

**PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA LA PARCELA 83 DEL POLÍGONO 11 DE CATASTRO DE EGÜÉS, EN ALZUZA**



Promueve: Iterrae Home, S.L.

Redacta: José María Arcos. Arquitecto y A.P.I.

ASURSI S.L. ASESORES URBANISTAS



Noviembre de 2024

## ÍNDICE DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN:

- 1.- MARCO LEGAL
- 2.- FINALIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y LÍNEAS BÁSICAS DEL PROCESO PARTICIPATIVO
- 3.- CONTENIDO DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
  - 3.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO
  - 3.2.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN
  - 3.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y DE LAS ALTERNATIVAS VALORADAS
    - 3.3.1.- Situación actual y planeamiento vigente
    - 3.3.2.- Objeto y criterios de actuación
    - 3.3.3.- Alternativas valoradas
    - 3.3.4.- Definición y justificación de la propuesta objeto de participación
  - 3.4.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 3.5.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA
  - 3.6.- INCIDENCIA AMBIENTAL E IMPACTO DE GÉNERO DE LA PROPUESTA
  - 3.7.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

## **1.- MARCO LEGAL.**

La Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de transparencia y gobierno abierto, prevé en su artículo 1 garantizar de forma efectiva, *“el derecho de los ciudadanos y ciudadanas a participar en la toma de decisiones sobre los asuntos públicos que incidan directa o indirectamente en el interés público, manteniéndose, a tal efecto, un diálogo abierto, transparente y regular”*.

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, que deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del precitado Texto Refundido LFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o incluso en ambos.

El artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

*“Artículo 7. Participación ciudadana.*

*1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

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.**

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 on-line 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.”

(el resaltado en letra **negrita** es de este Plan)

Por otra parte, el “artículo 90. Suelo urbano” del mismo TREFLFOTU, establece que:

**“... 3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:**

a) **Suelo urbano consolidado**, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente **actuaciones edificatorias o de dotación.**

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización....”



---

## **2.- FINALIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y LÍNEAS BÁSICAS DEL PROCESO PARTICIPATIVO.**

### FINALIDAD DE LOS PLANES DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El Plan de Participación Pública (PPP) es el instrumento en el que debe fundamentarse el proceso de participación previo a la tramitación del expediente administrativo.

Se trata, por tanto, de poner a disposición de la ciudadanía y, en especial, de los colectivos que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y las explicaciones suficientes para que puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, alternativas, etc., sobre las ideas iniciales de ordenación del ámbito, con carácter previo a que los documentos urbanísticos alcancen su aprobación inicial.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 7 del TREF LFOTU, los PPP deben contar con los contenidos siguientes:

- Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados en el planeamiento.
- Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Metodología y herramientas de difusión y participación.
- Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana.

El PPP tiene por objeto diseñar el proceso participativo, para posteriormente llevarlo a efecto y terminar la tarea mediante la elaboración de las conclusiones valoradas del propio proceso.

Las conclusiones valoradas del proceso de participación constituyen, por tanto, el documento final en el que las aportaciones recibidas en el proceso de participación deben ser analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento a tramitar.

La decisión, no obstante, de la consideración, o no, de las propuestas o alternativas recibidas, corresponde al órgano administrativo al que compete la tramitación y aprobación del expediente.

#### FINALIDAD DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Este proceso participativo se diseña inicialmente en el Plan de Participación y se desarrollará y ejecutará a lo largo del proceso de elaboración y tramitación del planeamiento.

Las propuestas recibidas en el proceso de participación serán analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión, en último término, correrá a cargo del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

Dentro de las Figuras de planeamiento que deben contar con un Plan de Participación y con un proceso participativo previo a su aprobación inicial se encuentran los Planes Especiales de Actuación Urbana, que es el documento que motiva el presente Plan de Participación.

#### LÍNEAS BÁSICAS DEL PROCESO PARTICIPATIVO PARA LA PARCELA 83 DE ALZUZA.

Se trata de una **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN** tal y como se define por el artículo 90.5 del TREF LFOTU

*“5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.”*

Siendo este tipo de P.E.A.U. de escasa incidencia el instrumento más elemental que requiere de este tipo de Planes de Participación se ha diseñado un proceso de participación, con comunicación y recogida de propuestas y sugerencias, de modo sencillo.

En este Plan de Participación se ha diseñado un proceso participativo en el que se propicia la colaboración ciudadana, sobre todo por parte del vecindario más próximo a la actuación, que son las personas que más

directamente se van a ver beneficiadas por la nueva ordenación del área, ya que la parcela se encuentra vacante y en estado natural.

El proceso comenzará con una comunicación de la iniciativa a la ciudadanía a través de los canales que más adelante se describen, una explicación suficientemente detallada a los vecinos y vecinas que lo deseen de las características de las alternativas que han sido valoradas y, en principio, descartadas en el proceso de maduración de la propuesta y de la alternativa elegida; seguirá con la recogida de aportaciones, propuestas y sugerencias de la ciudadanía, para lo que se habilitarán canales adecuados; y finalizará con el análisis y valoración de las aportaciones ciudadanas por parte del técnico redactor de la propuesta, conformando el Informe de conclusiones valoradas que formará parte del P.E.A.U. que se tramite tras el proceso participativo.

En último término, la incorporación, o no, de las aportaciones en la ordenación final será decidida por el Ayuntamiento del Valle de Egüés, que es el órgano administrativo que ostenta la competencia para tomar este tipo de decisiones, según la legislación vigente.

### **3.- CONTENIDO DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

#### **3.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO**

La mercantil "Iterrae Home S.L." promueve tanto el presente plan de participación ciudadana como el futuro Plan Especial de Actuación Urbana que se tramitará en este ámbito.

La concreción de la delimitación gráfica de las parcelas registrales que integran la parcela 83 del polígono 11 de catastro del Valle de Egüés, en Alzuza, y la modificación de las determinaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente que afectan a esta parcela son los dos factores que motivan en último término el futuro Plan Especial de Actuación Urbana y el proceso de participación ciudadana previo a su aprobación inicial, que se diseña en este Plan de Participación.

En consecuencia, se entiende que la ciudadanía y las Entidades más directamente interesados en el planeamiento serán el Ayuntamiento del Valle de Egüés, como Municipio donde se ubica la parcela, la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, y el vecindario del concejo de Alzuza que pudieran mostrar su interés en el proceso participativo y, en concreto, el vecindario de las urbanizaciones "Errikotxiki" y "Alzuza-2", ambas situadas en el término concejil de Alzuza.

#### **3.2.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN**

Dado que en el desarrollo de los procesos participativos suelen aparecer iniciativas no previstas desde el inicio, en función de la propia dinámica de participación y de las propuestas que van surgiendo en el mismo proceso, este Plan de Participación es un documento abierto a los cambios y a las circunstancias que puedan ir surgiendo a lo largo del periodo de implementación.

La comunicación al Ayuntamiento del Valle de Egüés y a la Mancomunidad será directa, mediante correo electrónico o instancia, y en esa comunicación se les pondrá en conocimiento del proceso participativo.

Para poner en conocimiento del proceso al Concejo de Alzuza, se le solicitará al Ayuntamiento que le traslade la invitación a participar en él.

Al vecindario de las viviendas de las urbanizaciones "Errikotxiki" y "Alzuza-2" se les comunicará el inicio del proceso a través de sus Comunidades de propiedad, o directamente o a través del Ayuntamiento del Valle de Egüés.

Al vecindario del resto de Alzuza y del resto de localidades del municipio que pudieran tener interés en este asunto se les convocará a través de un anuncio en la página web del Ayuntamiento del Valle de Egüés con el siguiente texto (o con uno de contenido similar):

**"PROCESO PARTICIPATIVO.**

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) EN LA PARCELA 83 DEL POLÍGONO 11 DE CATASTRO DE EGÜÉS, EN ALZUZA**



Se informa a todas las personas interesadas que la **REUNIÓN INFORMATIVA Y PARTICIPATIVA** se celebrará el próximo día \_\_ de diciembre de 2024 a las \_\_\_horas en el edificio del Ayuntamiento del Valle de Egüés, en Sarriguren.

Aquellas personas que quieran asistir a la reunión de participación deberán comunicarlo previamente con al menos tres días de antelación en la dirección de correo electrónico: [parcela83alzuza2@gmail.com](mailto:parcela83alzuza2@gmail.com) para poder dimensionar adecuadamente el lugar de la reunión o, en su



caso, para realizar varias reuniones participativas. Tras la reunión informativa y participativa se abrirá un período de 15 días hábiles para presentación de sugerencias."

El presente Plan de Participación consiste en:

- **Puesta en conocimiento de la iniciativa** tanto al Ayuntamiento del Valle de Egüés y al Concejo de Alzuza, como a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, a la ciudadanía en general y al vecindario de las viviendas próximas a la actuación.
- **Una reunión informativa y participativa** con la ciudadanía y agentes sociales interesados, en la que se atenderán todas las consultas que los asistentes realicen sobre la propuesta, y serán contestadas técnicamente en lenguaje sencillo para que puedan ser entendidas por los asistentes que no dispongan de formación técnico-urbanística. Asimismo, se recibirán y recogerán todas las propuestas y sugerencias que se expliciten en la propia reunión.
- Desde el momento de presentación formal de este Plan de Participación se abre el plazo para la **presentación de propuestas y sugerencias sobre el documento**, en la dirección de correo electrónico del proceso participativo: [parcela83alzuza2@gmail.com](mailto:parcela83alzuza2@gmail.com) y/o en la dirección postal de las oficinas de ASESORES URBANISTAS S.L., que es la calle Monasterio de Usún, nº 1, bajo, 31011 de Pamplona. **El plazo para la presentación de propuestas y sugerencias finalizará quince días hábiles después de la fecha de la reunión de participación que se celebre.**
- Finalizado el proceso participativo previo, se analizarán las aportaciones recibidas y se elaborará el **informe final de conclusiones valoradas del proceso participativo** que formará parte del PEAU que se tramite.

Si en el transcurso del proceso alguna asociación sectorial mostrara su interés en intervenir realizando aportaciones, se incorporará a las siguientes fases del proceso de participación.

### 3.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y DE LAS ALTERNATIVAS VALORADAS

De forma resumida, la propuesta tiene un doble contenido:

- **La delimitación gráfica de cuatro parcelas resultantes del proyecto de reparcelación de Alzuza-2** a las que no se dio una configuración gráfica ni en el Plan Parcial de Alzuza-2 ni en el posterior Proyecto de Reparcelación que lo desarrolló. Tres de las parcelas son municipales (93-A, 93-C y 93-D) y la cuarta es privativa destinada a uso dotacional privado – comercial (parcela 93-B). Todas ellas carecen de delimitación gráfica en la fecha de elaboración de este documento pese a encontrarse inscritas en el Registro de la Propiedad de Aoiz.
- **La definición de las nuevas posibilidades edificatorias de la parcela 93-B** que se podría destinar a **uso residencial colectivo** o a **uso de equipamiento privado polivalente**, permitiendo albergar usos que tengan ese carácter, tales como usos sanitarios, educativos, deportivos, culturales, residencial comunitario (residencias de estudiantes, de mayores, apartamentos tutelados, colivings, ...), asistenciales, sociales, etc., alternativos o complementarios al uso comercial privado actual, estableciendo la correspondiente Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado.

Para ello, es preciso concretar la delimitación gráfica de las parcelas en base a usos e intensidades que permitan la viabilidad económica del desarrollo previsto, lo que conllevará tanto el cambio de uso de la parcela dotacional privada comercial actual al uso de equipamiento privado polivalente que admita una gran amplitud de usos posibles, como el incremento de edificabilidad y de aprovechamiento urbanístico asignados a la parcela, mediante una Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado.

Las cuatro parcelas (93-A, 93-B, 93-C y 93-D), dado que son resultantes del proyecto de reparcelación de Alzuza-2, y por tanto no tienen cargas de urbanización, **deberían estar en este momento efectivamente urbanizadas a cargo de la Junta de Compensación de Alzuza-2.**

Sin embargo, es un hecho que ni están urbanizadas, ni la Junta se encuentra operativa por lo que el Ayuntamiento, que es propietario de tres de las cuatro parcelas que integran la parcela 83 de catastro, no asume a su costa la urbanización de los viarios públicos ni de la zona verde pública, requiere que la actuación en la única parcela privativa (93-B) asuma, a costa de esta parcela, tanto la urbanización de la red viaria pública (incluyendo el reforzamiento de parte del vial perimetral) como la urbanización de la zona verde municipal, para que pueda otorgarse en su día y en su caso la licencia de primera ocupación de la futura actividad que se acabe implantando en la parcela 93-B.

Esta situación sobrevenida, que en nada se puede achacar a la propiedad de la parcela 93-B, ha obligado a realizar la presente propuesta con una **intensidad edificatoria suficiente para permitir la asunción de esas importantes cargas adicionales impropias**, según el ordenamiento jurídico actual, formando parte de las cargas y costes de implantación de la futura actividad.

Por tanto, en este documento se propone un significativo incremento de edificabilidad de equipamiento privado y de aprovechamiento urbanístico en relación con lo permitido en el planeamiento vigente, en una solución de compromiso que permita solucionar el actual problema de ordenación y, sobre todo, de gestión de la parcela 83 de catastro.

La ordenación urbana propuesta aprovecha las especiales características del terreno en que se encuentra, en cuanto a topografía y vistas de la Comarca de Pamplona, sin afectar negativamente al espacio público ni al resto de parcelas privadas del entorno.

### 3.3.1.- Situación actual y planeamiento vigente

En la actualidad, la parcela 83 del polígono 11 de catastro se encuentra en estado natural, tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



El entorno en el que se ubica la parcela 83 queda configurado por el pueblo de Alzuza, donde se encuentra el Museo Jorge Oteiza, las urbanizaciones Errikotxiki y Alzuza-2, y el Monasterio Santa María Magdalena (orden Benedictina).





La solución urbana y edificatoria que se dé a la parcela 83 tendrá en cuenta las vistas de la Comarca de Pamplona hacia el Suroeste y a la población residente en las viviendas próximas.

El planeamiento general vigente en el Valle de Egüés es el Plan General Municipal del año 2000 y sus modificaciones, publicado en el BON nº 236 de 8 de octubre de 2021.

En ese documento, se considera el Plan Parcial de Alzuza-2 como una actuación residencial prevista, y su planeamiento queda incorporado al Plan General Municipal. Según el plano "1-Alzuza 3.0" "Ordenación, clasificación y gestión" la parcela 83 se encuentra incluida dentro de la UO-1:





La ficha de la normativa urbanística particular del Plan General Municipal para Alzuza, en su artículo “6. Unidad de Ejecución UO-1 (Alzuza 2)” consolida los usos y parámetros edificatorios del Plan Parcial Alzuza-2 y establece alguna determinación adicional como la separación de la edificación de la arista exterior de la calzada de las carreteras NA-2373 y NA-2371 (ahora NA-9100) (hasta el Pk.2) 18 metros como mínimo, en base a un informe del Departamento de OOPP, Transportes y Comunicaciones.

La ficha de la NUP se incluye a continuación:

Noviembre de 2024

BON de 8 de octubre de 2021



**\* DISPOSICION DE CARACTER GENERAL PARA LOS SUELOS URBANOS ORDENADOS:**

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

- SE ESTABLECE COMO APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION PARTICULAR EL 100% DEL ESTABLECIDO POR LA PRESENTE NORMATIVA.

**ART. 6.- UNIDAD DE EJECUCION UO-1 (Alzuza 2)**

**1.- NORMATIVA GENERAL.**

**DELIMITACION:**

Está formada por los Suelos nominados como UO-1 en los correspondientes Planos de Gestión.

**OBJETIVOS URBANISTICOS:**

Consolidar los usos y parámetros edificatorios establecidos en el documento urbanístico aprobado definitivamente, estableciendo las determinaciones de ordenación y urbanización que garanticen su incardinación con las zonas adyacentes y el resto del núcleo de población.

**CLASIFICACION:** SUELOS URBANOS ORDENADOS.

**CALIFICACION :** RESIDENCIAL

**TIPOS DE ACTUACION PERMITIDOS:**

Desarrollo de las determinaciones de la Figura Urbanística Aprobada Definitivamente y de las condiciones establecidas por la Ordenación y la Normativa Urbanística del presente Plan Municipal

**2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

A todos los efectos, se establecen como parámetros que condicionan la edificación, los que establecidos en la Figura Urbanística Aprobada Definitivamente.

**3.- CONDICIONES DE USO.**

A todos los efectos, se mantienen las determinaciones sobre los usos establecidos en la Figura Urbanística Aprobada Definitivamente.

**4.- CONDICIONES DE URBANIZACION.**

Se procederá a la regularización de los límites de las parcelas actuales, con cargo a la unidad, estableciéndose la obligación de cesión y urbanización del viario y zonas libres grafiados como sistema local dentro del perímetro delimitado.

**5.- CONDICIONES DE GESTION.**

Cualquier tipo de actuación que requiera licencia de obras queda supeditada al cumplimiento de las condiciones de urbanización y cesión establecidas en el apartado anterior, o al establecimiento de garantías suficientes al respecto.

**6.- OTRAS DETERMINACIONES.**

De acuerdo con el informe del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones:

*"En los suelos afectados por la servidumbre de la carretera NA-2373 (carretera de Alzuza) y NA-2371 ( Variante de Alzuza ) hasta el punto kilométrico 2, las futuras edificaciones se situarán, como mínimo, a 18 metros de la arista exterior de la calzada.*

*Los cierres de fincas se situarán a 8 metros de la arista exterior de la explanación pudiendo estar formados por 60 centímetros de obra de altura máxima y altura de red hasta 2 metros."*



La modificación del Plan Parcial Alzuza-2 que se aprobó definitivamente en Pleno de 2 de julio de 2020 incluyó el cambio de modo de cómputo de la edificabilidad asignada, pasando de volumen expresado en m<sup>3</sup> a superficie construida en m<sup>2</sup> construidos, del que se ha extraído la desagregación correspondiente a la parcela 93 del Plan Parcial (83 de catastro):

Documento aprobado definitivamente en Pleno de 2/7/2020

Modificación Pormenorizada Plan Parcial Alzuza-2

Memoria

Nº	USO	PROPIEDAD	SUPERFICIE	Nº	EDIFICAB.
PARCELA			(m <sup>2</sup> .)	VIV.	(m <sup>2</sup> )
93-A	VIALES (CARRETERA)	PÚBL.	1.800		
93-A	DOTACIONAL POLIVALENTE	PÚBL.	2.000		
93-B	COMERCIAL	PRIV.	2.622		662,31
93-C	ZONA VERDE, JARDINES	PÚBL.	6.204		
93-D	VIALES	PÚBL.	1.800		

Como quiera que la Unidad de Ejecución UO-1 ya se ha desarrollado, el suelo de la parcela catastral 83 (parcela 93 del Proyecto de reparcelación del Plan Parcial de Alzuza-2) a fecha de este documento forma parte del Suelo Urbano Consolidado, cuyas principales determinaciones son las siguientes:

- Superficie de parcela 83: 12.626,00 m<sup>2</sup> de suelo

Engloba a cuatro parcelas:

- 93-A.- Equipamiento polivalente público..... 2.000 m<sup>2</sup>s
- 93-B.- Dotación comercial..... 2.622 m<sup>2</sup>s
- 93-C.- Zonas verdes públicas..... 6.204 m<sup>2</sup>s
- 93-D.- Viario público..... 1.800 m<sup>2</sup>s
- Superficie edificable comercial: 662,31 m<sup>2</sup>c. (1.887,60 m<sup>3</sup>c)
- Aprovechamiento urbanístico: 662,31 Uas. (parcela comercial)
- Coeficientes de homogeneización de aplicación:

Noviembre de 2024

- Coefficientes de homogeneización de usos: el Plan Parcial contabiliza a efectos de aprovechamiento indistintamente la superficie construida de uso residencial unifamiliar aislada, en hilera, agrupada o uso comercial. No se contabiliza el suelo. El uso característico es residencial unifamiliar aislada. Por tanto, los coeficientes de ponderación relativos al uso característico son los siguientes:

m2 const. Residencial unifamiliar aislada (uso característico)_	1
m2 const. Residencial unifamiliar agrupada _____	1
m2 const. Comercial _____	1
m2 Suelo privado _____	(no computa)

Las cuatro parcelas que integran la parcela 83 de catastro se encuentran inscritas en el Registro de la propiedad de Aoiz. Se incluye a continuación la descripción de la parcela 93-B (finca nº 37727):

CRU: **31001000997390**  
Finca: **37727**  
Municipio/Seccion: **EGÚES**

Descripción: PARCELA 93-B resultante de la modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Alzuza-2, para su adecuación al expediente de reforma del Plan Parcial de Alzuza, Valle de Egúes, con una superficie de DOS MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS 2.600 m/2, destinados a uso comercial. Edificable en las condiciones establecidas en el Plan Parcial de Alzuza. Se corresponde con parte de las parcelas 65, 66 y con las parcelas 71 y 72. Su ubicación concreta se realizará mediante la a probación de un estudio de detalle que ordenará todo el ámbito de las parcelas 93-A, 93-B, 93-C y 93-D, que tiene una superficie total de 12.626 m/2 y que, globalmente, linda: Norte y Oeste, antigua carretera de acceso a Alzuza; Sur, antigua carretera y parcela 91; y Este, actual carretera a Alzuza.

### **3.3.2.- Objeto y criterios de actuación**

La nueva división y ordenación de la parcela 83 de catastro que se recogerá en el futuro documento tramitable, responderá al objeto y criterios siguientes:

#### **OBJETO DE LA ACTUACIÓN:**

El objeto de la actuación que se propone es doble:

- La definición gráfica de las cuatro parcelas que integran la parcela 83 de catastro, que el Plan Parcial de Alzuza-2 remitió a un posterior Estudio de Detalle
- El desarrollo de la parcela privada 93-B con usos lucrativos y de intensidad suficiente para poder soportar la carga de urbanización de los espacios públicos de la actuación.

#### **CRITERIOS DE ACTUACIÓN:**

- Puesta en valor de las especiales características del terreno y de sus vistas sobre la Comarca de Pamplona.
- Establecimiento de un aprovechamiento urbanístico suficiente, que permita el desarrollo de la parcela privada 93-B y la urbanización de las parcelas públicas 93-A, 93-C y 93-D.
- Ajuste al mínimo razonable de los costes de la urbanización de los espacios públicos de la parcela y de los refuerzos de los SSGG exteriores para permitir la viabilidad económica de la actuación.
- No previsión de cesión de suelos para dotaciones públicas adicionales a los ya previstos en el Plan Parcial y Plan General Municipal vigentes de aplicación.
- Colaboración con el Ayuntamiento del Valle de Egüés en la definición de la propuesta de delimitación de parcelas, y de los usos e intensidades que se permitan en la parcela privada 93-B.



### 3.3.3.- Alternativas valoradas

Durante el proceso previo de maduración y elaboración de la propuesta se han valorado otras alternativas de planeamiento que se incluyen, de forma resumida, en el presente apartado:

- **Alternativa 0.** Consistiría en el **mantenimiento de las actuales determinaciones de planeamiento**, lo que equivaldría, como es obvio, a no promover la modificación que se describe en este documento.

En esta alternativa se mantendría el planeamiento y la situación actual de bloqueo en la delimitación de las cuatro parcelas que integran la catastral 83, de las que tres de ellas son públicas y, por tanto, la imposibilidad de cualquier actuación pública o privada en ninguna de ellas.



Alternativa 0

El resto de las alternativas se pueden dividir en dos grupos en función de su contenido:

- A.-** Alternativas sobre la **división de la parcela 83** en las cuatro parcelas registrales que la integran.
- B.-** Alternativas sobre los **usos de la parcela 93-B**, hoy de uso dotacional comercial privativo, que podría ser sustituido o complementado por otros usos lucrativos manteniendo el carácter privativo.

- **Alternativa A-1. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, invadiendo la parcela dotacional privada parcialmente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100)**







Alternativa A-1

Esta alternativa quedaría condicionada al criterio expresado en un hipotético futuro informe favorable del Departamento de OOPP del Gobierno de Navarra a la reducción significativa de la zona de servidumbre de la carretera foral NA-9100 (antiguamente NA- 2371 Variante de Alzuza).

**DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL ALZUZA-2:**

La parcela 93, donde se concentran los usos dotacionales y comerciales del sector, se concretará mediante un Estudio de Detalle. Tendrá la siguiente parcelación:

 A- Superficie equipamiento polivalente	2.000 m2
 B- Superficie comercial	2.622 m2
 C- Superficie zonas verdes	6.204 m2
 D- Superficie viales	1.800 m2
<b>TOTAL PARCELA 93</b>	<b>12.626 m2</b>

 REFUERZO SSGG EXTERIORES

Si no se redujera la dimensión de la zona de servidumbre que, según la ficha urbanística del PGM vigente, se cifra en 18 metros, en esta alternativa se perdería la posibilidad de edificación en la confluencia de la variante de Alzuza y el camino que limita la parcela por el norte y el oeste, que es un punto especialmente interesante para ubicar la futura edificación por sus condiciones topográficas, de acceso y vistas.

Ello reduciría notablemente la edificabilidad posible a materializar en la parcela y complicaría la viabilidad económica de su desarrollo.

En el esquema anterior, la zona de servidumbre de carreteras se señala con una línea negra discontinua.

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) quedaría parcialmente afectada por la regata existente que cruza dos veces el viario público.

- **Alternativa A-2. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, respetando la parcela dotacional privada íntegramente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100) con la parcela dotacional pública al Oeste**



Alternativa A-2

En esta alternativa se respeta íntegramente la zona de servidumbre de carreteras, que se cifra en 18 metros, y se destina en parte a red viaria – aparcamiento de vehículos (parcela 93-D) y en otra parte a zona verde pública (parcela 93-C).

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) quedaría parcialmente afectada por la regata existente que cruza dos veces el viario público en el costado oeste de la parcela 83 y la parcela de equipamiento polivalente privado (93-B) quedaría limitada por su costado este por la zona de afección viaria.



- **Alternativa A-3. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, respetando la parcela dotacional privada íntegramente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100) con la parcela dotacional pública al Este y la parcela de equipamiento privado en línea.**



Alternativa A-3

Esta alternativa A-3, junto con la A-4 son, en principio, las más razonables en cuanto a su distribución espacial: por un lado, la parcela viaria se sitúa en el frente hacia la NA-9100 y acogerá un aparcamiento que servirá para todas las personas usuarias de los equipamientos públicos y privados, y para la zona verde pública.

En cualquier caso, como la franja de servidumbre tiene una superficie algo mayor que la parcela viaria esta última, de 1.800 m<sup>2</sup> de superficie), habrá que hacer algún pequeño ajuste en el frente de la zona verde hacia esa franja viaria.



Posiblemente este esquema resulte más claro desde el punto de vista de los accesos a los equipamientos desde la variante de Alzuza, carretera que vería ampliada sensiblemente su sección al incorporarse visualmente el espacio de aparcamiento colindante, desde el que se daría acceso a los equipamientos público y privado. En esta alternativa A-3 quizás la parcela de equipamiento privado (93-B) tenga una directriz excesivamente rígida, lineal, pero podría dar cabida a la edificabilidad prevista en varios bloques edificatorios, alineados o no.

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) no quedaría afectada por la regata existente que cruza dos veces el viario público, sino que esa zona de la regata quedaría dentro de la zona verde pública.

- **Alternativa A-4. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, respetando la parcela dotacional privada íntegramente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100) con la parcela dotacional pública al Este y la parcela de equipamiento privado en esquina.**



Alternativa A-4

Esta alternativa es similar a la alternativa A-3 anterior, pero tiene como ventaja que la parcela de equipamiento privado se resuelve en esquina en lugar de tener una directriz lineal, adaptándose de mejor manera al terreno.

También cuenta con la parcela viaria situada en el frente hacia la NA-9100 donde se puede disponer de un aparcamiento para los equipamientos públicos y privados, y para la zona verde pública y se puede entender como extensión de la variante de Alzuza.

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) no quedaría afectada por la regata existente.

Las alternativas del “**Grupo B**”, que son las **alternativas relativas a los usos** de la parcela 93-B que se han valorado, son las siguientes:

- **Alternativa B-1.- Uso comercial (actual)**

El mantenimiento del uso comercial actual significaría no modificar el uso previsto para la parcela 93-B en el planeamiento vigente.

Ya se ha comprobado en muchas localizaciones, incluso en el propio término municipal del Valle de Egüés, en Gorraiz, que para que un espacio comercial funcione debe tener en sus proximidades un mínimo de población que lo haga rentable o, alternativamente, constituir un foco significativo de atracción comercial que anime a la ciudadanía a desplazarse a ese lugar por encontrar satisfacción a sus necesidades de comercio, ocio, encuentro, etc. (Galaria, Itaroa, Sarriguren terciario, etc.)

Está claro que menos de 700 m<sup>2</sup> construidos comerciales en una ubicación tan periférica en la Comarca de Pamplona no tiene ni población próxima ni potencial de atracción comercial suficientes, por lo que el mantenimiento del uso comercial en la parcela 93-B equivaldría a perder la oportunidad de dar una solución a las cuatro parcelas que integran la parcela 83.

- **Alternativa B-2.- Uso residencial colectivo**

No cabe duda de que el uso residencial colectivo en bloques de viviendas es el que más claramente podría dar valor a la actuación, desde el punto de vista económico y es un uso que resulta coherente con el de las urbanizaciones residenciales privadas Errikotxiki y Alzuza-2, ubicadas al otro lado de la carretera NA-9100.

El uso residencial colectivo es el que resultaría más interesante para la promoción de este documento, si bien es cierto que no está claro que sea el uso más adecuado desde el punto de vista de la sostenibilidad, ya que ello conllevaría continuos desplazamientos del nuevo vecindario para satisfacer sus necesidades educativas, sanitarias, asistenciales, etc., tanto de las viviendas de promoción libre como,

especialmente, de las personas usuarias de las viviendas protegidas que habría que prever por cumplimiento de la normativa actual.

Además, en el Plan Parcial del año 1983 ya había previsto un uso residencial en la zona de la parcela 83 (13 viviendas), que se “trasladaron” al interior de la Urbanización privada Alzuza-2 sacando fuera de esta los usos dotacionales públicos y privados que hoy se prevén en la parcela 83.

- **Alternativa B-3.- Uso equipamiento polivalente privado**

Otra alternativa sería el uso de equipamiento privado, entendiendo como tal al conjunto de usos de carácter asistencial, social, cultural, educativo, deportivo, etc., destinados al bienestar de la comunidad que son gestionados por una entidad privada con acceso mediante pago o suscripción.

Dentro de estos usos de equipamiento privado se incluyen los usos sanitarios, educativos, deportivos, culturales, residencial comunitario (residencias de estudiantes, de mayores, apartamentos tutelados, colivings, ...), asistenciales, sociales, etc., alternativos o complementarios al uso comercial privado actual.

Dada la incertidumbre existente en este momento sobre qué uso sería el idóneo, se opta por denominarlo como “Equipamiento polivalente” permitiendo en el futuro la implantación de cualquiera de ellos, manteniendo en todo caso el carácter privativo.

### **3.3.4.- Definición y justificación de la propuesta objeto de participación**

La propuesta objeto de participación se corresponde con la Alternativa A-4 en relación con la división parcelaria y B-3 en relación con los futuros usos, de las que se han analizado en el apartado anterior, si bien sin carácter excluyente.

La propuesta se justifica en la necesidad de delimitar las cuatro parcelas que integran la actual parcela 83 de catastro, de las que tres de ellas son de dominio y uso público municipal, ya que no se han delimitado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Alzuza-2, ni en su posterior modificación para adecuarlo al expediente de modificación del Plan Parcial de Alzuza-2.

De manera posiblemente irregular, la ubicación concreta de las parcelas que integran la actual parcela catastral 83 se pospone a la futura aprobación de un estudio de detalle para ese ámbito conjunto. Por tanto, esas cuatro parcelas 93-A, 93-B, 93-C y 93-D en la actualidad existen y están inscritas, pero no tienen una delimitación gráfica concreta.

Por otra parte, un principio jurídico elemental dicta que "quien puede lo más, puede lo menos" que aplicado a este caso significa que un Plan Especial de Actuación Urbana puede también realizar esa delimitación de parcelas que el Plan Parcial remite a que se realice a través de un estudio de detalle.

Por tanto, **con la aprobación del futuro PEAU y de la futura desagregación de la parcela catastral 83 en las cuatro parcelas que la integran quedaría solucionado el problema actual de indefinición de la delimitación gráfica de esas cuatro parcelas.**

En cuanto a los usos, solo se propone la modificación del uso de la parcela 93-B, actualmente dotacional comercial privado, manteniendo inalterados los usos de las tres parcelas públicas (Red viaria 93-D; Zonas Verdes 93-C y Equipamiento polivalente 93-A).

El cambio de uso de la parcela 93-B se justifica en la inviabilidad económica de su promoción si se mantiene el uso comercial actual, por las razones expuestas de falta de atractivo comercial de ese emplazamiento.



En cuanto a la intensidad del uso alternativo (residencial o de equipamiento polivalente privado) hay que tener en cuenta, al menos, dos aspectos importantes:

- La superficie construida mínima que hace viable un uso concreto. En uso residencial no es tan evidente, pero sí lo es en otros usos asistenciales, de residencia comunitaria, etc. Por ejemplo, para que una Residencia de personas mayores sea económicamente viable debe tener, al menos, entre 100 y 120 plazas porque en otro caso no es posible dotar a las personas mayores de todos los servicios médicos, asistenciales, etc., en todos los turnos de trabajo que necesitan.
- Resulta una clara desproporción económica que la parcela 93-B (2.622 m<sup>2</sup> de suelo) deba asumir a su costa la carga de urbanización de 6.204 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 1.800 m<sup>2</sup> de viales y unos 1.000 m<sup>2</sup> de refuerzos de Sistemas Generales exteriores (parte del camino al norte de la parcela 83), carga que, además, no le corresponde legalmente al ser la parcela 93-B resultante de un Proyecto de Reparcelación y no tener cargas de urbanización. La parcela 93-B según la legislación vigente debería encontrarse totalmente urbanizada si se hubieran hecho bien todos los trabajos de gestión y urbanización de la Unidad de Actuación Alzuza-2.

Por tanto, la única manera de resolver la actual situación de bloqueo de la parcela 83 es llegar a una solución de compromiso entre la propiedad de la parcela 93-B y el Ayuntamiento del Valle de Egüés, en la que se disponga suficiente edificabilidad y aprovechamiento para que resulte viable económicamente el desarrollo de la parcela 93-B, única parcela de la que se puede obtener una rentabilidad económica que colabore en soportar las cargas de urbanización de todas ellas.

En esa solución de compromiso el Ayuntamiento deberá aplicar los criterios legalmente posibles que sean más favorables a la viabilidad económica de la actuación, como la exigencia de una urbanización elemental de la zona verde pública, el destino de la cuantía económica sustitutiva del 10% de

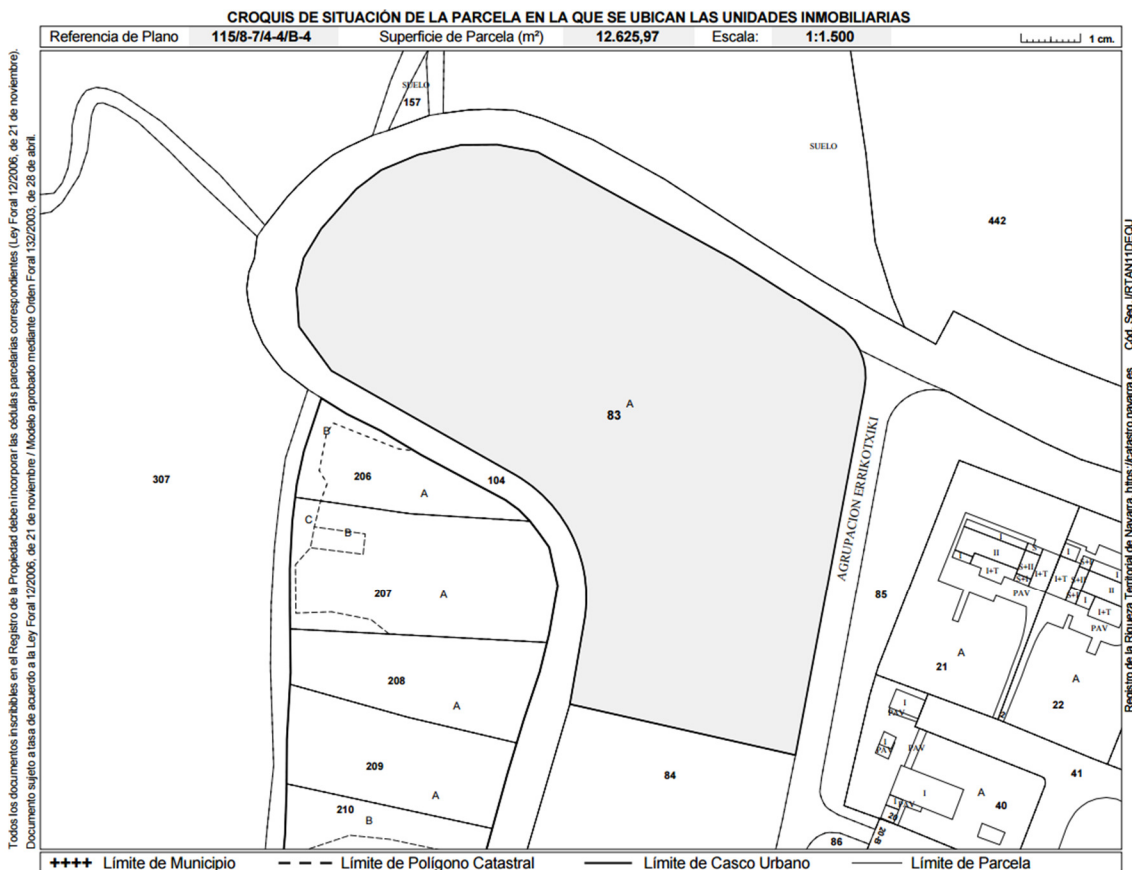
incremento del aprovechamiento a la urbanización de los espacios públicos de la propia parcela 83, y otros muchos que vayan en la línea de posibilitar la viabilidad económica de la actuación.

En caso contrario, las posibilidades de resolución de la situación de la parcela 83 son prácticamente nulas.

La propuesta se concreta y define de la forma siguiente:

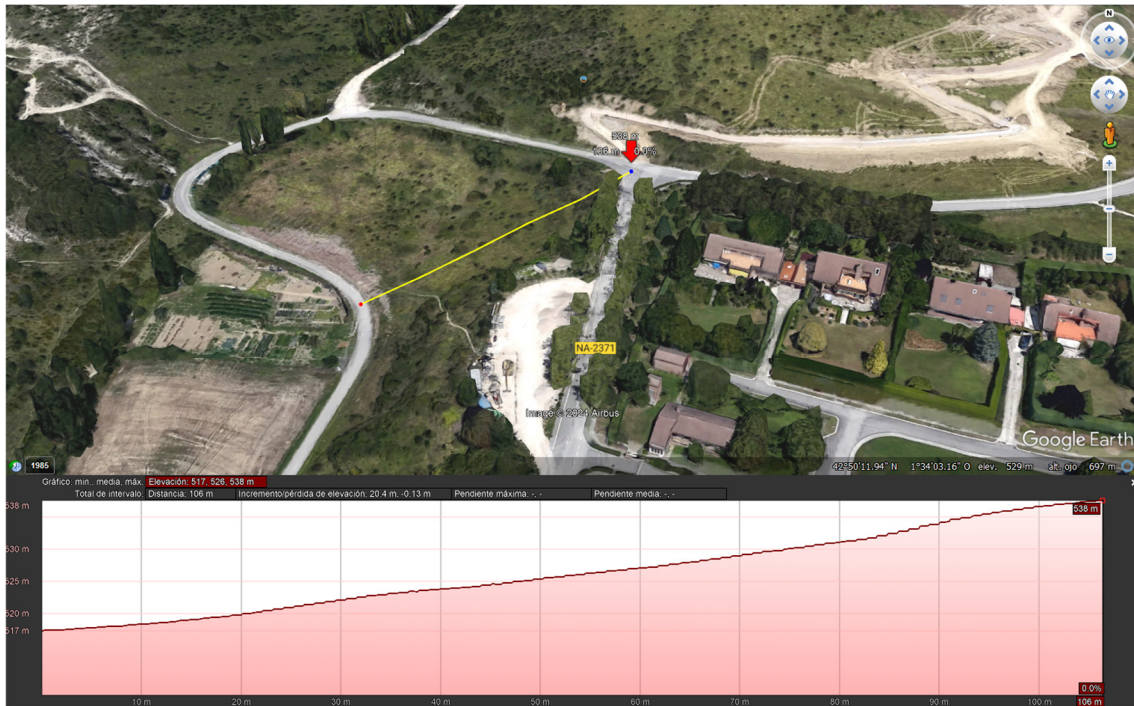
### ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de actuación de la propuesta es la parcela 83 del polígono 11 de catastro de Egüés, en Alzuza, que tiene una superficie de 12.626,00 m<sup>2</sup> de suelo, según Escrituras, el planeamiento urbanístico de aplicación y el catastro.



La parcela 83 integra a cuatro parcelas o fincas registrales que no tienen delimitación gráfica, de las cuales tan solo una es de propiedad privada.

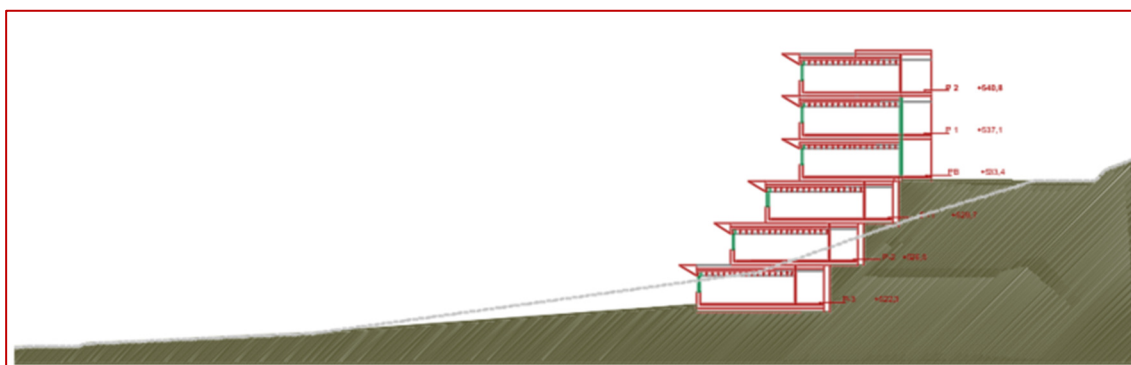
La topografía actual del ámbito presenta una diferencia de cotas significativa entre el linde norte y el sur, con un desnivel de unos 18 metros de altura entre el punto más elevado y el más bajo del perímetro de la parcela:



### SUPERFICIE EDIFICABLE, USOS PREVISTOS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Según el planeamiento urbanístico vigente, en la parcela 93-B se permite una edificabilidad comercial de 662,31 m<sup>2</sup> construidos computables, y dado que al uso comercial le corresponde el mismo coeficiente de homogeneización entre usos y tipologías que al uso residencial unifamiliar, que se cifra en 1,00 Ua/m<sup>2</sup>c, el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela 93-B se cifra en 662,31 Uas, dado que el suelo privado no computa a efectos de aprovechamiento urbanístico.

Según la propuesta objeto de participación, la actual diferencia de cotas del viario perimetral a la parcela 83 se resolvería de manera que la edificación de la parcela 93-B contuviera al menos tres plantas sobre la rasante del terreno (B+2), y otras tres plantas en semisótano, de un modo similar al que se señala en la sección siguiente:



De este modo, todas las plantas tendrían ventilación y vistas hacia el sur, y posiblemente habría que hacer alguna intervención en el terreno.

Para los usos de la alternativa B-3, equipamiento polivalente privado y, concretamente, para la hipótesis de implantación de una residencia de personas mayores la superficie edificable total se cifraría en unos 7.334,40 m<sup>2</sup> construidos, según unas primeras estimaciones, que serían adecuadas para unas 136 plazas de personas residentes.

De esta superficie construida total, tan solo 6.125,40 m<sup>2</sup> construidos serían computables aplicando el criterio de cómputo de que los semisótanos y terrazas cubiertas computan al 50%.

Su desagregación por plantas sería la siguiente:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA		Nº Plazas	SUP. CONSTR. COMPUTABLE	
	Estancias	Z. comunes		Cerrada	Terrazas
Planta 2	729,60	645,00	24	1.374,60	68,40
Planta 1	729,60	645,00	24	1.374,60	68,40
Planta 0	486,40	860,00	16	1.346,40	68,40
Planta -1	729,60	350,00	24	539,80	68,40
Planta -2	729,60	350,00	24	539,80	68,40
Planta -3	729,60	350,00	24	539,80	68,40
	4.134,40	3.200,00	<b>136</b>	5.715,00	410,40
	<b>7.334,40</b>			<b>6.125,40</b>	

#### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En base a la hipótesis anterior, y aplicando un coeficiente de homogeneización del 0,25 Ua/m<sup>2</sup>c para el uso de equipamiento polivalente privado, el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela 93-B se cifraría en 6.125,40 m<sup>2</sup>c x 0,25 Uas/m<sup>2</sup>c = 1.531,35 Uas.

Es decir, el incremento de aprovechamiento sería de:

$1.531,35 \text{ Uas} - 662,31 \text{ Uas} = 869,04 \text{ Uas}$  de incremento, siendo el uso característico el residencial, que tiene el coeficiente unitario, al igual que el uso comercial.

La cesión al Ayuntamiento del Valle de Egüés sería del 10% del incremento de aprovechamiento y, por tanto, se cifraría en 86,90 Uas.

#### INNECESARIDAD DE CESIÓN DE NUEVOS ESPACIOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Dado que no hay incremento de superficie edificable residencial, industrial o de servicios no es necesario prever dotaciones destinadas a sistemas locales, cuyas superficies se calculan con relación directa al incremento de superficie edificable de aquellos usos.

Es más, tres de las cuatro parcelas afectadas son parcelas públicas y la única parcela privada se propone que se destine a equipamiento polivalente, por lo que no sería razonable exigir más equipamientos ni dotaciones por la disposición de un equipamiento.



### 3.4.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La propuesta tiene una incidencia económica significativa ya que la carga de urbanización y reurbanización de las parcelas públicas que integran la parcela 83 es muy cuantiosa.

El coste de la urbanización y reurbanización de los espacios interiores y exteriores a la parcela 83 se cifraría en 410.660,00 €, con la siguiente desagregación:

		COSTE ESTIMADO URBANIZACIÓN	
		UNITARIO	TOTAL
		€/M <sup>2</sup>	€
RED VIARIA NUEVA	1.800,00	132,00	237.600,00 €
RED VIARIA REURBANIZAR	1.000,00	80,00	80.000,00 €
ZONA VERDE	6.204,00	15,00	93.060,00 €
			<b>410.660,00 €</b>

La urbanización de la gran zona verde de 6.204 m<sup>2</sup> (superficie de un campo de fútbol de primera división) se realizaría con una intervención elemental, dejando el terreno en estado natural con alguna modificación de la topografía del terreno, alguna plantación, algún camino y mobiliario urbano disperso, que justifican la ratio de 15,00 €/m<sup>2</sup> empleada. En caso de que se pretenda urbanizar como una zona verde de calidad, con riego por goteo, plantación de césped, mobiliario urbano, múltiples caminos, zonas de juegos y actividades, etc., su precio unitario se debería estimar en 30-40 €/m<sup>2</sup>, incrementando en al menos 100.000 € más las previsiones de costes de urbanización aquí adoptadas.

En base a estas previsiones de costes, la carga total de urbanización de la parcela 83 se cifraría en 572.861,66 €, con la desagregación siguiente:

CARGA ESTIMADA DE URBANIZACIÓN			
URBANIZACIÓN			410.660,00 €
REFUERZOS SSGG EXTERIORES	66,68	1.309,65	87.322,70 €
HONORARIOS Proy+Direcc. Obras		6,00%	29.878,96 €
HONORARIOS Planeam.+Gestión			45.000,00 €
			<b>572.861,66 €</b>

**Esta carga de urbanización de 572.862 € resulta evidentemente desproporcionada para ser asumida por la superficie edificable comercial que**

---

**permite el planeamiento urbanístico vigente, que se cifra en 662,31 €/m<sup>2</sup> construido, con una repercusión de 865 €/m<sup>2</sup> construido comercial.**

Según la Ponencia de valoración vigente, para la Zona de Valor 12, donde se encuentra la parcela 83, el valor unitario de repercusión del uso predominante residencial se cifra en 325,00 €/m<sup>2</sup> c, y según el Plan Parcial de Alzuza-2 el uso comercial tiene el mismo coeficiente de ponderación que el uso residencial y, por tanto, su mismo valor de repercusión unitario.

Por tanto, queda meridianamente claro que **el desarrollo de la parcela 83 en base al uso comercial previsto en el planeamiento vigente resulta totalmente inviable desde el punto de vista económico**, ya que la sola repercusión de la carga de urbanización supera ampliamente (865>>325) el valor de suelo urbanizado comercial. Ello resulta coherente con la actual situación de paralización del desarrollo de la parcela 83 en los últimos 25 años.

Por otra parte, en otro apartado de este documento se ha hecho referencia a que, según la legalidad vigente, a la parcela 93-B no le corresponde asumir la carga de urbanización que se analiza en este apartado, ya que es una parcela resultante del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación Alzuza-2 sin cargas de urbanización y que, por tanto, no tiene por qué asumir las cargas de urbanización calculadas.

No obstante, en este apartado se analiza la posible viabilidad económica de la asunción por parte de la parcela 93-B de esas cargas, que según el redactor de este documento no le son legalmente exigibles, en base al posible cambio de uso, a la asignación de superficie edificable y tipología y a la aplicación de criterios favorecedores de la viabilidad económica del desarrollo de la parcela.

La hipotética asunción de estas cargas impropias por parte de la parcela 93-B debería, en caso de acuerdo con el Ayuntamiento del Valle de Egüés, concretarse en un **Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad de la parcela 93-B** que estableciera de común acuerdo los criterios y condiciones en las que la parcela 93-B podría asumirlas que pasarán ineludiblemente por un cambio de planeamiento, por la asignación de usos tipologías e intensidades edificatorias suficientes y por la aplicación de los

criterios más favorables al desarrollo de la parcela 83 que se puedan adoptar legalmente y condicionar el desarrollo de la parcela a la efectiva implantación de la futura actividad en la parcela 93-B.

Los criterios que pueden ayudar a viabilizar el desarrollo de la parcela son, al menos, los siguientes:

- Aplicación a la urbanización de la parcela 83 de la sustitución económica del 10% del incremento de aprovechamiento
- Menor exigencia de calidad de urbanización de zonas verdes y viario interior y exterior, a cargo de la parcela 83
- Exigencia mínima de número de plazas de aparcamiento
- Medidas análogas orientadas a posibilitar la viabilidad a la actuación.

En otro caso, la actuación sería totalmente inviable y se quedaría bloqueada, como hasta la fecha, esperando alguna otra iniciativa en el futuro que pueda viabilizar el desarrollo de la parcela 83. En ese caso, el Ayuntamiento tendría la zona verde y la red viaria sin urbanizar y la parcela del equipamiento público sin poder albergar ningún uso ni actividad, como en los últimos 25 años.

Para la valoración inicial del 10% del incremento de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento se ha partido de dos hipótesis que pueden definir una horquilla de valores, en función del valor de repercusión del uso equipamiento polivalente privado (EQP) que se asigne:

- $V_{rsurb \text{ uso EQP}} = 325,00 \text{ €/m}^2\text{c}$ .

Este planteamiento sería coherente con la aplicación del coeficiente de  $1,00 \text{ Ua/m}^2\text{c}$  al uso de EQP, algo difícilmente defendible.

En este caso, el incremento de aprovechamiento sería de  $6.125,40 \text{ Uas} - 662,31 \text{ Uas} = 5.463,09 \text{ Uas}$ .

Para valorar el 10% que corresponde al Ayuntamiento, y aplicando el valor unitario de la Ponencia para el uso Residencial, el incremento se cifraría en  $177.550,43 \text{ €}$

- $V_{rsurb \text{ uso EQP}} = 325,00 \times 0,25 = 81,25 \text{ €/m}^2\text{c}$ .

Este planteamiento sería coherente con la aplicación del coeficiente de  $0,25 \text{ Ua/m}^2\text{c}$  al uso de EQP.

En este caso, el incremento de aprovechamiento sería de 1.531,35 Uas – 662,31 Uas = 869,04 Uas.

Para valorar el 10% que corresponde al Ayuntamiento, y aplicando el valor unitario de la Ponencia para el uso Residencial, el incremento se cifraría en 28.243,80 €

En cualquier caso, en los valores del 10% obtenidos o en cualesquiera otros situados dentro de la horquilla de valores que definen, esa cuantía económica deberá ir destinada a colaborar con la carga de urbanización de la parcela 83 por lo que, a efectos de viabilidad económica de este documento no tiene incidencia, ya que la carga de urbanización no se disminuye en ningún caso y no afecta positiva ni negativamente al Ayuntamiento.

**La repercusión económica de la propuesta de este documento para la Hacienda municipal es claramente positiva** ya que da una solución para la delimitación de tres parcelas municipales que a día de hoy no tienen límites establecidos, propone un sistema por el que se llevaría a cabo la urbanización de las parcelas municipales destinadas a Zonas verdes públicas 6.204 m<sup>2</sup> y viario público 1.800 m<sup>2</sup> y la reurbanización de parte del camino norte, que sería posible sin aportación de fondos públicos, si bien, habría que asignar el 10% de incremento del aprovechamiento urbanístico a colaborar en los costes de urbanización.

El Ayuntamiento tendría los siguientes ingresos:

- Ingreso puntual por aplicación del porcentaje correspondiente del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) y la tasa de licencia de obras.
- Ingresos recurrentes en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.); Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E., o Licencia Fiscal); Impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (o impuesto de plusvalía municipal), etc.

Se ha analizado la viabilidad para la Hacienda municipal con el detalle correspondiente a una propuesta inicial, que se desarrollará con mayor profundidad en el PEAU que se redacte. En cualquier caso, **la propuesta resulta viable económicamente para el Ayuntamiento.**

Asimismo, la propuesta también podría resultar viable económicamente para la iniciativa privada que presenta el presente documento si bien queda condicionada a las condiciones expuestas en este documento.

#### POSIBILIDAD DE APLICACIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AL COSTEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS MUNICIPALES, Y OTRAS MEDIDAS ANÁLOGAS

Según el artículo 96.2.a) del TRLFOTU, dentro de los deberes de la propiedad de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación, como es el caso que nos ocupa, se encuentra:

*“El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al **10 por 100 del incremento del aprovechamiento** del correspondiente ámbito, que, en su caso, 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.”*

En el caso de la parcela 83, dadas las especiales características de la parcela, de la falta de urbanización no achacable a la propiedad de la parcela 93-B (única parcela privada de las cuatro parcelas que integran la parcela 83), se entiende como totalmente justificable, en este caso, la sustitución de la entrega de suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico por su valor en metálico con la finalidad de costear la parte de financiación pública en la propia actuación.

Es decir, se considera razonable que el 10% del incremento del aprovechamiento se monetice y se destine a colaborar en la urbanización de los espacios públicos de la parcela 83 (zonas verdes públicas y red viaria pública), cuya inmensa mayor parte, en cualquier caso, correrá a cargo de la parcela 93-B.



Asimismo, habrá que analizar en qué condiciones se podrían aplicar compensaciones previstas en el TRLFOTU, como las que se establecen en su artículo 144, de cara a permitir la viabilidad económica del desarrollo de la parcela 83:

*“Artículo 144. Compensación en determinadas actuaciones.*

*1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado.*

*2. No obstante, **si con posterioridad a su delimitación se justificara la inviabilidad económica de las unidades de ejecución, por resultar excesivas las cargas de urbanización en comparación con otras unidades similares, el Ayuntamiento deberá modificarlas o, alternativamente, autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.***

*En el supuesto de que se hayan delimitado áreas de reparto la comparación a que se refiere el párrafo anterior se realizará entre unidades de ejecución de la misma área.”*

### 3.5.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Ni el pueblo de Alzuza ni las urbanizaciones Errikotxiki y Alzuza-2 disponen de transporte urbano colectivo hasta sus localizaciones.

No obstante, existen servicios de **transporte colectivo interurbano** que conectan la parte central de la Comarca de Pamplona con Alzuza:

- La empresa de autobuses “La Burundesa” conecta con la clínica Ubarmin con frecuencia horaria, y tiene una parada en la glorieta próxima a la empresa de papelería “El Carmen S.A.” situada en la carretera de Aoiz NA-150, a un kilómetro, aproximadamente, de la parcela 83. El servicio se concreta en 13 viajes diarios en los días laborables y 7 viajes en fines de semana y días festivos.
- La empresa Compañía Navarra de Autobuses “Conda” da servicio a Alzuza con 4 viajes diarios llegando hasta la urbanización Errikotxiki, junto a la parcela 83.
- La empresa de transporte de viajeros por carretera “Alsa” da servicio a Alzuza con 3 viajes diarios llegando hasta la urbanización Errikotxiki, junto a la parcela 83.

En cuanto al número de plazas de aparcamiento, el Plan Parcial vigente en su modificación del año 2001, establece que:

Según lo expuesto anteriormente, en los viales de la urbanización y exteriores deberán preverse un mínimo de 130 plazas de aparcamiento.

La localización de plazas de aparcamiento en el ámbito del Plan Parcial es la siguiente:

- Parcela 93-B, viales en zona dotacional-comercial: 20 plazas

- Parcela 93-B, parcela dotacional: 10 plazas

- Parcela 92, junto valla de acceso: 4 plazas

- Parcela 90, viales interiores de la zona residencial: dada la escasa circulación prevista en estos viales, se permitiría aparcar en una fila en un lado del vial interior, resultanto el siguiente número de plazas:

aparcamiento	14
anillo	80
vial	60

El cómputo total de plazas en los viales de la urbanización y espacios públicos da un resultado de 188 plazas, que se considera suficiente para la presente actuación.

Es decir, que el número de plazas a disponer para las dos parcelas dotacionales de la parcela 93 del Plan Parcial (parece que por error se denominó "93-B, parcela dotacional", cuando se hacía referencia a la "93-A, parcela de equipamiento polivalente) se cifra en 30 plazas de aparcamiento. El resto de las plazas se sitúan en otros ámbitos distintos del Plan Parcial.

No obstante, es previsible que la actividad que se acabe implantando necesitará un número de plazas de aparcamiento superior a estas 30 plazas. Por tanto, en este documento no se concreta el número de plazas de aparcamiento a disponer en el ámbito de la actual parcela 83 de catastro por desconocer en este momento cuál será su necesidad en función de su uso y su intensidad.

No obstante, en posteriores documentos se analizará el número de plazas de aparcamiento necesarias en función del tipo de equipamiento que se instale.

### **3.6.- INCIDENCIA AMBIENTAL E IMPACTO DE GÉNERO DE LA PROPUESTA**

**La presente propuesta tiene una incidencia ambiental POSITIVA** puesto que trata de poner en valor unas parcelas municipales y otra privada que actualmente se encuentran en estado natural de abandono, urbanizarlas y convertirlas en ámbitos urbanos que doten a la ciudadanía de nuevos servicios y equipamientos públicos y privados.

En caso de que prospere alguna de las alternativas propuestas en este documento, o alguna otra de contenido similar, se obtendrá una zona verde urbanizada de 6.204 m<sup>2</sup>, si bien manteniendo básicamente su carácter natural, un equipamiento privado de carácter asistencia, social, cultural o deportivo destinado al bienestar de la comunidad, y la posibilidad de disposición en la parcela de equipamiento polivalente municipal de otra instalación pública que dé servicio a la ciudadanía.

Por otra parte, se considera que **la propuesta no va a tener una incidencia significativa en relación con el impacto de género.**

No obstante, todas las actuaciones que se propongan en desarrollo de las ideas que se apuntan en este documento tendrán en cuenta, desde su diseño inicial hasta su ejecución, la **perspectiva de género** para garantizar que mujeres y hombres disfruten de los espacios públicos y privados en condiciones de igualdad.

Este enfoque busca identificar y eliminar las barreras que afectan de manera desproporcionada a un género, fomentando entornos seguros, accesibles y equitativos. Para lograrlo, se contemplará la seguridad mediante iluminación adecuada y visibilidad de los espacios, así como la accesibilidad universal para personas de todas las edades y capacidades.

De esta manera, se promoverá la equidad, la inclusión y el disfrute de los espacios urbanos de modo igualitario.

### **3.7.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Una vez finalizado el desarrollo del proceso de participación se elaborará el informe de "CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN" en el que se incluirá el análisis y valoración de todas las propuestas y sugerencias que se hayan presentado en el plazo de participación pública.

El informe formará parte del Plan Especial de Actuación Urbana de la parcela 83 de Alzuza, en el Valle de Egüés, que se tramitará administrativamente para su aprobación una vez finalizado el proceso participativo.

Pamplona, 20 de noviembre de 2024

Fdo.: José María Arcos. Arquitecto y A.P.I.  
Colegiado nº 1.538 en el C.O.A.V.N.  
Colegiado nº 205 C.O.A.P.I. NAVARRA



ASURSI S.L. ASESORES URBANISTAS