

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU), PARCELA 187 POLÍGONO 1, CIZUR MENOR

CONCEJO DE CIZUR MENOR

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) EN PARCELA CATASTRAL 187 DEL POLÍGONO 1 DE CIZUR MENOR

1. INTRODUCCIÓN

Se presenta ante el Ayuntamiento de la Cendea de Cizur, tal y como se ha indicará en los apartados posteriores, un Plan Especial de Actuación Urbana sobre la parcela catastral 187 del polígono 1 de Cizur Menor, que se corresponde con la denominada PARCELA 2, resultante del proyecto de reparcelación voluntaria de la unidad D-34 de las normas Subsidiarias de Cizur Menor (septiembre, del año 1999).

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses

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

El uso global de la parcela, dotacional privado, determina usos pormenorizados que pueden ser utilizados por la totalidad de habitantes de la Cendea de Cizur, incluso del resto de la Comarca de Pamplona. Sin embargo, el uso no varía en el presente documento por lo que no procede considerar dentro de los agentes a todos los habitantes de la Cendea de Cizur.

Por ello, se han identificado como agentes o entidades interesadas en el mismo a las empresas ubicadas en las parcelas colindantes, ASPACE y THOMPSON REUTERS ARANZADI.

Con el fin de ser prácticos a la hora de difundir el contenido del documento, dado que se trata de un municipio compuesto y la actuación se engloba en el Concejo de Cizur Menor, que acoge a un elevado número de vecinos, se define a los representantes de dicho concejo como las personas adecuadas para su traslación al resto de personas interesadas.

Por tanto, se incluye también como agentes interesados a los representantes del Concejo de Cizur Menor y del Ayuntamiento de la Cendea de Cizur.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias (NN.SS.) aprobadas definitivamente y en vigor mediante RESOLUCION 955/97, de 5 de agosto, del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Navarra, de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de planeamiento de la Cendea de Cizur (BON nº 96, del 11 de agosto de 1997).

Con posterioridad, mediante ORDEN FORAL 931/1999, de 5 de julio, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de la Cendea de Cizur, en lo que afecta al término de Cizur Menor (BON nº 98, del 6 de agosto de 1999).

Por último, mediante ORDEN FORAL 969/2000, de 6 de septiembre, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de la Cendea de Cizur, para el ámbito de la Unidad de Ejecución D-34, de Cizur Menor (BON nº 113, del 18 de septiembre de 2000).

La Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 1999, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución D-34 de las NNSS de planeamiento municipal referidas al ámbito del término de Cizur Menor (BON nº 158, del 20 de diciembre de 1999).

La parcela catastral 187 del polígono 1 de Cizur Menor es la resultante 2 del citado proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad D-34.

Sus determinaciones urbanísticas son las siguientes:

- Superficie: 11.718,36 m², según consta en la cédula parcelaria
- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
- Uso característico: Dotacional privado
- Usos permitidos: Dotacional privado, servicios, instituciones
- Ocupación máxima: 5.525,13 m²
- Superficie máxima edificable: 5.394,60 m²
- Altura máxima: B+2 y 12 metros a cornisa
- Cesiones:
 - o Retranqueo a la carretera de 10 metros con el cierre
 - o Zona verde privada de uso público
- Retranqueos: mínimo 6 metros de la edificación a todos los linderos

4. RESÚMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RELEVANTES DEL P.E.A.U.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana plantea la modificación de la edificabilidad de la parcela catastral 187 del polígono 1 en Cizur Menor. Se trata de una parcela de suelo urbano consolidado tras el desarrollo y gestión de la Unidad D-34 de las NN.SS., de titularidad del Concejo de Cizur Menor, con un uso actual "dotacional privado".

De los diferentes usos posibles a implantar sobre la parcela, el Concejo de Cizur Menor pretende la instalación de una actividad de interés público, pese a su carácter privado, tal y como determina el planeamiento. Esto es, se pretende evitar las posibles implantaciones de servicios y/o instituciones, de carácter y fines exclusivamente privativos.

Tras analizar el mercado y las necesidades de la población residente en el municipio, se ha detectado un déficit en materia asistencial vinculada a personas mayores.

Existen en el término concejil dos colegios (Miravalles y la Ikastola San Fermín) así como un Centro de Formación (Foro Europeo) y diversas residencias estudiantiles (Santa Clara, Bidasoa,...), vinculadas a estudiantes de la Universidad de Navarra, pero hay una carencia total de centros para la denominada "tercera edad".

Se ha podido constatar la demanda de este uso, que podría dar servicio a los habitantes de la Cendea de Cizur así como de los municipios colindantes.

Pese a la situación inmobiliaria actual con un estancamiento de los desarrollos residenciales en los últimos años, al menos en el ámbito espacial de Cizur Menor y alrededores, las previsiones del planeamiento general en tramitación (EMOT de la Cendea de Cizur) establecen un crecimiento residencial que colmatará la trama urbana entre Cizur Menor y Zizur Mayor "Urbanización", al menos, hasta la zona de Aspace y Thompson Aranzadi, donde se enclava la parcela objeto del presente PEAU.

Por otro lado, debe entenderse que la implantación de un edificio destinado a una residencia de personas mayores requiere de una parcela de un tamaño considerable, como la planteada en el presente PEAU de casi 12.000 m². Una parcela de este tamaño destinada a un uso residencial, aún en baja densidad, posibilitaría la construcción de al menos 25-30 viviendas. Esta situación genera que, en el mercado actual, únicamente sería viable una actuación como la aquí planteada sobre una parcela de titularidad pública o de titularidad concejil, pero calificada con un uso dotacional, como es el caso que nos ocupa. El análisis de la situación al respecto por parte del Concejo de Cizur Menor le ha llevado a apostar por liderar una política de

actuación intervencionista sobre el mercado, con un carácter activo, para posibilitar la implantación de un uso asistencial en la Cendea.

Se ha analizado la casuística propia de las residencias de personas mayores, dado que se pretende implantar una actividad de este tipo en el municipio. De las consultas efectuadas a diversas empresas del sector, así como analizados otros centros similares, se constata lo siguiente:

- Un centro de estas características requiere de una gran superficie de elementos anexos o complementarios al uso principal tales como almacenes, cocina, enfermería, gimnasio, salas de visita, salón social, comedor,...
- Estos usos, siempre que se ubiquen sobre rasante, computan aprovechamiento en las mismas condiciones que los destinados al uso principal (estancia de los usuarios).
- Asimismo, los costes y gastos necesarios para la implantación de una residencia de personas mayores son muy superiores a la de equipamientos o espacios dotacionales privados de otra índole, tales como centros educativos, residencias de estudiantes,...
- La consecuencia del programa necesario para la puesta en marcha de una residencia de personas mayores es la necesidad de que estos centros tengan una gran dimensión para poder ubicar un número elevado de habitaciones (en torno a 120-150), que permita sufragar los costes directos de la instalación.

Tal y como se indica en el PEAU planteado para la parcela 187 del polígono 1, la edificabilidad actual impide el adecuado desarrollo de la parcela para un uso asistencial, dentro de los valores habituales de rendimiento económico de la operación mercantil. Debe constatarse la imposibilidad económica por parte de la administración local para subvencionar este tipo de actuaciones o intervenciones, aunque sean de interés público y social.

El incremento de la edificabilidad de la parcela posibilitará edificar una residencia para personas mayores sobre el mencionado solar, aportando beneficios al municipio de la Cendea de Cizur, entre los que destacan:

- Satisfacer la demanda existente en dicho sector.
- Posibilitar el desarrollo económico y generar nuevos puestos de trabajo, principalmente para los habitantes de la Cendea de Cizur.
- Contribuir al desarrollo de otros negocios vinculados a los trabajadores, usuarios y visitantes al centro asistencial, tanto existentes como de nueva creación, de restauración, comercio, farmacéuticos, culturales, deportivos,...
- Mejorar la economía de la Cendea de Cizur y de las arcas municipales, a través de las tasas de licencias y de la monetarización de la cesión del incremento de aprovechamiento que supondrá la Actuación de Dotación.

La parcela 187/1 es una parcela de Suelo Urbano Consolidado y se encuentra completamente urbanizada, pendiente del acondicionamiento de la parte delantera (10 metros en el frente) como espacio privado de uso público.

No se modifica ninguna otra de las determinaciones existentes en el planeamiento. En particular:

- Se mantiene la clasificación de la parcela como suelo urbano consolidado.
- No se plantea una variación del uso dotacional privado.
- Se mantiene la ocupación máxima de la parcela.
- Se mantienen las alineaciones y rasantes, altura, ..., adecuando estos parámetros a la tipología edificatoria prevista.
- No varían las superficies de cesión para espacios de uso público.

La figura urbanística adecuada para la propuesta aquí planteada es la Actuación de Dotación, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.5 del TRLFOTU que establece que

Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Por tanto, tal y como establece el artículo 96.2 del TRLFOTU,

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán (...) el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

En el caso que nos ocupa, se puede constatar un incremento de edificabilidad de unos 2.000 m² construibles sobre los 5.394,60 m² edificables actuales sobre la parcela 2 del proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad D-34 de las NN.SS. de la Cendea de Cizur.

Tal y como se ha indicado, el 10% de este aumento de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento, en concepto de cesión.

Para la tramitación y aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana se estará a lo establecido en el artículo 72 del TRLFOTU.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN

Como el municipio de la Cendea de Cizur dispone de un planeamiento general y de desarrollo para la Unidad D-34 ya aprobado definitivamente, partimos de la opción cero, que es la no ejecución del presente PEAU o mantenimiento de la situación existente, lo cual, en principio, no parecería adecuado, debido a lo ya explicado en el apartado anterior en relación a la difícil posibilidad de actuación en materia asistencial, en aplicación de las determinaciones actuales del planeamiento. Así, se podría hablar de tres alternativas de ordenación:

a) Opción Cero: Dejar el planeamiento como está.

Pese a la posibilidad urbanística de establecer diferentes usos dotacionales, la realidad es que los usos asistenciales principalmente para la implantación de una residencia de la tercera edad, requieren de una superficie construible mínima de unos 7.000-7.500 m² para rentabilizar la importante inversión necesaria
Descartada actualmente, ante la iniciativa concejil de realizar el presente PEAU.

b) Opción Uno: Mantener la edificabilidad actual pero establecer una regulación de usos dotacionales adecuada al aprovechamiento, esto es, a la superficie construible por usos, mediante la definición de coeficientes de homogeneización diferentes y adecuados a cada uso o tipología.

Evidentemente, cada uso debe disponer de una superficie de elementos comunes o complementarios, que son necesarios para la implantación de la actividad principal, tales como almacenes, aseos, cocina, enfermería, comedor, gimnasio,..., los cuales no generan beneficio para el promotor de la actividad pero son necesarios para la misma, y computan aprovechamiento urbanístico en las mismas condiciones que la superficie destinada a la actividad principal.

Esta posibilidad, más versátil para el titular de la parcela pues permite la definición de diferente edificabilidad en función del uso y la actividad a implantar, parece más adecuada para una revisión del planeamiento general y aplicable a la totalidad de parcelas así calificadas en la Cendea de Cizur. No así, para un Plan Especial de Actuación Urbana, más localizado y aplicable a una parcela en concreto.

c) Opción Dos: Propuesta actual.

Esta propuesta mantiene, en principio, la filosofía del planeamiento actual pero adecuada a la realidad de la empresa privada, buscando un producto atractivo para la implantación de un uso asistencial, actualmente inexistente en la Cendea de Cizur y con bastante demanda.

Se trata asimismo de posibilitar la construcción de un centro asistencial de cierta envergadura, que genere un elevado número de puestos de trabajo y permita su utilización por diversos residentes en el municipio y alrededores, en un entorno rural, muy próximo al núcleo urbano, de gran atractivo para la actividad planteada.

Por tanto, el Concejo de Cizur Menor apuesta firmemente por la implantación de una actividad de tipo asistencial, con un claro interés general y utilidad pública, frente a otros usos que pudieran revertirle un mayor beneficio económico pero menor impacto social.

Esta Opción Dos es la elegida, y se desarrollará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana que posibilite un incremento de la capacidad edificatoria actual, mediante una Actuación de Dotación, para la implantación de un centro o residencia para personas mayores.

6. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación propuesta para el incremento de edificabilidad de la parcela no requiere ningún acondicionamiento de urbanización ni de instalaciones urbanas, diferentes a los previstos en el planeamiento aprobado, por lo que la presente propuesta no implica aumento de coste alguno ni para el propietario (Concejo de Cizur Menor) ni para la administración.

Por todo ello, y dado que la proporción de coste de urbanización con respecto al aprovechamiento lucrativo de la parcela es razonable y similar al resto de actuaciones recientemente ejecutadas en la zona, no se presenta estudio de viabilidad económica, ya que se considera innecesario.

De igual manera tampoco se presenta memoria de sostenibilidad económica. Se considera que las modificaciones introducidas en el ámbito de actuación no son relevantes para la sostenibilidad económica.

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se modifica la edificabilidad de la parcela. Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en el presente documento, pues no afecta al espacio público.

7. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La metodología propuesta por el Concejo de Cizur Menor, como promotor del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión del Plan Especial de Actuación Urbana y la participación ciudadana son las siguientes:

- Elaboración del Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de la Cendea de Cizur.
- Difusión y publicidad. Instalación de avisos informativos en los paneles municipales y publicación en su página web
- Sesión explicativa del contenido del documento en el Ayuntamiento de la Cendea de Cizur (13 de noviembre de 2017).
- Periodo de recogida de aportaciones a través del correo electrónico arquitecto@cendeahecizur.es desde la aprobación del presente documento por el Concejo de Cizur Menor, durante 15 días.
- Elaboración del documento de conclusiones al Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su posible incorporación al PEAU.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del TRLFOTU, y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se hace público el inicio del proceso de participación ciudadana correspondiente al siguiente expediente:

Expediente: Plan Especial de Actuación Urbana para la modificación de determinaciones urbanísticas pormenorizadas de suelo urbano, en la parcela catastral 187 del polígono 1 de Cizur Menor, denominada parcela resultante 2 del proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad D-34, toda ella de titularidad del Concejo de Cizur Menor.

Promotor: Concejo de Cizur Menor

Objeto del PEAU: Actuación de Dotación para el incremento de la edificabilidad de la parcela

Responsables del proyecto: Ignacio Azcárate Seminario y J. Emilio Artacho Barrasa. Arquitectos

Pese a que la actuación no supone afección alguna, por su proximidad a sendas parcelas colindantes ya edificadas y con actividades en marcha, y que la parcela objeto del presente documento se encuentra en el mismo emplazamiento **se procede a la realización de una reunión explicativa con los agentes implicados.**

Asimismo, se anunciará el presente Plan Especial de Actuación Urbana en la web municipal y tablón de anuncios de la Casa Consistorial, habilitando un periodo no inferior a quince días desde la publicación de este documento, para presentación de aportaciones, bien presencialmente mediante registro de entrada en el Ayuntamiento, bien a través de correo electrónico (arquitecto@cendeadecizur.es).