



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN ESPECIAL DE  
ACTUACIÓN URBANA EN LA PARCELA URBANA 46 DEL POLÍGONO 2 DE  
NOAIN (CALLE REAL 38).

PROMOTOR: EIPA S.L.

ARQUITECTOS: Patxi Lapetra Iriarte y Fermín Echeverría Oroz

## 1.- OBJETO

---

Es objeto del presente documento redactar el Plan de Participación ciudadana del Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela urbana 46 del polígono 2 de Noain (calle real 38) para dar cumplimiento al artículo 7 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 del Gobierno de Navarra.

## 2.- AGENTES

---

2.1.- Promotor:

**Estudio Integral de Profesionales de la Arquitectura EIPA S.L.**

CIF: B-31/637424

Dirección: Ronda de las Ventas 8, 1ºB

Población: Burlada

C.P.: 31600

Provincia: Navarra

2.2.- Autores:

Arquitecto: Patxi Lapetra Iriarte

NIF: 72687849-Y

Nº CSCA: 422118

Nº colegiado: 3.306 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro

Dirección: carretera de Artica 29, pl. 6 of. 4

31013 - ARTICA

Teléfono: 948.80.46.86

Arquitecto: Fermín Echeverría Oroz

NIF: 33448943-C

Nº CSCA: 420204

Nº colegiado: 3.106 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro

Dirección: Travesía Monasterio de Belate 2, 2ºB

31011 - PAMPLONA

Teléfono: 948.13.06.91

## 3.- MARCO LEGAL

---

Se redacta este expediente de acuerdo al artículo 7 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, que determina que instrumentos urbanísticos como el que con este escrito se presenta, sean informados a la ciudadanía de la siguiente manera:

*1. [...] 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. [...] 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 **Planes Especiales de Actuación Urbana** [...] 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.*

#### 4.- OBJETIVO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

El presente Plan de Participación Ciudadana tiene como fin dar a conocer el Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela urbana 46 del polígono 2 de noain (calle real 38)de manera sencilla y fácilmente entendible a los agentes sociales y a los ciudadanos interesados o afectados por el mismo, citados más adelante.

#### 5.- ANTECEDENTES

---

La parcela objeto de modificación de planeamiento, cuenta en su histórico normativo con una sucesión de trámites urbanísticos que, de manera resumida y por su valor e interés para el actual expediente son el Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz), y un PEAU que se hizo específico para este ámbito, y que ahora se quiere ajustar a las actuales necesidades del mercado.

PEAU redactado por los arquitectos Iñaki Tanco Hualde e Imanol García de Albeniz Martínez que, como el mismo expediente argumenta, era necesario para que la parcela adquiriera unas condiciones urbanísticas óptimas para su materialización física, como son el aumento de la edificabilidad existente, de las alturas de la edificación y la definición de unas nuevas alineaciones.

Expediente que justificó convenientemente la propuesta urbanística, así como la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica del mismo.

Pero son condiciones que, tras la pandemia que ahora nos toca vivir, cambian nuevamente y demandan terrazas amplias y cómodas dentro de las viviendas, lo que conlleva una nueva modificación de planeamiento para la parcela.

En el PEAU definitivamente aprobado, se recogen una serie de cesiones de suelo público que en este nuevo expediente no se modifican.

Únicamente quedará por justificar y cuantificar la superficie construida de local comercial que se añada a la ya estipulada en concepto de cesiones establecidas en los artículos 54 y 55 del DFOTU.

#### 6.- NORMATIVA ACTUAL

---

Como se ha dicho anteriormente, la normativa actual que condiciona urbanísticamente la parcela objeto de modificación, son el Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz) y sus sucesivas modificaciones, y el PEAU redactado para el ámbito, y con publicación de aprobación definitiva en el BON con número 192 y fecha 27 de septiembre de 2.019.

El conjunto de determinaciones que regulan la normativa actual, se resumen y recogen en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN NORMATIVA ACTUAL	
Calle Real 38 de Noain (parcela 46, polígono 2)	
Uso global	Residencial
Superficie de parcela tras cesiones	389,50 m <sup>2</sup>
Tipología residencial	Vivienda colectiva
Aprovechamiento patrimonializable	90% de la superficie ampliable (1.028,00 m <sup>2</sup> )
Edificabilidad	1.380,45 m <sup>2</sup>
Número de plantas	PB+4
Altura máxima del edificio	16 metros en punto medio fachada oeste
Altura libre máxima PB	4 metros
Altura libre mínima PB y elevadas	2,6 m y 2,4 m respectivamente

Parcela mínima edificable	La grafiada en PEAU vigente
Frente mínimo de fachada	El grafiado en PEAU vigente
Profundidad máxima edificable	La totalidad de la parcela
Número de viviendas	8
Cómputo de terrazas cubiertas abiertas	50% superficie construida
Condiciones de gestión	Cesión de local comercial valorado en 36.292,15 €
Cuarto bicis/silletas	Accesible desde portal en planta baja

## **7.- PROPUESTA Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN**

---

La propuesta tiene como objetivo primordial el aumentar la edificabilidad de la parcela para poder desarrollar viviendas más acordes a demanda actual de mercado, modificando el modo de computar la edificabilidad de las terrazas, pasando de un 50% a un 100% de la superficie construida (mucho más restrictivo), pero el objetivo propuesto es triple:

- Adecuarse a la tipología demandada actualmente, en la que se plantean viviendas con grandes terrazas.
- Materializar viviendas de superficie útil menor que lo planteado en el anterior PEAU, pero de similar programa.
- Aumentar el número de viviendas en una, para conseguir un correcto equilibrio entre terrazas, viviendas de menor superficie y alineaciones del edificio.

Como propuesta de modificación de menor relevancia, se plantea la posibilidad de que en este ámbito, el cuarto destinado a guardar bicis, silleas y similares, se pueda ubicar en planta baja con acceso directo desde el exterior.

## **8.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

---

La modificación no altera urbanísticamente la propuesta ya aprobada y ya justificada en el PEAU aprobado definitivamente, puesto que tanto el aumento de la edificabilidad, que se cuantifica en 125 m<sup>2</sup> construidos (computando las terrazas al 100% y no al 50% actual), como el número de viviendas en una, no modifica la volumetría general de la parcela, solo permite que el producto resultante se adapte mejor a la demanda actual del mercado.

## **9.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---

Al tratarse de una modificación dentro de suelo urbano consolidado con un aumento poco significativo de la capacidad residencial de la parcela (recordar que, al cambiar el criterio de cómputo de edificabilidad de las terrazas, en realidad no se construye más superficie, solo se tiene en cuenta para el cómputo total), no se produce ninguna nueva implantación de infraestructuras ni ningún tipo de mantenimiento de las mismas.

Así mismo, no existe ningún tipo de coste asumido por la Entidad Local derivado de la ejecución de nuevas dotaciones de competencia municipal y, por tanto, tampoco de gastos de personal que las mantenga, puesto que las cesiones se producen con la entrega de superficie de local comercial.

Por todo ello, se considera que este expediente no precisa de estudio de viabilidad y sostenibilidad económica, más allá de lo ya justificado y argumentado en el anterior PEAU redactado por los arquitectos Iñaki Tanco Hualde e Imanol García de Albeniz Martínez.

## **10.- INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, CESIONES Y DETERMINACIONES DE VIVIENDA**

---

En relación a las determinaciones de vivienda establecidas en el artículo 54 de la LFOTU, se determina que “el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial, [...] se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.

También es cierto que el mismo artículo permite que “aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes [...] que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar dicha obligación” que, sumado al criterio de que “cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida”, y como quedó justificado en el anterior PEAU, no es necesario cumplir con esta determinación.

Más aún cuando el aumento de viviendas es igual a uno, cantidad indivisible.

Por otro lado, como se determina en el punto 7 del artículo 55 de la LFOTU, “en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.”

El aumento del aprovechamiento urbanístico queda establecido en 125 Uas, puesto que, al mantener el mismo uso residencial, el coeficiente de homogeneización es igual a 1.

Cantidad a la que se le ha de aplicar el porcentaje de cesión del 10% que determina la Ley del suelo, con lo que las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios dispuestas en el artículo 55 de la LFOTU, son los siguientes:

Con carácter de sistema general:  $(125 \text{ m}^2 \times 10\%) \times 15 / 100 = 1,875 \text{ m}^2$

Con carácter de sistema local:  $(125 \text{ m}^2 \times 10\%) \times 50 / 115 = 5,345 \text{ m}^2$

De los cuales, de zona verde han de ser:  $(125 \text{ m}^2 \times 10\%) \times 20 / 100 = 2,500 \text{ m}^2$

La previsión de aparcamientos será:  $125 \text{ m}^2 \times 2 / 100 = 2,5$  plazas de aparcamiento

De las cuales, plazas dentro de la propia parcela: 1 plaza

Y plazas en espacio público: 1,5 plazas

Con la finalidad de cumplir con los deberes urbanísticos establecidos en la LFOTU, y como se argumentó en el PEAU en vigor, se propone aumentar la superficie construida de local comercial que actualmente hay que ceder.

## 11.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Procedimiento que se realiza tomando como base el ya aprobado en el PEAU aprobado definitivamente, aún en vigor, por el carácter de modificación no sustancial que tiene el actual expediente urbanístico.

Como se ha visto con anterioridad, el incremento urbanístico queda determinado en 125 Uas, que corresponde con 125 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, en el que el cómputo de edificabilidad de las terrazas cubiertas se hace con el 100% de la superficie construida de las terrazas, y no el 50% como determina el PM de Noain.

Lo que deriva en la siguiente valoración:

Correspondiente al 10% de cesión:  $12,50 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 188,00 \text{ €/m}^2 = 2.350,00 \text{ €}$

Correspondiente a las cesiones dispuestas en el artículo 55 de la LFOTU:

Con carácter de sistema general:  $1,875 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = 52,50 \text{ €}$

Con carácter de sistema local:  $5,345 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = 149,66 \text{ €}$

Plazas de aparcamiento en espacio público:  $1,5 \text{ plazas} \times 12,50 \text{ m}^2/\text{plaza} \times 28,00 \text{ €/m}^2 = 525,00 \text{ €}$

Por lo que el valor económico derivado de la sustitución del valor económico de los deberes de la actuación dotación según criterios del PEAU en vigor, se cifra en **3.077,16 €**.

Cantidad económica que se transformará en el equivalente a superficie construida de local comercial a edificar en el solar objeto de modificación urbanística, y se sumará a la establecida en el PEAU vigente, quedando establecida en:

Cantidad establecida en PEAU vigente: 36.292,15 €

Nueva cantidad: 36.292,15 € + 3.077,16 € = 39.369,31 €

## 12.- NORMATIVA PROPUESTA

El cuadro resumen de la normativa propuesta, queda resumido de la siguiente manera:

CUADRO RESUMEN NORMATIVA PROPUESTA	
Calle Real 38 de Noain (parcela 46, polígono 2)	
Uso global	Residencial
Superficie de parcela tras cesiones	389,50 m <sup>2</sup>
Tipología residencial	Vivienda colectiva
Edificabilidad	1.505,45 m <sup>2</sup>
Número de plantas	PB+4
Altura máxima del edificio	16 metros en punto medio fachada oeste
Altura libre máxima PB	4 metros
Altura libre mínima PB y elevadas	2,6 m y 2,4 m respectivamente
Parcela mínima edificable	La grafiada
Frente mínimo de fachada	El grafiado
Profundidad máxima edificable	La totalidad de la parcela
Número de viviendas	9
Cómputo de terrazas cubiertas abiertas	100% superficie construida
Condiciones de gestión	Cesión de local comercial valorado en 39.369,31 €
Cuarto bicis/silletas	Accesible desde portal o calle en planta baja

Lo que esta memoria normativa no determine, quedará regulado por el PGOU redactado por los arquitectos Iñaki Tanco Hualde e Imanol García de Albeniz Martínez, con aprobación definitiva en el BON con número 192 y fecha 27 de septiembre de 2.019, y por lo dispuesto en el PM de Noain (Valle de Elorz).

## 13.- AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS DIRÉCTAMENTE INTERESADOS

Como agente interesado, se incluye al Ayuntamiento de Noain (Valle de Elorz) por un doble motivo:

- Como futuro propietario de parte del local comercial a edificar en planta baja.
- Como entidad administrativa del ámbito.

Como ciudadanos directamente interesados, se incluyeron en el plan de participación ciudadana del precedente PEAU, a todos los vecinos colindantes. Como la modificación actual propuesta carece de entidad urbanística, el procedimiento queda abierto a toda la ciudadanía en general.

## 14.- MÉTODO DE DIFUSIÓN

Se comunicará este Plan de Participación de la siguiente manera:

- Mediante bando municipal según procedimiento establecido por el propio Ayuntamiento, incluida publicación en el tablón de anuncios del mismo.

- Mediante publicación en la página web del Ayuntamiento, donde se colgará este documento completo y se permitirá su descarga.
- El Ayuntamiento especificará fecha, hora y lugar en cada una de las notificaciones estipuladas en los dos puntos anteriores, para realizar una sesión informativa por parte de los agentes intervinientes en este Plan de Participación Ciudadana. A esta reunión acudirá un representante de la entidad promotora (no hará falta la asistencia del técnico redactor por la sencillez de la propuesta planteada) y cuantos vecinos de Noain a los que les resulte de interés.
- Durante los diez días siguientes a la sesión informativa, vía dirección de correo electrónico

[eipa@eipa.es](mailto:eipa@eipa.es)

o mediante registro de entrada en dependencias municipales, los interesados que lo estimen oportuno, podrán enviar sugerencias a la modificación propuesta. Tras el periodo de consultas y participación ciudadana, se redactará un acta con recopilación de sugerencias realizadas y la contestación a cada una de ellas, las cuales se incorporarán al Plan Especial de Actuación Urbana propuesto.

- Tras los 10 días de plazo para enviar sugerencias, se redactará un documento con las conclusiones del de participación ciudadana, tras el cual el procedimiento se entenderá concluido.

## 15.- CONCLUSIÓN

---

Creando haber presentado la documentación necesaria y suficiente para inicial el Plan de Participación Ciudadana del Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela urbana 46 del polígono 2 de Noain (calle real 38), firman el presente documento:

Patxi Lapetra Iriarte



Fermín Echeverría Oroz

