

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA



PARCELA 559 DEL POLÍGONO 14 - OLITE
U.C.-7 MANZANA DE BODEGAS

Octubre 2018

PROMOTOR

DESARROLLOS LANAZ S.L.

ARQUITECTOS

FIARK
ARQUITECTOS

FERNANDO GARATE CHURRUCA
UNAI ALDAMA ELORZA

ÍNDICE

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- 1.- LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PEAU
- 2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO
- 3.- RESUMEN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
- 4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 4.1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 1.1. Objeto y antecedentes
 - 1.2. Impacto en la Hacienda municipal
 - 1.2.1. Estimación de la inversión municipal
 - 1.2.2. Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación
- 5.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN
 - 5.1. Difusión y publicidad de la convocatoria
 - 5.2. Sesión explicativa de la propuesta
 - 5.3. Periodo de recogida de aportaciones
 - 5.4. Incorporación de aportaciones al PEAU
- 6.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1.- LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PEAU.

Se redacta el Plan de Participación Ciudadana como garantía del derecho a la participación de los ciudadanos, ciudadanas y entidades asociativas en el proceso de elaboración del Plan Especial de Actuación Urbana prevista en la U.C.-7 MANZANA DE LAS BODEGAS DEL POLÍGONO 14 DE LA PARCELA 559 sita en el municipio de Olite en Navarra conforme al:

Artículo 7. Participación ciudadana (Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, que modifica la ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo)

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 del territorio 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 y los Planes Especiales, 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.

Para favorecer esta participación y según el principio de información pública, la totalidad de la documentación integrante del Plan Especial de Actuación Urbana y su procedimiento de tramitación tendrá carácter público.

2.-IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.

Los ciudadanos directamente interesados en la modificación del planeamiento son los propietarios de la parcela afectada y promotores del PEAU, así como los colindantes que puedan verse afectados por la intervención propuesta.

- Se ha tratado de identificar los agentes sociales y ciudadanos especialmente interesados en informarse sobre dicha modificación con independencia de que cualquier ciudadano de Olite puede estar interesado en conocer las modificaciones que el PEAU plantea. Los identificados son los siguientes:

- Institución "Príncipe de Viana" : Institución que entre sus competencias incluye la protección, conservación, catalogación y difusión del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico de Navarra.

Se incluye como interesado debido a la protección en grado III del edificio en esquina de la parcela objeto del Plan Especial.

- Asociación "El Chapitel": asociación cultural que promueve el arte y fiestas del municipio de Olite.

3.- RESUMEN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La Normativa Urbanística Particular, en su artículo 8 – U.C.-7 "MANZANA DE LAS BODEGAS" establece:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado
- Calificación: Residencial. Vivienda libre
- Altura máxima de la edificación:
 - o PB+1 en parte de las fachadas a la Rúa Romana
 - o PB+2 en las fachadas a Calle Pitillas
 - o PB + 2 en las fachadas a Rua Romana y a calle Pitillas del edificio de esquina
- Ocupación: se permite la ocupación de la totalidad de la superficie de los solares con edificación en planta baja.
- Fondo máximo edificable en plantas elevadas = 12 m.
- Se protege la edificación existente en Rúa Romana 13 con el fin de procurar el mantenimiento de sus valores (fachadas, alturas, huecos, decoración).
- El Aprovechamiento está definido por la ocupación en PB, el fondo edificable en plantas elevadas y la altura máxima de la edificación.

Con dichas limitaciones, el aprovechamiento del suelo resultante es de 5.953,19 m2

Asimismo, en las Ordenanzas Municipales de Edificación se establecen los siguientes parámetros para los edificios de nueva construcción:

Perfil máximo de edificación y altura (H) máxima

	Perfil (m)	H (m)
Rúa Romana	PB + 1	7,00
Calle Pitillas	PB + 2	10,00
Edificio a preservar	PB + 2	10,00

Cuerpos salientes en función de la anchura de la calle

A (m)	Vuelo máx (m)	Longitud (m)	Altura libre mín (m)
> 14	1,00	2/3 Lfachada	3
> 10	0,80	2/3 Lfachada	3
> 6	0,40	2/3 Lfachada	3

Entrecubiertas

Se permiten siempre que no constituyan división horizontal

Altura libre mínima	1,50 m
Altura libre máxima	3,50 m
70% de altura libre	> 2,20 m
Pendiente máxima	35%
Altura libre cámaras	0.50 m

Tomando como base estas determinaciones formales, se propone modificar y definir las alturas máximas de edificación y el nuevo límite de parcela. Se propone incrementar en una planta el perfil edificatorio de la fachada a Rúa Romana. Asimismo se prohíbe la entrecubierta vinculada en dicha calle.

Asimismo, y debido a la protección en grado III del edificio en esquina, se establecerá su perfil de PB+1 en las nuevas normas particulares de la parcela.

Por último, se modifica el límite de la parcela y el perfil de la calle lateral Sur, consiguiendo una acera de 1,50m en forma de porche, y una zona de aparcamiento en línea de 2,20m de ancho. De esta forma, se pretende dar mayor entidad a la calle transversal.

Estas modificaciones suponen un aumento de la densidad, a favor de una reorganización más urbana y sostenible. La manzana que nos ocupa se encuentra en una zona residencial de baja densidad, y la Rúa Romana supone su límite con el Casco Histórico contiguo, de densidad intensiva. Se pretende una ciudad razonablemente densa en la medida en que densidad implica eficiencia y urbanidad.

La modificación de las tipologías de las viviendas, y el incremento del perfil edificatorio en Rúa Romana suponen un aumento de la densidad en la Unidad, la cual se justifica por la ubicación de la misma junto al Casco Histórico.

Perfil de calle: cabe destacar que con el incremento del perfil edificatorio a Rúa Romana se consigue una sección de la calle más homogénea, aportándole mayor entidad a la misma y suavizando la transición entre el casco histórico y la "ciudad nueva".

La modificación del aprovechamiento resultante de la nueva propuesta de ordenación queda determinada por los siguientes puntos:

- Incremento en una planta del perfil edificatorio en Rúa Romana: **740,15m²**
- Decremento de superficie por eliminación de planta bajo-cubierta en el perfil edificatorio de Rúa Romana: **543,30m²**
- Nuevo límite de parcela: se resta al aprovechamiento de la parcela la siguiente superficie relativa al aparcamiento en línea:
 - Planta baja: 40m x 2,20m = 88 m².
 - Planta 1ª y 2ª: 2 (2 x 12m x 2,20m) = 105,60 m²
 - Planta BC: 8,50m x 2,20m = 18,70 m²

Por tanto, la superficie edificable cedida en la parcela debido al aparcamiento es de **212,30 m²**

- Nuevo perfil de calle lateral: se resta al aprovechamiento de la parcela la siguiente superficie:
Planta baja: 40 x 1,50 = **60 m²**.

Por tanto, la edificabilidad se vería disminuida en 75,45 m²

4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.1. Objeto y antecedentes

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

En el caso que nos ocupa, los costos de urbanización son mínimos. La vialidad circundante está en buen estado y se encuentra totalmente urbanizada, salvo la zona de descarga de uva, la cual habrá que acondicionar y pavimentar. Por lo tanto, los trabajos que habría que realizar serían los correspondientes a las acometidas de los diversos servicios (saneamiento de pluviales y fecales, agua potable, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, que son trabajos vinculados expresamente a la edificación.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, los costes de implantación de las redes y de la urbanización son a cuenta de la promoción privada.

El Ayuntamiento recibirá la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento o su compensación económica equivalente.

1.2. Impacto en la Hacienda municipal

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de infraestructuras y el mantenimiento del área, así como los ingresos que se generan.

1.2.1. Estimación de la inversión municipal

No debe realizar o no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos, indicar que no se ejecutan nuevos equipamientos.

Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar:

- Espacios libres:
 - Vías públicas: aceras, etc.: ya existentes.

- Servicios urbanos:
 - Red de abastecimiento de agua: existente
 - Red de saneamiento: existente
 - Red de alumbrado público: existente

- Red de telecomunicaciones: canalización, distribución e instalación.
- Red de gas: canalización, distribución e instalación

Valoración de las infraestructuras y servicios:

Atendiendo que ya existen las infraestructuras y servicios necesarios, no procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Olite.

No corresponde al Ayuntamiento de Olite abonar cantidad alguna, ni se modificarán los gastos de mantenimiento de dichas infraestructuras y equipamientos.

- o Mantenimiento de vías públicas: no se incrementan respecto a la actualidad.
- o Limpieza viaria: no se incrementan respecto a la actualidad.
- o Mantenimiento de redes: no se incrementan respecto a la actualidad.
- o Mantenimiento y prestación de alumbrado público: no se incrementan.
- o Servicio recogida basuras: no se incrementan respecto a la actualidad.

1.2.2. Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

Tal y como se ha indicado anteriormente, no hay cargas de urbanización ni de otra índole a las que deba hacer frente el Ayuntamiento.

La actuación urbanística propuesta a la que hace referencia el presente Plan Especial, supone un incremento en la densidad de la unidad residencial.

Dado que el ratio de los ingresos y gastos está referenciada en €/habitantes se considera la conversión del número de viviendas (el incremento del aprovechamiento supone un aumento de 2 viviendas) a habitantes equivalente con un factor 2,58 habitantes/vivienda. Este ratio representa el equivalente a 5,16 (6) habitantes nuevos.

La previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Olite por la ejecución de la actuación prevista sería:

- Levantamiento de la carga dotacional.
- Ingresos (impuestos o licencias y tasas) derivados de la propia actuación de edificación.
- Impuestos sobre bienes inmuebles
- Tasas por la prestación de servicios públicos: tasas por la prestación de abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado.

1.2.3. Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal.

Siguiendo el reparto de los costes mencionados en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área, obtenemos el cuadro resumen:

COSTES	
Mantenimiento y prestación de servicios	0
Total costes	0€
INGRESOS	
Levantamiento de carga dotacional	Superficie galerías + plazas aparcamiento
Impuestos, licencias, tasas ejecución actuación	110.000 €
Ingresos anuales IBI, servicios	Sin cuantificar
Total ingresos	➤ 110.000 €

Conforme a lo descrito anteriormente, podemos señalar que el impacto de la actuación edificatoria prevista sobre la Hacienda Pública Municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que hacer inversiones, y sí se producen ingresos.

5.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

5.1. Difusión y publicidad de la convocatoria:

Se instalarán avisos informativos en paneles de anuncios de los edificios municipales principales como Ayuntamiento y Casa de Cultura, y se publicará el documento en la página web del Ayuntamiento www.olite.es, así como en la página web del Promotor www.desarrolloslanaz.com

Se solicitará inscripción previa para asistir a la exposición pública.

Se contactará con los afectados e interesados, facilitando el documento y convocándoles personalmente a la sesión informativa. Los identificados son los ya citados en el apartado 2:

- Institución "Príncipe de Viana"
- Asociación "El Chapitel"

5.2. Sesión explicativa de la propuesta:

La sesión explicativa de la propuesta se celebrará:

- Día y hora: 16 de noviembre de 2018 , 11:30h
- Lugar: Ayuntamiento de Olite
- Ponentes de la exposición: Desarrollos Lanaz - Promotores del P.E.A.U
Fiark Arquitectos – Redactores del P.E.A.U

5.3. Periodo de recogida de aportaciones:

Periodo de recogida de aportaciones a través del correo electrónico www.desarrolloslanaz.com : tres días naturales tras la sesión explicativa.

5.4. Incorporación de aportaciones al PEAU:

Incorporación, en su caso, de las aportaciones al Plan Especial. Emisión de documento refundido si fuera necesario.

6.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A completar una vez finalizado el Plan de Participación Ciudadana.

Donostia-San Sebastián, octubre de 2018

Los arquitectos

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

FERNANDO GARATE UNAI ALDAMA

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more cursive and loops around, while the signature on the right is more angular and geometric.