



SELO
Registrado el 12/06/2024 a las 12:16
Nº de entrada 6020 / 2024



FIRMADO POR
JESUS MARIA EZPONDA OLAVERRI
NIF 15766873M
En representación de la persona interesada
SORATAROS SL
NIF B31796329
13/06/2024

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
“MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ALZUZA-2”
VALLE DE EGÜÉS

Fecha: Mayo 2024

Jesús Ezponda Olaverri
Arquitecto - Urbanista

Avenida Pío XII 33 entreplanta C - 31008 Pamplona
Teléfono 629 138969 email: ezpondajesus@gmail.es





SELO
Registrado el 12/06/2024 a las 12:16
Nº de entrada 6020 / 2024



FIRMADO POR
JESUS MARIA EZPONDA OLAVERRI
NIF 15766873M
En representación de la persona interesada
SORATAROS SL
NIF B31796329
13/06/2024

1.- OBJETO PLAN DE PARTICIPACIÓN

El Plan de Participación que se propone tiene como objeto la difusión y el análisis de la opinión de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento constituido por la Modificación del Plan Parcial Alzuza-2 que, dada la escasa trascendencia del mismo (elevación de las rasantes interiores de las parcelas de viviendas agrupadas, con el objetivo de poder desarrollar la edificación prevista en el Plan Parcial), están constituidos por los propietarios de la Urbanización Alzuza-2.

2.- ANTECEDENTES

La propiedad de la parcela nº 84 de la urbanización ha realizado las siguientes gestiones desde el año 2016:

2.1. (02-2016) presentación de Estudio de Detalle.

a) *Se contesta que NO SE PUEDE TRAMITAR NADA DEL POLIGONO, porque antes ha de terminarse la urbanización, faltando la redacción del Estudio de Detalle de la parcela 93.*

La Parcela 93 se compone de 4 subparcelas. 1 es propiedad de Promotora Ural-2 S.L. y las otras 3 son propiedad del Ayuntamiento.

b) *Se señalan retranqueos respecto de la parcela vecina, a pesar que el Plan Parcial permite ir al límite de la parcela siempre que ambas lo hagan. La parcela vecina ha ido al límite.*

c) *Se señalan zonas de servidumbre de paso, no definidas en el Plan Parcial.*

d) *Se interpreta la edificabilidad de manera restrictiva.*

Ante ello:

a) *Se indica al Ayuntamiento que la parcela nº 84 y el resto de las parcelas del polígono están libres de cargas. Aceptada esta consideración por el Ayuntamiento, **se puede seguir desarrollando el Polígono de Alzuza-2.***

b) *La promoción acepta los retranqueos señalados*

c) *La promoción acepta las zonas de servidumbre*

d) *Se presenta ante el Ayuntamiento una "Modificación pormenorizada del Plan Parcial", para aclarar la medición de la edificabilidad, lo que el Ayuntamiento tramita y aprueba.*

2.2 (09-2019) Presentación de nuevo Estudio de Detalle

(02-2020) Contestación Ayuntamiento

e) *La parcela 84 no se ajusta en sus dimensiones a la parcela definida en el planeamiento.*

f) *Considera que las viviendas proyectadas, colectivas, no se ajustan al uso asignado de la parcela "vivienda agrupada"*

g) *Considera que se incumple la altura de la edificación, ya que mide la altura de la edificación sobre la rasante de la calle de acceso y no con el encuentro del edificio con el terreno.*





SELO
Registrado el 12/06/2024 a las 12:16
Nº de entrada 6020 / 2024



FIRMADO POR
JESUS MARIA EZPONDA OLAVERRI
NIF 15766873M
En representación de la persona interesada
SORATAROS SL
NIF B31796329
13/06/2024

Ante ello, por parte de la promoción:

- e) *Se demuestra que la Parcela 84 se ajusta a la Parcela definida en el planeamiento*
- f) *Se presenta la "Modificación pormenorizada del Plan Parcial" para incluir en el concepto de Agrupada, la vivienda Colectiva. El Ayuntamiento tramita y aprueba la "Modificación".*
- g) *Se presenta un "Recurso de Reposición" contra la forma de medir la altura de la edificación (03-2020). El Ayuntamiento **lo acepta** (06-2021).*

2.3 (08-2021) presentación de nuevo Estudio de Detalle

(05-2022) Contestación Ayuntamiento

- h) *Fija la pendiente transversal de la parcela 88 entre el 2% y el 5%*

2.4 (06-2022) presentación personal de nuevo Estudio de Detalle

No se admite por la existencia de taludes en el interior de la Parcela 84 que elevan las rasantes interiores de la Parcela.

2.5 (03-2024) presentación personal de nuevo Estudio de Detalle

No se admite

La administración manifiesta que su postura de no aceptar la elevación de las rasantes interiores de la Parcela 84 se corresponde con el criterio de defender los intereses de los copropietarios de la Urbanización Alzuza-2.

Propone una "Modificación del Plan Parcial", que contemple la elevación de las rasantes interiores de la Parcela 84, solución presentada el (06-2022), con un proceso participativo que de voz a los propietarios de la Urbanización Alzuza-2

3.- OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El Plan de Participación que se propone tiene como objeto conocer la opinión de los propietarios de la Urbanización Alzuza-2 con respecto a la "Modificación del Plan Parcial Alzuza-2" que contempla **eleva las rasantes del terreno en el interior de las Parcelas de las Viviendas Agrupadas**, un MÁXIMO DE UN METRO respecto a las rasantes limítrofes permitidas de las parcelas comunes.

La Modificación viene motivada por la imposibilidad de desarrollar la edificación en la parcela 84, de acuerdo a los condicionantes del Plan Parcial, como consecuencia del relleno de tierras incontrolado y sin conocimiento de la propiedad. Los rellenos de tierras van desde 1,04 metros a 7,58 metros de altura.





SELLO

Registrado el 12/06/2024 a las 12:16
Nº de entrada 6020 / 2024

FIRMADO POR

JESUS MARIA EZPONDA OLAVERRI
NIF 15766873M
En representación de la persona interesada
SORATAROS SL
NIF B31796329
13/06/2024

En la Parcela nº 84 se proyecta un bloque de viviendas colectivas escalonado uniforme en 4 niveles o bancadas, con un desnivel de 50 cm. entre cada uno de ellos, para adaptarse lo máximo posible a la pendiente del vial de acceso.

Se propone elevar la rasante de la Parcela nº 84 mediante un talud vegetal situado en los primeros 80 cm. de la Parcela nº 84, en su límite con la Parcela 88.

Este talud es variable en función de la rasante de las bancadas y de la distancia entre la Parcela nº 84 y la calle de acceso.

Quedan reflejados los taludes vegetales en el siguiente cuadro

Desnivel entre bancadas y Parcela 88			
	Extremo izdo.	Punto medio	Extremo dcho.
Bancada 1	45 cm	72,5 cm	100 cm
Bancada 2	16 cm	44,0 cm	72 cm
Bancada 3	0 cm	21,5 cm	43 cm
Bancada 4	0 cm	9,5 cm	19 cm
Altura media desnivel	36,87 cm		

Se observa que la media de elevación de la rasante de la Parcela nº 84 no llega a los 37 centímetros, medida que consideramos muy pequeña comparativamente con las elevaciones realizadas en el resto de las parcelas de la Urbanización.

4.- AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

- Sorataros SL, CIF B31796329, Avda. Pio XII 33, 31008 Pamplona (promotor)
- Propietarios de la Urbanización Alzuza-2.
- Ayuntamiento del Valle de Egüés (entidad dotada de competencia urbanística)

5.- ALTERNATIVAS POSIBLES

Para resolver el problema de las rasantes de las parcelas agrupadas, se han planteado las siguientes alternativas:

1. Proyectar 19 viviendas unifamiliares adosadas, con sus 19 accesos tanto peatonales, como -sobre todo- rodados, que convierten a la Parcela común nº 88 y el frente de la parcela 84, en algo parecido al peaje de una gran autopista. Estas 19 viviendas tendrían 19 núcleos de ascensores-escaleras en cubierta, que ocuparían toda la anchura de su parcela y al tratarse de propiedades privadas, con la posibilidad de colocar sobre ellos las placas fotovoltaicas, con lo que quedaría un "muro" de unos 6 metros de altura respecto a la solución propuesta.
2. Elevar las rasantes interiores de las parcelas agrupadas, para permitir la edificación de viviendas: a) Con una altura total inferior a la permitida y b) Con 4 accesos -peatonales y rodados- rodeados de zona verde y un frente vegetal.





SELLO

Registrado el 12/06/2024 a las 12:16
Nº de entrada 6020 / 2024



FIRMADO POR

JESUS MARIA EZPONDA OLAVERRI
NIF 15766873M
En representación de la persona interesada
SORATAROS SL
NIF B31796329
13/06/2024

De estas dos opciones elegimos la OPCIÓN 2, que se recoge en la "Modificación del Plan Parcial", que se adjunta al presente Plan de Participación.

6.- JUSTIFICACIÓN

La elevación de las rasantes interiores de las parcelas agrupadas se justifica por la necesidad de poder construir una edificación escalonada que se ajuste tanto a la pendiente de la calle de acceso, como al relleno de tierras incontrolado, de unas viviendas de máxima calidad, sin jardines enterrados.

En los planos nº 3, 4, 5 y 6 de la "Modificación del Plan Parcial", se reflejan las secciones transversales de las cuatro bancadas en su punto más bajo, en dos opciones, la "Propuesta" y la "Permitida", así como una superposición de ambas.

En el plano nº 7, alzado de la edificación, también se reflejan la "Propuesta" y la "Permitida", y una superposición de ambas.

La conclusión es que con la solución "Permitida" la edificación en su conjunto puede alcanzar una mayor altura que con la solución "Propuesta".

Las diferencias se indican en el siguiente cuadro:

Desnivel entre "PROPUESTA" y "PERMITIDA"		
	SOLUCIÓN "PROPUESTA"	SOLUCIÓN "PERMITIDA"
Bancada 1	+ 7 cm	0 cm
Bancada 2	0 cm	+ 34 cm
Bancada 3	0 cm	+ 73 cm
Bancada 4	0 cm	+ 95 cm

Con esta solución, los movimientos de tierra son menores, y por lo tanto el transporte de la tierra sobrante afectará menos a la urbanización.

Toda esta solución que se propone y los documentos y planos que la conforman, que se unen a este documento, serán debidamente explicados en las sesiones que se realicen al efecto. Desde este punto de vista la disponibilidad de los promotores y de sus técnicos es completa, para facilitar el adecuado conocimiento de las propuestas que se barajan.

Las conclusiones valoradas del proceso de participación serán convenientemente analizadas y valoradas en su momento.

7.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La actuación se llevará a cabo por el propietario de la Parcela, no existiendo ningún impedimento técnico-económico que impida el desarrollo edificatorio que se plantea en dicha Parcela.





SELO
Registrado el 12/06/2024 a las 12:16
Nº de entrada 6020 / 2024



FIRMADO POR
JESUS MARIA EZPONDA OLAVERRI
NIF 15766873M
En representación de la persona interesada
SORATAROS SL
NIF B31796329
13/06/2024

8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Tiene por objetivos promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas.

La actuación planteada no implica inconvenientes ambientales, dado que la modificación planteada es una determinación edificatoria dentro de una parcela privada preparada para su uso residencial.

La conformidad al presente Plan de Participación conllevaría un menor movimiento de tierras en el proceso edificatorio.

Por lo tanto, no es necesaria una evaluación ambiental estratégica.

9.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Al realizarse la actuación sobre parcelas privadas no se ven modificadas las relaciones de movilidad existentes en la urbanización. No se alteran en ningún caso los flujos de movilidad.

El espacio público será respetado en todo momento, así como los viales públicos de acceso.

La urbanización del polígono no se verá afectada por la actuación prevista.

Por todo ello no es necesaria la redacción de un estudio de movilidad complementario.

10.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

La Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres, configura estructuras, mecanismos y recursos dirigidos a garantizar la igualdad y no discriminación por razón de sexo, incorporando la perspectiva de género en todas las políticas públicas, incluyendo las políticas y planes de medio ambiente, urbanismo, transporte y vivienda.

En base a lo establecido en el artículo 1, esta Ley *"tiene por objeto promover las condiciones para que el derecho constitucional a la igualdad entre mujeres y hombres en la Comunidad Foral de Navarra sea real y efectiva en todos los ámbitos y etapas de la vida"*, impulsando *"un cambio de valores que fortalezca la posición social, económica y política de las mujeres, que permita reforzar su autonomía y empoderamiento"*.

El objetivo en nuestro caso es que la ordenación urbana propuesta incluya el principio de igualdad de trato

La "Modificación del Plan Parcial" proyectada contempla lo estipulado en la normativa vigente.



Pamplona, mayo de 2024

El Arquitecto:

