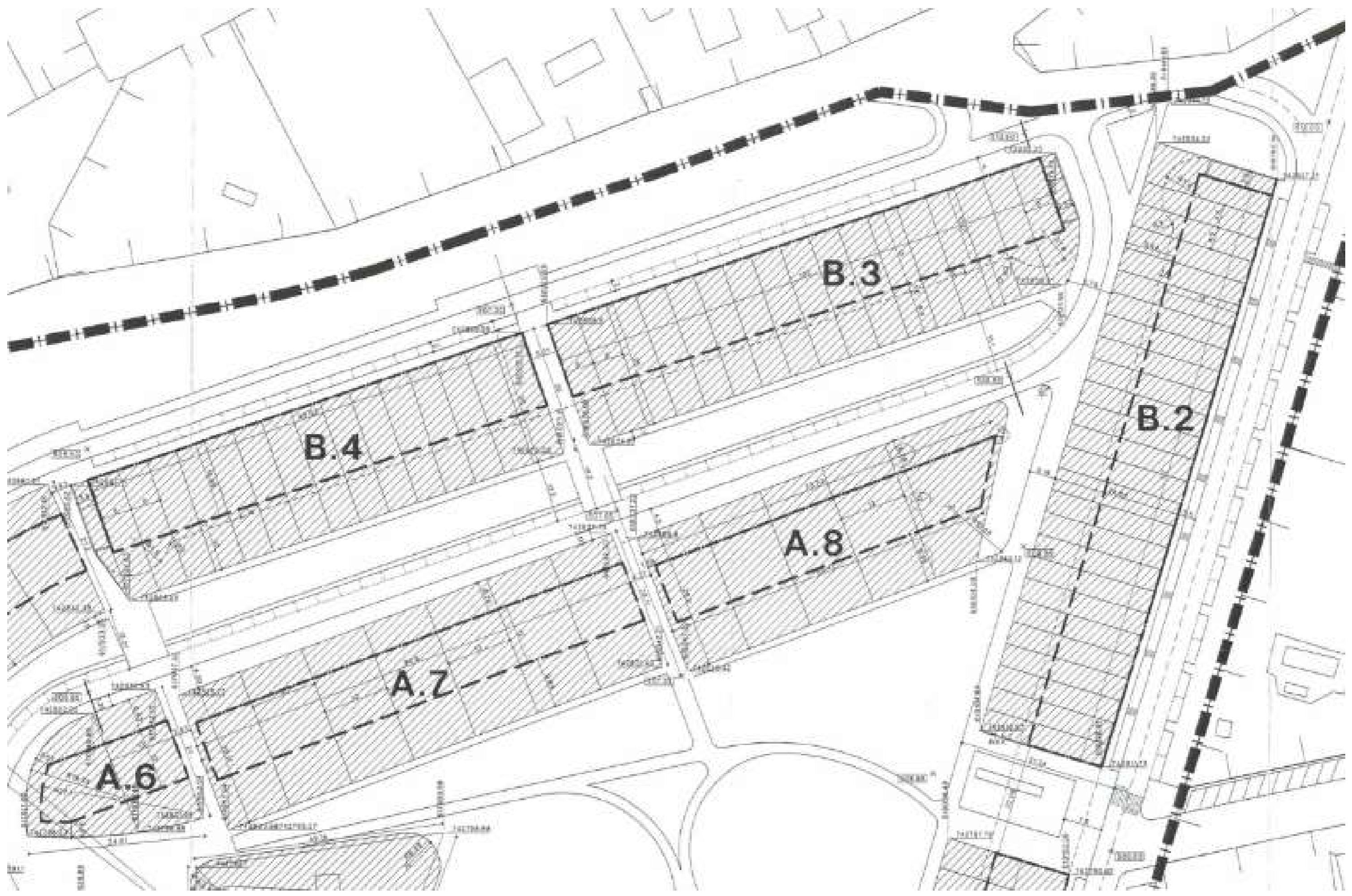
6. CRONOGRAMA

REUNION	24-AGO-2020
TRASLADO ACTA REUNION	25-AGO-2020
FIN PLAZO SUGERENCIAS	14-SEP-2020

Pamplona, a 13 de agosto de 2020

Fdo. Rafael CALDERÓN ALONSO

Arquitecto





CALLE ELIZAMENDI

CALLE ANDAZELAI

PARCELA 1

PARCELA 2

PARCELA 3

PARCELA 4


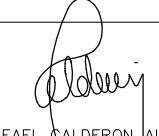
PARCELA 5

PARCELA 6

PARCELA 7

PARCELA 8

PARCELA 9

VIVIENDAS PAREADAS EN ELCANO		
PLANO	PLANTA DE SITUACIÓN (ORIENTATIVA)	ESCALA 1/300
		FECHA AGOSTO 2020
arista-arquitectos	 DAVID GOMEZ URRUTIA	 RAFAEL CALDERON ALONSO
C/Nueva,14 bajo Iruña-Pamplona Tfno. 948 206572		NUMERO 00