

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

PARCELA CATASTRAL 192 DEL POLÍGONO 29 DE SAIGOTS

ESTERIBAR

PROMOTOR: CONCEJO DE SAIGOTS

1. INTRODUCCIÓN

Se pretende la tramitación ante el Ayuntamiento de Esteribar, tal y como se ha indicará en los apartados posteriores, de una Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas de las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS), sobre la parcela catastral 192 del polígono 29 de Saigots, ámbito colindante al Suelo Urbano Consolidado situado al norte del casco urbano de la localidad.

Se adjunta a continuación extracto de orto fotografía aérea, superpuesta con el catastro, donde se marca la ubicación del ámbito de actuación de la Modificación:



De conformidad con lo establecido en el 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 incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de 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

Según la Ley Foral 11/2012, de 21 junio, de la Transparencia y Gobierno Abierto, participación ciudadana es
la intervención e implicación de la ciudadanía en los asuntos públicos.

Dicha ley foral integra además el Principio de participación y colaboración ciudadana en el que la Administración Pública, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, ha de garantizar que la ciudadanía, tanto individual como colectivamente, pueda participar, colaborar e implicarse en los asuntos públicos.

Tal y como establece el documento denominado "Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística" elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo

Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, que se ha tenido en cuenta para el contenido y desarrollo del presente Plan de Participación

La participación ciudadana aporta la intervención e implicación activa de la ciudadanía en los asuntos públicos y en el proceso de toma de decisiones de los mismos.

Se desarrolla mediante la aplicación de una serie de metodologías combinadas de información, consulta y mecanismos específicos que faciliten el intercambio de ideas, la deliberación y la construcción colectiva.

Tiene, por tanto, un marcado carácter multidireccional, donde todas las partes actuantes intercambian opiniones y visiones y culmina en un resultado colectivo.

Se producen interacciones cruzadas que pueden enriquecer el discurso y hacerlo más realista y adaptado a las circunstancias.

2. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN

Tal y como se establece en la legislación urbanística, las modificaciones de determinaciones estructurantes tienen por objeto establecer nuevas determinaciones por las que se define “*el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro*” y las pormenorizadas, a través de un Plan Especial de Actuación Urbana, la finalidad de “*regular actuaciones de rehabilitación edificatoria, actuaciones de dotación y de reforma o renovación de la urbanización*”, y pueden prever actuaciones de nueva urbanización.

El Concejo de Saigots actúa en calidad de propietario de los terrenos incluidos en la parcela catastral 192 del polígono 29 de Esteribar, objeto del presente documento de modificación de planeamiento general.

Dicha parcela, según planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de Entorno del actual núcleo de población, categoría que se asemeja al actual SNU de Preservación de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo (TRLFOTU).

El documento (en adelante MNSS) plantea la modificación de la clasificación de suelo de la citada parcela catastral 192 del polígono 29 en Saigots. Tal y como se ha indicado, se trata de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbano y el resto, objeto del presente expediente de MNSS, como suelo no urbanizable de entorno de núcleo de población en el planeamiento vigente, que se pretende transformar en suelo urbano, dado que han cambiado las actuales condiciones de urbanización en el entorno de la parcela.

No forman parte del ámbito de actuación del presente documento, los terrenos colindantes de las catastrales 161 y 945 del polígono 29, clasificados como suelo no urbanizable, al norte de la parcela 192, y que mantienen su actual clasificación de SNU de Entorno de Núcleo de Población (actual SNUPv de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo).

La modificación se desarrolla al amparo de lo establecido en los artículos 76, 77 y 78 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 (en adelante TRLFOTU), así como en las Normas Subsidiarias de Esteribar (en adelante NNSS), sobre tramitación de figuras de planeamiento.

Por tanto, el presente documento para la Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas de las NNSS de Esteribar, se efectúa por parte del propietario del suelo, entidad local que actúa como promotor del presente documento.

Estos instrumentos, tal y como establece el artículo 7 del TRLFOTU, estarán sometidos a un proceso de participación ciudadana previo a su aprobación inicial.

De conformidad con el documento “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, en base a las implicaciones que conlleva cada uno de estos instrumentos de desarrollo, se pueden diferenciar dos tipos de participación: simplificada o completa

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una Participación Simplificada, que se corresponde con aquellos instrumentos que pueden contener modificaciones pormenorizadas de la ordenación recogida en el planeamiento y aquellos que sus determinaciones no vienen recogidas en las NNSS.

Los objetivos principales del presente Plan de Participación son la comunicación, consulta y deliberación del contenido del mismo, en particular:

Comunicación.

En el marco en que nos encontramos implica un hecho consciente de transmisión de información, adaptado al público objetivo al que se dirige, de manera que el mensaje enviado sea comprensible y significativo para dicho receptor. La información debe ser accesible considerando el público al que va dirigida.

Para ello, se ha preparado un dossier informativo y esquemático que se incluye en el presente PPC, de fácil lectura y comprensión, que se explicará detalladamente en la reunión informativa a realizar en dependencias municipales, si así lo estimara el ayuntamiento o alguno de los vecinos

Consulta.

Supone un avance cualitativo en la participación mediante una interpelación a la ciudadanía. Tiene carácter bidireccional con intercambio de ideas y pareceres. La consulta es activa, requiere de instrumentos específicos para recabar opiniones, propuestas, valoraciones... siendo preciso que se adapte a la tipología de personas con las que se va a contactar.

El formato del proceso de participación supone una acción de “ida y vuelta” de manera que, tras una primera explicación de la propuesta, los participantes en las diferentes actuaciones (reunión presencial si la hubiera, presentación de aportaciones, ...) puedan aportar su información, dudas y experiencia al respecto, indicando posible problemática o diagnóstico previo, que ayuden a mejorar el contenido del documento tramitable.

Deliberación.

Es un proceso previo a la decisión en la cual la ciudadanía considera hechos relevantes desde diversos puntos de vista y dialoga con otros para pensar críticamente sobre las diferentes opciones posibles, ampliando de este modo sus perspectivas, opiniones y entendimiento. Implica un análisis de las cuestiones a tratar, de manera colectiva, para clarificar las prioridades y decisiones a tomar.

Una vez realizadas las explicaciones y puesta en común de la información por todas las partes, se produce un debate sosegado donde se analizan y se estudian las diferentes propuestas y/o alternativas, que pueden ser las incluidas en el presente Plan de Participación u otras que puedan surgir del debate. Todas estas cuestiones se recogerán en un acta de las diferentes sesiones que puedan derivarse del proceso de participación y tendrán su plasmación final en el preceptivo documento de “Conclusiones al Proceso de Participación”, que se incorporará como Anexo al documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas.

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

El uso global de la parcela – dotacional - y el régimen de compatibilidad de usos de las NNSS, determinan las construcciones y actividades que pueden llevarse a cabo en este ámbito del casco urbano de Saigots.

Dado que se pretende incorporar una parte de la actual finca urbana de uso dotacional a la trama urbana existente en el presente documento, podría considerarse a todos los ciudadanos del municipio dentro de los agentes

intervinientes en el presente Proceso de Participación o bien únicamente a los propietarios de las parcelas colindantes.

Se ha optado por esta primera opción, puesto que se considera que al ser un concejo pequeño conviene que toda la ciudadanía esté informada de los cambios en el planeamiento, aunque sean de pequeña envergadura, como el presente expediente.

Por ello, se han identificado como agentes o entidades interesadas en el documento de Modificación de NNSS a todos los vecinos de Saigots, y no sólo a los propietarios de las parcelas privadas colindantes, así como a los representantes del Ayuntamiento, como entidad competente en la tramitación del planeamiento.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias (NN.SS.) aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra, de 29 de junio de 1993, y de la Resolución 3133/1993, de 23 de noviembre, del Director General de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, promovido por el Ayuntamiento de Esteribar.

La vigencia de las NNSS se produce tras la publicación de la normativa urbanística en el Boletín Oficial de Navarra nº28, del 3 de marzo de 1.995.

Desde su aprobación se han tramitado numerosas actuaciones urbanísticas, unas de modificación del planeamiento (clasificación y calificación) y otras de desarrollo, gestión y edificación. Asimismo, el Concejo ha procedido a ejecutar diversas actuaciones en la zona, tales como plazas de aparcamiento y reforma y ampliación de la edificación concejil, acondicionamiento de la zona infantil, incluso servicios y pavimentación de la calle San Cristóbal, donde se dispone de pavimento y canalización de redes (abastecimiento, saneamiento de aguas fecales y pluviales, alumbrado público, telefonía y electricidad).

La parcela catastral 192 del polígono 29 de Saigots, objeto de la presente tramitación, se encuentra clasificada en el planeamiento vigente, en parte como suelo urbano y el resto como Suelo No Urbanizable de Entorno de Núcleo de Población, proponiéndose en este documento, el cambio de clasificación de la parte de SNU a Suelo Urbano, para su inclusión en la trama urbana de Saigots, para usos dotacionales, complementarios a la casa concejil. Todo ello, debido a la situación actual de la parcela, que ha variado su carácter y condición al estar ahora colmatada la edificación y en uso.

Se adjunta extracto del plano de clasificación del suelo de las NNSS en vigor:



El artículo 39.9 de la Normativa Urbanística de las NNSS vigentes define el “Suelo No Urbanizable de Entorno de Núcleo de Población” como

“los terrenos adyacentes a los núcleos rurales compactos”

Asimismo, se establecen diversas condiciones para autorizaciones de este suelo:

“Regulación específica de las actividades constructivas de uso residencial en el entorno del núcleo de población de los núcleos rurales. Se definen como núcleos rurales compactos en los términos del artículo 46 de la Ley Foral 6/87”

Dado que la legislación urbanística ha variado, en el TRLFOTU vigente se establecen las condiciones de determinación urbanística a tener en cuenta en las modificaciones de planeamiento que deben realizarse para conseguir el fin para el que se ha preservado este suelo.

Por tanto, la propia normativa urbanística de Esteribar y sobre todo el TRLFOTU determinan como adecuada la figura de la modificación de planeamiento para el desarrollo de este tipo de suelos.

Asimismo, conviene indicar que la actuación pretendida cumple con las determinaciones ya previstas en el citado planeamiento y legislación vigente, que son:

- Posibilidad de tramitación mediante actuaciones reducidas, como es el caso que nos ocupa.
- En la parte norte de la trama urbana, desarrollar previamente los terrenos colindantes al casco urbano, para crecer en sentido “de sur a norte”.
- Evitar discontinuidades en la trama.

En resumen, la propuesta de modificación de determinaciones estructurantes y pormenorizadas de las NNSS de Esteribar se realiza de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente y legislación aplicable (TRLFOTU).

Asimismo, se debe tener en cuenta por su carácter supramunicipal, el contenido de los Planes de Ordenación Territorial. La propuesta actual es conforme con el citado documento.

Por último, procede incorporar la ordenación pormenorizada de la parte urbana actual de la parcela catastral 192/29 de Saigots, tras aprobación definitiva de Estudio de Detalle al efecto (BON nº 204, 14/10/2011). Se adjunta extracto:



Tal y como puede observarse, se estableció una superficie de cesión para vía pública en previsión de futuros desarrollos residenciales al norte de la parcela, actualmente inexistentes.

5. RESÚMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RELEVANTES

Tal y como se ha indicado en los apartados precedentes, los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable en las NN.SS. vigentes. Se plantea su modificación para clasificarlos como Suelo Urbano Consolidado.

A los citados terrenos les son de aplicación la Normativa Urbanística y las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Esteribar, planeamiento vigente desde el año 1993.

Esta área está constituida por parcelas residenciales situadas al norte del núcleo urbano, junto a la iglesia, casa concejil y espacios públicos principales (zona de juegos infantiles...). Está conformada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, entorno que se prevé respetar como punto de partida para la ordenación y uso previsto en el ámbito de actuación.

Además, se establecen como objetivos urbanísticos para el citado ámbito, y que también se aplican en el ámbito de actuación aquí descrita, los siguientes:

- Completar y rematar la trama urbana por el norte.
- Permitir usos dotacionales para el Concejo de Saigots, en el espacio colindante a la casa concejil y área de juegos infantiles.
- Posibilitar la conexión de esta zona del núcleo urbano con futuros desarrollos residenciales, preservando un espacio de edificaciones de cara a un vial de tráfico rodado en el supuesto de modificaciones puntuales futuras

Los terrenos objeto del presente documento se agrupan a la parte ya urbana de la finca y se define una parcela urbana dotacional. En la parcela resultante se permite la utilización completa del suelo con usos dotacionales no constructivos, incluida la utilización para una carpa desmontable. Así mismo se posibilitan usos constructivos dotacionales en parte de la nueva finca urbana, separada de colindantes y liberando el suelo del posible vial futuro hacia el norte para posible nuevo desarrollo residencial privado.

Se determinan, como criterio general, los parámetros urbanísticos establecidos para el Uso Dotacional del planeamiento vigente.

Dado que no existe un levantamiento topográfico de las parcelas, se ha establecido en la documentación gráfica, las alineaciones de parcela y límite de actuación en base a los datos de catastro.

Resumen de superficies:

- Actuación Asistemática en SUC: 291,54 m²
 - o Superficie privada total de uso dotacional: 433,36 m² (incluida la parte urbana actual)

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se clasifican como Suelo Urbano Consolidado, según lo dispuesto en el artículo 90 del DFL 1/2017 (TRLFOTU). A los mismos, les son de aplicación las ordenanzas generales y particulares de las NNSS de Esteribar.

Al tratarse de una Actuación Directa en Suelo Urbano Consolidado, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 95.3 del TRLFOTU, el 100% del aprovechamiento de la parcela corresponde a los propietarios del suelo, esto es, al Concejo de Saigots.

Para la tramitación y aprobación de la presente Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas se estará a lo establecido en el artículo 77.2 del TRLFOTU.

La documentación gráfica incorporada es exclusiva para la modificación planteada, definiendo únicamente la situación y emplazamiento de la finca, así como los planos de estado actual y propuesto para la actuación pretendida sobre la parcela catastral 192 del polígono 29 de Saigots.

Asimismo, las infraestructuras existentes en la urbanización colindante para dotar de servicio a la parcela se consideran suficientes para albergar la propuesta planteada, al no haber incremento significativo de demanda de los diferentes servicios actuales.

Desde un punto de vista urbanístico, la ordenación planteada es acorde a la prevista en el planeamiento vigente en el entorno, manteniendo el uso y tipología edificatoria, incrementando únicamente la edificabilidad para posibilitar la construcción del uso pretendido, por lo que se entiende razonable su redacción y tramitación.

6. JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Se transcribe el Art. 90 del DFL 1/2017 (TRLFOTU):

1. *Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta ley foral, aquel que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*
 - a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
 - b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.*
 - c) *Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.*
2. *Tendrán también la condición de suelo urbano los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal que cuenten legalmente con las infraestructuras, dotaciones y servicios requeridos.*
3. *El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:*
 - a) *Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.*
 - b) *Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.*
4. *Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.*
5. *Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.*
6. *Siempre que no concurren las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*
 - a) *Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.*
 - b) *Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

La parcela dispone de acceso rodado por vía urbana municipal (calle San Cristóbal), y dispone asimismo de frente a un vial por el que discurren las redes generales de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, así como de suministro de energía eléctrica, que define la documentación gráfica y el anexo fotográfico.

De hecho, la finca ya dispone de las acometidas domiciliarias por lo que esta parte de la parcela, unida a la que ya es urbana, dispone de la condición de solar.

Los terrenos objeto de la presente modificación son perfectamente integrables en la trama urbana de Saigots, ya que se ubican en una zona urbanizada y consolidada, conformada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas y el entorno de la casa concejil. Por ello se puede englobar la actuación en el apartado 3a del art. 90 del TRLFOTU, lo que confiere a las parcelas la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

7. DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA

En función de lo establecido en el Art. 49 del TRLFOTU, se señalan a continuación las determinaciones de la ordenación urbanística municipal, indicando su rango (estructurantes y pormenorizadas):

▪ **Determinaciones Estructurantes:**

Son aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Se distinguen las siguientes:

- Clasificación del Suelo: Toda la superficie del ámbito de actuación se incluye en Suelo Urbano Consolidado.
- Delimitación del suelo Urbano: Se modifica el límite del actual suelo urbano, incluyendo los terrenos correspondientes a parte de la parcela catastral 192 del polígono 29 de Saigots, tal y como se recoge en la documentación gráfica.
- Sectores: La actuación se incluye en el Sector residencial de Suelo Urbano de Saigots.
- Sistemas Generales: No se definen
- Uso Global del Sector: No varía, residencial.
- Determinaciones en SUS: No es objeto del presente documento
- Normas de Protección en SNU: No es objeto del presente documento puesto que la parcela se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

▪ **Determinaciones Pormenorizadas:**

Son aquellas que precisan las determinaciones estructurantes hasta el grado suficiente, para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se entenderán como tales, las siguientes:

- Calificación. Se establecen los siguientes usos pormenorizados, según definición en documentación gráfica:
 - o Dotacional,
 - o Espacio Libre Privado (E.L.P.), área no edificable
- Régimen de usos autorizados: Tomando como base, los establecidos en las NNSS vigentes:
 - o Uso principal: Dotacional
 - o Usos tolerados: Según NNSS. No varían
- Aprovechamiento lucrativo: no procede, uso dotacional público
- Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública: No se establecen. No existe aumento de la capacidad residencial actual del planeamiento
- Coeficientes de Homogeneización: No se modifican los establecidos con carácter general en las NNSS.

- Alineaciones: Se establecen en la documentación gráfica, determinándose alineación de parcela. La alineación máxima de la edificación en interior de parcela viene determinada por el criterio de separación a linderos no inferior a tres metros. Se prevé un espacio no edificable en la posible continuación futura del vial existente.
- Rasantes: No varían
- Determinaciones sobre Dotaciones Locales: No se establecen
- Sistema de gestión urbanística: Actuación Directa. No se exige proyecto de urbanización al ser SUC.
- Redes de servicios: La parte de parcela que se convierte en suelo urbano, al agruparse al actual solar de la casa concejil, ya dispone de las acometidas individuales de abastecimiento, saneamiento (aguas fecales), pluviales y electricidad, conectadas a los colectores generales que actuamente ya discurren por vial de uso público (C/ San Cristóbal), desde su urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Accesibilidad: Los accesos actuales a la parcela, ya urbanizados, no presentan problemas de porcentajes de pendiente que impidan su utilización por personas afectadas por algún tipo de minusvalía. La urbanización del espacio libre se ejecutará con los mismos criterios de facilitar la accesibilidad.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN

Como el municipio de Esteribar dispone de un planeamiento general para el ámbito de actuación, ya aprobado definitivamente hace mucho tiempo, partimos de la opción cero, que es la no ejecución del presente documento o mantenimiento de la situación existente, lo cual, en principio, no parecería adecuado, debido a lo ya explicado en los apartados anteriores, en aplicación de las determinaciones actuales de la legislación aplicable en la materia, para las actuaciones pretendidas. Así, se podría hablar de tres alternativas de ordenación:

a) Opción Cero: Dejar el planeamiento como está.

Pese a la posibilidad urbanística de mantener la parcela existente con su clasificación actual, esta determinación no cumple con las necesidades actuales del Concejo para la utilización de la parcela con usos dotacionales, dado que no disponen de otra propiedad urbana en la localidad, por lo que se requiere la ampliación del suelo urbano para posibilitar el desarrollo pretendido.

Descartada actualmente, ante la iniciativa concejil de realizar el presente documento.

b) Opción Uno: Clasificar el suelo como urbano con un uso residencial, misma edificabilidad que el resto de las parcelas de las inmediaciones.

Esta posibilidad, pese a que permite igualmente los usos dotacionales como compatibles, posibilitaría la construcción de una nueva vivienda unifamiliar, con actuaciones de mayor ocupación y densidad, que podrían valorarse, aunque se entienden no acordes al entorno inmediato, por lo que se descarta.

c) Opción Dos: Propuesta actual.

Esta propuesta mantiene, en principio, la filosofía del planeamiento actual en las inmediaciones (parte de parcela como suelo urbano de uso dotacional) y adecuada a las necesidades de la propiedad.

Esta Opción Dos es la elegida, y se desarrollará mediante el presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas que posibilita la utilización de la parcela para actividades dotacionales de uso público.

9. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Se representarán, en la documentación gráfica del documento tramitable, los esquemas de las redes existentes para los diferentes servicios.

El vial de acceso a la parcela, C/ San Cristóbal, dispone actualmente de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. La parcela dispone de acometidas individuales para todas las instalaciones urbanas.

La C/ San Cristóbal dispone también de red de alumbrado público y luminarias, así como canalización separativa de aguas pluviales, tal y como se puede apreciar en el anexo fotográfico.

Es por ello que queda acreditada la suficiencia de los servicios urbanísticos para la pretendida actuación de usos dotacionales.

En el preceptivo proyecto de ejecución de las obras, se definirán adecuadamente las acometidas a las redes de servicios y su suficiencia, así como posibles actuaciones sobre las mismas, en el caso de ser necesarias.

10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de las características del ámbito de actuación, así como por su superficie y ordenación, se establece una única fase de desarrollo para la parcela.

La proporción de coste de urbanización con respecto al aprovechamiento lucrativo de la parcela es razonable (ya que la superficie a urbanizar es pequeña en comparación con la superficie de parcela concejal) y equiparable a otras actuaciones similares, por lo que el estudio de viabilidad económica es adecuado.

De igual manera, se considera que las modificaciones introducidas en el ámbito de actuación no son relevantes para la sostenibilidad económica con respecto a las previsiones del planeamiento vigente.

Por tanto, en lo que respecta a la Memoria de sostenibilidad económica, es decir, al impacto de la misma para la Hacienda municipal, y bien entendido que se trata de una actuación de la entidad local en parcela concejal, que no afectará ni requerirá de intervención alguna en la urbanización por parte del consistorio, de una parte, y desde la óptica de los ingresos para la Hacienda municipal, cabe mencionar las tasas por licencias urbanísticas municipales, y de manera más recurrente o como ingresos periódicos adicionales, el incremento de la partida del impuesto municipal de contribución urbana que pueda producirse a partir de la urbanización de la parcela y que previsiblemente se hará efectiva cuando se construya la nueva edificación proyectada.

Y desde la óptica de los gastos para la Hacienda municipal, ha de apuntarse que no se espera que la actuación obligue al Ayuntamiento a asumir mayores gastos o cargas, ni incremento de inversión alguno, ni siquiera de mantenimiento de la urbanización, pues se tratará de mantener los servicios ya existentes.

Las infraestructuras existentes en la vía pública se estiman adecuadas y suficientes para la actuación prevista, sin olvidar el hecho nada desdeñable de que no se ha contemplado incremento de edificabilidad, que se mantiene en los mismos parámetros del planeamiento vigente en las parcelas colindantes.

En definitiva, la ejecución en su día de las determinaciones urbanísticas de la futura MNSS que seguirá a este Plan de Participación Ciudadana, no deberá implicar que el Ayuntamiento de Esteribar deba hacerse cargo de ningún gasto adicional permanente en el tiempo derivado de esta actuación.

Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en el presente documento.

11. INTERÉS GENERAL.

Del análisis del planeamiento vigente establecido en el punto 4 del presente documento de Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas, así como de la lectura del resto de apartados, es fácil identificar la necesidad de actuación por parte del Concejo que pretende la adecuación de la parcela para usos dotacionales de uso público, así como la idoneidad del lugar planteado para el Concejo de Saigots.

Por otro lado, la propuesta de ordenación planteada genera una única parcela dotacional y permite la futura continuación del vial existente en caso de ampliación del suelo residencial hacia el norte, que conectaría por este espacio con el centro del núcleo urbano, en dirección norte-sur.

Parece evidente que, pese a ser un documento de iniciativa concejil, este se conjuga con el interés general del Ayuntamiento de Esteribar.

12. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La metodología propuesta por los técnicos que suscriben y el representante del propietario de los terrenos, como promotor del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión de la Modificación de las Normas Subsidiarias y la participación ciudadana son las siguientes:

- Elaboración del presente Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de Esteribar.
- Difusión y publicidad. Instalación de avisos informativos en el tablón de la casa consistorial, así como su publicación en la página web del ayuntamiento.
- Sesión explicativa del contenido del documento a los interesados intervinientes en el proceso, definidos en el punto 2 del presente documento, a realizar si fuera solicitado por algún interesado, en lugar designado por el Concejo (se deberá concretar una fecha).
- Periodo de recogida de aportaciones, mediante registro de entrada en la sede municipal o a través del correo electrónico municipal (ayuntamiento@esteribar.org) u otro que defina el Ayuntamiento, durante al menos 20 días, desde la aprobación y visto bueno del presente documento.
- Elaboración del documento de conclusiones al Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su posible incorporación a la MNNS.

13. CONCLUSIÓN

El presente documento, como parte integrante de la Modificación de Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas de las Normas Subsidiarias de Esteribar, a nuestro entender, supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento centrado en el interés general del Ayuntamiento así como en el legítimo interés particular del Concejo de Saigots, como propietario de la parcela, y que actúa como promotor de la modificación.

Los técnicos abajo firmantes consideran justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su visto bueno y tramitación.

Saigots, a 30 de MAYO de 2025

Los arquitectos:

Ignacio Azcarate Seminario y J. Emilio Artacho Barrasa
AdC Arquitectos

ANEXO 1: CÉDULA PARCELARIA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble **31000000002307569FL** Valor (€) **65.622,34** Valor suelo (€) **11.457,89** Valor constr. (€) **54.164,45**
 Municipio **ESTERIBAR** Cód. **98** Entidad **SAIGOTS** Expedida **7/6/2025**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.	VALOR (€)
		Principal	Común			
29 192 1 1	CL SAN CRISTOBAL, 23 Bajo	102,30		SOCIEDAD	1700	63.985,44
29 192 1 2	CL SAN CRISTOBAL, 23 Bajo	6,40		ALMACEN AGRICOLA	2005	648,84
29 192 1 3	CL SAN CRISTOBAL, 23 Bajo	22,80		PAVIMENTO	2002	243,88
29 192 2 1	DS DISEMINADO, S-P Bajo	9,90		ALMACEN AGRICOLA	2005	689,56
29 192 B	Cementerio	281,60		PRADO		54,62
29 192 C	Cementerio	9,94		CONSTRUCCION		

CROQUIS DE SITUACIÓN: Ref. de Plano **116/3-1/ -D-3** Superficie de Parcela (m²) **433,36** Escala: **1:500**  1 cm.



Las unidades inmobiliarias relacionadas figuran inscritas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra a nombre del siguiente titular y en el concepto de **PROPIETARIO**

Apellidos y nombre o razón social	NIF/CIF	% Par.
COMUNAL DEL CONCEJO DE SAIGOTS	P3165400G	100,00

Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales • Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuaren Zerbitzua Cód. Seg. T/OB063WMMU
<https://www.navarra.es/hacienda/riqueza-territorial> • <https://www.navarra.es/ogasuna/lur-ondasunak>

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

ANEXO 2: FOTOGRAFÍAS









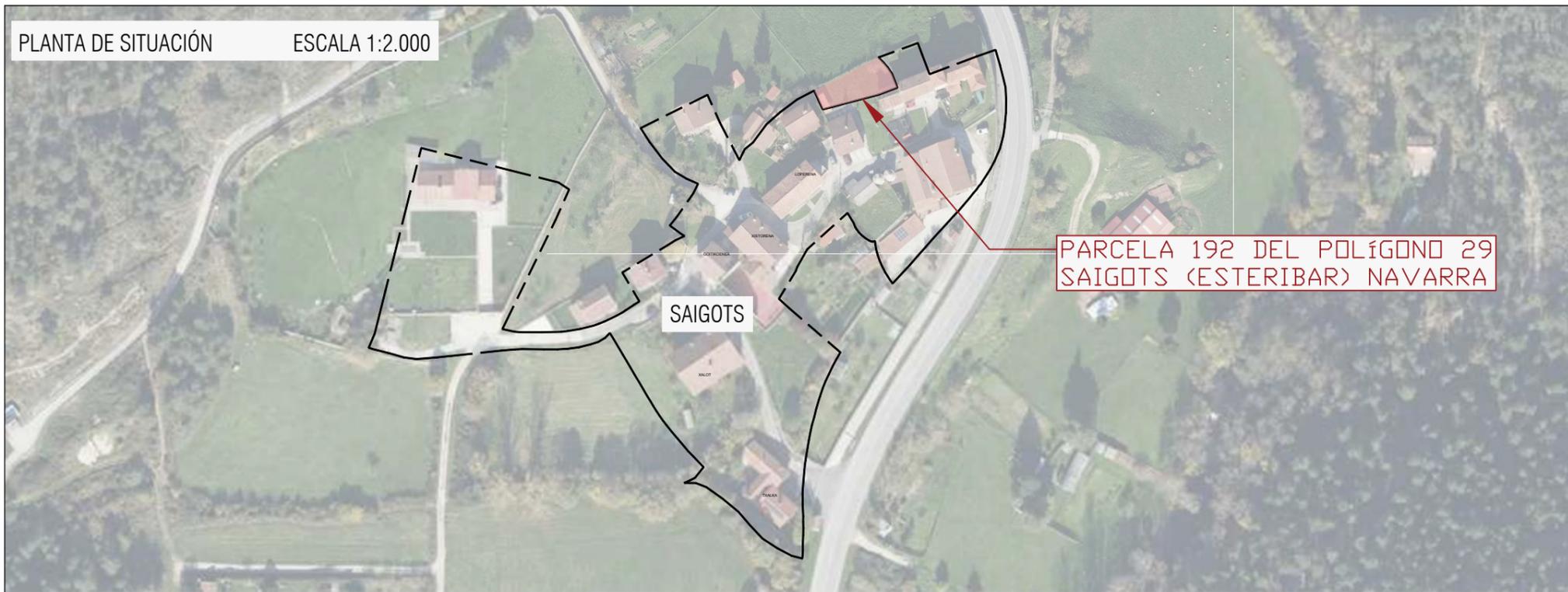




ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANTA DE SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000



PARCELA 192 DEL POLÍGONO 29 SAIGOTS (ESTERIBAR) NAVARRA

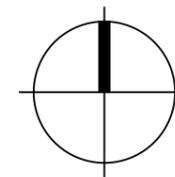
SAIGOTS

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:500



PARCELA 192 (subparcela B y C) DEL POLÍGONO 29 SAIGOTS (ESTERIBAR) NAVARRA



Modificación de Normas Subsidiarias

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS SAIGOTS

situación	PARCELA 192 DEL POLÍGONO 29 SAIGOTS (ESTERIBAR) NAVARRA	fecha	mayo 2025
promotor	CONCEJO DE SAIGOTS	nº proyecto	2515
plano de	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	nº plano	

AdC ARQUITECTOS J. Emilio Uracho Barrasa Ignacio Arriola Seminario
 Plaza Egoiti 7, 31192 Mutua. T-948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

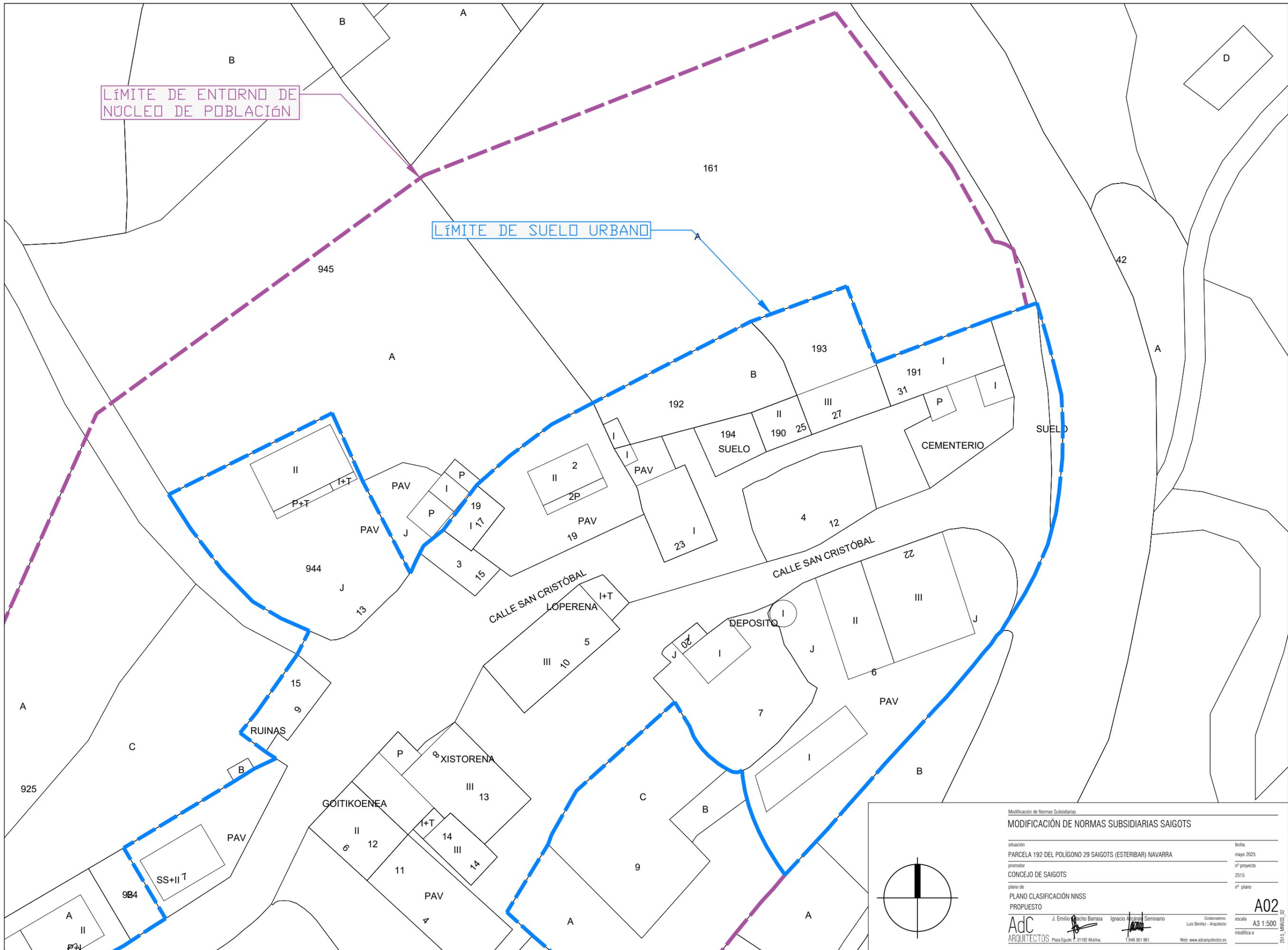
escala A3 1:500 / 1:2.000
 modifica a
 2515 JUNIUS_02

S01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEL QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, A.C. ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

LÍMITE DE ENTORNO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

LÍMITE DE SUELO URBANO



Modificación de Normas Subsidiarias	
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS SAIGOTS	
situación	fecha
PARCELA 192 DEL POLÍGONO 29 SAIGOTS (ESTERIBAR) NAVARRA	mayo 2025
promotor	nº proyecto
CONCEJO DE SAIGOTS	2515
plano de	nº plano
PLANO CLASIFICACIÓN NNSS	
PROPUESTO	
J. Emilio Uracho Barrasa Ignacio Arriola Seminario Colaboradores: Luis Benitez - Arquitecto	
Plaza Egoiti 7, 31192 Mutua. T: 948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es	
escala A02 A3 1:500 modifica a	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, A.C. ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

LEYENDA DE ORDENACIÓN – USOS

- LIBRE PÚBLICO (VIALES, ESPACIOS LIBRES)
- LIBRE PRIVADO
- RESIDENCIAL
- AGROPECUARIO
- DOTACIONAL



Modificación de Normas Subsidiarias

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS SAIGOTS

situación	PARCELA 192 DEL POLÍGONO 29 SAIGOTS (ESTERIBAR) NAVARRA	fecha	mayo 2025
promotor	CONCEJO DE SAIGOTS	nº proyecto	2515
plano de	ORDENACIÓN VIGENTE	nº plano	A03
escala	A3 1:500	modifica a	

Colaboradores:
 J. Emilio Urchaga Barrasa
 Ignacio Arizabal Seminario
 Luis Benitez - Arquitecto

AdC ARQUITECTOS
 Plaza Egoiti 7, 31192 Mutilva.
 T: 948 361 861. Web: www.adcarquitectos.es

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, A.C. ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

LEYENDA DE ORDENACIÓN – USOS

- LIBRE PÚBLICO (VIALES, ESPACIOS LIBRES)
- LIBRE PRIVADO
- RESIDENCIAL
- AGROPECUARIO
- DOTACIONAL



Modificación de Normas Subsidiarias

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS SAIGOTS

situación	PARCELA 192 DEL POLÍGONO 29 SAIGOTS (ESTERIBAR) NAVARRA	fecha	mayo 2025
promotor	CONCEJO DE SAIGOTS	nº proyecto	2515
plano de	ORDENACIÓN PROPUUESTO	nº plano	A04
escala	A3 1:500	modifica a	2515_JUNIO25_02

Colaboradores:
 J. Emilio Urchaga Barrasa, Ignacio Arriola Seminario, Luis Benítez - Arquitecto

AdC ARQUITECTOS
 Plaza Egoiti 7, 31192 Mutilva, T-948 361 861, Web: www.adcarquitectos.es

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, A.C. ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.