

PLAN DE PARTICIPACIÓN

EXPEDIENTE:	A-4342-PP
ASUNTO:	PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
EMPLAZAMIENTO:	UNIDAD UAO-3 DEL PLAN MUNICIPAL IBIRICU DE EGÜES (NAVARRA)
PROMOTOR:	JOSEP MOLINA BLANES Mª CARMEN BAZTAN CARRERA
AUTOR:	JESUS ARAMENDIA PARDO Arquitecto colegiado nº 920 del C.O.A.V.N.

0.- ANTECEDENTES

El Plan Municipal del Valle de Egües fue aprobado definitivamente por Acuerdo, de 1 de junio de 1999, de la Comisión de Ordenación del Territorio (Subcomisión de Urbanismo), publicado en el B.O.N. nº 154, de 22 de diciembre de 2000.

En el Plan Municipal se delimita, entre otras, la Unidad de Ejecución denominada UAO-3, Suelo Urbano a ordenar, en Ibiricu, con el objetivo de “Rematar con edificación al borde sur-oeste del núcleo, tomando como límite el actual camino y la propia regata”, pero puede ser un error material porque la Unidad de Ejecución está limitada al Norte por la propia calle San Juan, en el tramo que define el borde del casco urbano consolidado, y por el Sur el ámbito de la Unidad termina en un antiguo camino, y no llega hasta el río Urbi, que está bastante alejado, aunque por otra parte en el límite Oeste del casco urbano hay una pequeña regata.

La realidad es que, pese a que han transcurrido más de 25 años desde la vigencia del Plan Municipal, esta Unidad no se ha desarrollado, probablemente porque presenta una serie de dificultades que no se pueden resolver mediante un simple Estudio de Detalle, como está previsto en las condiciones de Gestión de la Normativa Urbanística Particular de la Unidad.

La dificultad más importante es que, de las previsiones del Plan Municipal vigente, se deriva un esquema de ordenación con unos viales de nueva apertura y una rotonda cuya ejecución sería económicamente inviable con las 6 viviendas que podrían construirse, de acuerdo con las condiciones de la edificación de la Normativa Urbanística Particular.

El hecho es que no se requiere la creación de nuevos viales, porque todas las parcelas incluidas en la Unidad afrontan con la calle San Juan, en el tramo que define el borde del casco urbano consolidado, o podrían afrontar con la calle si se llevara a cabo una simple “normalización de fincas”, siempre que el camino de acceso a la Parcela 5 del Polígono 6 fuera un vial público.

Como alternativa a un Estudio de Detalle, se plantea una modificación de las determinaciones del Plan Municipal, para que la ejecución de las previsiones del planeamiento sea económicamente viable, y esta modificación, en el suelo urbano, se puede llevar a cabo mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7, Participación Ciudadana, 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, se debe llevar a cabo un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial de cualquier modificación del instrumento de ordenación, que se podría llevar a cabo mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

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 a la modificación del instrumento de ordenación vigente, en su caso.

1.- DATOS GENERALES

1.1.- PROMOTOR

Los promotores del Expediente son Don Josep Molina Blanes y Doña M^a Carmen Baztan Carrera.

1.2.- AUTOR

1.2.- AUTOR

El arquitecto Jesús Aramendía Pardo, colegiado con el número 920, en la Delegación de Navarra del C.O.A.V.N.

1.3.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente Plan de Participación es el instrumento requerido en la legislación urbanística vigente para plantear una Modificación de las determinaciones del Plan Municipal vigente del Valle de Egües en la Unidad de Ejecución UAO-3 del suelo urbano a ordenar clasificado por el Plan Municipal en Ibiricu.

Tiene por objeto llevar a cabo el proceso de participación requerido para tramitar una modificación del instrumento de ordenación vigente, que se podría llevar a cabo mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

2.- AMBITO DE LA PROPUESTA

En el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Municipal se ha urbanizado un ramal de la calle San Juan en fondo de saco, entre la Parcela 6 y la Parcela 7, con lo que se puede acceder desde la Calle San Juan hasta la Parcela 5.

Sin embargo, la superficie de este vial está incluida en parte en la Parcela 6 y el resto en la Parcela 7, propiedad del Concejo de Ibiricu, que está urbanizada y acondicionada como zona verde pública y parque infantil.

Si este vial, que sirve de acceso a la Parcela 5 desde la Calle San Juan, no es todavía un vial público, se debe incluir en el Plan Especial para que pase a ser parte del sistema de viario y zonas peatonales públicas de la localidad, por lo que las parcelas afectadas en la presente propuesta son las siguientes:

- Polígono 6, Parcela 5.	2.463,22 m ²
- Polígono 6, Parcela 6 (parte).	57,30 m ²
- Polígono 6, Parcela 7 (parte).	71,28 m ²
- Polígono 6, Parcela 8.	1.621,28 m ²
- Polígono 6, Parcela 9.	2.361,98 m ²
 Total parcelas.	 6.575,06 m ²

La delimitación del ámbito se completa con el camino actualmente existente entre la Parcela 5 y la Parcela 8, que tienen 285,37 m² de superficie y, en consecuencia, la superficie total de la unidad es 6.840,43 m².

La delimitación propuesta para la Unidad de Ejecución de UAO-3 es la que figura en el plano nº4 que se acompaña y se corresponde con aproximadamente con la delimitación que estaba establecida en el Plan Municipal vigente, excluyendo la mayor parte de la Parcela 7, del Concejo de Ibircu que, como se ha señalado, ya está urbanizada y acondicionada como parque infantil.

Se incluye dentro del ámbito de la unidad el ramal que comunica la Calle San Juan con la Parcela 5, que está pavimentado, y que se debe incorporar al sistema de viario y zonas peatonales de la localidad, para lo cual es preciso afectar una pequeña parte de las catastrales que afrontan con el camino, lo cual no supone en realidad ninguna afección a estas parcelas porque el ramal ya está urbanizado.

El límite Norte del ámbito es la propia Calle San Juan, mientras que el límite Este se corresponde con el inicio del camino de Zaldua, que pasa bajo la carretera de Aoiz, que está urbanizado y sirve de acceso a la vivienda de la Calle San Juan nº 13, que es la última casa construida.

En el límite Sur de la Unidad apenas se intuye otro camino, que debió existir aunque en la actualidad apenas es reconocible, y que se corresponde con el trazado de la antigua vía del ferrocarril del Irati.

Se ha tramitado un Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Vía Verde del Irati, pero solamente llega desde Sangüesa hasta la localidad de Ustarroz, ya en el Valle de Egües, y es previsible que se continúe.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En lo esencial se pretende exactamente lo mismo que se plantea como objetivo urbanístico en la Normativa Particular de la Unidad obrante en el Plan Municipal, es decir, se pretende *“rematar con edificación el borde sur-oeste del núcleo”*.

Se requiere la delimitación de una Unidad de Ejecución porque se ha ejecutado un ramal que, partiendo de la Calle San Juan, llega hasta la Parcela 5, pero que todavía no se refleja en Catastro, de lo que hay que inferir que no es viario público y, para que se pueda proceder a su cesión, se debe incluir la superficie ocupada por el ramal, que ya está urbanizado, en la Unidad de Ejecución.

También se requiere la delimitación de la Unidad de Ejecución porque la Parcela 8 no afronta con la Calle San Juan, aunque esta circunstancia se hubiera podido resolver simplemente con una “Normalización de Fincas”.

Se propone rematar con edificación de muy baja densidad, con parcela mínima de 1.000 m² de media, el borde sur-oeste del núcleo, con una ordenación muy sencilla y basada en el trazado de la propia calle San Juan, que está urbanizada y dispone de todas las infraestructuras y servicios urbanísticos.

No obstante lo anterior, como la anchura de la calle es bastante reducida, sería preciso ampliarla, al menos en el frente de la actual Parcela 9.

Con la nueva ordenación propuesta resultarían 5 viviendas unifamiliares aisladas, aunque podrían resultar hasta 6 viviendas unifamiliares como máximo, en la ordenación definitiva que se plantee en el Plan Especial de Actuación Urbana, porque se podría prolongar el ramal de acceso a la Parcela 5 desde la calle, para la ejecución de una vivienda más en la Parcela 5 o se podrían ejecutar un máximo de 3 viviendas en la Parcela 9, que es la que presenta un mayor frente de fachada a la Calle San Juan.

Las condiciones de la edificación se podrían resumir en:

- Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.
- Edificabilidad: 0,25 m² construidos/ m² de parcela.
- Alineaciones: Retranqueo mínimo de 5 metros a la calle.
- Retranqueos: Retranqueo mínimo de 3 metros a linderos.
- Ocupación permitida: 25%
- N^o máximo de plantas: B+1

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

Hay que remitirse a lo dispuesto en 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, y por su naturaleza y alcance, la presente propuesta de Modificación afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizadas del Plan Municipal vigente, porque se ajusta ligeramente el límite del ámbito y se ciñe al parcelario catastral, sin incremento de la edificabilidad ni de la densidad.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 77, Procedimiento, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, “La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de actuación Urbana”.

En consecuencia, procede la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana.

Para la ejecución de las previsiones del planeamiento se establece el sistema de actuación de Compensación o Reparcelación Voluntaria, por lo que, establecidas las determinaciones de la ordenación pormenorizadas, habrá que tramitar el instrumento de equidistribución y el Proyecto de Urbanización.

5.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1- VIABILIDAD ECONÓMICA

Se plantea la necesidad de modificar el instrumento de ordenación vigente porque la ejecución de las previsiones del planeamiento es económicamente inviable, y con la presente propuesta se amplía la cesión en el frente recayente a la Calle San Juan.

También se plantea una cesión en el límite sur de la Unidad de Ejecución, que limita con la Vía Verde del Irati.

En lo referente al ramal de la Calle San Juan que sirve de acceso a la Parcela 5 no supone ningún coste de urbanización, porque ya está urbanizado, aunque se prolonga hacia el interior de la parcela.

La ampliación de la Calle San Juan que se propone tiene 244,69 m² de superficie y la prolongación del ramal de acceso a la Parcela 5 tiene 47,20 m² de superficie, lo que hace un total de 291,89 m² que habrá que urbanizar, con un coste estimado de 87.567, 00 € a razón de 300 €/m², como corresponde a una urbanización “dura”, ampliación de calzada y ejecución de acera de adoquín, como el que tiene actualmente la calle, incluyendo las acometidas de infraestructuras, y pavimento de adoquín en el ramal de acceso a la Parcela 5.

En lo referente a las cesiones en el borde Sur de Unidad de Ejecución, que tienen 208,47 m² de superficie, no se considera ningún coste de urbanización, porque se destinará la cesión a la ampliación de la vía verde del Irati.

El coste de urbanización es muy asumible, porque equivale a 17.513,40 € por unidad de vivienda, si se ejecutaran 5 viviendas.

Por otra parte, también hay que tener en cuenta la valoración económica del 10% de cesión que corresponde al Ayuntamiento del Valle de Egües y, como no llega a una vivienda, se podrá sustituir por su equivalente económico.

La superficie de parcelas netas es de 5.946,12 m² y la edificabilidad máxima sería de 1.486,53 m² construidos.

Como el ámbito se incluye en la Zona de Valor 10, Área Residencial con vivienda unifamiliar en edificio aislado de Badostain, Egües, Elcano e Ibircu, se puede hacer referencia a los valores de repercusión en la referida Ponencia, que se cifran en 190 €/m²c para el uso predominante y en 70 €/m²c para otros usos, siendo el valor del suelo libre consolidado de 19,00 €/m²s.

5.2- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Hay que señalar que Ibircu de Egües llegó a tener 81 habitantes en el año 2005, pero en el año 2019 se había reducido a 67 habitantes y la población ha seguido descendiendo poco a poco y ahora se cifra en 61 habitantes, con referencia al 1 de enero de 2024, lo cual supone un descenso de la población del 25% desde el año 2005, que es muy relevante.

La pérdida de población puede ser debida a la falta de oferta de viviendas y de parcelas porque, teniendo bastante suelo planeado, no tiene suelo urbanizado porque no se han llegado a desarrollar ninguna de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan Municipal del año 2000, probablemente porque no son viables económicamente en un núcleo cuyo nivel de apreciación en el mercado no es muy alto y que ha permanecido completamente ajeno al desarrollo urbanístico que se ha producido en otros núcleos del municipio, como el de Egües, seguramente por su proximidad a Pamplona.

El hecho es que en este momento Ibiricu de Egüés no tiene la población mínima requerida para que sea viable la prestación de algunos servicios públicos y, para su sostenibilidad, se requiere que tenga algún desarrollo urbanístico, al menos con la posibilidad de construir en las parcelas que afrontan con los viales actualmente existentes, a la espera de repensar el modelo urbanístico en la próxima revisión del Plan Municipal.

De todas formas, y a nivel más concreto, de la modificación que se propone se puede derivar la ampliación de la Calle San Juan, que es una necesidad porque las viviendas del casco urbano más consolidado que afrontan con la misma tienen problemas de accesibilidad.

Todas las mejoras de la calle que se deriven de la actuación que se propone suponen una mejora de la estructura urbana, sin coste para el Ayuntamiento y, solamente por esto, la actuación ya es sostenible.

Por otra parte, en el suelo urbano no consolidado, el 10% del aprovechamiento es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y, como no llega a una vivienda, se podría sustituir por su equivalente económico, que se puede calcular en base a la Ponencia de Valores Catastrales que esta vigente, aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión.

Para la edificabilidad máxima, y si toda ella fuera de uso residencial, el valor del 10% de cesión se deriva de la expresión:

$1.486,53 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 \times 10\% \dots\dots\dots 28.244,07 \text{ €}$

Además, si se acaban ejecutando 5 viviendas unifamiliares, se devengará el I.C.I.O. correspondiente, que se puede cifrar en:

$240.000,00 \text{ €} \times 5 \times 5,00\% \dots\dots\dots 60.000,00 \text{ €}$

La ejecución de 5 nuevas viviendas unifamiliares supondrá otros ingresos para el Ayuntamiento, como el IBI, etc.

En cuanto a los costes, solo se incrementará el del alumbrado público, en su caso, aunque no tanto por las exigencias de la nueva edificación, porque el número de viviendas es muy reducido.

6.- AGENTES INTERESADOS Y METODOLOGIA DEL PROCESO

En un núcleo de tamaño tan reducido como Ibiricu de Egües, son agentes interesados todos los vecinos de la localidad y más directamente los titulares de las parcelas afectadas, además de los promotores de esta iniciativa.

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

- Publicación del Plan de Participación en el tablón de anuncios y/o en la página web del Ayuntamiento del Valle de Egües.
- Notificación del Plan de Participación a los propietarios de las parcelas afectadas y de las parcelas colindantes.
- Celebración de una reunión explicativa en la Sede del Concejo de Ibiricu.

Pamplona, 31 de marzo de 2026

El Arquitecto,

ARAMENDIA
PARDO JESUS
MARIA -
15827115X

Firmado digitalmente por ARAMENDIA
PARDO JESUS MARIA - 15827115X
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-15827115X,
givenName=JESUS MARIA,
sn=ARAMENDIA PARDOS,
cn=ARAMENDIA PARDOS JESUS MARIA
- 15827115X
Fecha: 2026.03.31 12:38:03 +02'00'

Fdo. Jesús Aramendía Pardo