



**PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA
EL PEAU DE LA PARCELA 2B DE LA UNIDAD
DE EJECUCION UE-2B EN EL CONCEJO DE
ARRAIZA DEL PLAN MUNICIPAL DE ZABALZA
(NAVARRA)**

DICIEMBRE 2020

INDICE

1. INTRODUCCION	1
2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES	2
3. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION	3
4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	6
5. METODOLOGIA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSION Y PARTICIPACION.....	6
5.1 METODOLOGIA	6
5.2 MEDIOS Y CANALES DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACION	7
6. CONCLUSIONES VALORADAS.....	7

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA EL PEAU DE LA PARCELA 5 DEL POLIGONO 4 DE ARRAIZA

1. INTRODUCCION

La Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo contempla que las Administraciones Publicas consideren un desarrollo territorial y urbanístico, que promueva procesos de participación ciudadana, con el fin de conseguir que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad.

En el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU) contempla que los instrumentos de ordenación previstos, entre los cuales figuran los Planes Especiales de Actividad Urbana (PEAU), cuenten con la participación real y efectiva de la ciudadanía mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

Este proceso de participación se implementa mediante un Plan de Participación que debe contener al menos los siguientes puntos:

1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados en el planeamiento.
2. Resumen de la propuesta de ordenación para facilitar la difusión y comprensión de los agentes.
3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
4. Metodología y herramientas de difusión y participación.
5. Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

El objeto del Plan Especial de Actuación Urbana al que se refiere este Plan de Participación es la modificación, en cuanto a forma física, de la zona de cesión al Ayuntamiento de la parcela denominada en el Plan Municipal 2B perteneciente a la unidad de ejecución UE-2B junto con otras dos parcelas denominadas 2 y 3. Puesto que la propiedad tiene la obligación de urbanizar esta parcela de cesión, la modificación física de este área supone también, como es natural, un cambio en la ordenación del acceso y ubicación de las plazas de aparcamiento.

Este terreno 2B corresponde con la parcela urbana 5 del Polígono 4 ubicada en la calle Ipasate s/n del Concejo de Arraiza perteneciente al municipio de Zabalza. En estos momentos se encuentra sin edificación.

Tiene una superficie según catastro de 837m². El Plan Municipal clasifica este terreno como suelo urbano no consolidado, dentro de la zona de aplicación de la Ordenanza O.3. Así mismo se ubica dentro de la delimitación de la unidad de Ejecución UE-2B.

Se redacta el presente documento por encargo de HILARIO VILLARROYA ASOCIADOS S.L. con CIF: B31834138 , domicilio en Polígono Talluntxe, calle B Nave 80 C.P.: 31110 Noain, representada por Hilario Villarroya Esandi con DNI: 15843814B.

El documento ha sido redactado por Ana Fdez. de Mendía Mtnez de Mandojana, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro con el numero 1.723

2. IDENTIFICACION DE LOS AGENTES SOCIALES

Los agentes sociales interesados en el Plan de Participación se considera son los siguientes:

Vecinos pertenecientes a la misma Unidad de Ejecución:

Calle Ipasate

- Parcela 13 Polígono 4 (Unidad 2 de la UE-2B) Ana María Zubiri Pena
- Parcela 98 Polígono 4 (Unidad 3 de la UE-2B) Vicente Senosiain Miquelez



Ayuntamiento de Zabalza

Alcaldesa: Marina Mejías Jiménez
Presidente del Concejo de Arraiza Carlos Amatriain Macaya
Arquitecto Asesor del Ayuntamiento: ORVE Comarca de Pamplona (Burlada)

Propietarios

Representante de la propiedad: Ana Fdez. de Mendía. Arquitecto

En total se convoca una reunión de 6 personas, límite establecido por las autoridades sanitarias como consecuencia de la situación de pandemia en la que nos encontramos.

3. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

La parcela objeto de la modificación se trata de la 2B perteneciente a la Unidad de Ejecución UE-2B del Concejo de Arraiza. Originariamente cuenta con 837m² de los cuales debe ceder al Ayuntamiento una parcela de 233m² que deberá ser urbanizada.

El Plan Municipal del municipio de Zabalza establece una parcela de cesión garfiada en el plano nº A-5 "Gestión: Unidades de Ejecución" con forma alargada de manera paralela al vial de acceso a las parcelas, grafiándose en ella 13 plazas de aparcamiento. No existen cotas que definan exactamente la parcela pero estimando una dimensión de los aparcamientos de 4,7m x 2,3m que establece el Decreto de Habitabilidad de Navarra para plazas con acceso frontal, se puede pensar en una parcela de cesión con 5,5m de anchura. De esta manera se crea un vial de acceso con una anchura libre total de 10m.

A nuestro modo de ver, y tratándose de una unidad de ejecución de tan solo 3 parcelas, resulta llamativo tanto el **número de plazas de aparcamientos** planteados como la **dimensión del vial de acceso** resultante.

Según se establece en el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación de Territorio y Urbanismo, en su Artículo 55 punto 4:

*"La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de **tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda** y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios."*

En consecuencia en el caso que nos ocupa, cumpliríamos normativa con 2 plazas de aparcamiento situadas en espacios de uso público. Destacar también que en las aportaciones de algunos de los vecinos que se recogen en el Plan Municipal no se indica en ningún momento una escasez de plazas de aparcamiento en el pueblo.

Respecto a la dimensión del vial de acceso, parece excesiva una anchura de 10m para acceder a tres viviendas. En estos momentos se encuentra hormigonada una calzada de 3m de anchura, que entendemos, para algunas maniobras puede ser escasa, por lo que a nuestro modo de ver podría resultar más razonable una mayor dimensión que la actual para tránsito de vehículos pero sin llegar a los 10m que se propone.

Por el contrario el entronque de este vial con el acceso desde la plaza del pueblo y la conexión con el camino que linda con nuestra parcela por su lado Suroeste, sí resulta de unas dimensiones escasas para posibles maniobras de vehículos.

Para finalizar, si tenemos en cuenta la escasa dimensión de la parcela 2B, unido a su forma en planta un tanto irregular, la propuesta de ordenación recogida en el Plan Municipal **viene a penalizar en exceso las características de la parcela resultante** después de la cesión, **dificultando enormemente el planteamiento edificatorio y la ubicación del mismo dentro de los límites edificables**, que han de retranquearse 3m respecto de los límites de la parcela.

Como consecuencia de todo ello, se plantea una nueva propuesta que a nuestro entender, ofrece un trazado más razonable, a la vez que ofrece mejores posibilidades para la parcela 2B a la hora de plantear su edificio y emplazarlo dentro de los límites edificatorios sin penalizar por ello en ningún momento los servicios de acceso y aparcamiento para el resto de la Unidad de Ejecución y vecinos del Concejo.

Nuestra propuesta consiste en reducir el número de aparcamientos, superando sin embargo ampliamente el límite que exige la ley, y en consecuencia reducir también la anchura resultante del vial de acceso a las tres parcelas que conforman la Unidad de Ejecución. Al mismo tiempo, y puesto que la superficie de cesión no varía, se amplía en superficie el entronque entre el vial, su acceso desde la plaza y el camino que bordea la parcela 2B por su lindero suroeste, facilitando en este punto en el que sí se considera necesario, la maniobra de vehículos. Se libera así el cuello de botella que genera en este punto el planteamiento del Plan Municipal.

Con estos criterios se generan dos planteamientos entendiéndose que el resultado es mejor en el denominado planteamiento 2 puesto que se libera más espacio útil en el entronque entre el acceso desde la plaza, el vial de acceso a las parcelas y el camino. Además se crea una plaza más de aparcamiento que bien podría añadirse a una de ellas y crear una plaza para discapacitados.

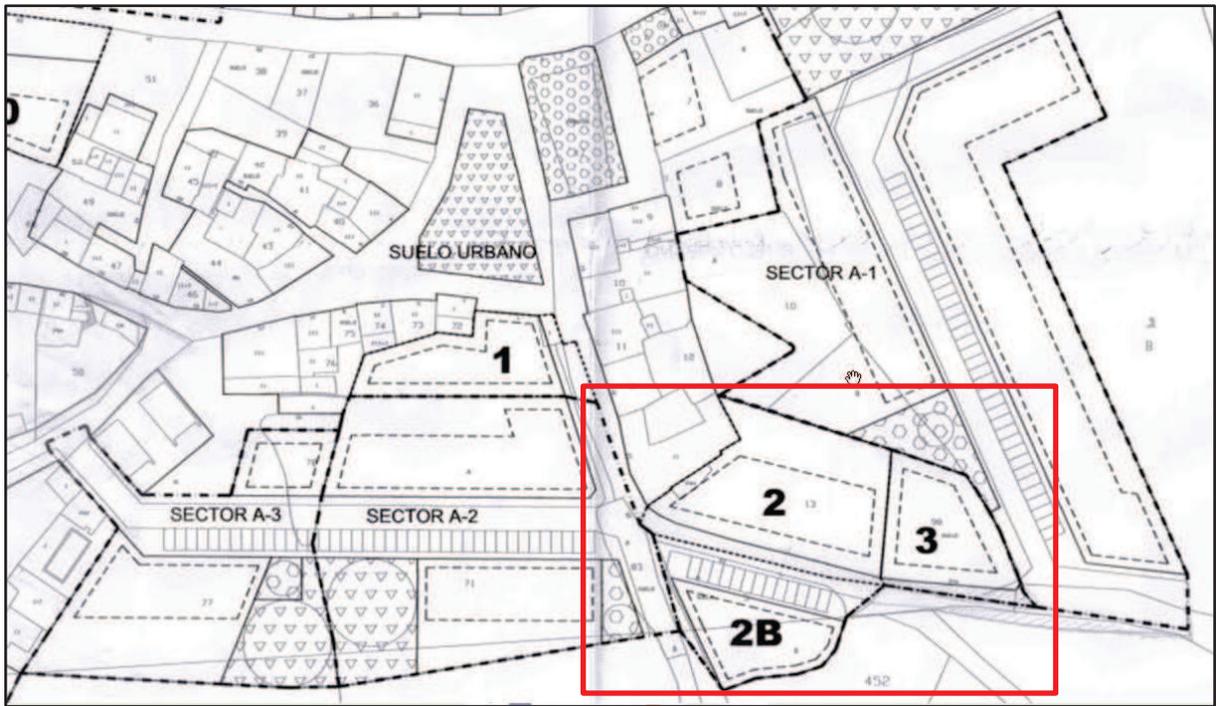
Por otro lado se observa que en la propuesta grafiada en el Plan Municipal, no se resuelve el desnivel existente en la actualidad entre el vial y la parcela 2B que en estos momentos se libra mediante un muro de aproximadamente 1,5m de altura situado en terreno público.

Nuestra propuesta contempla trasladar ese muro hacia el límite de la parcela 2B absorbiendo 1m de desnivel con el propio muro y el resto con un talud 2/1 hasta alcanzar el nivel de la parcela. De esta manera se genera una mejora visual con respecto al estado actual al plantear un muro de menor altura y combinarlo con un talud vegetal.

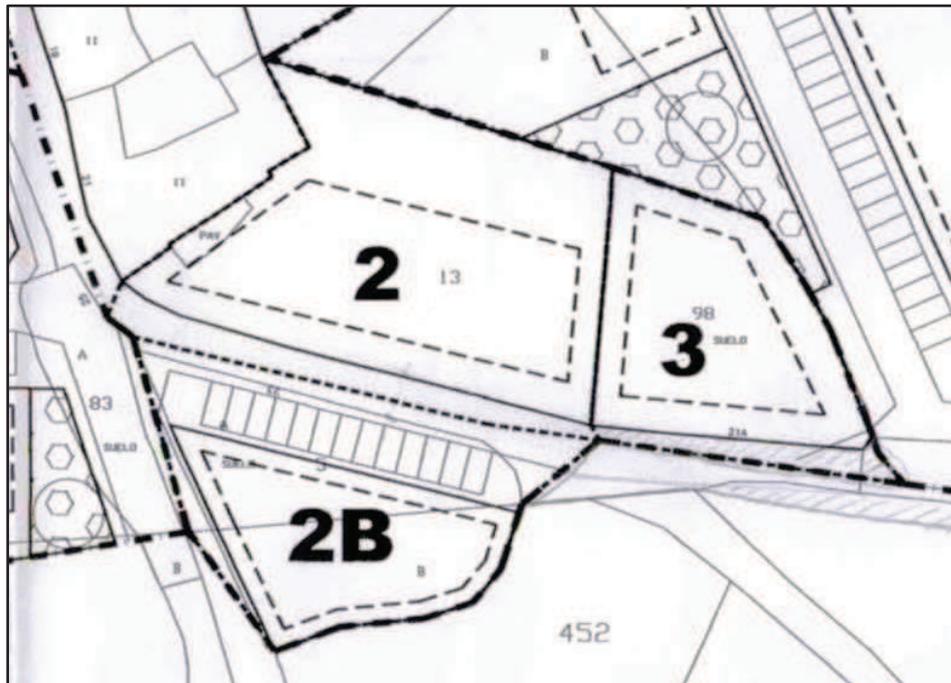
Pasamos a detallar gráficamente tanto la propuesta del Plan Municipal como las dos variantes que se plantean en este Plan de Participación Ciudadana.

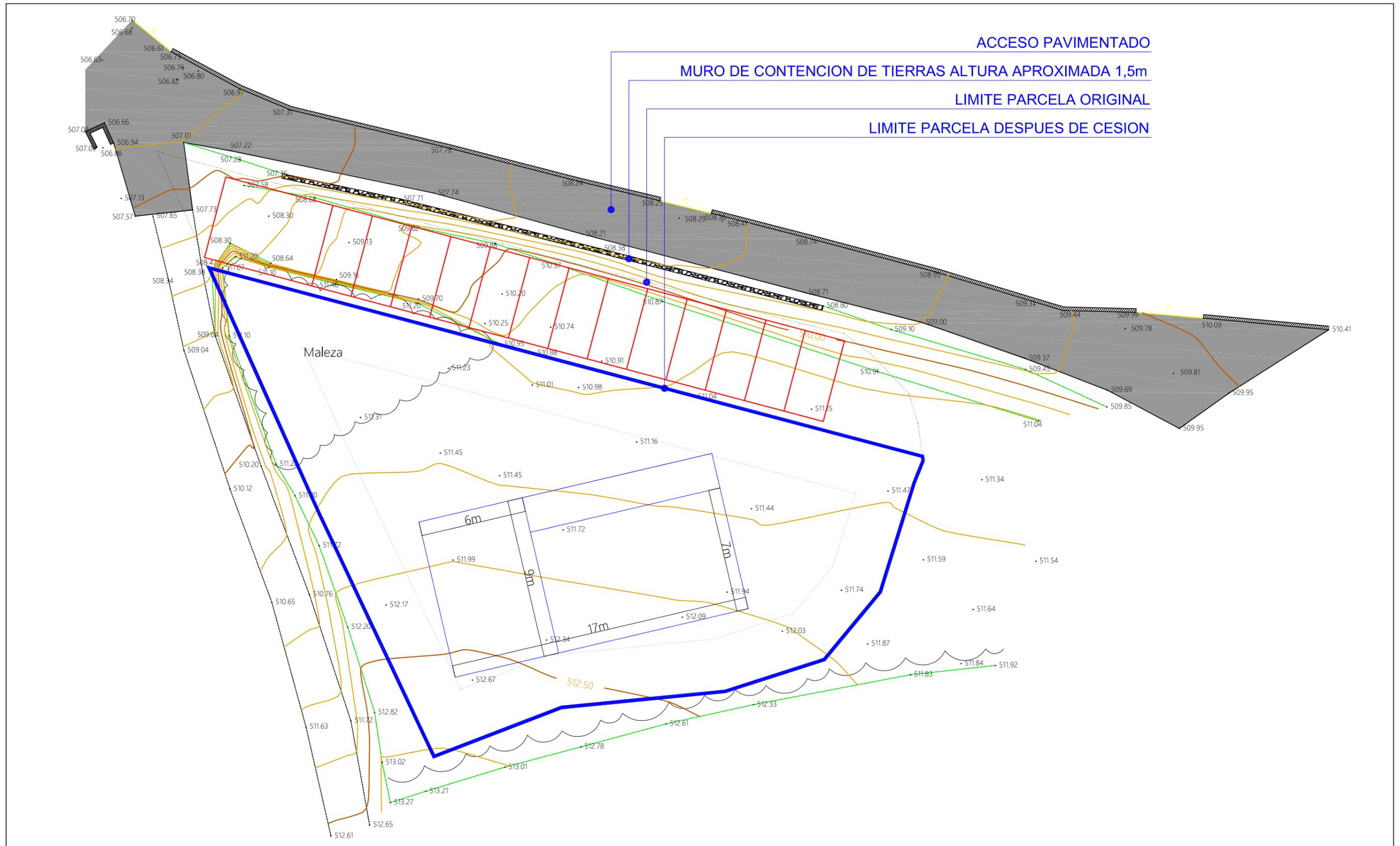
En los planos se indica en sombra oscura las zonas reservadas para el paso o aparcamiento de vehículos, y en sombra clara las áreas reservadas para peatones. Con sombra de puntos se indica el camino situado al suroeste y se deja sin colorear las zonas verdes que se encuentran dentro de la superficie de cesión.

Propuesta Grafiada en el Plan Municipal para la UE-2B de Arraiza



Plano nº A-5 GESTION UNIDADES DE EJECUCION

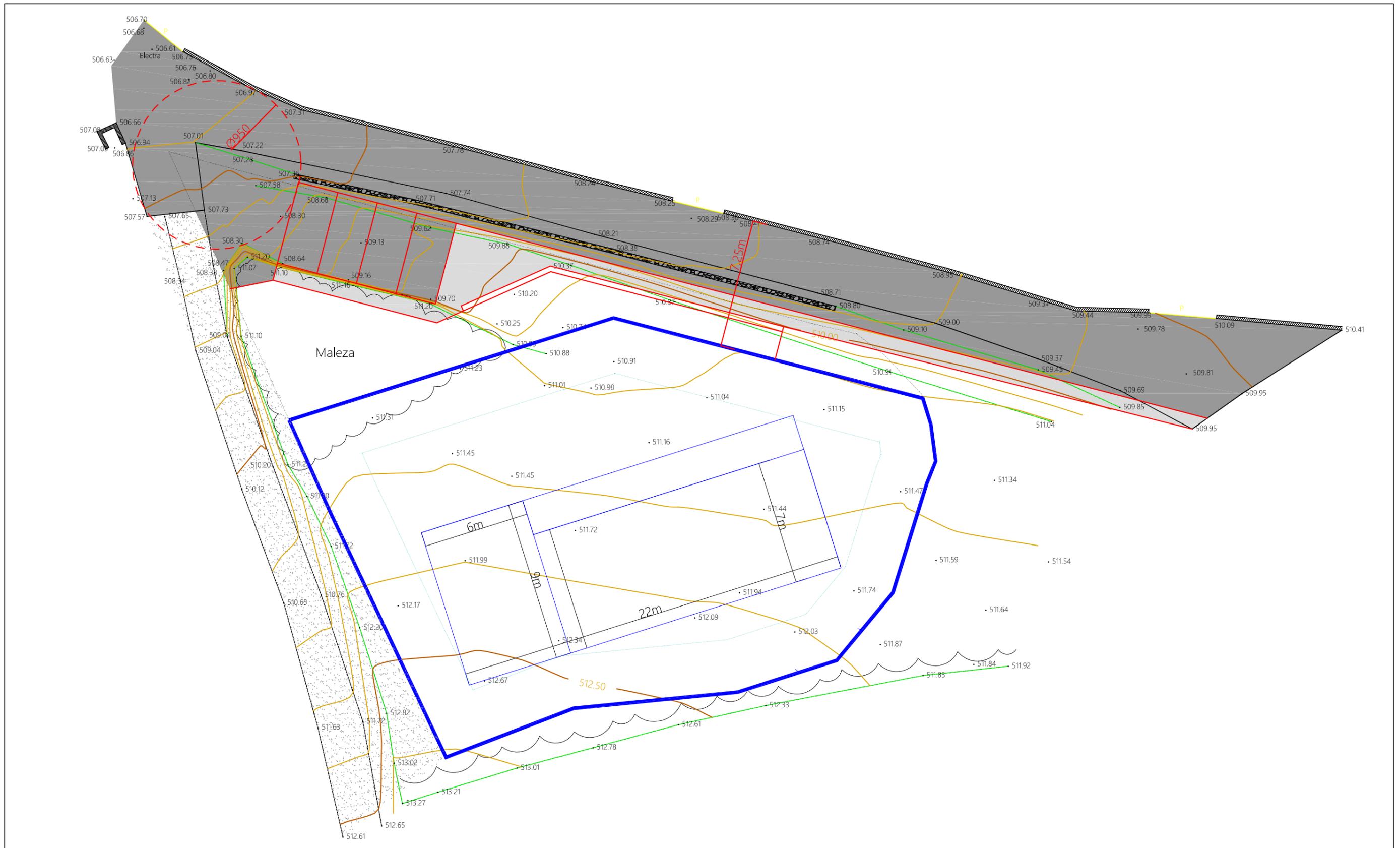




PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA EL PEAU Parcela 5 Poligono 4 de ARRAIZA

PROPUESTA GRAFIADA EN EL PLAN MUNICIPAL DE ZABALZA
 ANA FDEZ DE MENDIA. ARQUITECTO

ESCALA 1/200
 DICIEMBRE 2020



PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA EL PEAU Parcela 5 Poligono 4 de ARRAIZA

PLANTEAMIENTO 1 PROPUESTA PEAU
 ANA FDEZ DE MENDIA. ARQUITECTO

ESCALA 1/200
 DICIEMBRE 2020

4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Desde el punto de vista privado, el promotor considera que al ser la superficie de cesión que se propone igual a la que se indica en el Plan Municipal, no se ve afectado económicamente en este sentido. Tampoco en lo que afecta a su deber de urbanizar la parcela que se cede puesto que por la misma razón la superficie a urbanizar que se plantea como las características de la urbanización son exactamente las mismas.

Desde el punto de vista público, la aprobación de la actuación descrita no supone ningún perjuicio económico para la administración, puesto que la superficie de cesión no varía y tampoco el cumplimiento de la obligación de urbanizar la citada superficie. No se realiza tampoco, modificación alguna sobre el aprovechamiento urbanístico

A nivel urbanístico, no se considera necesaria realizar ninguna actuación en los sistemas generales existentes como consecuencia de esta modificación. El número de plazas de aparcamiento resultantes como consecuencia de esta propuesta supera los mínimos que marca la ley para el número de viviendas que componen la Unidad de Actuación que nos ocupa.

Tampoco es necesaria la modificación de redes de infraestructuras existentes.

5. METODOLOGIA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSION Y PARTICIPACION

5.1 METODOLOGIA

Convocar a todos los agentes sociales a una reunión informativa sobre el objeto del Plan Especial de Actuación Urbana el día 18 de Diciembre de 2020 a las 11:00h en el Ayuntamiento de Zabalza, donde se expliquen las razones por las que se realiza esta modificación y en qué consiste.

Comunicarles los medios y canales de comunicación y participación donde puedan plasmar y poner en común sus dudas, aportaciones, sugerencias, discrepancias, etc.

Someter el presente documento a un periodo de 20 días de exposición pública, previamente a su aprobación definitiva, en la sede del Ayuntamiento.

Durante los días de exposición al público del presente documento, se recogerán en la sede del Ayuntamiento de Zabalza, y mediante documento escrito, las propuestas, sugerencias,

dudas, aportaciones, discrepancias, etc. que se realicen. También se pueden enviar vía mail a la dirección de correo electrónico anafmencia@gmail.com

Una vez cumplido el plazo se analizarán todas las aportaciones y se realizarán las conclusiones valoradas que se plasmarán en un nuevo apartado al final del presente documento.

5.2 MEDIOS Y CANALES DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACION

Los medios de difusión y canales de comunicación serán dos:

Ayuntamiento de Zabalza.

El presente documento se encontrara de manera física en el Ayuntamiento de Zabalza. Se podrá consultar dentro de los días y horas que dispone para atención al público.

En este medio se expondrá el presente documento, y los agentes podrán formular por escrito, sus peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, o felicitaciones.

Correo electrónico anafmencia@gmail.com .

Funcionará las 24 horas del día pero su radicación se hará dentro de los días y horas hábiles de atención.

A través de este medio los agentes podrán formular sus peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, o felicitaciones.

6. CONCLUSIONES VALORADAS

Las conclusiones valoradas se redactarán una vez concluidos los plazos de exposición pública y recogidas y analizadas las propuestas, quejas, y sugerencias.

Zabalza a 16 de Diciembre de 2020

Fdo.: Ana Fdez. de Mendía
Arquitecto Superior N° Colegiado COAVN: 1723