



T.Fax: 948551385 639888078 Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo. And. 10.11.d. Estella, Navarra	JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-iesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.	
		conforme, la PROPIEDAD:	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA	PLANO DE:
ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.		SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: FECHA: MARZO-2023	

JESÚS ALÉN S.L.P.U.
Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.
31.200 - Estella
Tfno.-Fax: 948.55.13.85

MEMORIA

JESÚS ALÉN S.L.P.U.

Arquitecto

jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.

31.200 - Estella

Tfno.-Fax: 948.55.13.85

**EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UE-11 DEL PLAN
MUNICIPAL DE ZÚÑIGA, NAVARRA.
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZÚÑIGA**

MEMORIA

- 0.- RESUMEN
- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO.
- 3.- AGENTES.
- 4- MARCO LEGAL.
- 5.-INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA.
- 6.- ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 7.- JUSTIFICACIÓN DE REQUISITOS ESPECIFICADOS EN LA LFOTU.
- 8.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO, SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN.
- 9.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADO.
- 10.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA (AFECCIONES DE SOMBRAS) Y URBANISMO SEGURO.
- 11- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL P.E.A.U.
- 12- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN.
- 13- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.
- 14- CONCLUSIÓN.

FICHAS URBANÍSTICAS Y PLANOS

Información:

I1 SITUACIÓN

I2 INFORMACIÓN: ORDENACIÓN VIGENTE

I3 INFORMACIÓN: ALINEAC. VOLÚMENES, Y RASANTES VIGENTES

I4 INFORMACIÓN: USOS VIGENTES

I5 INFORMACIÓN: CLASIF. SUELO Y UNIDADES EJEC. VIGENTES

I6 INFORMACIÓN: URB. PLAZA VIGENTE

I7 INFORMACIÓN: POSIBLE PROPUESTA FORMAL

Ordenación:

OR1: ORDENACIÓN: NUEVA ORDENACIÓN MODIFICADA

OR2: ORDENACIÓN: ALINEAC. VOLÚMENES, Y RASANTES MODIFICADOS

OR3: ORDENACIÓN: USOS MODIFICADOS

OR4: ORDENACIÓN: CLASIF. SUELO Y UNIDADES EJEC. MODIFICADOS

OR5: ORDENACIÓN: URB. PLAZA MODIFICADA

0.- RESUMEN.

El ayuntamiento de Zúñiga ha iniciado la tramitación de plan especial de actuación urbana en la unidad UE-11 de su Plan Municipal, con los objetivos descritos más adelante. El suscriptor ha redactado el documento, se ha iniciado el plan de participación ciudadana, y como consecuencia de ello el ayuntamiento ha estimado que el procedimiento para desarrollar la unidad de ejecución no se adecuaba a las necesidades del consistorio. En base a lo anterior, se ha recibido una alegación municipal, que requiere de la modificación del documento y de su reinicio en el proceso de participación ciudadana, para lo que se redacta este nuevo documento. Examinado por la asesoría ORVE, se ha constatado que cabría interpretarse desde el Departamento de Ordenación del Territorio que se trata de una modificación estructurante, por cuanto afecta a la creación de un nuevo Sistema General, por lo que se inicia una nueva tramitación del documento que se presenta con las correcciones oportunas como modificación de determinaciones estructurantes.

1.- ANTECEDENTES.

El plan municipal de Zúñiga establece para la unidad de suelo urbano no consolidado UE-11 una ficha urbanística con las determinaciones estructurantes y pormenorizadas que hay que aplicar a dicha unidad, las condiciones de forma de la edificación, etc., así como unos planos de alineaciones, usos, cesiones, etc., que determinan los solares resultantes, las parcelas afectadas, el aprovechamiento urbanístico y el régimen de alturas, etc.

En dicha unidad se establece como superficie de cesión la denominada P1, parcela dotacional para un futuro frontón cubierto definido en alineaciones en planos.

Para la gestión de dicha unidad sería necesaria la tramitación de una reparcelación con la iniciativa de los propietarios de las parcelas intervinientes, que dadas las actuales condiciones económicas de promoción, tiene difícil salida.

Se ha planteado por el ayuntamiento la posibilidad de que el proyectado frontón (de imposible ejecución dadas las posibilidades económicas del ayuntamiento) sea sustituido por el uso de otro edificio ya existente en la unidad, al que se puedan dar usos polivalentes, de forma que a los actuales dueños de la unidad (incluidos los propietarios del edificio existente) se les reducirían sensiblemente las cargas de cesiones y demoliciones que actualmente tiene la unidad y la inversión municipal para obtener el edificio dotacional sería mucho menor, y por tanto asumible por el consistorio. Ello permitiría además que la gestión de la unidad fuera más abordable y realista, al acercar los costes -actualmente excesivos- a las plusvalías generadas por la gestión.

Por otro lado, se plantea en la modificación la posibilidad de permitir un aumento del número de viviendas posibles, sin aumentar la superficie construida total, dado que la tendencia del mercado es a construir viviendas mucho más pequeñas, más compactas y mejor aisladas, (y por ello más abordables económicamente) que las actualmente permitidas, (que hoy podrían tener hasta 306m²+ sótano por vivienda.)

Por último, existen unos errores en la definición de la unidad, como que la parcela 1-472 del catastro no entra en la delimitación, que no se corresponde el límite el suelo urbano con el de la unidad, y que la parcela y el solar resultante P1, no tiene claros sus lindes.

De ahí la necesidad de tramitar este documento, que legalizará la oportuna modificación puntual del planeamiento, corrigiendo los errores anteriores, delimitando con más precisión el

sistema de gestión de la unidad, y creando y desgajando la cesión y gestión del sistema general proyectado de la unidad estudiada hasta ahora, en una nueva unidad de suelo urbano destinada a sistema general de usos polivalentes, e incorporando con ello la alegación emitida por el ayuntamiento.

2.- OBJETO.-

Es por tanto objeto de este documento presentar un ajuste de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de la actualmente denominada UE-11 del Plan municipal de Zúñiga con objeto de que se cumplan los siguientes objetivos:

Permitir al ayuntamiento la obtención de un sistema general de usos múltiples, sin la necesidad de tramitar completamente la gestión de la unidad existente.

Modificación de la delimitación de la actual unidad, y del uso dotacional de parte del solar P1, con una superficie menor, para destinarlo a usos múltiples.

Reajuste de los límites de la unidad y de los solares resultantes, y las alineaciones interiores y exteriores.

De ahí el encargo realizado al suscribiente.

Así el vigente 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 TR.LFOTU) establece:

Artículo 49. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:.../...

2. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las siguientes:.../...

c) La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.

Este es el caso que nos ocupa en la creación de un nuevo sistema general. Por otro lado, en el mismo documento, se especifica:

3. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.

f) La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.

g) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación.

h) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Este es el caso que nos ocupa para la parte residencial de la unidad estudiada. Además,

JESÚS ALÉN S.L.P.U.

Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.

31.200 - Estella

Tfno.-Fax: 948.55.13.85

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.

Este es también el caso que nos ocupa para la parte residencial de la actual unidad, ya que es suelo urbano no consolidado, no se incrementa la edificabilidad, solo se modifican las alineaciones que le afectan y la delimitación pormenorizada de la unidad y subunidades P1 y P2, de forma que se garanticen las premisas arriba apuntadas, permitiéndose un mejor reparto del aprovechamiento urbanístico asignado por el plan para gravar menos a los gestores y propiciar así la feliz gestión de la unidad.

Pero además, la creación de un nuevo sistema general desligado de la anterior unidad, no afecta a ninguna otra parcela en su derecho de propiedad ni urbanístico derivado del planeamiento vigente que las incluidas en la actual unidad.

En cuanto a la tramitación, se regulará según los art. 77 y 71 del TR.LFOTU:

Artículo 77. Procedimiento.

1. La revisión de los planes se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
2. La modificación de las determinaciones de ordenación estructurante de los Planes Generales Municipales se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 71 de esta ley foral, con las siguientes salvedades:
 - a) La tramitación se iniciará directamente mediante la aprobación inicial de la modificación por el ayuntamiento tras un proceso de participación ciudadana en los casos que sea exigible conforme al artículo 7 de la presente ley foral,
 - b) No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio prevista en el artículo 71.
 - c) El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo recabará únicamente los informes sectoriales afectados por la modificación.
 - d) El periodo de información pública será de un mes.
 - e) La aprobación definitiva por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se producirá en el plazo de dos meses.
3. La modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los Planes Generales Municipales se llevará a cabo conforme al procedimiento señalado en el artículo 72, por iniciativa pública o privada, sin perjuicio de las modificaciones de la ordenación pormenorizada que efectúen los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana.
4. La modificación de las determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana, y Estudios de Detalle se efectuará conforme al procedimiento previsto para su aprobación.
5. La aprobación definitiva por silencio administrativo de determinaciones del planeamiento no podrá vulnerar lo dispuesto en las leyes, en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes urbanísticos de rango superior.
Tampoco podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación y la ordenación territorial o urbanística.
Serán nulos de pleno derecho los planes y sus determinaciones que se aprueben por silencio administrativo en contra de lo dispuesto en las leyes y en el resto de disposiciones que integran el ordenamiento jurídico administrativo, así como ineficaces las facultades y derechos que se obtengan del mismo modo.

Se justifican en apartados siguientes.

3.- AGENTES.-

A.- Promotor: Ayuntamiento de Zúñiga.

B.- Autor: Jesús Alén Andueza, arquitecto, con DNI.: 15.827.229-D, N° de Colegiado 974 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, Dirección: C/Andía nº10, 1ºdcha., 31.200 Estella, Navarra.

4.- MARCO LEGAL.-

Se redacta este expediente de acuerdo con el artículo 77 y 71 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.

5.- INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA UNIDAD.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES Y EL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A ELLAS.:

Se adjunta ficha urbanística actual del Plan Municipal asignada a la unidad UE-11 del “Anexo I: fichas de normativa urbanística” y planos actuales del Plan que ordenan la unidad.

6.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se adjunta nueva ficha urbanística modificada del Plan Municipal asignada a la unidad UE-11 del “Anexo I: fichas de normativa urbanística.”

Así mismo se define una nueva unidad denominada dotación pública de uso polivalente, con su ficha de gestión correspondiente.

6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.-

Con la propuesta se ajustan las cesiones aportadas por la unidad a espacio público y dotaciones, se regulariza la delimitación y las alineaciones de forma que se corresponden con la delimitación catastral urbana del municipio, se corrigen los errores arriba apuntados, y se desvincula del uso pormenorizado a parte de la parcela resultante dotacional, de manera que permita el uso de dotación polivalente sin ceñirse al actual de frontón, permitiéndose con ello su regularización catastral y su desarrollo independiente. La propuesta es así mismo conforme con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio, ya que no la modifica.

6.2.- ESTUDIO COMPARADO DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA.-

Al no modificarse el aprovechamiento urbanístico, y permitirse una variación irrelevante del número de viviendas respecto del conjunto de Zúñiga, no se afecta a previsión de Reservas para viviendas de protección pública, aprovechamiento del suelo, previsiones de espacios libres y dotaciones, etc.

Propuesta gráfica: Tras consulta con el asesor municipal, sería suficiente con tramitar un expte. de modificación estructurante que ajuste al catastro la delimitación de las nuevas unidades, la definición del uso dotacional genérico, las alineaciones interiores, etc., en los términos arriba descritos.

7.- JUSTIFICACIÓN DE REQUISITOS ESPECIFICADOS EN LA LFOTU.

7.1.- No se articulan medidas de carácter social, ambiental o económico, por lo que no es necesario declarar áreas de regeneración o renovación urbana integrada.

7.2.- Redelimitación de unidades.- No se modifican otras unidades de ejecución.

7.3.- Justificación de los aprovechamientos.- No se modifica.

7.4.- Justificación del tipo de actuación.- Ver más arriba.

7.5.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica (art. 58.5.f) (ver apart.a-d, art. 62):

a) Rentabilidad.- Dado que la cesión para usos dotacionales en la unidad de desarrollo residencial es mucho menor a la precedente, que los costes de demolición se reducen considerablemente al no declararse fuera de ordenación el actual almacén situado en la parcela 123 y al asignarle un uso y sistema de actuación diferente que no lo vincula con la actual unidad, que se hace coincidir la delimitación de la unidad con el límite catastral de suelo urbano, eliminando el reparto de costes y aprovechamientos con las parcelas 472 y 123, que se mantiene el aprovechamiento respecto del precedente, se mejora ostensiblemente la viabilidad económica.

Así mismo, al reducir la inversión municipal desde la construcción de un edificio nuevo de 18x36=648m²., estimada en 324.000€ a que se quede en la obtención del almacén (Valor actual de mercado inferior al 50% del coste de construcción a nuevo de un edificio de 282m². + rehabilitación, estimada en 141.000€) por tanto muy inferior al coste de ejecución de un nuevo frontón la propuesta reduce significativamente el esfuerzo municipal, al tiempo que optimiza los recursos económicos y patrimoniales en línea con el aprovechamiento del actual patrimonio edificado, que sintoniza con el ahorro energético necesario.

b) adecuación a los límites del deber legal de conservación.-

Al no plantearse nuevas calles distintas de las previstas en el plan, la conservación de las calles, su limpieza, coste de alumbrado, y posible reposición de pavimentos, etc., no se aumentan los costes para el ayuntamiento, por lo que está demostrada su viabilidad económica para la administración, que obtendrá con ello nueva contribución urbana de las viviendas ejecutadas, así como las tasas de licencia de obras, etc.

c) Equilibrio entre beneficios y cargas para los propietarios.-

Al haber menos cargas, que las ya previstas en el plan, el equilibrio queda mejorado y demostrado.

d) Estudio comparado de los aprovechamientos urbanísticos existentes y de los propuestos.- No se modifica el aprovechamiento. (el aumento del nº. de viviendas no se considera incremento del aprovechamiento ya que no genera mejores expectativas de rentabilidad en la venta que las actuales porque cualquier valoración del aprovechamiento urbanístico de suelo urbano construido en esa zona no depende de la dimensión de la vivienda, cuyo incremento de coste por m². Al tener más instalaciones, se equilibra con el mayor valor en venta de la misma.

e) Análisis de la inversión y horizonte temporal.-

No hay otra inversión privada para desarrollar la actuación que la elaboración de proyecto de reparcelación y urbanización, demolición de los elementos fuera de ordenación (casetas agrícolas existentes) previstas en la ordenación vigente y en el art. 46 de la normativa urbanística general del Plan Municipal. Dicha gestión será realizada por los propietarios del suelo de la unidad en los próximos años, o en su defecto a iniciativa del ayuntamiento, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el citado artículo.

Por otro lado la gestión del nuevo sistema general, dependerá de la iniciativa municipal, sin depender de la voluntad o necesidad de los propietarios del resto de la actual unidad.

f) Capacidad pública necesaria.-

Como resultado de la modificación se libera un espacio para sistema general de uso dotacional polivalente, que requerirá de la actuación municipal para su adquisición por el procedimiento que se estime, modificación si procede de sus elementos construidos y no construidos, etc., El consistorio establecerá las vías de financiación correspondientes, recogidas en los presupuestos de inversiones de períodos futuros.

En el resto de la unidad que se modifica, al no existir a priori financiación pública, no tiene objeto su análisis. El impacto en las haciendas públicas es positivo ya que se mejoran las condiciones de desarrollo de la unidad, y se ha analizado más arriba.

7.6.-Programa y plazos de ejecución.-

Se prevé que le ayuntamiento inicie un procedimiento para la adquisición de la parcela 123, (que con esta modificación pasa a ser sistema general de dotaciones públicas de uso polifuncional) Mediante convenio económico con los propietarios o mediante expropiación, pudiendo ocupar los terrenos y edificaciones inmediatamente.

Para ello habilitará la correspondiente consignación presupuestaria, asumible para las arcas municipales, dado que el valor del edificio a adquirir es reducido con respecto al presupuesto ordinario municipal y que el esfuerzo de inversión se reduce significativamente del planteado actualmente para hacer el frontón.

Se estima pues que la intervención municipal, más allá de la modificación del Plan Municipal, cargará con unos costes que se pueden asumir en el plazo de 4 años que permite el procedimiento descrito en la LFOTU.

7.7.- Cesión al ayuntamiento de suelo para dotaciones públicas.-

En la unidad de actuación privada resultante, dado que se reduce la actual cesión para dotaciones públicas de la unidad, resultar a una zona dotacional de uso público que podrá completar las necesidades dotacionales del sistema general planteado.

Por tanto, para la unidad modificada se establecen las reflejadas en los nuevos planos de ordenación, pero con otras condiciones menos gravosas para la gestión de la unidad.

8.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN.-

No hay incremento de aprovechamiento por las razones arriba apuntadas.

9.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADO.

No se modifica la movilidad de la zona, ya que se mantiene el aprovechamiento y la facultad de aumentar el número de viviendas es irrelevante en el conjunto de Zúñiga.

10.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA (AFECCIONES DE SOMBRAS) Y URBANISMO SEGURO.

El carácter de la modificación planteada no origina perjuicios ni variaciones en las condiciones de asoleo planteadas por el plan, ya que las viviendas tendrán las mismas propiedades en cuanto a asoleo. En cuanto a la malla urbana apenas se modifica, por lo que no hay nuevas afecciones de posible urbanismo inseguro, y el mantenimiento o posible incremento testimonial del

número de viviendas (hasta 3) no generará una menor vigilancia de la calle que la situación actual, estando suficientemente iluminada.

11- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL P.E.A.U. –

El tipo de edificación adosada en la parcela afectada no se modifica, pero se permite pasar a pareada o aislada, lo que permite que iniciativas particulares de un solo propietario puedan iniciar la construcción sin esperar a que se impliquen varios vecinos.

12- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN. –

No se plantean otras alternativas que la propuesta, por lo sencillo de su planteamiento y por seguir los criterios de alineaciones de otras parcelas del municipio en suelo urbano no consolidado.

13- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

(LFOTU 1/2017) 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.

En este caso, al no plantearse nuevas actuaciones de nueva urbanización, no es necesario tramitar un proceso de participación ciudadana para modificar determinaciones estructurantes en el Plan vigente, pero, dado que el ayuntamiento tiene especial interés en que la tramitación se produzca con la mayor transparencia posible, se vuelve a tramitar un nuevo período de participación ciudadana de carácter consultivo.

La metodología propuesta por el técnico que suscribe y el ayuntamiento de Zúñiga como promotor del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión del Expte. de modificación estructurante y la participación ciudadana serán las siguientes:

- Elaboración del presente expte. de modificación estructurante modificado.
- Presentación al ayuntamiento junto con el plan de participación ciudadana asociado.
- Comunicación al público desde el Ayuntamiento de Zúñiga, para su difusión y publicidad mediante la instalación de avisos informativos en los paneles Municipales, así como su publicación en la página web del Ayuntamiento.

- Nueva sesión explicativa del contenido del documento a cuantos vecinos del Ayuntamiento de Zúñiga consideren necesaria, mediante inscripción previa en el correo del suscriptor, (jalen@coavn.org) o del propio ayuntamiento, hasta el día anterior a la reunión, (a realizar en el

JESÚS ALÉN S.L.P.U.
Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.
31.200 - Estella
Tfno.-Fax: 948.55.13.85

lugar designado por el Ayuntamiento (se propondrá una fecha en el tablón de anuncios del ayuntamiento).

- Periodo de recogida de aportaciones, mediante registro de entrada en la sede Municipal o a través del correo electrónico del técnico que suscribe (jalen@coavn.org) u otro que defina el Ayuntamiento, durante al menos 20 días, desde la sesión explicativa del presente documento. Recepción de sugerencias.

- Elaboración del documento de conclusiones y acta del Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su posible incorporación al EXPTE. DE MODIF. PUNTUAL.

-Incorporación del plan de participación y su resultado al contenido del Expte. de modificación estructurante y presentación en el ayuntamiento para su tramitación si procede.

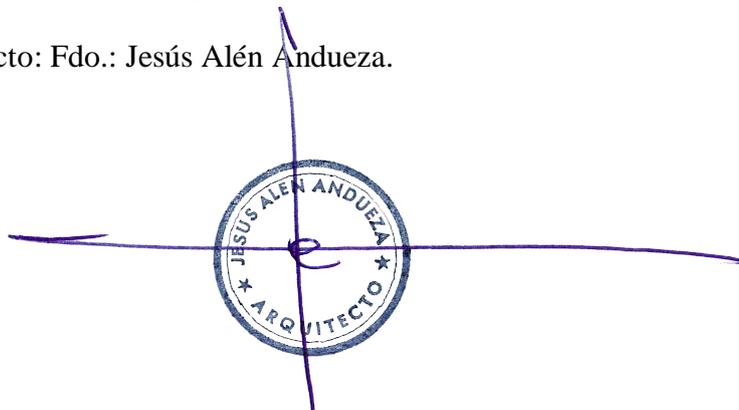
14- CONCLUSIÓN. –

El presente documento, como parte integrante del Expte. de modificación estructurante, que matiza algunos detalles de la unidad existente UE-11 para facilitar y mejorar su gestión, a nuestro entender supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento centrado en el interés general de los vecinos del municipio y del Ayuntamiento.

El técnico abajo firmante considera justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su visto bueno y tramitación.

Al Ayuntamiento de Zúñiga, marzo de 2023

El Arquitecto: Fdo.: Jesús Alén Andueza.

A circular blue ink stamp is centered on the page. The stamp contains the text "JESUS ALÉN ANDUEZA" at the top and "ARQUITECTO" at the bottom, separated by two small stars. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp and extends horizontally to the left and right, and vertically upwards.

JESÚS ALÉN S.L.P.U.
Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.
31.200 - Estella
Tfno.-Fax: 948.55.13.85

Plan de participación ciudadana

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA SEGUNDO PARA EL TRÁMITE DE
EXpte. DE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UE-11 DEL PLAN
MUNICIPAL DE ZÚÑIGA, NAVARRA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZÚÑIGA**

1.- INTRODUCCIÓN.-

El ayuntamiento de Zúñiga tiene previsto continuar el trámite de una modificación de planeamiento, mediante Expte. de modificación estructurante, cuyo objeto es la modificación de la delimitación de la unidad UE-11 y la creación de un nuevo sistema general.

El plan municipal de Zúñiga establece para la unidad de suelo urbano no consolidado UE-11, una ficha urbanística con las determinaciones estructurantes y pormenorizadas que hay que aplicar a dicha unidad, las condiciones de forma de la edificación, etc., así como unos planos de alineaciones, usos, cesiones, etc., que determinan los solares resultantes, las parcelas afectadas, el aprovechamiento urbanístico y el régimen de alturas, etc.

En dicha unidad se establece como superficie de cesión la denominada P1, parcela dotacional para un futuro frontón cubierto definido en alineaciones en planos.

Para la gestión de dicha unidad sería necesaria la tramitación de una reparcelación con la iniciativa de los propietarios de las parcelas intervinientes, que dadas las actuales condiciones económicas de promoción, tiene difícil salida.

Se ha planteado por el ayuntamiento la posibilidad de que el proyectado frontón (de imposible ejecución dadas las posibilidades económicas del ayuntamiento) sea sustituido por el uso de otro edificio ya existente en la unidad, al que se puedan dar usos polivalentes, de forma que a los actuales dueños de la unidad se les reducirían sensiblemente las cargas de cesiones y demoliciones que actualmente tiene, y la inversión municipal para obtener el edificio dotacional sería mucho menor, y por tanto asumible por el consistorio. Ello permitiría además que la gestión de la unidad fuera más abordable y realista, al acercar los costes -actualmente excesivos- a las plusvalías generadas por la gestión.

Por otro lado, se plantea en la modificación la posibilidad de permitir un aumento del número de viviendas posibles, sin aumentar la superficie construida total, dado que la tendencia del mercado es construir viviendas más compactas (y por ello más abordables económicamente) y mejor aisladas, que las actualmente permitidas, (que podrían tener hasta 306m²+ sótano por vivienda.)

Por último, existen unos errores en la definición de la unidad, como que la parcela 1-472 del catastro no entra en la delimitación, que actualmente no se corresponde el límite del suelo urbano con el de la unidad, y que la parcela y el solar resultante P1, no tiene claros sus lindes.

A raíz de la tramitación del plan de participación ciudadana el ayuntamiento ha estimado la necesidad de plantear otra solución a las necesidades de la unidad, que se han recogido en un nuevo EXpte. DE MODIF. PUNTUAL.

De ahí la necesidad de tramitar este documento, que legalizará la oportuna modificación puntual del planeamiento, corrigiendo los errores anteriores y creando una nueva unidad de suelo dotacional, para su gestión independiente.

Dado que la modificación de determinaciones estructurantes se tramita mediante un Expte. de modificación estructurante, (DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO), y que la misma requiere una tramitación, de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 de la

L.F.O.T.U., 1/2017, excepto en el caso de que no se realizan actuaciones de nueva urbanización, y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 junio, de la Transparencia y del Gobierno abierto, previo a la aprobación inicial del instrumento, el Ayuntamiento de Zúñiga va a volver a iniciar el preceptivo proceso de participación consultiva.

Por ello se establece el presente segundo Plan de Participación, en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas:

1.- Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento:

-Ayuntamiento de Zúñiga, representado por su secretario y por el arquitecto municipal, que podrán o no acudir al proceso.

-Vecinos del municipio en general.

-Arquitecto redactor del expte. de modificación estructurante.

2.- RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

2.1- Se redelimita la unidad para que coincida con el suelo urbano catastral.

2.2.- Se plantea una gestión diferente de la parcela dotacional requerida y de la nueva creada como sistema general, con usos más genéricos que permitan el aprovechamiento multiusos del actual almacén existente y no exijan su demolición y tramitación independiente.

2.3.- Se permite una mayor flexibilidad de la ordenación de la pastilla residencial, para que se pueda adaptar a las necesidades de los futuros usuarios, con el mismo aprovechamiento.

2.4.- Alternativas: No se plantean otras alternativas que la propuesta, por lo sencillo de su planteamiento y por seguir e incluso reducir los criterios de aprovechamiento de otras parcelas del municipio en suelo urbano no consolidado, tras consulta realizada a los servicios técnicos del ayuntamiento.

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

La modificación propuesta mantiene el aprovechamiento urbanístico, al estar vinculado a la ocupación máxima del suelo, y dado que los costes derivados de la urbanización no aumentan y que se permita repartir en mayor número de viviendas, es más asumible económicamente que la ordenación actual, al no ser necesaria además la demolición previa del actual almacén. Por ello, si bien supone un sobrecoste inicial al Ayuntamiento de Zúñiga, por la necesidad de la adquisición de los terrenos destinados a sistema general, dado que no aumenta el mantenimiento de urbanización y servicios, no es necesario construir el nuevo frontón, y no es necesario modificar las actuales redes de servicios porque el posible aumento del número de viviendas es irrelevante, no aumentan los costes de mantenimiento.

4.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN:

Vista la incidencia de la propuesta, los beneficiados por la modificación son los actuales dueños de las fincas aportadas, y el conjunto de los vecinos de la localidad, por no aumentarse el actual viario ni las cargas asignadas por ello al ayuntamiento derivadas de la actuación privada.

Se propone mantener una reunión con todos aquellos vecinos y con cualesquiera otros agentes interesados al objeto de ajustar y definir una propuesta en común. Se levantará un acta de esta reunión, que será remitida a los convocados y/o asistentes; se abrirá un periodo de cinco días

para que proceda a comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la reunión para su posible consideración en el documento o en el acuerdo Municipal de aprobación.

A esta reunión está previsto que puedan asistir el Arquitecto redactor del proyecto, el secretario para dar fe de lo acontecido, y la asesoría municipal, y si bien no es imprescindible la asistencia de estos últimos. A la vista de esta reunión se estimará la conveniencia de celebrar otras sesiones o no y se establecerá en su caso la fecha para su celebración.

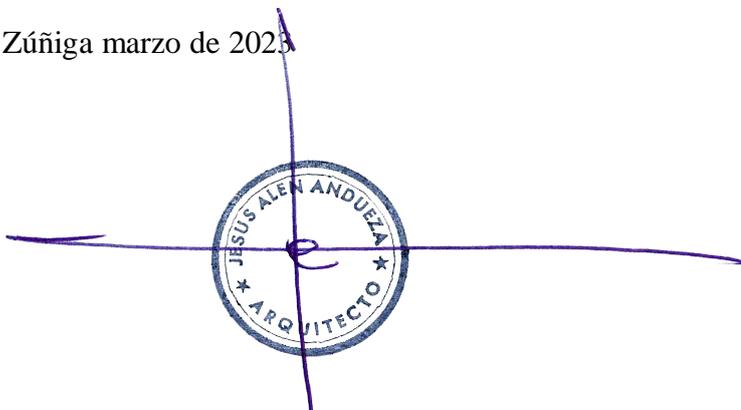
Además se invitará a dicha participación ciudadana abierta mediante anuncio en el tablón Municipal y/o en la página Web del Ayuntamiento, para que puedan asistir a la misma reunión informativa a la que se ha aludido anteriormente, estableciendo en dicho anuncio lugar, fecha y hora para su celebración.

Los interesados deberán confirmar al Ayuntamiento o al proponente su asistencia, lo cual se comunicará por e-mail o telefónicamente hasta dos días antes de la fecha de su celebración. En caso de no existir ninguna solicitud, se suspenderá la celebración de la sesión.

5.- RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO:

Una vez realizada la /las reuniones, se modificará si es oportuno la propuesta planteada, realizándose un informe de conclusiones que se incorporará al documento presentado para la aprobación inicial del documento si procede, y para su publicación en el boletín de la provincia y en los medios informativos oficiales. Se expondrá al público y se aprobará definitivamente para presentar la documentación al Gobierno de Navarra y que éste emita el informe correspondiente.

Zúñiga marzo de 2023

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "JESUS ALÉN ANDUEZA" at the top and "ARQUITECTO" at the bottom, separated by two small stars. The signature is a cursive-style name that appears to be "Zúñiga".

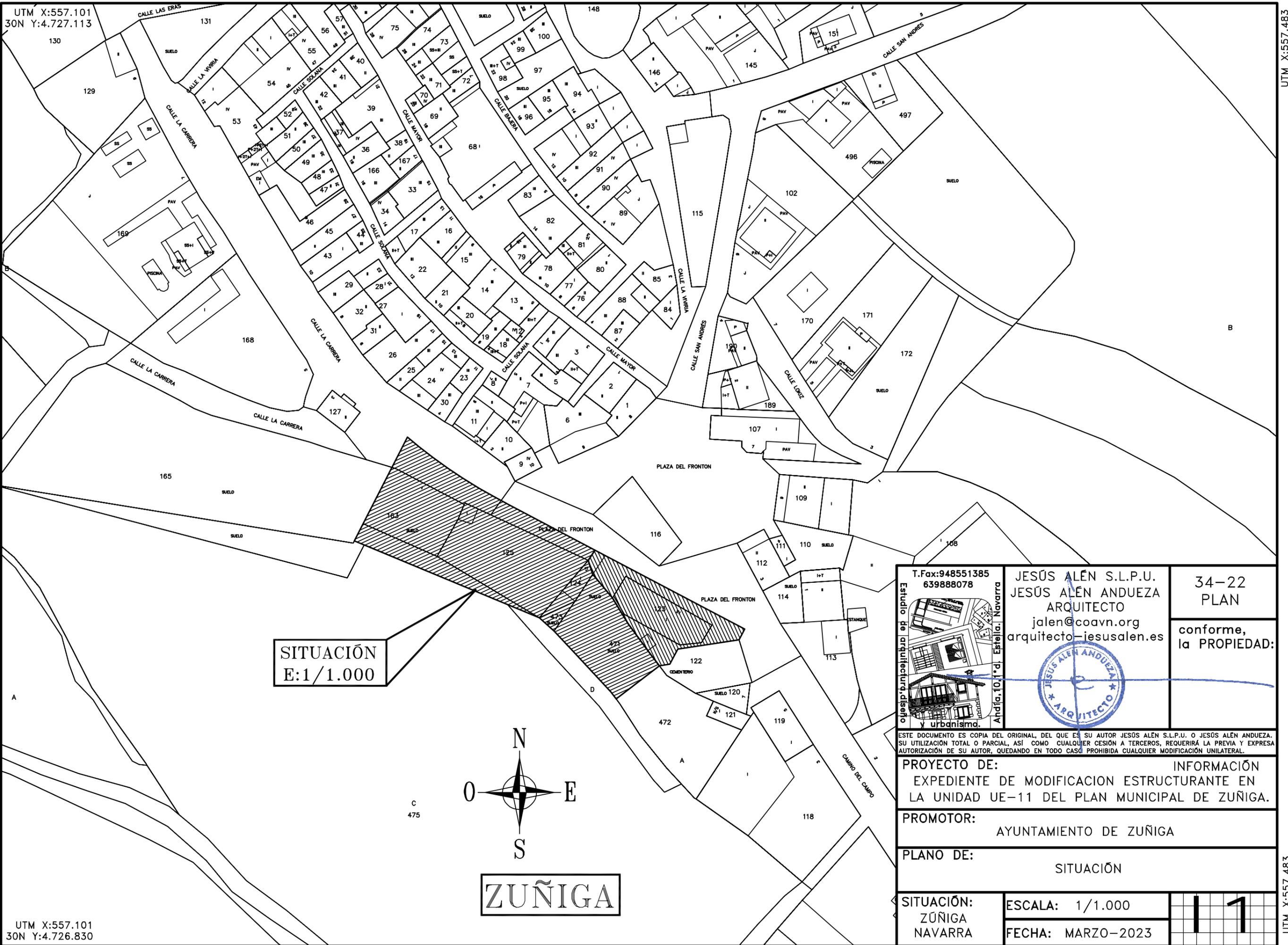
JESÚS ALÉN S.L.P.U.
Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.
31.200 - Estella
Tfno.: 948.55.13.85

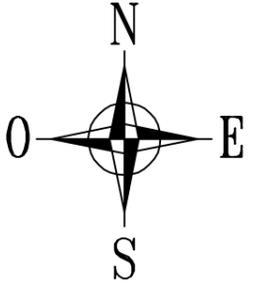
PLANOS DE INFORMACIÓN

UTM X:557.101
30N Y:4.727.113

UTM X:557.483
30N Y:4.727.113



SITUACIÓN
E:1/1.000



ZUÑIGA

T.Fax:948551385 639888078 Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo. Andía, 10. 1º d. Estrella, Navarra	JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-iesusalen.es	34-22 PLAN
	conforme, la PROPIEDAD:	
<small>ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.</small>		
PROYECTO DE:		INFORMACIÓN
EXPEDIENTE DE MODIFICACION ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.		
PROMOTOR:		AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA
PLANO DE:		SITUACIÓN
SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: 1/1.000 FECHA: MARZO-2023	

UTM X:557.101
30N Y:4.726.830

UTM X:557.483
30N Y:4.726.830

UTM X:557.170
30N Y:4.727.013

UTM X:557.380
30N Y:4.727.013



475

	T.Fax:948551385 639888078 JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: INFORMACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.	
	conforme, la PROPIEDAD:	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA	PLANO DE: ORDENACIÓN GENERAL. ORD. VIGENTE	
	SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: 1/550 FECHA: MARZO-2023	1 2	
	ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.			

UTM X:557.170
30N Y:4.726.858

UTM X:557.380
30N Y:4.726.858



ALINEACIONES

-  alineación oficial
-  alineación obligatoria
-  alineación obligatoria en plantas superiores
-  alineación constructiva máxima

(P) EDIFICIOS PROTEGIDOS
P1 El conjunto del cerco de acuerdo con la ficha del catálogo

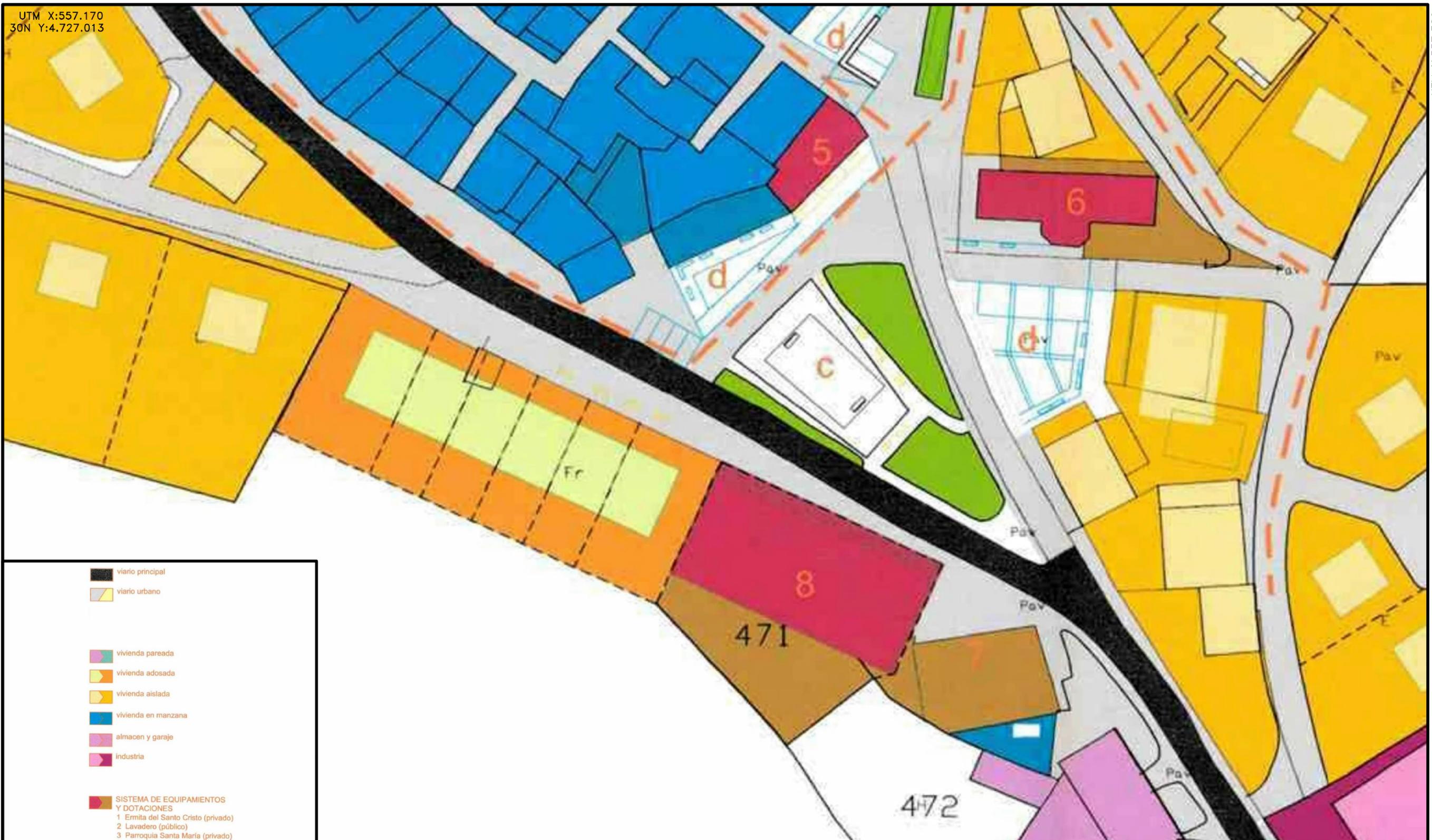
475

472

<p>T.Fax:948551385 639888078</p> <p>Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo.</p> <p>Andía, 10. 1º d. Estella, Navarra</p> 	<p>JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es</p>	<p>34-22 PLAN</p>	<p>PROYECTO DE: INFORMACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.</p>
	<p>conforme, la PROPIEDAD:</p>	<p>PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA</p>	<p>PLANO DE: ALINEACIONES, VOLÚMENES Y RASANTES. ORD. VIGENTE</p>
<p>SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA</p>	<p>ESCALA: 1/550</p>	<p>FECHA: MARZO-2023</p>	<p>13</p>

UTM X:557.170
30N Y:4.727.013

UTM X:557.380
30N Y:4.727.013



viario principal
viario urbano

vivienda pareada
vivienda adosada
vivienda aislada
vivienda en manzana
almacen y garaje
industria

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES
1 Ermita del Santo Cristo (privado)
2 Lavadero (público)
3 Parroquia Santa María (privado)
4 Consultorio médico (público)
5 Ayuntamiento (público)
6 Bar y centro social (público)
7 Cementerio (público)
8 Frontón (público)

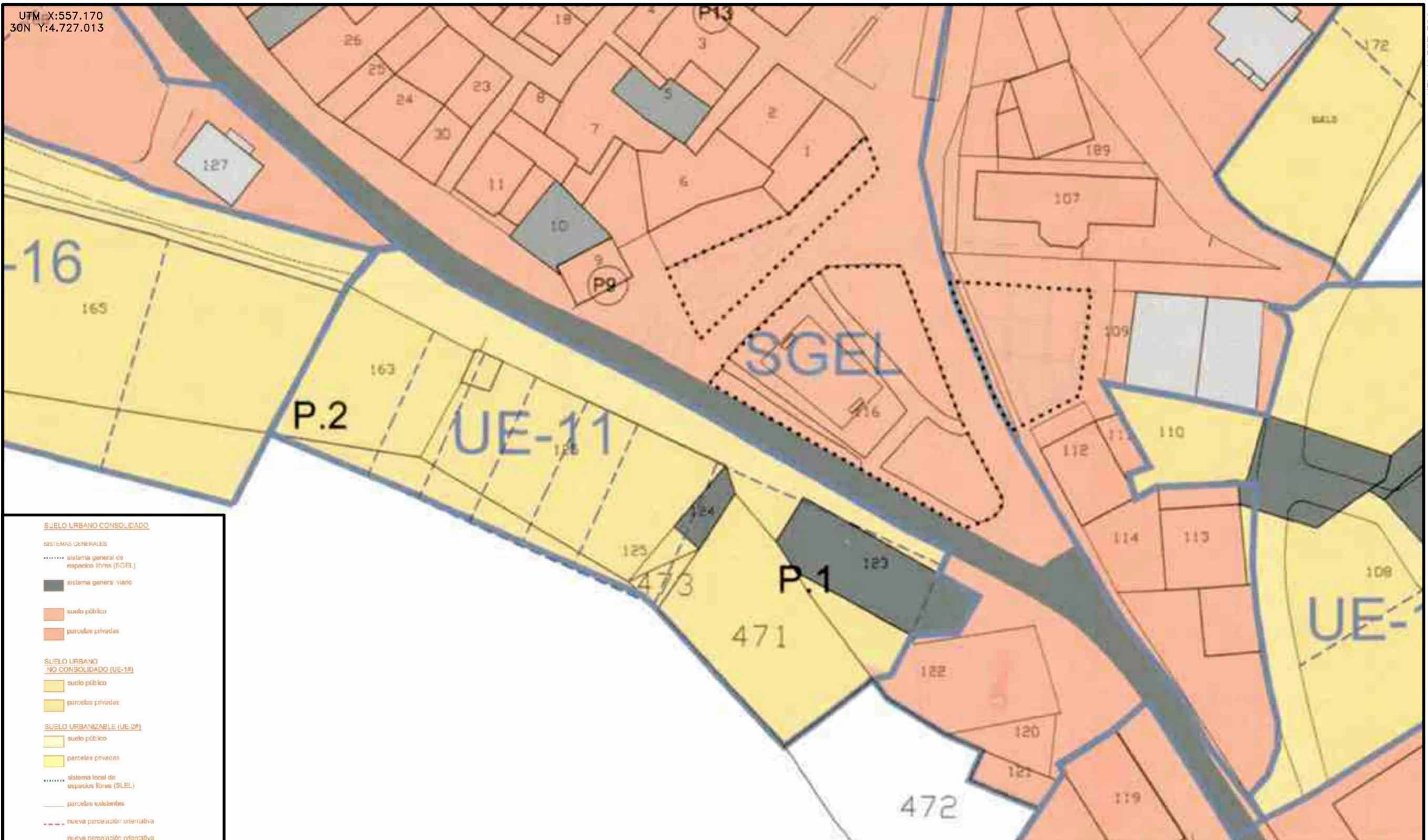
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
a jardín (público)
b área de juego de niños y jardín (público)
c zona deportiva y jardín (público)
d área peatonal (público)

RED PRINCIPAL DE INFRAESTRUCTURAS

475

<p>T.Fax:948551385 639888078</p> <p>Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo.</p> <p>Andía, 10. 1º d. Estella, Navarra</p>	<p>JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es</p>	<p>34-22 PLAN</p>	<p>PROYECTO DE: EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.</p>	<p>INFORMACIÓN</p>
	<p>conforme, la PROPIEDAD:</p>	<p>PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA</p>	<p>PLANO DE: USOS. ORD. VIGENTE</p>	<p>ESCALA: 1/550</p>
<p>SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA</p>	<p>FECHA: MARZO-2023</p>	<p>14</p>	<p>UTM X:557.380 30N Y:4.726.858</p>	<p>UTM X:557.170 30N Y:4.726.858</p>

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



SUELO URBANO CONSOLIDADO

SISTEMAS GENERALES

- sistema general de espacios libres (SGEL)
- sistema general viano

SUELO PÚBLICO

- suelo público
- parcelas privadas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE-1ª)

- suelo público
- parcelas privadas

SUELO URBANIZABLE (UE-2ª)

- suelo público
- parcelas privadas
- sistema local de espacios libres (SLEL)
- parcelas existentes
- - - nueva parcelación orientativa
- nueva parcelación orientativa

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

- fuera de ordenación absoluta
- fuera de ordenación parcial
- fuera de ordenación sustitutiva

— límite Unidades de Ejecución y Unidades Morfológicas

Ⓟ **EDIFICIOS PROTEGIDOS**

P1 El conjunto del cerro de acuerdo con la ficha del catálogo

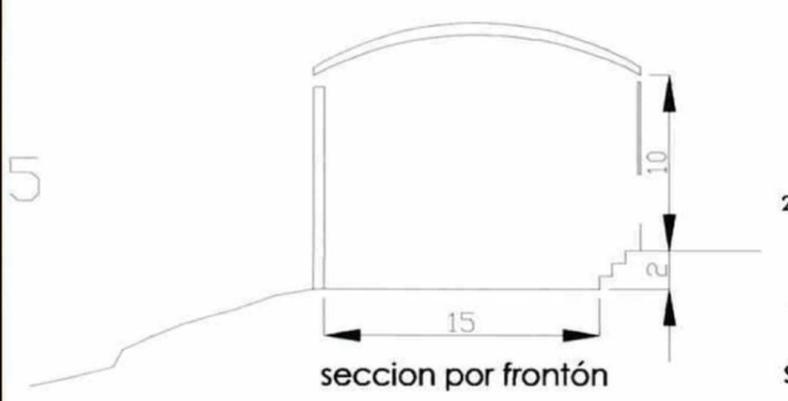
T.Fax:948551385 639888078 Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo. Andía, 10. 1º d. Estella, Navarra	JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: INFORMACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.
	conforme, la PROPIEDAD:	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA	PLANO DE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. ORD. VIGENTE
ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.		SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: 1/550 FECHA: MARZO-2023

UTM X:557.222
30N Y:4.727.001

UTM X:557.353
30N Y:4.727.001

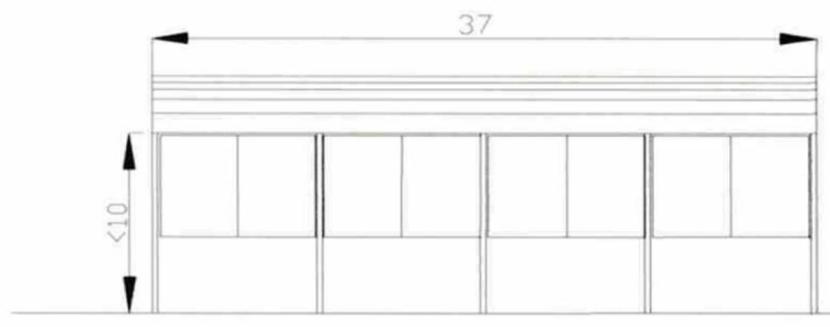


SECCIÓN EN LA PLAZA DEL AYUNTAMIENTO



472

parcela libre sin vallar, puede haber un seto en continuidad con el espacio ajardinado actual



ALZADO

frontón

vivienda

	T.Fax:948551385 639888078 Aldía, 10. d. Estella, Navarra	JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: INFORMACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.	
	conforme, la PROPIEDAD:			PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA	
				PLANO DE: URBANIZACIÓN DE LA PLAZA. ORD. VIGENTE	
	SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA		ESCALA: 1/500 FECHA: MARZO-2023	16	

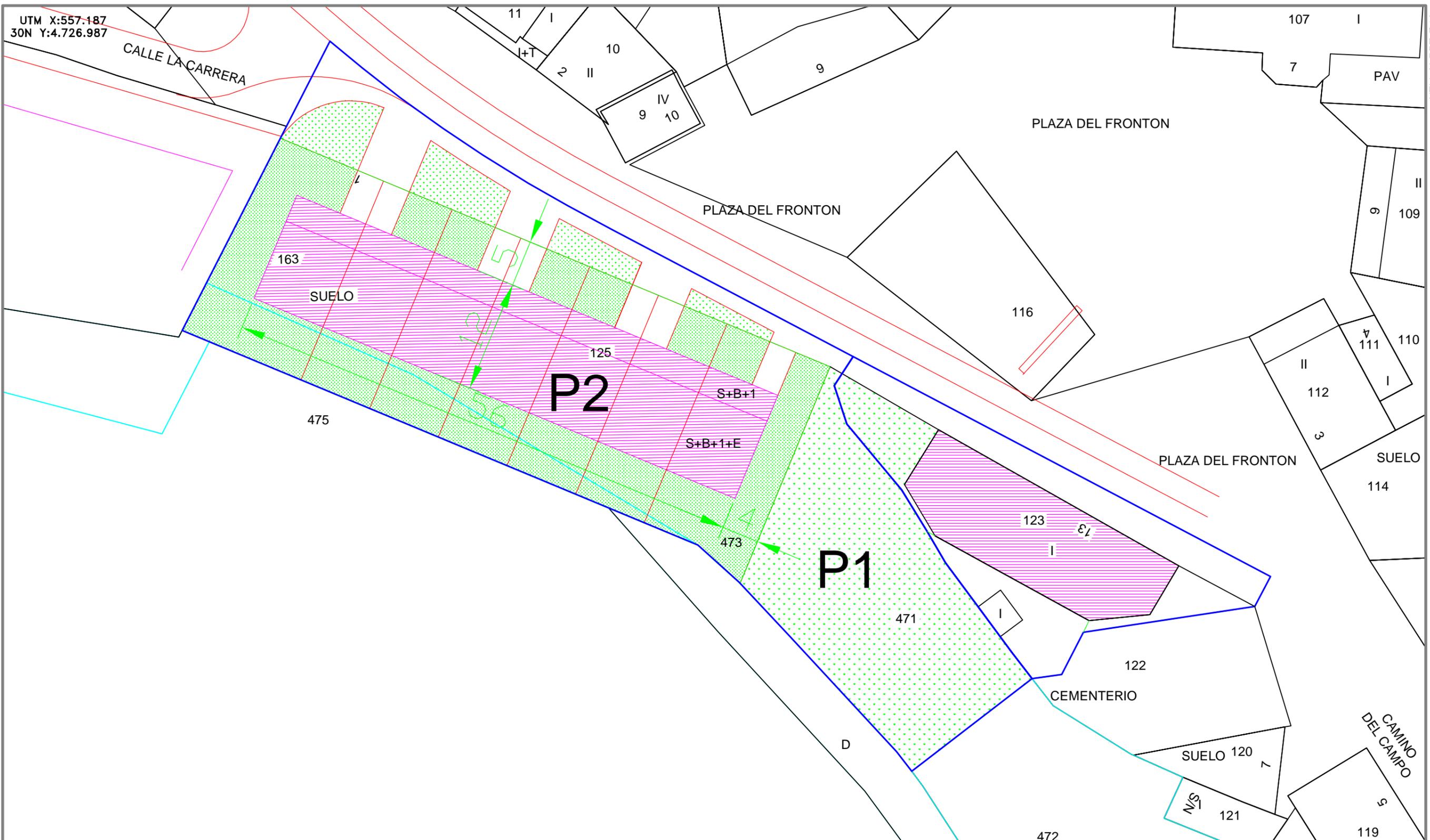
UTM X:557.222
30N Y:4.726.801

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

UTM X:557.353
30N Y:4.726.801

UTM X:557.187
30N Y:4.726.987

UTM X:557.340
30N Y:4.726.987

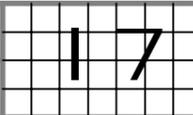


UTM X:557.187
30N Y:4.726.874

UTM X:557.340
30N Y:4.726.874

	T.Fax:948551385 639888078	JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: INFORMACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.		
	conforme, la PROPIEDAD:		PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA			
	PLANO DE: POSIBLE PROPUESTA FORMAL			SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA		
	ESCALA: 1/400			FECHA: MARZO-2023		

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



JESÚS ALÉN S.L.P.U.
Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.
31.200 - Estella
Tfno.: 948.55.13.85

PLANOS DE ORDENACIÓN

FICHA URBANÍSTICA UE-11 MODIFICADA

FICHA URBANÍSTICA. CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE - 11
ÁREA DE VIVIENDAS ADOSADAS EN LA PLAZA DEL AYUNTAMIENTO		
Superficie de la Unidad	2.478,00 m ²	
Clase de suelo	URBANO	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad Superficie aportada por parcelas: 2.092,443m ² .	471,473,475, 125,126,124	
Uso característico	residencial	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación	1.509,78 m ²	
Superficie de cesión	Dotacional públ. P1 – 601 m ²	
Intensidad de uso y tipología: Ocupación máxima 672 m ²	7 viviendas * Adosadas**	
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Compensación, sustituible por otro sistema en los casos previstos en el Artº 46 de la Normativa General.	
Condiciones de parcelación	La parcela identificada como P1, será indivisible y se destina a dotación. La parcela básica identificada en el plano de gestión como P2 podrá ser dividida en parcelas individuales con las siguientes condiciones: superficie mínima de 128 m ² ; frente a la vía pública mayor a 5,6 m; número máximo de parcelas resultantes 10.	
Condiciones particulares de gestión	Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá: * aumentar hasta 10 el número de viviendas, resolviendo la necesidad de plazas de aparcamiento derivada del incremento ** modificar la tipología para construir viviendas pareadas o aisladas	
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN		
Edificación dotacional en parcela P1: Altura máxima 2 plantas y 10 m. Previamente a la edificación será necesario tramitar un Estudio de Detalle que defina la ubicación y el volumen del edificio.		
Edificaciones situadas en la parcela P2. El establecido con carácter general para tipología adosada (D). Altura máxima, en número de plantas y en metros sobre la rasante de la alineación oficial: 2 (6,5m). Se permite además la construcción de un semisótano y de un ático retranqueado al menos 3 m respecto a la alineación obligatoria, y con una altura máxima de la cornisa sobre la terraza de 2.60 m El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por la Normativa para el cierre ligero; el cierre respecto al suelo no urbanizable podrá ser macizo.		
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN		
Las parcelas privadas tienen como uso previsto y permitido el residencial, con las posibilidades de compatibilidad que determinan en el Artº 119 y Artº 120. La unidad incluye una dotación de uso público, como se indica en los correspondientes planos de uso.		
CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO		
El proyecto de urbanización preverá una zona ajardinada entre las parcelas privadas y la vía rodada, estableciendo para cada parcela un paso rodado hasta el posible garaje. Estos pasos se dispondrán pareados, de modo que se disminuya todo lo posible la interrupción de la zona ajardinada.		

FICHA URBANÍSTICA SG-UP

FICHA URBANÍSTICA. SISTEMA GENERAL DE USOS POLIVALENTES		SG-UP
ÁREA DOTACIONAL JUNTO A LA PLAZA DEL AYUNTAMIENTO		
Superficie de la Unidad	634,98 m2	
Clase de suelo	URBANO	
Parcelas originarias incluidas en la Unidad Superficie aportada por parcelas: 378,00m2.	122,123	
Uso característico	Dotacional de Uso polivalente	
Superficie total del conjunto del suelo resultante de la nueva ordenación	634,98 m2	
Superficie de cesión		
Intensidad de uso y tipología: uso público polivalente.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
Sistema de actuación:	Expropiación o acuerdo con los propietarios	
Condiciones de gestión	Arts. 188 y siguientes 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 de Navarra.	
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN DOTACIONAL		
El Ayuntamiento podrá mantener el actual almacén para el uso dotacional, o modificarlo según sus necesidades. Altura máxima en número de plantas (2) y en metros sobre la rasante (10m). Para la construcción de nueva edificación dotacional será necesario tramitar un Estudio de Detalle que defina la ubicación y el volumen del edificio.		
El cierre de la parcela respecto al espacio público y las parcelas urbanas colindantes tendrá el carácter fijado por la Normativa para el cierre ligero o macizo; o podrá ser inexistente.		

UTM X:557.170
30N Y:4.727.013

UTM X:557.380
30N Y:4.727.013



475

471

472

	T.Fax:948551385 639888078 JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: ORDENACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.		
		conforme, la PROPIEDAD:	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA		
			PLANO DE: ORDENACIÓN GENERAL. ESTADO MODIFICADO		
	ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.		SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: 1/550 FECHA: MARZO-2023	OR 1

UTM X:557.170
30N Y:4.726.858

UTM X:557.380
30N Y:4.726.858



ALINEACIONES

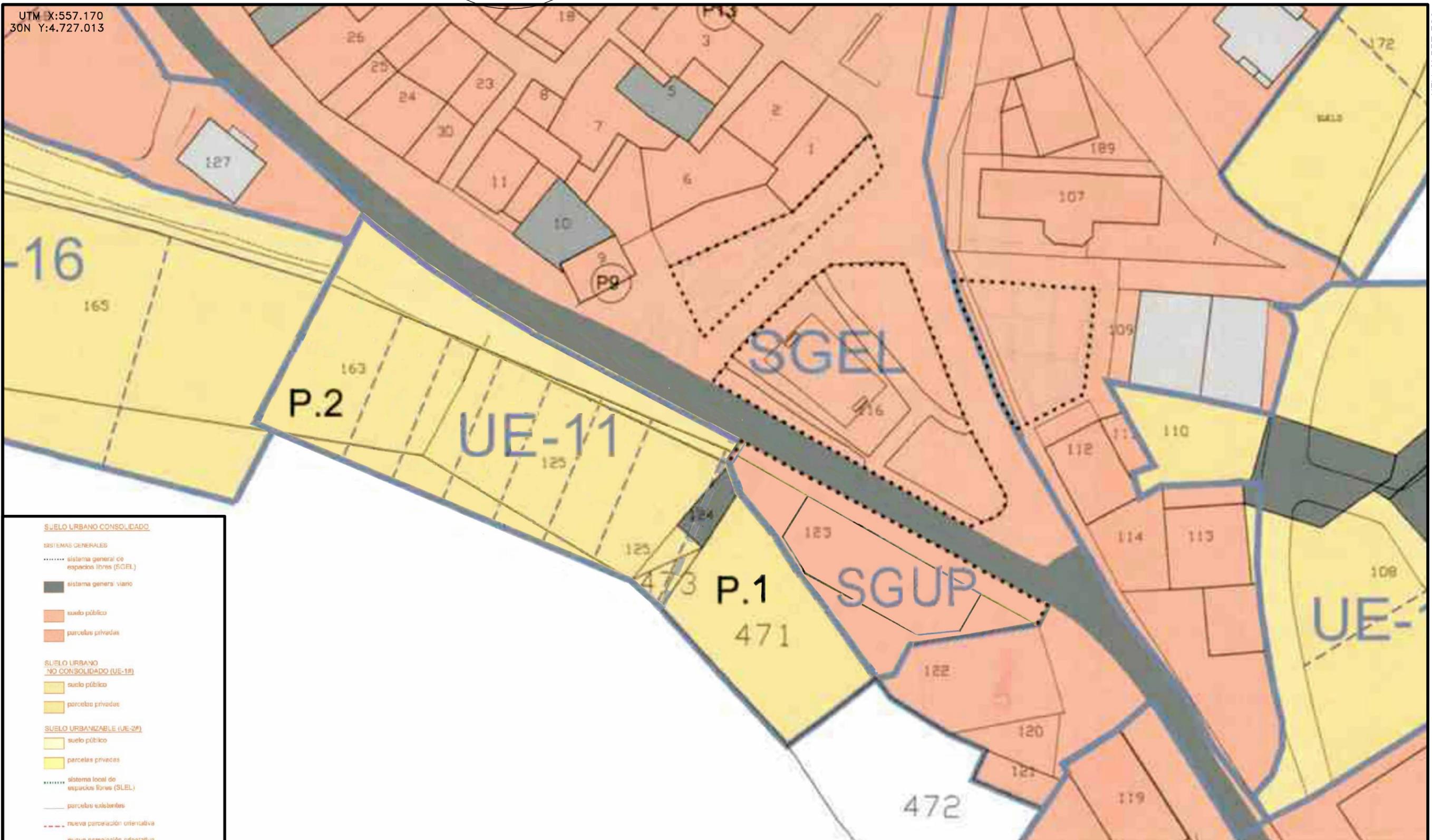
- alineación oficial
- alineación obligatoria
- alineación obligatoria en plantas superiores
- alineación constructiva máxima

EDIFICIOS PROTEGIDOS

P1 El conjunto del cerco de acuerdo con la ficha del catálogo

<p>Tel: 948551385 639888078 Andía, 10, 1º d. Estella, Navarra</p>	<p>JESUS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-iesusalen.es</p>	34-22 PLAN	PROYECTO DE: ORDENACION
		conforme, la PROPIEDAD:	EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.
			PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA
			PLANO DE: ALINEACIONES, VOLÚMENES Y RASANTES. ESTADO MODIFICADO
		SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: 1/550
			FECHA: MARZO-2023
			OR 2

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



SUELO URBANO CONSOLIDADO

SISTEMAS GENERALES

- sistema general de espacios libres (SGEL)
- sistema general viario

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE-1ª)

- suelo público
- parcelas privadas

SUELO URBANIZABLE (UE-2ª)

- suelo público
- parcelas privadas
- sistema local de espacios libres (SLEL)
- parcelas existentes
- - - nueva parcelación orientativa
- nueva parcelación orientativa

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

- fuera de ordenación absoluta
- fuera de ordenación parcial
- fuera de ordenación sustitutiva

— límite Unidades de Ejecución y Unidades Morfológicas

Ⓟ **EDIFICIOS PROTEGIDOS**

P1 El conjunto del cerro de acuerdo con la ficha del catálogo

<p>T.Fax:948551385 639888078</p> <p>Estudio de arquitectura, diseño y urbanismo.</p> <p>Andía, 10. 1º d. Estella, Navarra</p>	<p>JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es</p>	<p>34-22 PLAN</p>	<p>PROYECTO DE: ORDENACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.</p>
	<p>conforme, la PROPIEDAD:</p>	<p>PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA</p>	<p>PLANO DE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. ESTADO MODIFICADO</p>
<p>ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.</p>		<p>SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA</p>	<p>ESCALA: 1/550 FECHA: MARZO-2023</p>

OR 4



UTM X:557.222
30N Y:4.727.001

UTM X:557.353
30N Y:4.727.001

471



	T.Fax:948551385 639888078 A/dña. I.O. d. Estrella, Navarra	JESÚS ALÉN S.L.P.U. JESÚS ALÉN ANDUEZA ARQUITECTO jalen@coavn.org arquitecto-jesusalen.es	34-22 PLAN	PROYECTO DE: ORDENACIÓN EXPEDIENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE EN LA UNIDAD UE-11 DEL PLAN MUNICIPAL DE ZUÑIGA.
			conforme, la PROPIEDAD:	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZUÑIGA
				PLANO DE: URBANIZACIÓN DE LA PLAZA. ESTADO MODIFICADO
	UTM X:557.222 30N Y:4.726.801	ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL, DEL QUE ES SU AUTOR JESÚS ALÉN S.L.P.U. O JESÚS ALÉN ANDUEZA. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.	SITUACIÓN: ZUÑIGA NAVARRA	ESCALA: 1/500 FECHA: MARZO-2023

UTM X:557.353
30N Y:4.726.801

JESÚS ALÉN S.L.P.U.
Arquitecto
jalen@coavn.org

C/Andía, 10, 1º Drcha.
31.200 - Estella
Tfno.-Fax: 948.55.13.85

ANEXOS

CONTENIDOS Y ESTRUCTURA ESTABLECIDOS POR EL DF 253/2019.

Se adjunta ficha a completar por el ayuntamiento para incluir en el registro del Gobierno de Navarra.

1. Identificación del instrumento:
 - a) Tipo de instrumento: Expte. de modificación estructurante
 - b) Carácter estructurante y pormenorizado de las determinaciones contenidas.
 - c) Descripción: Objeto del instrumento: Modificación de determinaciones estructurantes y pormenorizadas en unidad de suelo urbano no consolidado de Zúñiga.

2. Localización:
 - a) Municipio: Ayuntamiento de Zúñiga, Navarra
 - b) Ámbito: delimitación y normativo
 - e) Emplazamiento: Parcelas 122,123, y 124,125,126,163,471,473 y 475 de suelo urbano.

3. Entidad promotora:
 - a) Iniciativa: Pública, Ayunt. Zúñiga.

4. Tramitación:
 - a) Fecha de aprobación inicial del instrumento.....
 - b) Fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra
 - c) Fecha de su publicación en prensa. Con señalamiento de la Administración actuante.....
 - b) Fecha de aprobación provisional. Con señalamiento de la Administración actuante.
 - c) Fecha de aprobación definitiva y de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.....
Con señalamiento de la Administración actuante.....
 - d) Fecha de publicación en el Boletín Oficial de Navarra de la normativa escrita y de la documentación gráfica aprobadas.....,
así como la referencia al anuncio correspondiente y su enlace web.....
 - e) Conclusiones del informe sobre control.....

5. Vigencia del instrumento:
 - a) Vigencia:.....
 - b) Observaciones:.....

6. Fecha y número de registro.
 - a) Fecha de inscripción.....
 - b) Número de registro.....