



OLTZA ZENDEAKO UDALA

ORORBIA
(Navarra) (Nafarroa)

Moisés Garjón Villanueva (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 24/10/2018
HASH: 044de95bd1c26a2ccb853dd9532899a17

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA. PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE CENDEA DE OLZA

El Plan de Participación Ciudadana de Plan Especial de Actuación Urbana para el suelo urbano consolidado de Cendea de Olza promovido por este Ayuntamiento, pretende, a través de su cuadro de actuación, ser una hoja de ruta que guíe al Ayuntamiento hacia la introducción y transversalización de la participación ciudadana como un elemento clave de su gestión pública.

Para ello se va a celebrar una reunión de participación en el Salón de Plenos del Ayuntamiento el día **8 de noviembre de 2018, jueves, a las 14:00 horas**, en la que el equipo redactor dará cuenta de la propuesta planteada por el Ayuntamiento.

En la reunión de participación se atenderán aquellas consultas que los asistentes realicen sobre la propuesta y serán contestadas técnicamente en lenguaje sencillo para que puedan ser entendidas por los asistentes. Asimismo, se recibirán y recogerán todas las propuestas y sugerencias que se expliciten en la propia reunión.

Tras la reunión de participación, se abrirá un plazo de 20 días hábiles, esto es, **hasta el 10 de diciembre**, para la recepción de propuestas y sugerencias sobre los documentos analizados, quedando el equipo técnico a disposición de los asistentes vía telemática por si quieren realizar alguna consulta adicional.

Las aportaciones pueden realizarse a través del correo electrónico a través del

HERRITARREN PARTAIDETZAREN GAINEKO PLANA. OLTZA ZENDEAKO HIRI-LURZORU FINKATURAKO HIRI-JARDUKETARAKO PLAN BEREZIA

Udalak sustaturiko Oltza Zendeako hiri-lurzoru finkaturako Hiri-Jarduketarako Plan Berezia egiteko herritarrek parte hartzeko egitasmoaren funtsa da, bere lan egiteko eremuan, udalaren gidari izatea herritarren parte-hartzea eta herritarren parte-zeharkakotasuna sustatzeko, udalaren kudeaketa publikoaren gobernu-ardatz gisa izateko.

Horretarako parte-hartze bilera bat egingo da Udaletxeko Osoko Bilkuren aretoan **azaroaren 8an, osteguna, 14:00etan**. Bertan talde idazlariak Udalak azaltzen duen proposamenaren berri emango du.

Parte-hartze bilerara bertaratzen direnek proposamenaren inguruan egiten dituzten galderei erantzun teknikoa emango zaie, modu errazean denek ulertu ahal izateko. Halaber, bileran egiten diren proposamen eta iradokizun guztiak jasoko dira.

Bilera egin ondoren, 20 laneguneko epea irekiko da, hau da, **abenduaren 10a arte**, aztertutako dokumentuen gainean proposamenak eta iradokizunak aurkezteko. Talde teknikoa interesdunen eskura egongo da modu telematikoan aparteko kontsultarik egin nahi badute.

Ekarpenak
urbanismo@ayuntamientoolza.com



correo urbanismo@ayuntamientoolza.com

El resto de actuaciones vienen definidas en la metodología del Plan de Participación que se puede consultar en las oficinas municipales, en la web municipal (Tablón de anuncios) y en la sede electrónica municipal (Tablón de anuncios):

helbide elektronikoan egin ahal dira.

Gainerako jarduketak Partaidetza Planaren metodologian jasota daude. Udal bulegoetan, web orrian (iragarki taulan) eta Udal egoitza elektronikoan (iragarki taula) kontsultatu ahal dira.

<http://ayuntamientoolza.sedelectronica.es/board/>

<http://www.ayuntamientoolza.com/actualidad/tablon/>

El Alcalde / Alkatea,

Moisés Garjón Villanueva

OCTUBRE 2018

M^º Asun Osés Alonso (1 de 1)
TECNICO ASESOR URBANISMO
Fecha Firma: 16/10/2018
HASH: 113ab5a5102985fcd1646d37f054e2ad



**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
en Suelo Urbano Consolidado de la Cendea de Olza/Oltza Zendea**

promotor:
AYUNTAMIENTO DE LA CENDEA DE OLZA/OLTZA ZENDEA

arquitecto:
M.Asun Osés Alonso

M. Asun Osés Alonso

asunosesarquitecta@gmail.com

PLAN DE PARTICIPACIÓN

P.E.A.U. SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA CENDEA DE OLZA/OLTZA ZENDEA

1.- LEGISLACIÓN A APLICAR

El 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 deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del precitado D.F.L. 1/2017 se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística, entre ellos los Especiales de Actuación Urbana.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o incluso en ambos.

El artículo 7 del D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

“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.”

(El resaltado en letra **negrita** es de este Plan)

2.- FINALIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA (PPP).

Un Plan de Participación Pública consiste en el diseño de una serie de actuaciones encaminadas a poner a disposición de la ciudadanía en general y de las organizaciones ciudadanas y de los sectores que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y explicaciones suficientes para que las personas interesadas puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, etc., sobre los documentos antes de que estos hayan obtenido su aprobación inicial.

Las propuestas recibidas deben ser analizadas e informadas para valorar la posibilidad, oportunidad o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión correrá a cargo del órgano de la administración que corresponda según quede establecido en la legislación vigente.

El objeto del presente Plan de Participación es dar a conocer el Plan Especial de Actuación Urbana en suelo urbano consolidado de la Cendea de Olza/Oltza Zendea para incrementar la densidad edificatoria y favorecer la accesibilidad universal y ahorro energético en edificaciones consolidadas.

La tramitación del presente PEAU será según lo dispuesto en el artículo 72 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.

3.- CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL PEAU EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA CENDEA DE OLZA/OLTZA ZENDEA.

3.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO.

Dado que el PEAU en Suelo Urbano Consolidado de la Cendea de Olza/Oltza Zendea, que actualmente se encuentra en proceso de redacción, afecta a la totalidad de las edificaciones consolidadas por el Plan Municipal, los agentes sociales que interviene en el son todos los vecinos de la Cendea de Olza/Oltza Zendea, así como los representantes de todos los Concejales que la forman.

El promotor del Plan Especial de Actuación Urbana, y por tanto, del presente Plan de Participación Pública, es el Ayuntamiento de la Cendea de Olza/Oltza Zendea.

3.2.- RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

El suelo urbano consolidado de la Cendea de Olza/Oltza Zendea se caracteriza en gran medida por la existencia de casas familiares tradicionales cuyas plantas bajas se destinaban a labores agrícolas o ganaderas y una o dos plantas superiores donde se situaba la vivienda, y cuya superficie construida es elevada. La población de la Cendea de Olza/Oltza Zendea dedicada a labores agrícolas y ganaderas ha disminuido enormemente, y la mayoría de los habitantes se dedican al sector servicios, la industria o la construcción. Con los años, estos edificios necesitan labores de mantenimiento o rehabilitación con un alto coste económico para los propietarios, por ello en muchas ocasiones se plantea el acondicionamiento del edificio como vivienda plurifamiliar, cuestión que ya contempla el Plan Municipal, estableciendo una densidad de una vivienda por cada 150 metros cuadrados construidos existentes. La actual población de la Cendea de Olza/Oltza Zendea, especialmente la de los posibles adjudicatarios de vivienda protegida, demanda viviendas con una superficie más reducida.

Asimismo, el Plan Municipal permite la creación de nuevas parcelas mediante la segregación de las existentes con un requisito mínimo de 400 m² de parcela para unifamiliar aislada y de 600 m² para pareadas.

Por ello se plantea en el presente PEAU un aumento de densidad edificatoria con el objetivo de flexibilizar el número máximo de viviendas en edificaciones consolidadas, objeto de reforma interior o reconstrucción, con el fin de poder acondicionar un mayor número de viviendas (aumentando asimismo la oferta de vivienda VPO) y conseguir al mismo tiempo un precio más asequible de cada una de ellas, así como la reducción de las superficies mínimas de las parcelas de nueva creación provenientes de segregaciones.

La ordenación seguiría estando establecida desde la propia configuración urbana, esto es, a partir del plano, conservando las alineaciones ya establecidas, fondos máximos y alturas de la edificación consolidada.

Por otra parte se quiere posibilitar en edificaciones consolidadas el alcance de la accesibilidad universal y la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizarla, permitiendo la ocupación de espacios libres o públicos.

La solución adoptada consiste en la definición de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la parcelas partiendo de la consolidación de las edificaciones existentes y la realización de una reforma interior o reconstrucción de las mismas.

Dentro de las Condiciones Particulares que se establecen para la Calificación 1 (Casco Antiguo) y Calificación 2 (Casco Antiguo Especial), el presente P.E.A.U:

- Modifica la regulación del número máximo de viviendas/m² de superficie construida en edificios consolidados, manteniendo su edificabilidad y resto de condiciones establecidas de forma particular para dichas calificaciones, sin otra limitación que la superficie mínima establecida en el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas

de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, modificado por el Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero. En cualquier caso deberán crearse las plazas de aparcamiento necesarias fuera de espacio público.

- Modifica la regulación de la superficie mínima de parcelas para la construcción de viviendas provenientes de segregaciones.
- Posibilita la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. El Plan especial garantiza la aplicación de dicha regla permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable.
- Permitir la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio

Para poder llevar a cabo el incremento de densidad de viviendas pretendido, la reducción de las superficies mínimas de parcela, y la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público para garantizar la accesibilidad universal y el ahorro energético es preciso modificar los *artículos 46.2, 46.8, 46.9, 47.2, 47.8 y 47.9 Reformas interiores y reconstrucciones.*

A continuación se transcriben los artículos tal y como se encuentran redactados actualmente en el Plan Municipal de la Cendea de Olza/Oltza Zendea, y a continuación en **negrita** la modificación propuesta.

Artículos 46. CALIFICACIÓN 1.- CASCO ANTIGUO

(...)

46.2.- Fachada mínima.

1. La longitud mínima del frente de la parcela a la calle será de 15 m.

(...)

46.8.- Ampliaciones:

Se podrá ampliar la altura de las edificaciones existentes hasta la altura reguladora.

Se contemplan las posibles ampliaciones en planta de las actuales edificaciones, bajo los siguientes parámetros:

1.- Parcela y frente de parcela mínimas:

Serán las actuales, de acuerdo con el plano catastral.

Se podrán realizar segregaciones para formación de nuevas parcelas, siempre que todas las parcelas resultantes de la parcelación cumplan con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela: 400 m².

- Longitud mínima de fachada de la parcela: 15 m.

Si las parcelas segregadas contienen edificaciones, deberán tener la superficie suficiente para que la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes permita la construcción de las edificaciones ya existentes vinculadas a las mismas.

Cuando la parcela tenga una superficie comprendida entre 600 y 800 m², se podrán construir en ella dos viviendas unifamiliares adosadas, aunque no se podrá dividir la parcela.

2.- Altura máxima de las edificaciones:

Las ampliaciones de las edificaciones existentes no podrán tener una altura superior a la correspondiente a Planta Baja más una, con la posibilidad de utilizar el espacio de entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación. En los casos en que la altura actual de la edificación supere esta limitación, la ampliación de la edificación podrá alcanzar las alturas de alero y cumbrera preexistentes.

Las nuevas edificaciones y las sustituciones respetarán la altura reguladora máxima.

3.- Las ampliaciones en extensión cumplirán las siguientes limitaciones:

Altura máxima correspondiente a Planta Baja más una más entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación.

Altura máxima libre de Planta Baja: 3,50 metros.

Altura máxima libre de planta piso: 2,75 metros.

Ocupación en planta de la edificación: 40% de la superficie total de la parcela.

Superficie máxima edificable 0, 8 m²/m²s de la parcela a la aprobación inicial del presente Plan Municipal.

4.- Separaciones a lindes y situación:

La ampliación, en caso de no existir medianera, se situará a una distancia mínima de 3 metros de los lindes de parcela en todos sus puntos. Se adosará a la edificación preexistente, formando con ella una unidad compositiva.

46.9. - Reformas interiores y reconstrucciones.

1.- Las edificaciones consolidadas podrán rehabilitarse, destinando la edificación a uso de vivienda plurifamiliar, con una densidad de una vivienda por cada 150 metros cuadrados construidos existentes.

Artículos 46. CALIFICACIÓN 1.- CASCO ANTIGUO

(...)

46.2.- Fachada mínima.

1. La longitud mínima del frente de la parcela a la calle será de 10 m.

(...)

46.8.- Ampliaciones:

Se podrá ampliar la altura de las edificaciones existentes hasta la altura reguladora.

Se contemplan las posibles ampliaciones en planta de las actuales edificaciones, bajo los siguientes parámetros:

1.- Parcela y frente de parcela mínimas:

Serán las actuales, de acuerdo con el plano catastral.

Se podrán realizar segregaciones para formación de nuevas parcelas, siempre que todas las parcelas resultantes de la parcelación cumplan con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela: 300 m².

- Longitud mínima de fachada de la parcela: 10 m.

Si las parcelas segregadas contienen edificaciones, deberán tener la superficie suficiente para que la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes permita la construcción de las edificaciones ya existentes vinculadas a las mismas.

Cuando la parcela tenga una superficie mínima de 500 m², se podrán construir en ella dos viviendas unifamiliares adosadas, aunque no se podrá dividir la parcela.

2.- Altura máxima de las edificaciones:

Las ampliaciones de las edificaciones existentes no podrán tener una altura superior a la correspondiente a Planta Baja más una, con la posibilidad de utilizar el espacio de entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación. En los casos en que la altura actual de la edificación supere esta limitación, la ampliación de la edificación podrá alcanzar las alturas de alero y cumbrera preexistentes.

Las nuevas edificaciones y las sustituciones respetarán la altura reguladora máxima.

3.- Las nuevas edificaciones y las ampliaciones en extensión cumplirán las siguientes limitaciones:

Altura máxima correspondiente a Planta Baja más una más entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación.

Altura máxima libre de Planta Baja: 3,50 metros.

Altura máxima libre de planta piso: 2,75 metros.

Ocupación en planta de la edificación: 40% de la superficie total de la parcela.

Superficie máxima edificable 0, 8 m²/m²s de la parcela a la aprobación inicial del presente Plan Municipal.

4.- Separaciones a lindes y situación:

Las nuevas edificaciones o ampliaciones, en caso de no existir medianera, se situará a una distancia mínima de 3 metros de los lindes de parcela en todos sus puntos.

Las ampliaciones, se adosarán a la edificación preexistente, formando con ella una unidad compositiva.

46.9.- Reformas interiores y reconstrucciones. Accesibilidad universal.

1.- Las edificaciones consolidadas podrán rehabilitarse, o reconstruir el volumen edificado, destinando la edificación a uso de vivienda plurifamiliar, habilitando tantas viviendas como sea posible sin otra limitación que la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad vigente en el momento que se presente el proyecto. A tal efecto es obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de vivienda, fuera de espacio público.

2.- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, aquellas superficies no computan a efectos del volumen edificable, debiendo aportarse en cada caso el correspondiente Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones.

3.- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- o La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.**
- o La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.**
- o La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.**

o La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio

A tales efectos, aquellas superficies no computan a efectos del volumen edificable, debiendo aportarse en cada caso el correspondiente Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones.

Artículo 47. CALIFICACIÓN 2.- CASCO ANTIGUO ESPECIAL

(...)

47.2.- Fachada mínima.

1. La longitud mínima del frente de la parcela a la calle será de 15 m.

(...)

47.8.- Ampliaciones:

Se podrá ampliar la altura de las edificaciones existentes hasta la altura reguladora.

Se contemplan las posibles ampliaciones en planta de las actuales edificaciones, bajo los siguientes parámetros:

1.- Parcela y frente de parcela mínimas:

Serán las actuales, de acuerdo con el plano catastral.

Se podrán realizar segregaciones para formación de nuevas parcelas, siempre que todas las parcelas resultantes de la parcelación cumplan con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela: 400 m².

- Longitud mínima de fachada de la parcela: 15 m.

Si las parcelas segregadas contienen edificaciones, deberán tener la superficie suficiente para que la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes permita la construcción de las edificaciones ya existentes vinculadas a las mismas.

Cuando la parcela tenga una superficie comprendida entre 600 y 800 m², se podrán construir en ella dos viviendas unifamiliares adosadas, aunque no se podrá dividir la parcela.

2.- Altura máxima de las edificaciones:

Las ampliaciones no podrán tener una altura superior a la correspondiente a Planta Baja más una, con la posibilidad de utilizar el espacio de entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación. En los casos en que la altura actual de la edificación supere esta limitación, la ampliación de la edificación podrá alcanzar las alturas de alero y cumbrera preexistentes.

3.- Las ampliaciones en extensión cumplirán las siguientes limitaciones:

Altura máxima correspondiente a Planta Baja más una más entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación.

Altura máxima libre de Planta Baja: 3,50 metros.

Altura máxima libre de planta piso: 2,75 metros.

Ocupación en planta de la parcela: 40% de la superficie total de la parcela.

Superficie máxima edificable 0,8 m²/m²s de la parcela a la aprobación inicial del presente Plan Municipal.

4.- Separaciones a lindes y situación:

La ampliación, en caso de no existir medianera, se situará a una distancia mínima de 3 metros de los lindes de parcela en todos sus puntos. Se adosará a la edificación preexistente, formando con ella una unidad compositiva.

47.9. - Reformas interiores y reconstrucciones.

1.- Las edificaciones consolidadas podrán rehabilitarse, destinando la edificación a uso de vivienda plurifamiliar, con una densidad de una vivienda por cada 150 metros cuadrados construidos existentes.

Artículo 47. CALIFICACIÓN 2.- CASCO ANTIGUO ESPECIAL

(...)

47.2.- Fachada mínima.

1. La longitud mínima del frente de la parcela a la calle será de 10 m.

(...)

47.8.- Ampliaciones:

Se podrá ampliar la altura de las edificaciones existentes hasta la altura reguladora.

Se contemplan las posibles ampliaciones en planta de las actuales edificaciones, bajo los siguientes parámetros:

1.- Parcela y frente de parcela mínimas:

Serán las actuales, de acuerdo con el plano catastral.

Se podrán realizar segregaciones para formación de nuevas parcelas, siempre que todas las parcelas resultantes de la parcelación cumplan con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela: 300 m².

- Longitud mínima de fachada de la parcela: 10 m.

Si las parcelas segregadas contienen edificaciones, deberán tener la superficie suficiente para que la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes permita la construcción de las edificaciones ya existentes vinculadas a las mismas.

Cuando la parcela tenga una superficie mínima de 500 m², se podrán construir en ella dos viviendas unifamiliares adosadas, aunque no se podrá dividir la parcela.

2.- Altura máxima de las edificaciones:

Las ampliaciones de las edificaciones existentes no podrán tener una altura superior a la correspondiente a Planta Baja más una, con la posibilidad de utilizar el espacio de entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación. En los casos en que la altura actual de la edificación supere esta limitación, la ampliación de la edificación podrá alcanzar las alturas de alero y cumbrera preexistentes.

Las nuevas edificaciones y las sustituciones respetarán la altura reguladora máxima.

3.- Las nuevas edificaciones y las ampliaciones en extensión cumplirán las siguientes limitaciones:

Altura máxima correspondiente a Planta Baja más una más entrecubierta, con una altura máxima de 7, 50 metros bajo el alero de la edificación.

Altura máxima libre de Planta Baja: 3,50 metros.

Altura máxima libre de planta piso: 2,75 metros.

Ocupación en planta de la edificación: 40% de la superficie total de la parcela.

Superficie máxima edificable 0, 8 m²/m²s de la parcela a la aprobación inicial del presente Plan Municipal.

4.- Separaciones a lindes y situación:

Las nuevas edificaciones o ampliaciones, en caso de no existir medianera, se situará a una distancia mínima de 3 metros de los lindes de parcela en todos sus puntos.

Las ampliaciones, se adosarán a la edificación preexistente, formando con ella una unidad compositiva.

47.9.- Reformas interiores y reconstrucciones. Accesibilidad universal

1.- Las edificaciones consolidadas podrán rehabilitarse, o reconstruir el volumen edificado, destinando la edificación a uso de vivienda plurifamiliar, habilitando tantas viviendas como sea posible sin otra limitación que la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad vigente en el momento que se presente el proyecto. A tal efecto es obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de vivienda, fuera de espacio público. Únicamente en casos especiales de edificaciones incluidas en la presente Calificación 2.- Casco Antiguo Especial, que regula las edificaciones catalogadas, en los que se justifique motivadamente la imposibilidad de cumplimiento de esta medida debido a la protección del edificio se estudiará la excepción al cumplimiento de la misma.

2.- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se

ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, aquellas superficies no computan a efectos del volumen edificable, aportando se en cada caso el correspondiente Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones.

3.- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- o La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.***
- o La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.***
- o La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.***
- o La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio***

A tales efectos, aquellas superficies no computan a efectos del volumen edificable, debiendo aportarse en cada caso el correspondiente Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones.

Dado que los inmuebles afectados están declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad y el ahorro energético, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

3.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

El Plan Especial de Actuación Urbana en redacción plantea la modificación de la normativa urbanística de aplicación a las parcelas y edificaciones consolidadas en suelo urbano consolidado de toda la Cendea de Olza/Oltza Zendea, de manera que se va a posibilitar el incremento de densidad edificatoria sin que de ello se derive la reforma o renovación de su urbanización.

Redes públicas. Dado que el incremento del número de viviendas se produce en suelo urbano consolidado, y tras una consulta efectuada con Juan Blanco de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, el criterio que se está aplicando en este momento es que al tratarse de un crecimiento controlado reformando edificaciones preexistentes, las actuaciones se llevan a cabo dentro de una trama consolidada con las infraestructuras acordes a la misma y por tanto se consideran suficientes.

Por tanto, no existe ningún gasto derivado de una actuación urbanizadora que haya que valorar.

Tampoco está prevista por el Plan la cesión de suelo para nuevas dotaciones públicas que la administración debería asumir tras la valoración de suficiencia de las actuales.

Fruto de la aplicación del PEAU, la administración actuante no va a ver gravados sus gastos ni los propietarios de las edificaciones se van a ver obligados a acometer unas obras de urbanización, sino todo lo contrario, se van a generar ingresos para el Ayuntamiento como pago de las plusvalías generadas y los ICIOS correspondientes.

Por tanto, el planteamiento propuesto por este Plan Especial de Actuación Urbana es viable económicamente para los propietarios de suelo que lo vayan a llevar a la práctica y sostenible económicamente para el Ayuntamiento de la Cendea de Olza/Oltza Zendea puesto que no solo no va a generar gastos sino que de él se van a derivar ingresos para esta administración.

3.4.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Dado que en el desarrollo del proceso participativo suelen aparecer iniciativas no previstas desde el inicio en función de la propia dinámica de participación y de las propuestas que van apareciendo en el mismo proceso, este Plan de Participación es un documento abierto a los cambios y a las circunstancias que puedan ir apareciendo a lo largo del periodo de implementación.

Para que se puedan incorporar las nuevas iniciativas que vayan surgiendo en el proceso se ha preferido considerar el presente Plan de Participación como un documento abierto sujeto a los cambios que se estimen procedentes y actualizable en el tiempo.

El presente Plan de Participación, en un planteamiento inicial sujeto a las adaptaciones y cambios que procedan, consiste en:

- Una vez redactado el documento del Plan Especial de Actuación Urbana para el Suelo Urbano Consolidado de la Cendea de Olza/Oltza Zendea, y antes de su aprobación inicial, se llevará a cabo una reunión de participación convocada por el Ayuntamiento en las dependencias municipales en la que el equipo redactor dará cuenta de los trabajos realizados, de la nueva propuesta de ordenación, de las alternativas consideradas y del cumplimiento de los objetivos que se recogen en la propuesta presentada, y de la incidencia económica tanto en las actuaciones particulares como en la propia Administración.
- La reunión de participación será convocada por el Ayuntamiento mediante notificaciones individuales a todos los Concejales de la Cendea de Olza/Oltza Zendea. Asimismo, se publicará el anuncio de la reunión en la

sede electrónica municipal y se pondrá el correspondiente Anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento así como en otros paneles de anuncios públicos de los Concejos.

- En la reunión de participación se atenderán todas las consultas que los asistentes realicen sobre la propuesta y serán contestadas técnicamente en lenguaje sencillo para que puedan ser entendidas por los asistentes que no dispongan de formación técnica urbanística. Asimismo, se recibirán y recogerán todas las propuestas y sugerencias que se expliciten en la propia reunión.
- Tras la reunión de participación se abrirá un plazo de 20 días para la recepción de propuestas y sugerencias en el Ayuntamiento sobre los documentos analizados en la reunión de participación, pudiéndose consultar el documento del Plan Especial de Actuación Urbana, mediante su posicionamiento y acceso público en la sede electrónica del Ayuntamiento de la Cendea de Olza/Oltza Zendea, en formato pdf descargable por cualquier interesado y quedando el equipo técnico a disposición de los asistentes vía telefónica por si quieren realizar alguna consulta adicional.
- Una vez pasado este plazo el Ayuntamiento trasladará al equipo redactor las propuestas y sugerencias presentadas, y este elaborará un primer informe sobre cada una de ellas que someterá a criterio municipal.
- El Ayuntamiento, a la vista de las propuestas y sugerencias, y del informe elaborado por el equipo redactor, valorará la conveniencia de convocar una o más reuniones de participación adicionales o, en caso contrario, el Ayuntamiento notificará a las personas que hayan presentado las propuestas o sugerencias tanto el contenido del informe técnico como su propia valoración sobre las mismas, en caso de que difieran de la valoración del informe técnico.
- En función del calado de las propuestas y sugerencias y del informe o informes del equipo redactor, el Ayuntamiento decidirá si procede dar por finalizado el proceso participativo previo a la aprobación inicial de los documentos, en cuyo caso solicitará al equipo redactor la elaboración del INFORME FINAL DE CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN. En otro caso, dispondrá las medias necesarias para seguir avanzando con el proceso hasta que se pueda dar por finalizado, garantizando en todo caso la participación real y efectiva de la ciudadanía.

3.5.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Una vez finalizado el desarrollo del proceso de participación se elaborará el informe final de conclusiones valoradas 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 y el informe final de conclusiones formará parte del Plan Especial de Actuación Urbana para Suelo Urbano Consolidado de la Cendea de Olza/Oltza Zendea.

En Cendea de Olza/Oltza Zendea, a la fecha de la firma electrónica

M. Asun Osés Alonso

asunosarquitecta@gmail.com

M.Asun Osés Alonso
Arquitecto