

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PPC)

**Para la tramitación de P.E.A.U. (Plan Especial de Actuación Urbana)
en LUZAIDE / VALCARLOS (NAVARRA)**

Motivo de PEAU:

**ACTUACIONES EN PARCELA 40 del POLIGONO 2 (Barrio Gaiñola nº 17)
en Luzaide / Valcarlos**

“Incremento de edificabilidad – Dotación y regulación de Actuación edificatoria”

Dirigido a:

AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN:

Vecinos de la localidad

FECHA DE CONSULTA: Noviembre de 2.023

“EXPOSICION DE ACTUACIONES PROPUESTAS EN P.E.A.U.”

Se presenta este documento para exposición pública, donde se explica por escrito y con planos de estado Actual y Reformado las actuaciones propuestas para la parcela en cuestión. Dichas actuaciones, quedan justificadas con más detalle en el Documento P.E.A.U. que se está tramitando ante el Ayuntamiento de Luzaide / Valcarlos. Siendo este PPC un resumen de lo más importante para exposición pública.

INDICE DE DOCUMENTACION PRESENTADA PLAN PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

0.-MARCO LEGAL ACTUAL

1.-IDENTIFICACIÓN DE AGENTES SOCIALES INTERESADOS.

2.-RESUMEN DE PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

3.-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.-METODO Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

5.-CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

B.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA - PLANOS.

B.1.-PLANOS DE ESTADO ACTUAL

B.2.-PLANOS DE ESTADO REFORMADO

A.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Eduardo Luis Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

0.-MARCO LEGAL ACTUAL.

Se redacta el presente documento, para dar cumplimiento al:

Artículo 7 “Participación ciudadana”

del D.F. 1 / 2017 de 26 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.)

En el artículo 7 del dicho Texto Refundido LFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana (PPC) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística. Se transcribe dicho Artículo 7 a continuación:

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.**

Se atiende especialmente a este punto 4 en el PPC redactado, siguiendo el esquema de los puntos a justificar.

1.-IDENTIFICACION DE AGENTES SOCIALES INTERESADOS.

No existen otras propiedades colindantes afectadas. Ya que, por el Oeste, se encuentra el camino de acceso pavimentado. Y por Norte, Sur y Este, se encuentra la Parcela 268, que es de la misma Propiedad, y rodea completamente a la modificada, nº 40 del Polígono 2. (Ver extracto de plano catastral adjunto).

Esta Parcela 268, es colindante por el Norte con las Parcelas 41 y 42.



Así que como afectados, se pueden considerar en general, **los ciudadanos** del Municipio de Luzaide / Valcarlos

2.-RESUMEN DE PROPUESTAS DE ORDENACION.

El objeto de este Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.), es la Modificación puntual de las Determinaciones pormenorizadas del Plan Municipal de Luzaide / Valcarlos (Normas Subsidiarias de Planeamiento) para poder edificar posteriormente en la Parcela afectada una edificación (partiendo de la ya existente), que cumpla con las determinaciones de dicho Plan.

Dicha edificación, se destina en la actualidad a ALMACENES. Se pretende cambiar su uso al tipo **VIVIENDAS**, adaptando su distribución para alojar 3 apartamentos de alquiler,

Este nuevo uso, responde a los **Usos previstos en esta zona de Casco según Planeamiento (viviendas, garajes, aparcamientos, talleres domésticos e industrias artesanas)**.

Y así se planteó en la Modificación estructurante previa fechada en 2.006.

Pero se pretende ampliar los límites de la edificación existente y el número de viviendas que se puedan implantar (pasar de 1 actual por Modificación de 2.006 a 3 viviendas, 1 por planta).

Lo que implica una **Dotación de Superficie** construida, siendo necesaria la tramitación de un **P.E.A.U.**, de acuerdo con las conclusiones del Informe de la Arquitecta Municipal (fechado el 27 de Junio de 2.023) como respuesta a la Consulta previa que se planteó sobre este tema al Ayuntamiento de Luzaide / Valcarlos.

Ya que se modifican las determinaciones del Planeamiento en dicha Parcela, para poder llevar a cabo después la construcción del edificio.

Definiendo y regulando también previamente a la construcción, la **Actuación Edificatoria**

Así, se definen las alineaciones y rasantes y volúmenes previstos para la nueva edificación.

(Ver planos de Ordenación propuesta en los planos del P.E.A.U. adjuntos)

3.-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según el artículo 58.5.f) del D.F.L. 01/2017:

f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

Atendiendo a lo recogido en dicho artículo los principales puntos a ponderar son los siguientes:

1 -Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias:

Se prevé que la nueva ordenación propuesta, mejore la respuesta de oferta de viviendas de alquiler en la localidad. La actuación, implicará además un impacto positivo en las haciendas públicas, que contarán con los siguientes ingresos:

- 10% de aprovechamiento urbanístico (incremento de la edificabilidad planteada).
- Nuevos aparcamientos públicos exigidos según NNSS, cediendo su terreno.
- ICIO de las obras de ejecución correspondientes
- Tasas de apertura de licencia de actividad y de apertura.
- Urbanización de la zona de acceso, a cargo del promotor. Se crea una nueva acera.

2-Impacto por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se cuenta con servicios a pie de parcela y no resultan previsibles el incremento de servicios de ningún tipo, que en caso de aumento de secciones o elementos, en cualquier caso correrían a cargo del promotor del edificio. Por lo tanto no se prevén nuevas exigencias de servicios o gastos por dicho concepto para el ayuntamiento.

Así que no se prevén impactos económicos para el Municipio por la ordenación propuesta.

3 -Viabilidad económica de la actuación.

Se aumenta el número de viviendas en la zona. Al ser de alquiler, esa actividad es capaz de cubrir los gastos del desarrollo de la operación constructiva.

Se plantean plazas de aparcamiento con superficies de acuerdo con el aumento de viviendas, y los condicionantes de las NNS de Luzaide / Valcarlos. En terreno propio, por lo que no supone una carga para el Ayuntamiento de la localidad.

De 4 aparcamientos planteados por Normativa urbanística, 2 son para en público, y con acceso desde zona pública.

4.-METODO Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Se expondrá la presente documentación al público, en el Ayuntamiento para cumplir con el proceso de participación.

Se colocará la documentación presente del PPC en la Secretaría del Ayuntamiento impresa en papel, para que la población pueda consultar los planteamientos.

Tras el análisis de la Población, si surgen dudas sobre el planteamiento, se puede plantear una reunión precitada para realizar las aclaraciones pertinentes.

Y dar un plazo posterior de 20 días para recibir propuestas y sugerencias sobre lo tratado en la reunión.

Aunque se considera que la actuación es sencilla de entender, y está muy definida en documentación escrita y Planos. No obstante, el redactor queda a disposición de la convocatoria de esa reunión si se considera necesaria.

En cualquier caso, la forma de difusión definitiva, la decidirá directamente el Ayuntamiento.

Es posible la publicación on-line, al contar el Ayuntamiento de Luzaide / Valcarlos con este servicio.

5.-CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

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 hayan sido presentadas en el plazo de participación pública.

El informe, formará parte del documento P.E.A.U.

En Pamplona

15 de Noviembre de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eduardo Luis Echeverri Tapia', is written over a light blue grid background.

Fdo. Eduardo Luis Echeverri Tapia

Arquitecto - Urbanista

B.-DOCUMENTACIÓN GRAFICA - PLANOS

Eduardo Luis Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

PLANOS ESTADO ACTUAL

Eduardo Luis Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

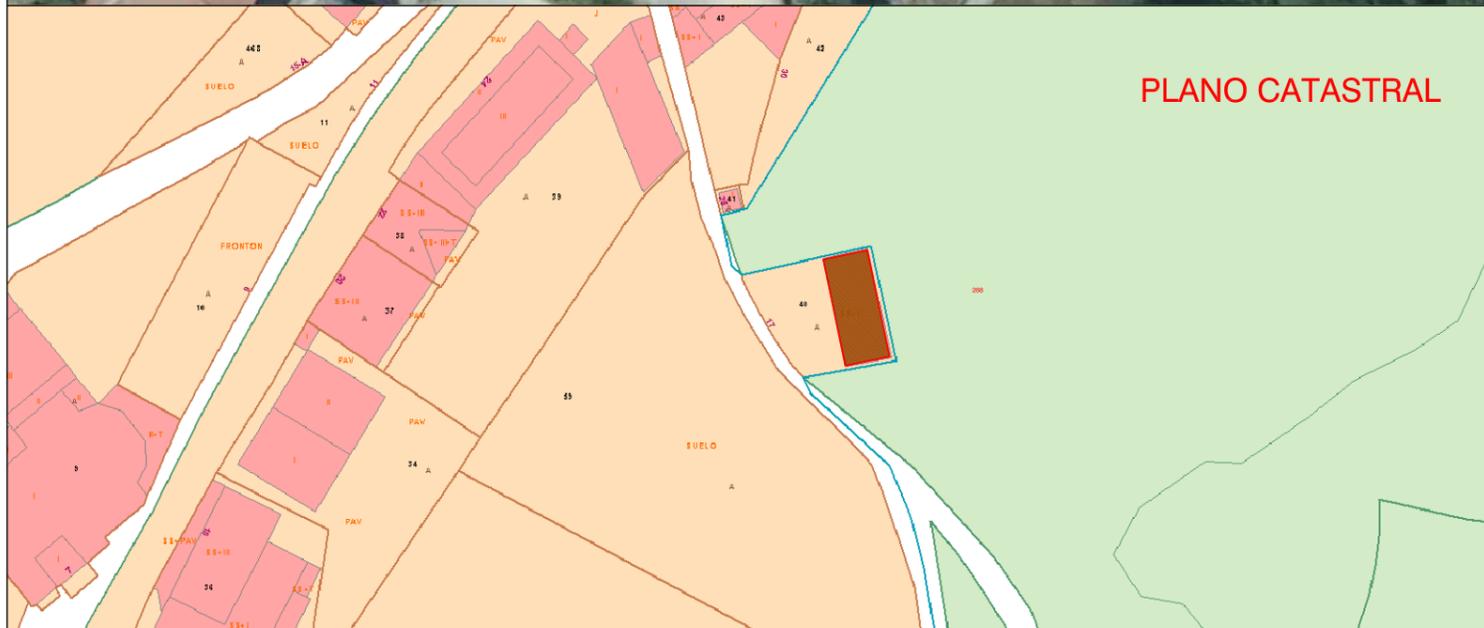
PLANOS DE EMPLAZAMIENTO



PLANO SITUACION

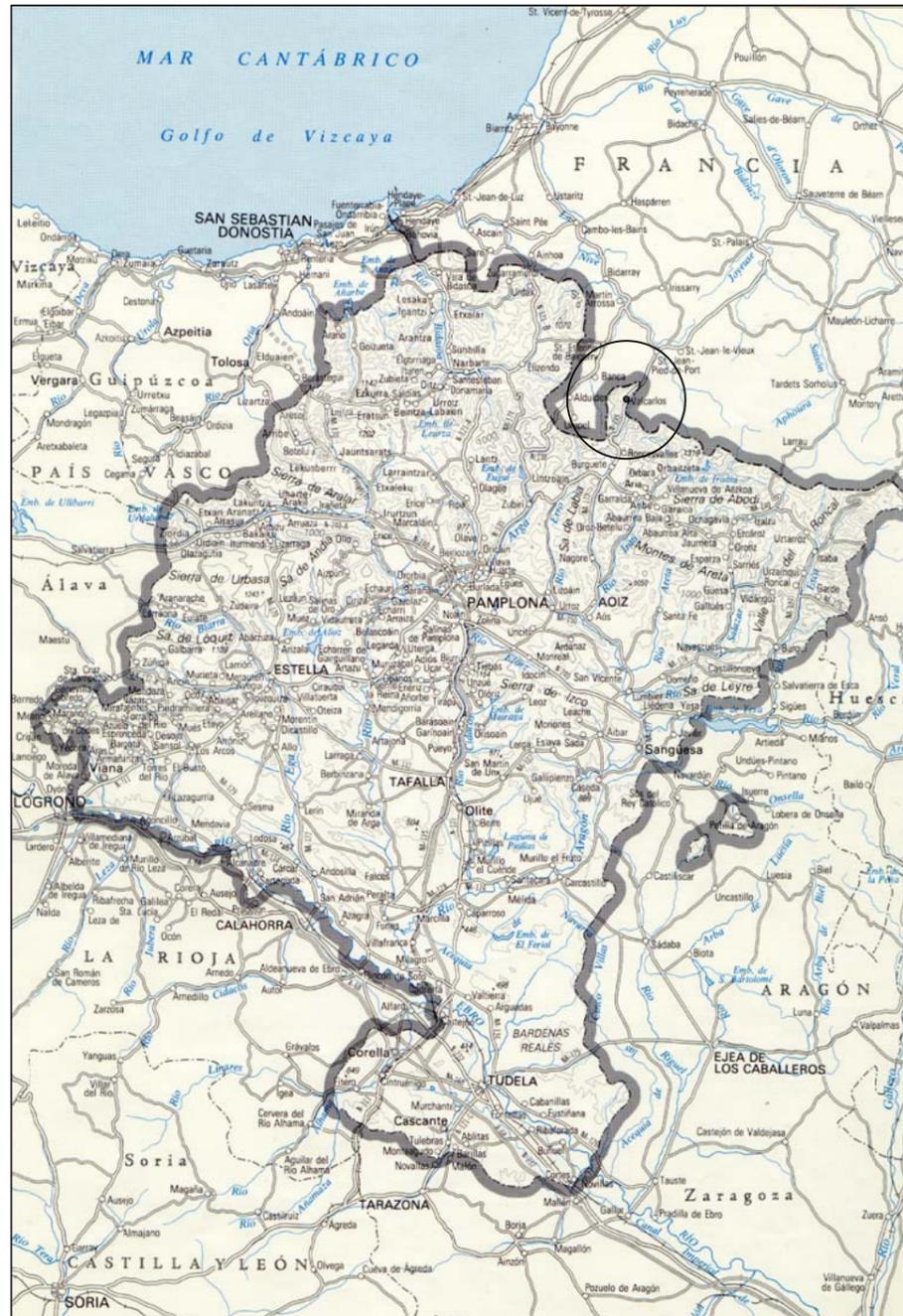


PLANO EMPLAZAMIENTO



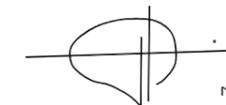
PLANO CATASTRAL

PLANO DE SITUACION



PPC para P.E.A.U. Barrio Gaindola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

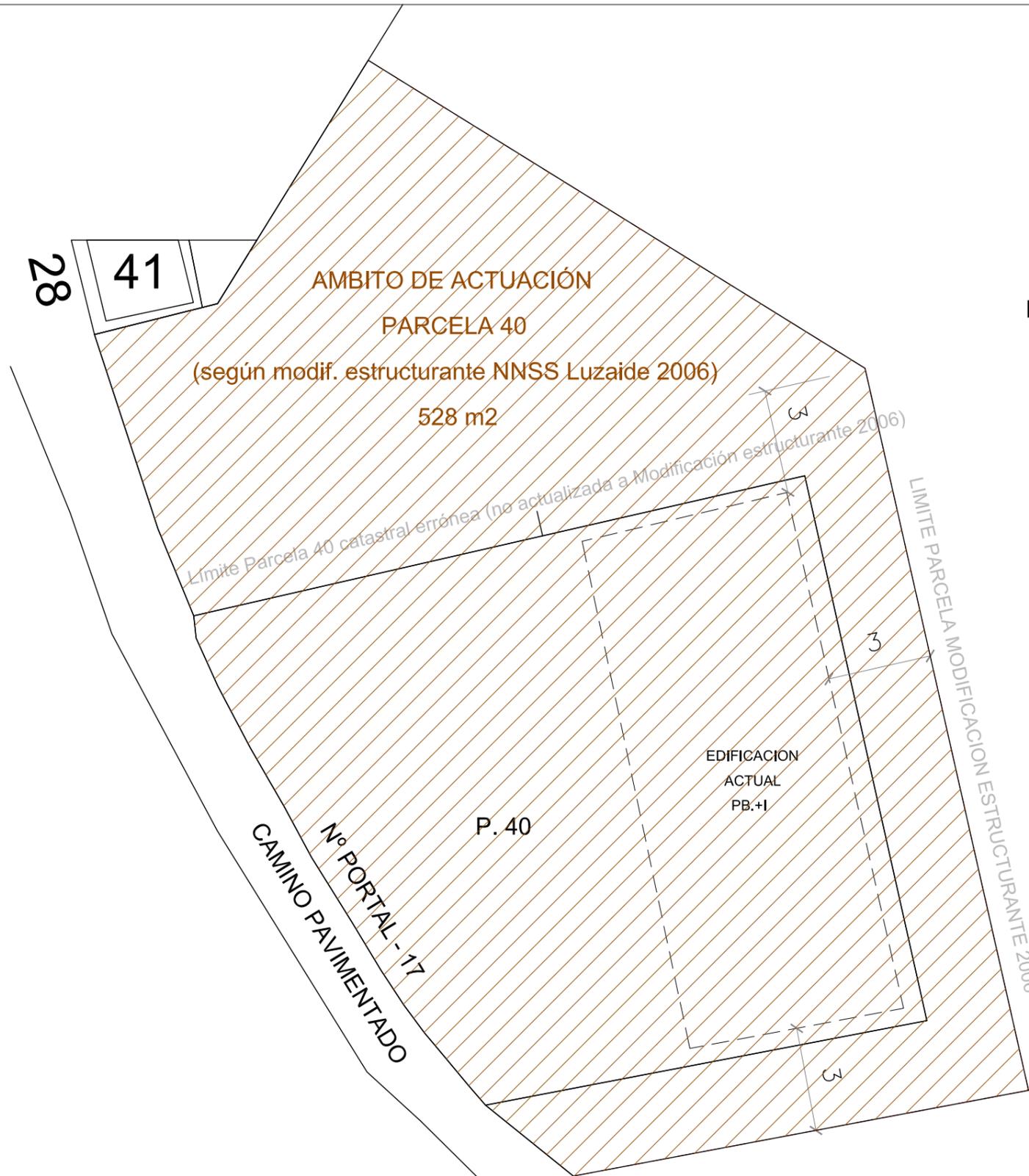
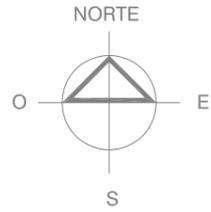
**PPC.1 PLANO DE SITUACION
 EMPLAZAMIENTO PARCELA**



Varias

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

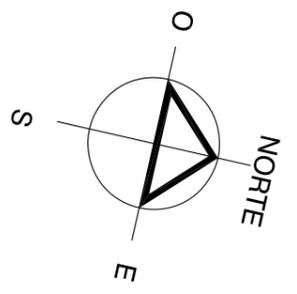


P.268 (misma Propiedad)

PPC para P.E.A.U. Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PPC.2 ESTADO ACTUAL. PLANO CATASTRAL 1/150
 AMBITO DE ACTUACIÓN. Georeferenciado

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)



TOTALES EDIFICIO	Sup. construida
PLANTA BAJA	92,55 m2
PLANTA PRIMERA	92,55 m2
TOTAL EDIFICIO	185,10 m2

ZONA PAVIMENTADA PROPIA

ACCESO RODADO

615

1505

EDIFICACION EXISTENTE PROPIA

CAMINO DE ACCESO PROPIO

JARDIN -PARCELA PROPIA "ETXEKURIA"
(PARCELA 268 del POLIGONO 2)

PPC para P.E.A.U. Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos

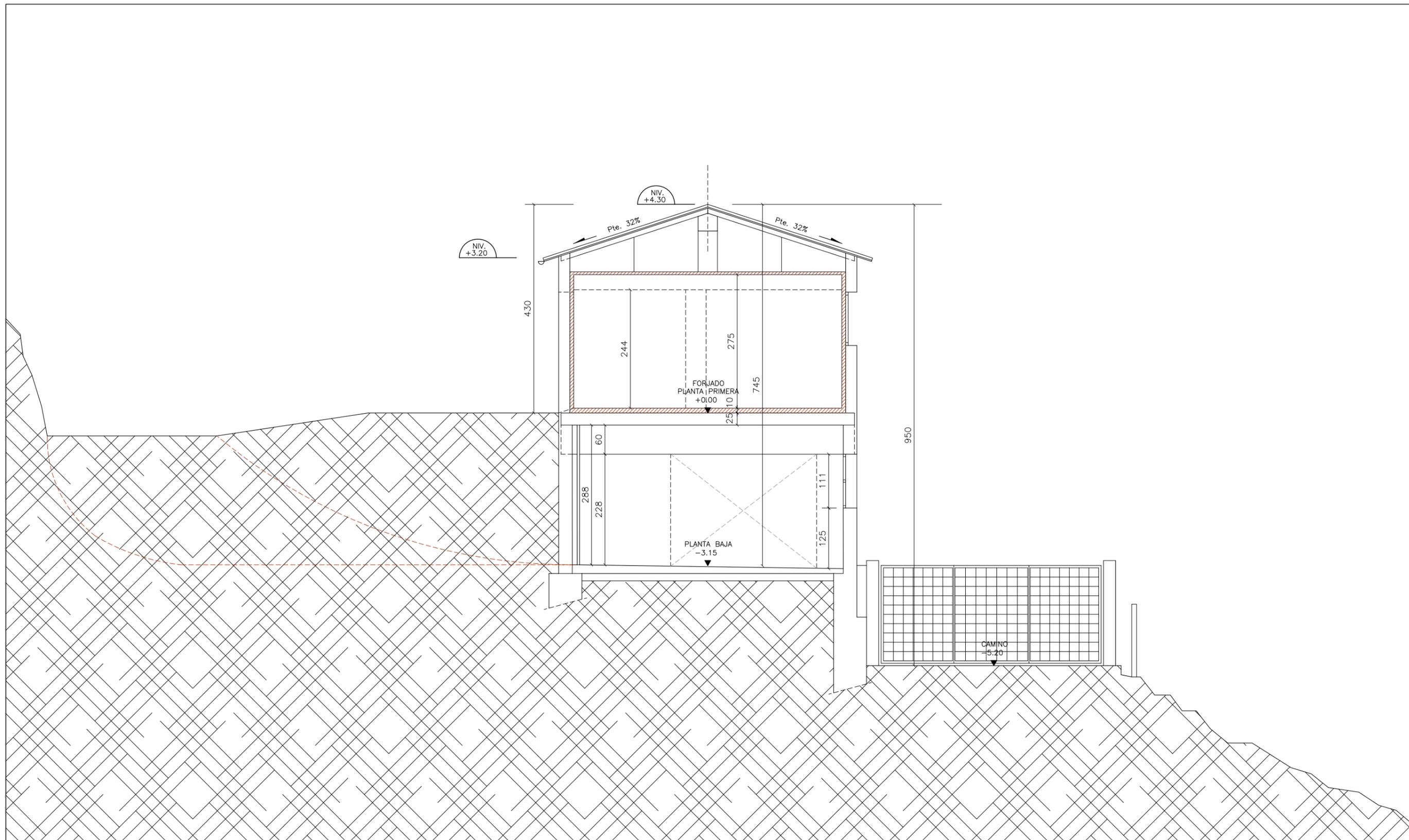
PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

**PPC.3 ESTADO ACTUAL
PLANTA CUBIERTA**

1/75

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)



PPC para P.E.A.U. Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PPC.4 ESTADO ACTUAL
SECCION TRANSVERSAL

1/75

Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)

PLANOS ESTADO REFORMADO

Eduardo Luis Echeverri Tapia . Arquitecto
Calle Ramón Aguinaga 1 Bajo. C.P. 31.600. Mendillorri-Pamplona. Navarra
Tél. 948 160533 / Mov. 650 455152 / e-mail : e.echeverri@coavn.org

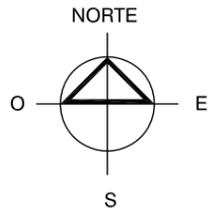
CÁLCULO DE NUEVAS SUPERFICIES:

PLANTA BAJA Sup. construida	
● EDIFICACION ACTUAL	92,55 m2
Porche	19,00 m2
● EQUIPARACION (19.00/2)	9,50 m2
● TOTAL SUP. CONSTRUIDA P. BAJA 102,05 m2	

PLANTA TIPO Sup. construida	
● EDIFICACION ACTUAL	92,55 m2
Escaleras	14,00 m2
Terraza 1	19,00 m2
Terraza 2	20,00 m2
SUBTOTAL TERRAZAS P. TIPO 53,00 m2	
● EQUIPARACION (53/2)	26,50 m2
● TOTAL SUP. CONSTRUIDA P. TIPO 119,05 m2	

TOTALES EDIFICIO PROPUESTO Sup. construida	
PLANTA BAJA	102,05 m2
PLANTA PRIMERA	119,05 m2
PLANTA ENTRECUBIERTA	119,05 m2
TOTAL EDIFICIO PROPUESTO..... 340,15 m2	

TOTAL EDIFICIO EXISTENTE	185,10 m2
TOTAL EDIFICIO PROPUESTO.....	340,15 m2
INCREMENTO EDIFICABILIDAD: 155,05 m2	



28

PARCELA 40
528 m2

CAMINO PROPIO
PAVIMENTADO

EDIFICIO AUXILIAR
EXISTENTE

EDIFICACION ACTUAL
REHABILITADA
PB.+2

CUERPO ESCALERAS
14 m2

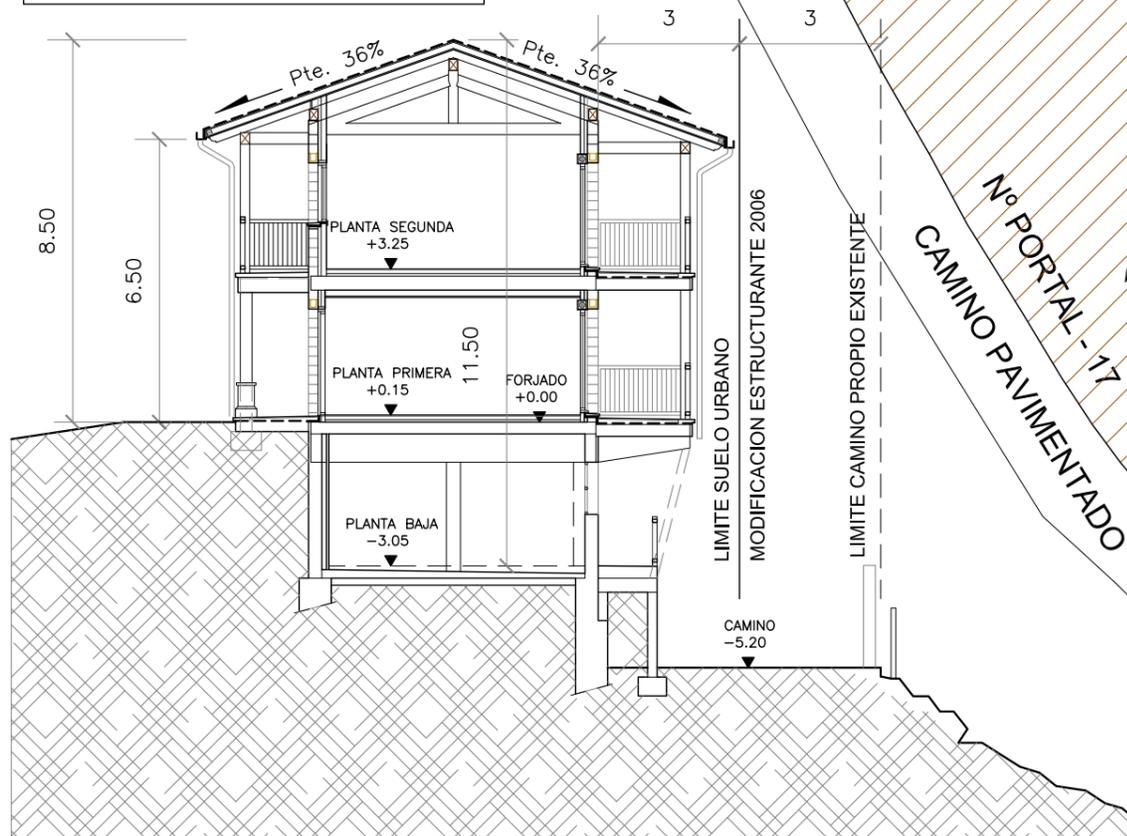
PLANTA ACTUAL
REHABILITADA
92,55 m2

BALCON CUBIERTO PROPUESTO
20 m2

PORCHE-TERRAZAS
PROPUESTOS
19 m2

P.268 (misma Propiedad)

SECCION 1-1

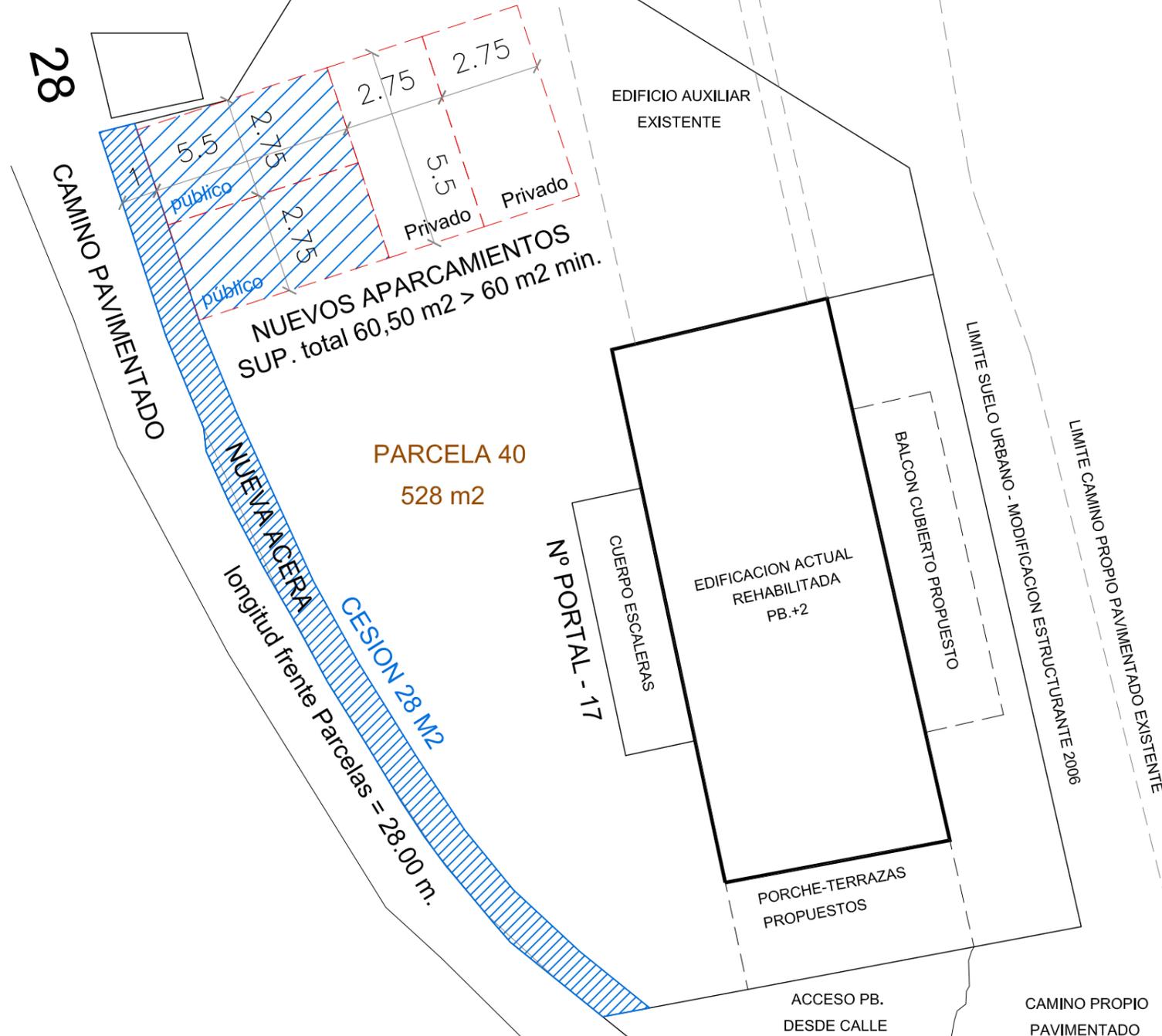
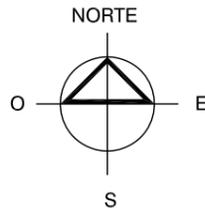


SECCIÓN TRANSVERSAL 1-1' (VOLUMENES Y RASANTES)

PPC para P.E.A.U. Barrio Gaidola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

PPC.5 ORDENACION PROPUESTA. DOTACION SUP. ALINEACIONES-RASANTES.VOLUMENES 1/150
 Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA, C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo, C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Módulo 650.455152)



PPC para P.E.A.U. Barrio Gaiñola Nº17 / Parcela 40 – Polígono 2. LUZAIDE - VALCARLOS. NAVARRA
 PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA. Modificación puntual de determinaciones Pormenorizadas. N.N.S.S. Luzaide / Valcarlos
 PROMOTOR: RAMON ARROSAGARAY ETCHEPARE

**PPC.6 CUMPLIMIENTO DE DF. 1/2017
 CESIONES Y APARCAMIENTOS**

1/150
 Noviembre 2023

ARQUITECTO: EDUARDO LUIS ECHEVERRI TAPIA. C/RAMÓN AGUINAGA 1 Bajo. C.P. 31016 MENDILLORRI - PAMPLONA (Móvil 650.455152)