

**DOCUMENTACIÓN PARA PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
PREVIO A LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
MUNICIPAL DE NOÁIN**

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	4
1.1.	AGENTES	4
1.2.	OBJETO	4
1.3.	SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA	4
1.4.	SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8
1.5.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	10
1.6.	EL VALLE DE ELORZ COMO PROTAGONISTA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL. OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN	15
1.6.1.	Infraestructuras estratégicas en el Valle de Elorz	15
1.6.2.	Actividades económicas emergentes y potencial de I+D	16
1.6.3.	Auge del sector automotriz y nuevas implantaciones industriales	16
1.6.4.	Demanda de vivienda a medio plazo	17
1.6.5.	Oportunidad de actuación y sostenibilidad	17
1.7.	MARCO LEGAL	18
2	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	20
2.1.	AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO	20
2.2.	RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	21
2.2.1.	OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	21
2.2.2.	Alternativa 01	22
2.2.3.	Alternativa 02	23
2.2.4.	Alternativa 03	27
2.2.5.	Alternativa 04	31
2.3.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	34

2.4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	35
2.4.1. Impacto en la Hacienda Pública de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan	35
2.4.2. Viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas para la iniciativa privada	37
2.5. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN	40
2.6. CONCLUSIONES DEL PROCESO PARTICIPATIVO	41

1 INTRODUCCIÓN

1.1. AGENTES

D. Luis Miguel Villanueva Ruiz, en representación de la mercantil JULIAN GOÑI E HIJOS S.L., titular de parte de los terrenos del ámbito, quiere promover la modificación del Plan Municipal de Noáin para posibilitar una nueva ordenación residencial en el límite sur del municipio.

D. Marcos Escartín Miguel, colegiado nº 2500 en representación del estudio de arquitectura Transición e Innovación en Arquitectura e Ingeniería S.L. ha recibido el encargo de la elaboración de la Modificación del Plan Municipal con el objeto de desarrollar una ordenación con uso residencial.

Es deseo de los promotores del expediente el que a esta iniciativa privada se le otorgue el necesario impulso del Excmo. Ayuntamiento de Noáin – Valle de Elorz, quien es el propietario mayoritario del suelo aportado a la actuación.

1.2. OBJETO

En el marco de dicha actuación, en atención al Art. 7 del Decreto Foral 1/2017, teniendo en cuenta que la Modificación pretendida plantea actuaciones de nueva urbanización, se propone el presente PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA real y efectiva 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, de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

1.3. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

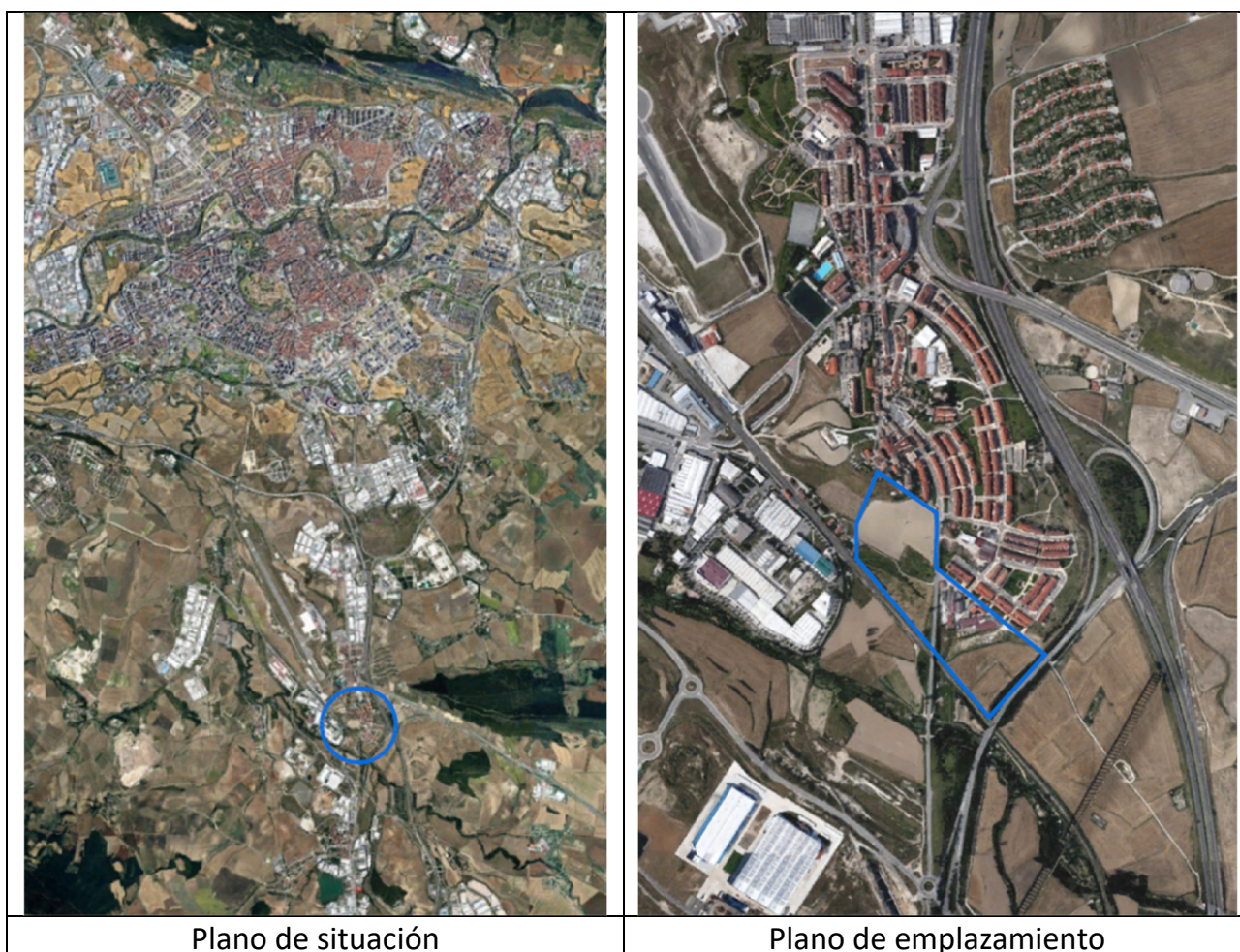
El ámbito de actuación se encuentra en el límite sur del desarrollo urbanístico de Noáin.

Actualmente, en la zona este de la calle Real, en la zona de intervención, se encuentran unas industrias y naves, estando parte de ellas sin actividad. El crecimiento y desarrollo urbano de Noáin ha llegado hasta el límite en el que se encuentran dichas industrias y la preexistencia de estas impide que el desarrollo residencial del núcleo urbano evolucione en la misma dirección.

Por otro lado, hacia el oeste de la calle Real, el núcleo urbano no tiene el límite definido. Las calles de dicha zona desembocan en parcelas rústicas.

Así, se da la situación en la que hacia el este se encuentra la zona residencial consolidada y urbanizada mientras que hacia el oeste hay parcelas rústicas.

Se incluye un plano de situación y otro de emplazamiento del ámbito de actuación



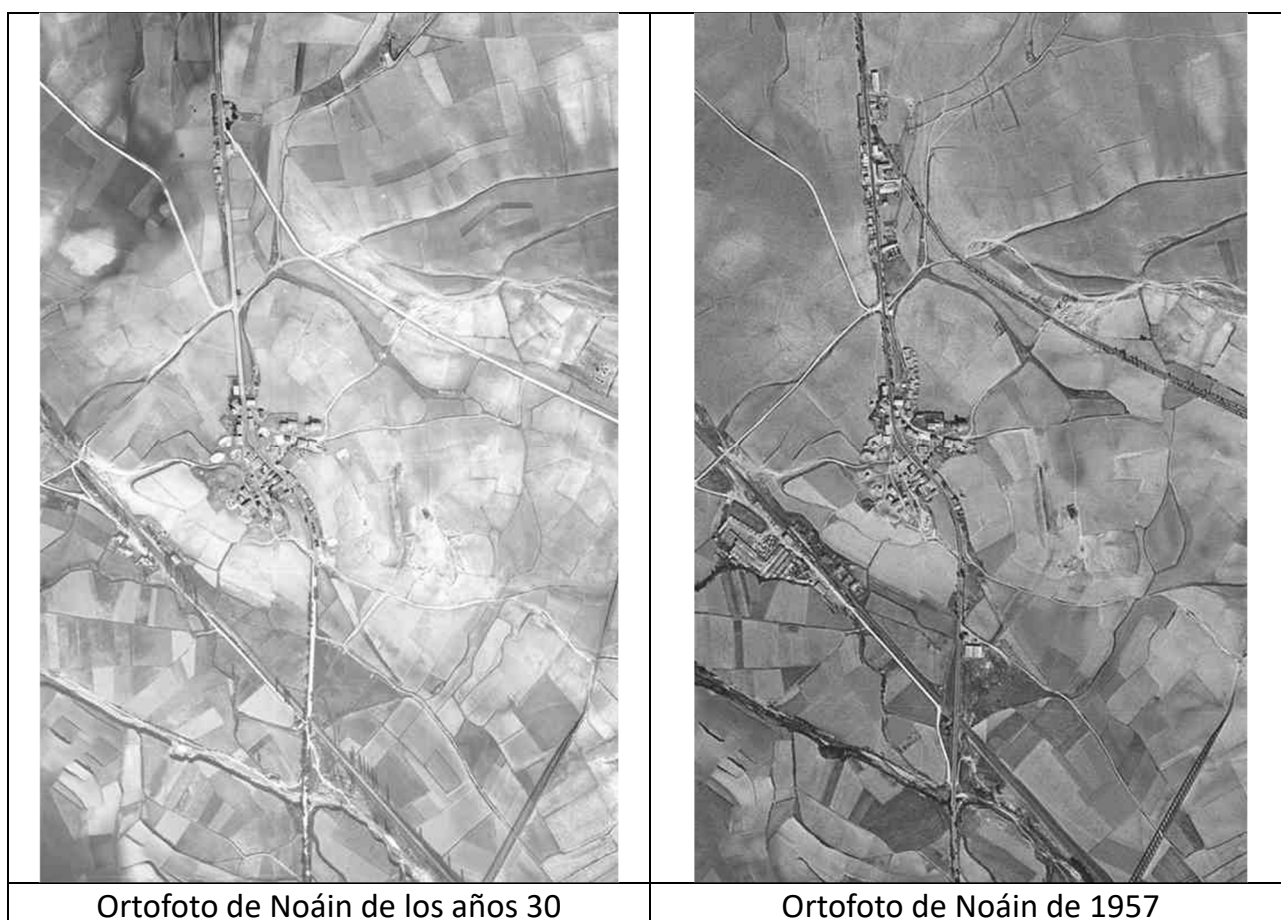
Este hecho hace que el límite sur de Noáin se encuentre desdibujado, distorsionando la trama urbana y la zona residencial. Cuando se accede al municipio desde el límite sur a través de la NA-8102 es cuando cobra especial relevancia y se puede apreciar la incoherencia de la situación actual.

Por una parte, la zona urbanizada hacia un lado y sin urbanizar hacia el otro y, además, la existencia de naves industriales que nada tiene que ver con la trama urbana a la que se accede. También hay que tener en cuenta que gran parte de las naves se encuentran sin uso, creando una imagen de la entrada a Noáin desde el acceso sur que queda muy afectada.

A estos aspectos debemos sumarle la propia naturaleza de los trabajos de la zona industrial en la que se generan ruidos y molestias, estando todo ello en una zona que es colindante con edificación residencial.

A continuación, se incluyen seis ortofotos de Noáin en las que se ve cómo ha evolucionado el tejido urbano a lo largo de los años.

Por un lado, en estas imágenes se puede apreciar cómo se fue desarrollando el municipio en torno al núcleo inicial, pero, sin embargo, nunca siguió su desarrollo en la zona oeste de la calle Real. Por otro lado, se puede ver cómo las industrias y edificaciones del ámbito de actuación ya existían antes de que el núcleo residencial llegara hasta dicho extremo. Así, el crecimiento se ha visto limitado por la existencia de las mencionadas naves.





Ortofoto de Noáin en el año 2000



Ortofoto de Noáin en el año 2003



Ortofoto de Noáin en el año 2006



Ortofoto de Noáin en el año 2023

La modificación se plantea como una oportunidad para revitalizar la zona, permitiendo crear un nuevo límite, coherente con la trama urbana y los usos existentes, y dando una imagen acorde con el resto del municipio.

Se abre la vía para rematar el tejido residencial, al mismo tiempo que se crean nuevas zonas verdes para los vecinos que, a diferencia de la situación actual, serán una zona de esparcimiento para la población.

1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La propuesta se centra sobre los suelos del límite sur de Noáin incluyendo tanto los suelos rústicos como los industriales, donde se encuentra la Serrería Goñi, así como actividades como la antigua carpintería Iruña Mobel S.L. o Talleres Villanueva.

Se trata de un área con gran potencial de integración en el continuo urbano que representa una oportunidad de generar un nuevo y definitivo frente Sur para Noáin que dé solución al límite entre el área residencial y las áreas productivas en alza.

La relación de parcelas afectadas que definen el ámbito son las siguientes:



NOTA: Se señala la parcela 426 al completo, pero únicamente se vería afectada una parte de la misma.

Nº parcela	m2 suelo	% participación
107	3382,36	3,54%
746	1510,07	1,58%
747	764,03	0,80%
748	1194,69	1,25%
749	2065,07	2,16%
750	789,55	0,83%
326	9005,60	9,41%
957	1996,38	2,09%
1413	871,93	0,91%
1415	400,51	0,42%
1414	404,09	0,42%
328	1593,44	1,67%
330	6659,31	6,96%
331	2623,89	2,74%
334	4640,91	4,85%
609	5132,93	5,37%
610	1740,02	1,82%
316	5827,21	6,09%
317	3678,04	3,84%
318	5614,76	5,87%
319	13832,22	14,46%
321	17724,61	18,53%
322	578,49	0,60%
426	3632,83	3,80%
95662,94		100,00%

NOTA: De la parcela 426 únicamente quedaría afectada la superficie indicada en la tabla.

El Plan Municipal de Noáin, vigente desde 17 de septiembre de 2001, establece la delimitación de las Áreas de Suelo Industrial A5 y A6.

Área A5: Se trata sector de suelo industrial que el Plan Municipal consolida, a excepción de las unidades de ejecución que define según sus previsiones. El Área 5 está constituida por polígonos como Talluntxe o Noáin- Esquiroz, que comparten las mismas determinaciones de ordenación urbanística. Las parcelas objeto de modificación se encuentran clasificadas como

suelo urbano consolidado y prácticamente todas ellas se encuentran edificadas en la actualidad.

Área A6: Las parcelas objeto de Modificación se encuentran clasificadas como suelo urbanizable de uso industrial, formando parte de la Unidad de Ejecución UE 6.1.

Las parcelas objeto de modificación de las Áreas 5 y 6 mencionadas, en el documento de la Estrategia y Modelo de Ordenación Territorial ya aprobado inicialmente quedan englobadas en el AR-1 quedando dicho suelo clasificado como urbanizable terciario y residencial.

Por último, en el mismo documento aparecen las AR-3 y AR-4 que categorizan el suelo como urbanizable. En dichas áreas de reparto se encuentran el resto de parcelas objeto de la modificación.

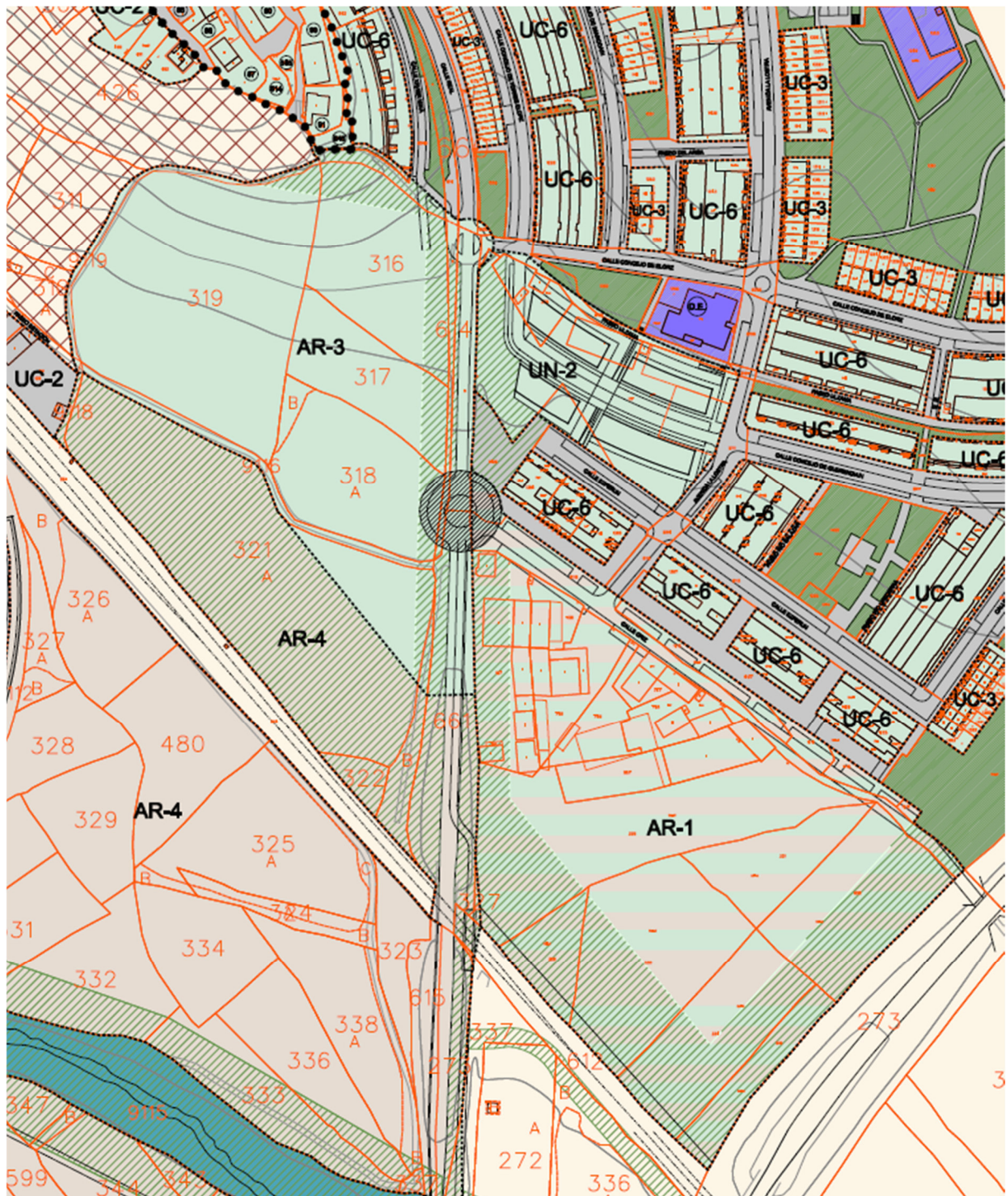
1.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como se ha mencionado anteriormente, el Plan Municipal de Noáin se encuentra vigente desde septiembre de 2001 y es en el marco de la Revisión del Plan General Municipal de Noáin, aprobada inicialmente con fecha 5 de julio de 2011, donde ya se indica que *“se deberá dar solución a algunos remates, sobre todo en la zona sur y a la salida de algunas actividades industriales”*

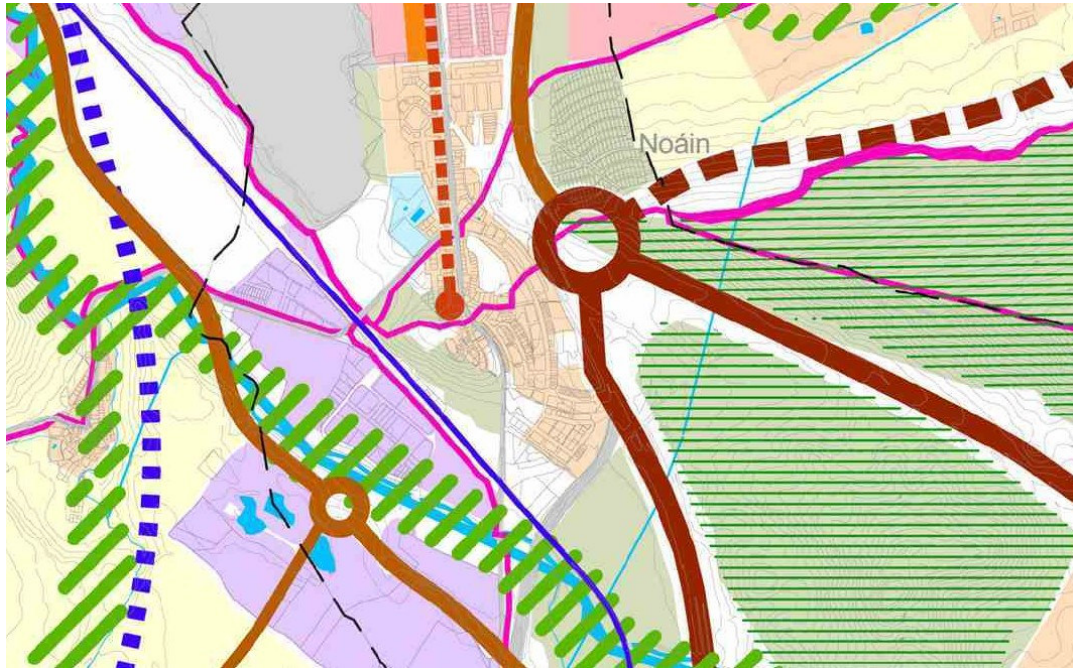
Además, añade *“Parece que los usos residenciales serían los más adecuados para llevar a cabo este remate, que debería garantizar la continuidad del corredor verde del río Elorz desde el Valle hacia los parques de Noain”*.

Por último, en cuanto a las industrias establecidas en el ámbito propuesto es en la memoria de la EMOT desde donde se *“propone soluciones que se consideran adecuadas para las zonas de la serrería Esparza y la serrería de Goñi y su entorno, con objeto de conformar el remate del núcleo de Noáin por el sur”*.

Tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica del documento de aprobación inicial se propone la clasificación de los suelos como Urbanizable.

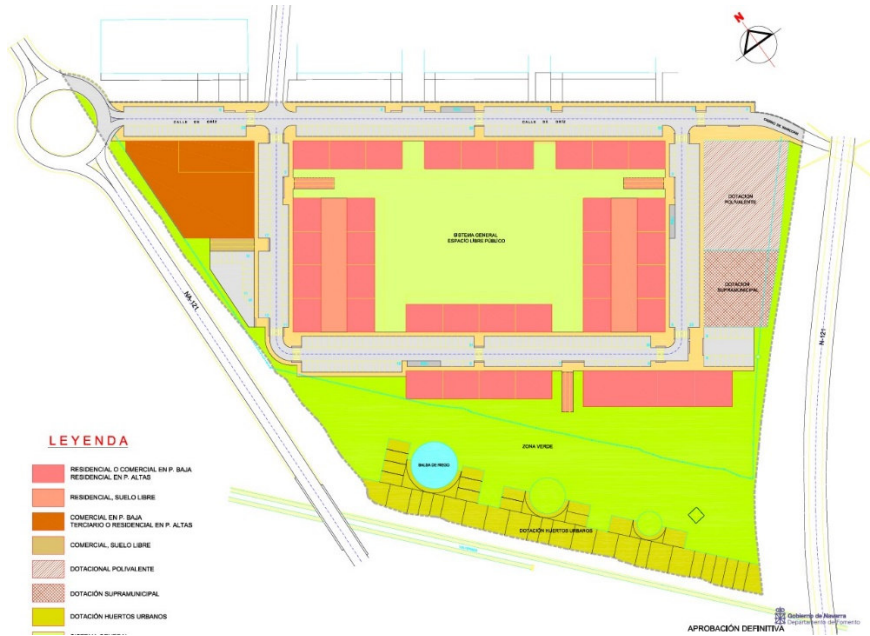


La propuesta del Plan General se planteó de forma coherente con los objetivos del Plan de Ordenación Territorial POT 3 ÁREA CENTRAL, que se habría de aprobar el 21 de julio de 2011, dado el papel de Noáin dentro del Área Metropolitana de Pamplona y por tanto dentro del Área central de la ciudad-región que constituye Navarra en el territorio.

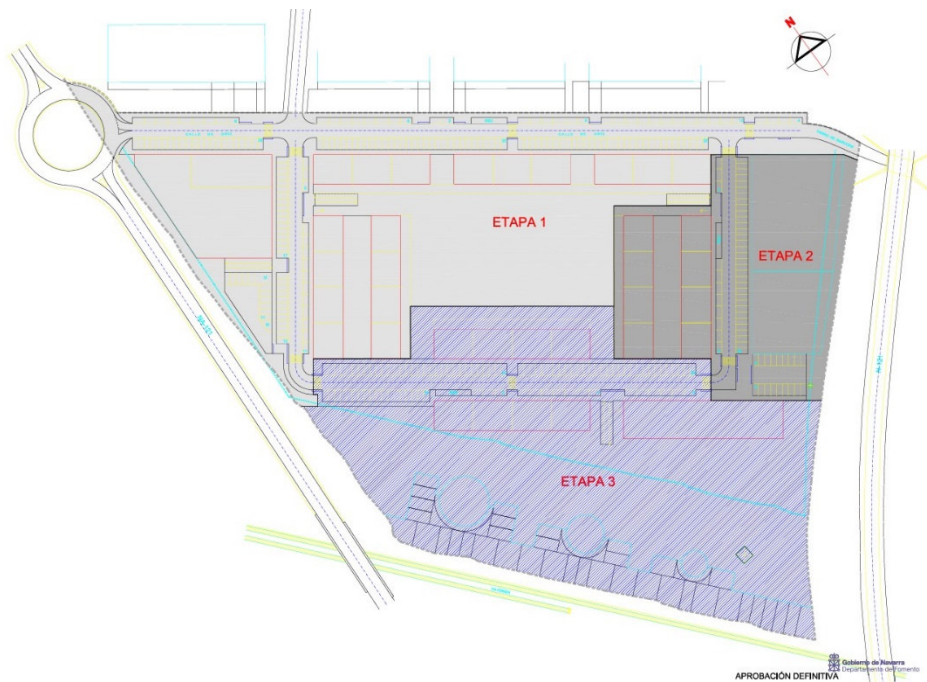


Trascurrido un tiempo sin avances significativos en la tramitación del Plan General Municipal, varios propietarios presentaron para su tramitación una Modificación del Plan Municipal en las Areas A5 y A6 en el ámbito de gestión denominado AR-1. Esta Modificación fue aprobada definitivamente con fecha 3 de julio de 2018, si bien tras el recurso de otra parte de los propietarios del ámbito, con fecha 27 de febrero de 2018, el documento fue anulado mediante sentencia del TSJN.

La propuesta de ordenación aprobada por el Ayuntamiento, anulada por cuestiones de forma, plantea el desarrollo de la unidad mediante la implantación de usos residenciales.



Dicho documento planteaba la ordenación de todo el ámbito si bien resolvía la gestión mediante la definición de 3 etapas de urbanización, concentrando los derribos en la Etapa 1. Sin embargo, se generaban una fuerte carga de indemnizaciones debido a la cantidad de las industrias existentes en un ámbito relativamente pequeño.



El presente Plan de Participación propone la ordenación de un nuevo desarrollo sobre las parcelas donde se encuentran las edificaciones y actividades junto con un ámbito que coge una mayor extensión. De este modo, la superficie en la que se encuentran las industrias deja de tener tanta relevancia en comparación con la totalidad del ámbito de intervención y las cargas indemnizatorias que existen se diluyen.



1.6. EL VALLE DE ELORZ COMO PROTAGONISTA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL. OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN

El Valle de Elorz, ubicado al sur de Noáin, ha emergido como una pieza fundamental en la estrategia territorial de Navarra. Este enclave, caracterizado por su proximidad a infraestructuras clave y su acceso a nodos económicos emergentes, ha posicionado al valle como un eje estratégico para el desarrollo de actividades productivas y logísticas en la comunidad foral. Este auge industrial y económico plantea la necesidad de planificar un crecimiento residencial que acompañe esta evolución, dando respuesta a la demanda de vivienda generada por las oportunidades laborales y la llegada de nuevos habitantes.

1.6.1. Infraestructuras estratégicas en el Valle de Elorz

El Valle de Elorz cuenta con una serie de infraestructuras clave que lo convierten en un nodo estratégico para Navarra. Entre ellas destacan:

- Aeropuerto de Noáin: La proximidad al aeropuerto facilita la conectividad y posiciona al valle como un punto logístico esencial, no solo para la comunidad foral, sino también a nivel nacional e internacional. Este activo impulsa tanto el transporte de pasajeros como de mercancías, lo que atrae a empresas del sector logístico y aeronáutico.

- Ciudad del Transporte: La Ciudad del Transporte, con su concentración de servicios logísticos, es un polo de atracción para empresas de transporte, distribución y almacenamiento. Este centro refuerza la posición del valle como un referente en la cadena de suministro, generando empleo directo e indirecto.

- Ciudad Industrial: El desarrollo de parques industriales, en especial en sectores de alta tecnología y valor añadido, ha contribuido significativamente al crecimiento económico del valle. Estos parques albergan empresas en sectores como la automoción, la biofarmacia, y la energía, creando un ecosistema industrial que promueve la innovación y el empleo especializado.

1.6.2. Actividades económicas emergentes y potencial de I+D

Navarra se ha consolidado como un hub de actividades económicas vinculadas a la innovación y el desarrollo (I+D), y el Valle de Elorz no es la excepción. Empresas del sector biofarmacéutico y tecnológico han encontrado en esta región un lugar idóneo para su desarrollo. Además, las sinergias creadas por la proximidad a centros de investigación y universidades en Pamplona y sus alrededores, favorecen la creación de un entorno que fomenta la transferencia de conocimiento y el desarrollo de tecnologías avanzadas.

- Biofarma: La industria farmacéutica y biotecnológica ha mostrado un notable crecimiento en el valle. Empresas de este sector no solo generan empleo altamente cualificado, sino que también contribuyen a la diversificación económica de la región.

- Energía Eólica: Navarra es pionera en el desarrollo de energías renovables, y el Valle de Elorz, con su favorable orografía y condiciones climáticas, ha sido seleccionado como un área estratégica para la instalación de parques eólicos. La apuesta por las energías renovables refuerza la sostenibilidad del valle y proyecta un futuro basado en la economía verde.

1.6.3. Auge del sector automotriz y nuevas implantaciones industriales

Un factor determinante en el crecimiento reciente del Valle de Elorz es la expansión del sector automovilístico en Navarra. Nuevas implantaciones industriales relacionadas con la fabricación de componentes para vehículos eléctricos y la transición hacia tecnologías sostenibles están transformando el perfil económico de la zona. Estas inversiones representan una oportunidad para el crecimiento económico sostenido y la atracción de talento especializado.

Las implantaciones previstas en el corto y medio plazo, junto con las ya consolidadas, sugieren una creciente demanda de servicios y de mano de obra. En este contexto, la

presión sobre el mercado de la vivienda se incrementa, especialmente ante la llegada de nuevos profesionales atraídos por estas oportunidades laborales.

1.6.4. Demanda de vivienda a medio plazo

El dinamismo económico del Valle de Elorz está impulsando una transformación social en la zona. La creación de nuevos empleos en sectores de alta cualificación y la consolidación de infraestructuras logísticas e industriales están atrayendo a una nueva población que busca establecerse en las proximidades. Este fenómeno, combinado con el auge de la economía local, está generando una demanda creciente de vivienda, tanto para profesionales jóvenes como para familias.

El actual parque inmobiliario no es suficiente para absorber esta demanda a medio plazo. Ante este escenario, se hace imprescindible una planificación urbana que contemple nuevos desarrollos residenciales adaptados a las necesidades del nuevo perfil de habitantes, equilibrando densidad, sostenibilidad y calidad de vida. Los futuros desarrollos deberán tener en cuenta no solo la cantidad de viviendas necesarias, sino también su accesibilidad, los servicios asociados (educación, sanidad, ocio), y la integración de estos en el entorno natural del valle.

1.6.5. Oportunidad de actuación y sostenibilidad

El Valle de Elorz ofrece una oportunidad única para desarrollar un modelo de crecimiento residencial sostenible. Los nuevos desarrollos deben estar orientados a la eficiencia energética, la reducción de emisiones y la utilización de energías renovables, en línea con las estrategias europeas y nacionales de transición ecológica. Además, la proximidad a los centros de actividad económica facilitará la reducción de desplazamientos, lo que contribuirá a una menor huella de carbono y una mejor calidad de vida para los futuros residentes.

Es esencial que el planeamiento urbanístico no solo responda a la demanda de vivienda, sino que también contemple la creación de espacios verdes, infraestructura peatonal y ciclista, y la accesibilidad a servicios públicos, de manera que el Valle de Elorz no solo crezca en términos de población, sino que lo haga de forma equilibrada y sostenible.

Se puede concluir que, el Valle de Elorz, con su combinación de infraestructuras estratégicas, actividades económicas emergentes y un entorno industrial en auge, se posiciona como un territorio clave en la estrategia de crecimiento de Navarra. La necesidad de desarrollar nuevos espacios residenciales en este contexto es evidente, y representa una oportunidad para implementar un modelo de urbanismo que sea sostenible, eficiente y acorde con las necesidades de la población futura. La integración de vivienda, servicios y sostenibilidad será crucial para garantizar el éxito de este desarrollo residencial en el sur de Noáin, Valle de Elorz.

1.7. MARCO LEGAL

Tal y como se establece en los artículos 77 y 78 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de ordenación del territorio y urbanismo, previo a la aprobación inicial del planeamiento, este debe someterse a un proceso de participación ciudadana.

En el artículo 7 de la citada Ley también se indica que: *“cualquier 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”*.

Además, el punto 3 del artículo 7 precisa que: *“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”*.

Por último, en este mismo artículo se especifica que el proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación y que el contenido de este será, al menos:

- 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
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica
- Metodología y herramientas de difusión y participación
- Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

El objeto del plan de participación es diseñar un proceso participativo para poder elaborar las conclusiones valoradas del propio proceso.

Así, con las conclusiones se obtendrá un documento final en el que las aportaciones recibidas en el proceso participativo se analizarán y valorarán para su posible incorporación en los documentos de planeamiento en función de la conveniencia, oportunidad o posibilidad de estas.

2 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Con el presente Plan de Participación se pretende dar cumplimiento a las exigencias previstas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.1. AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

En este apartado se elabora un primer listado de agentes sociales y ciudadanos interesados en el planeamiento. Dicho listado no excluye al resto de agentes, sino que permite la incorporación de aquellos que muestren su interés en participar.

A continuación, se exponen los agentes sociales y ciudadanos con un particular interés en este Plan de Participación:

- Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Noáin.
- Miembros de la Corporación Municipal y, en su caso, técnicos responsables en materia de urbanismo del Ayuntamiento de Noáin.
- Propietarios de las parcelas
- Responsable del Centro Cultural de Noáin
- Comité de Servicios Sociales de Base de Noáin
- Área de Jardinería y Agenda Local 2030
- Asociación de la Industria de Navarra- AIN
- Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra – CEIN
- Consumidores Irache
- Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad de Navarra – CERMIN
- Coordinadora de Organización de Mujeres y/o Feministas por la Igualdad en Navarra COMFIN
- AENA
- Confederación Hidrográfica del Ebro

2.2. RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Tal y como se ha mencionado, el objetivo es dar un final a la trama residencial del núcleo urbano de Noáin incorporando una nueva trama residencial en el extremo sur de este.

2.2.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Los objetivos principales son:

- Dar una terminación a la trama del núcleo urbano existente.
- Creación de un espacio libre de uso y dominio público como una plaza o parque que sirva de zona de esparcimiento
- Atención a las demandas propias del desarrollo urbano, la movilidad sostenible, la accesibilidad y el urbanismo de género.
- Integración del límite con el espacio no edificado del entorno

En las diferentes propuestas se incluirá un 3D aéreo que permita comparar las nuevas propuestas con el estado actual que se puede apreciar en la siguiente imagen:



Uso de la edificación

Analizando el tejido urbano del núcleo urbano más próximo, se observa que, en toda la zona próxima, tanto las plantas elevadas como las plantas bajas de los edificios tienen uso residencial.

En la mayor parte de la propuesta se plantean edificios con un uso residencial tanto en las plantas elevadas como en las plantas bajas. Ahora bien, en zonas concretas en las que se prevé mayor afluencia de personas, se plantea un uso comercial en planta baja.

En cuanto a la distribución de viviendas, el 50% de estas serán viviendas protegidas, siendo la distribución de porcentajes finales la siguiente:

- Vivienda libre 50%
- Vivienda protegida VPO 30%
- Vivienda protegida VPT 20%

Teniendo en cuenta estas premisas, se han planteado 4 alternativas de ordenación que se han valorado durante el proceso de desarrollo.

2.2.2. Alternativa 01

Dentro de la primera alternativa se incluye cualquier propuesta de ordenación con edificaciones de reducida altura.

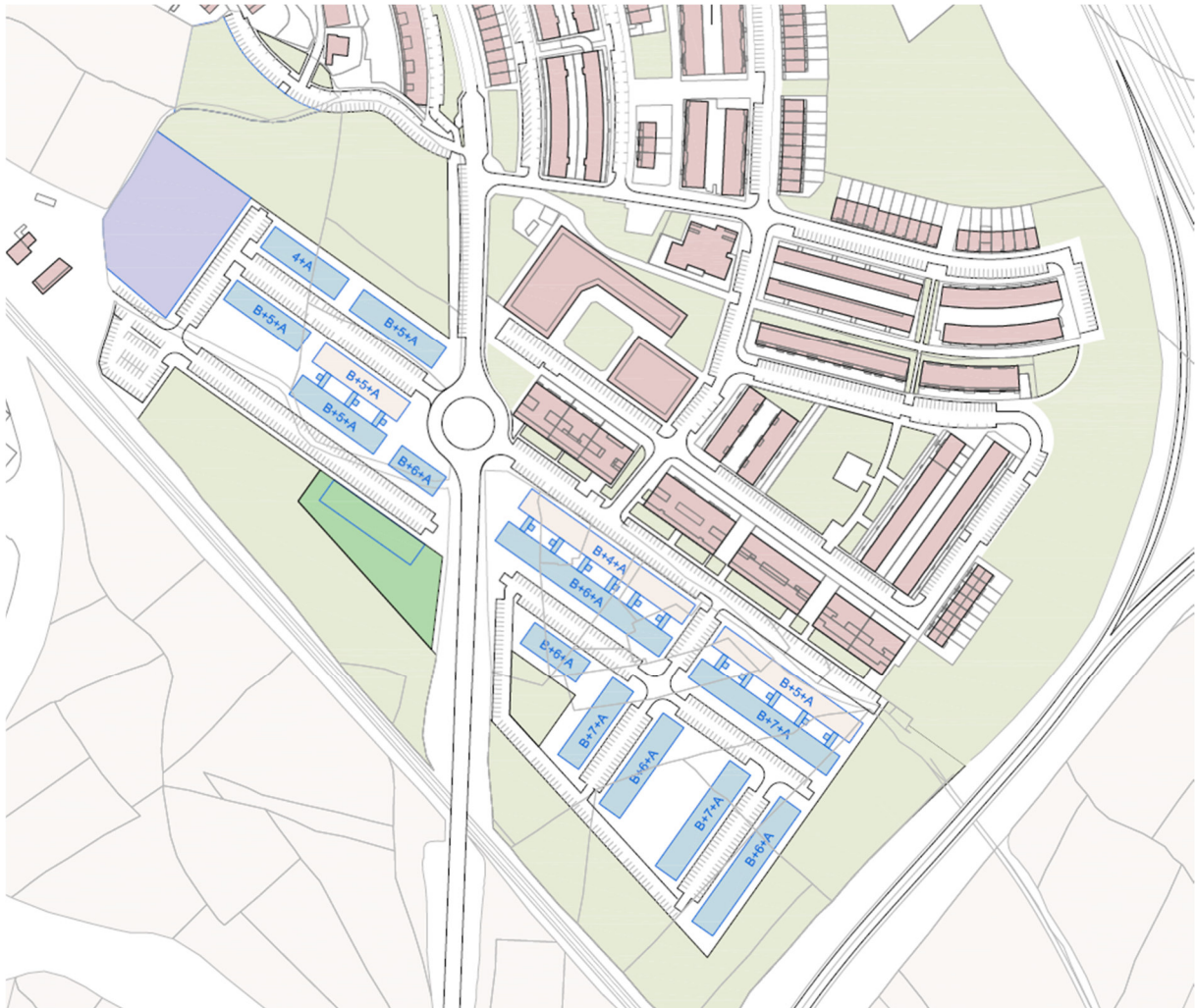
El ámbito que permite la edificación residencial está constreñido tanto por las servidumbres ferroviarias, de carreteras y del aeropuerto, como por los desniveles del terreno.

El reducido ámbito en el que se puede edificar hace que sea inviable económicamente hacer una propuesta en la que, en todo el ámbito, las alturas sean reducidas.

Como consecuencia de lo anterior, se mantendría todo el ámbito tal y como se encuentra actualmente.

No se terminaría la trama urbana de Noáin en el límite sur y se mantendrían las industrias que actualmente existen en parte del ámbito.

2.2.3. Alternativa 02



Se propone una ordenación que sigue las alineaciones existentes de la Calle Ezperun convirtiéndose en el eje principal de la nueva ordenación.

En cuanto a la tipología edificatoria, hay una combinación entre edificios longitudinales aislados y edificios longitudinales enfrentados a 9 metros de distancia en los que se forman patios interiores.



La zona comercial se plantea íntegramente en las plantas bajas del eje principal de la ordenación, la calle Ezperun, a ambos lados de la Calle Real. Al final de dicho eje, se prevé un espacio para dotaciones públicas

En la zona del límite noroeste del ámbito se propone terminar y conectar los viales existentes que actualmente terminan en terrenos agrícolas para así darle continuidad con la nueva ordenación.

Todo el límite sur y este, junto a la mayor parte del desnivel del oeste de la calle Real queda destinado a espacio libre público.

Tanto en esta como en las otras alternativas, la eliminación de las naves industriales existentes permite la creación de un acceso al municipio de Noáin con espacios verdes y edificaciones residenciales en lugar de industriales.

De este modo, la imagen de llegada al municipio desde el acceso sur cambia completamente.

Se incluye imagen del estado actual y de la nueva propuesta



Como aspecto mejorable de la ordenación está la calidad de las viviendas de los edificios enfrentados con patio. Debido a la propia tipología del edificio, hay una gran cantidad de viviendas en las que parte de las estancias se orientan hacia un patio en lugar de tener vistas y luces hacia el exterior.

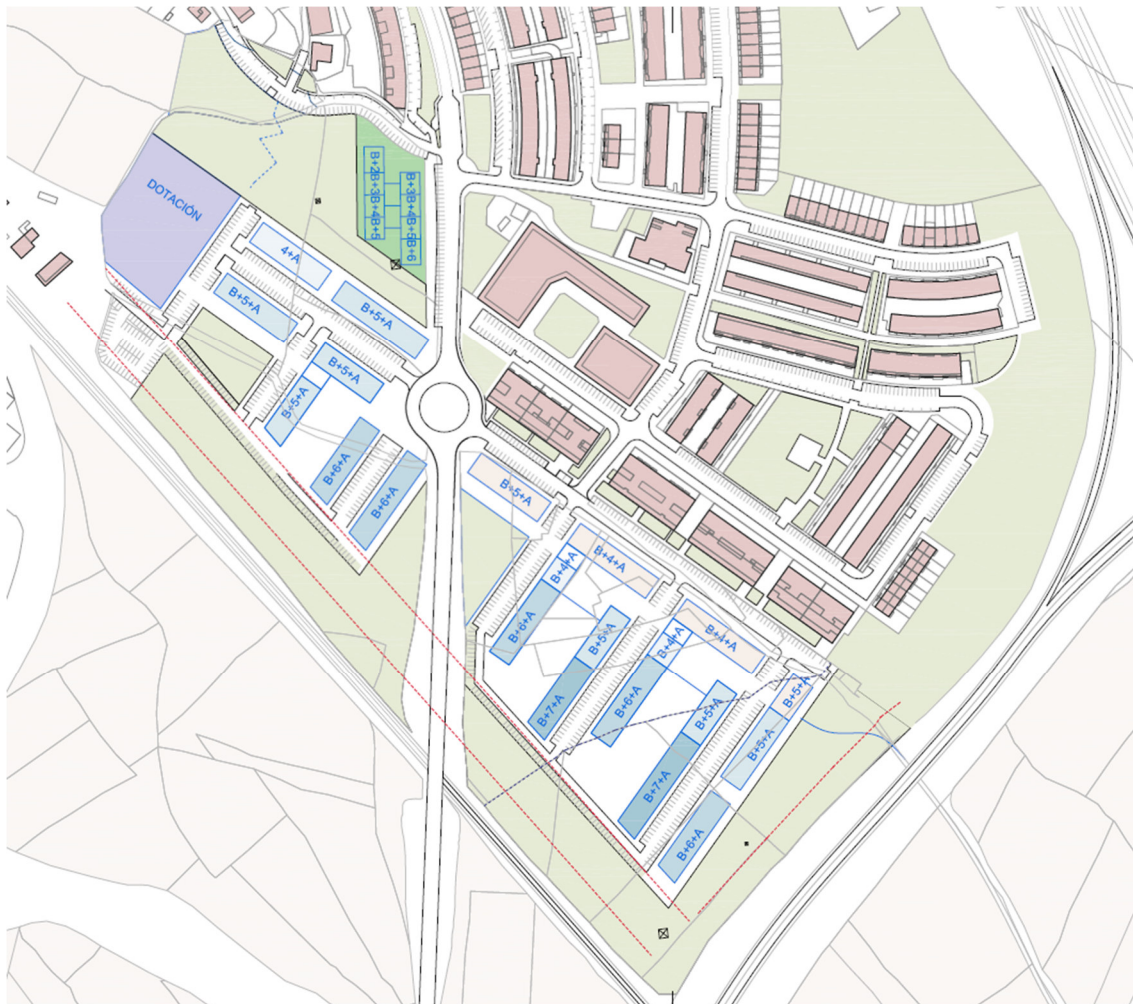
Además, en la mitad de dichas viviendas, la orientación de su fachada principal es norte quedando la fachada trasera en el mencionado patio.

Cabe mencionar que el desarrollo urbanístico podría verse afectado por la menor demanda de compra de dicha tipología de viviendas respecto a las que no tienen patios interiores.

Intensidad de la edificación

En función de los metros cuadrados de la propuesta se estima que habrá 850 nuevas viviendas.

2.2.4. Alternativa 03



Se propone una ordenación que sigue las alineaciones existentes en la Calle Ezperun y, tras ella, cambia de dirección para integrarse en la zona verde pública del límite de la ordenación.

Esta ordenación permite una mayor calidad arquitectónica con viviendas sin patios interiores y distancias entre edificios que permiten una buena iluminación y ventilación.

Además, en el límite sur, cada edificio tenga diferente longitud, lo que permite que la mayoría de las viviendas vayan a tener vistas largas.

La posibilidad de crear viviendas de calidad facilita el desarrollo urbanístico debido a una mayor demanda para la compra de estas.



Analizando más en detalle la propuesta, se ha optado por prolongar la Avenida la Lostra dándole continuidad en la nueva ordenación.

En cuanto a las alturas de los edificios propuestos, se ha priorizado que los de menor altura se encuentren en la calle Ezperun. De este modo, no existe contraste de alturas entre los existentes y la nueva ordenación.



La zona comercial se plantea íntegramente en las plantas bajas de la calle Ezperun. Frente a este se crea una zona de aceras anchas que permiten tanto el paseo como la estancia de las personas.

Se incluye imagen del estado actual y la nueva propuesta.



Hacia el sur de estos edificios se deja un pasaje peatonal continuo y público que cruza la Calle Real para llegar hasta el final del ámbito en el que se prevé espacio para una dotación pública.

En la zona del límite noroeste del ámbito se propone terminar y conectar los viales existentes que actualmente terminan en terrenos agrícolas para así darle continuidad con la nueva ordenación.

Todo el límite sur y este, junto a la mayor parte del desnivel del oeste de la calle Real queda destinado a espacio libre público



Intensidad de la edificación

En función de los metros cuadrados de la propuesta se estima que habrá 827 nuevas viviendas.

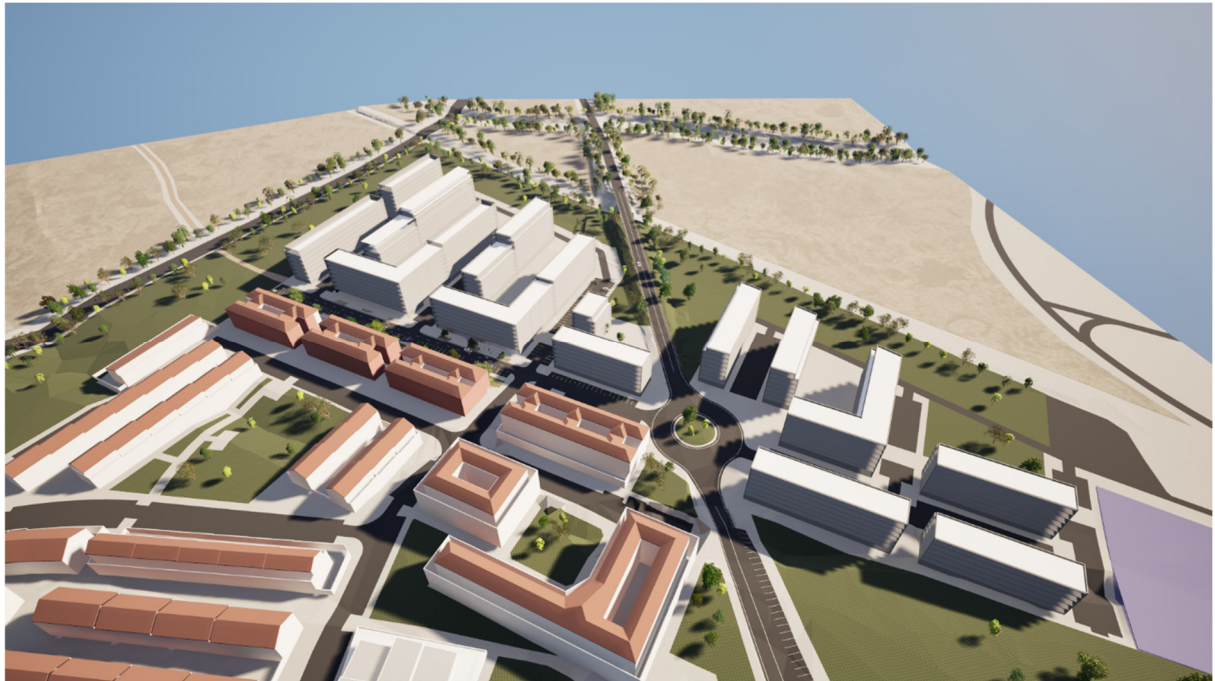
2.2.5. Alternativa 04



En este caso, la propuesta de ordenación es similar a la alternativa 03.

La diferencia se encuentra en que se ha priorizado la liberación de suelo público para poder crear más zona verde u otro espacio en que se pueda ubicar otra dotación pública.

Para ello, es necesario aumentar ligeramente las alturas, pudiendo así alcanzar el número de viviendas que hace viable el desarrollo del suelo.



En este caso, la zona comercial se mantiene en la Calle Ezperun y se prolonga a las plantas bajas de los edificios de la zona oeste. De este modo se llega hasta la zona prevista para la dotación pública con bajos comerciales en la zona sur de dicha calle.



En cuanto a la calidad arquitectónica de los edificios propuestos, se mantiene respecto a la propuesta 03 teniendo así una demanda de compra de estos muy similar en ambas alternativas.



Intensidad de la edificación

En función de los metros cuadrados de la propuesta se estima que habrá 825 nuevas viviendas.

2.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Según los planos de servidumbres de aeródromo y radioeléctricas del Ministerio de Fomento aprobados en el Real Decreto 248/2019 de Modificación de Servidumbres Aeronáuticas, la altura límite que marcan las servidumbres aeronáuticas va aumentando a lo largo del ámbito. Así, se analiza el cumplimiento en los 3 puntos más desfavorables y considerando la mayor altura de edificios de las 3 alternativas presentadas.

Zona oeste de la Calle Real.

La rasante topográfica en dicha zona es 440,50m y la altura límite que marcan las servidumbres es 474m. La altura de edificación propuesta es B+5+A, llegando a 21m de altura ($440,50 + 21 = 461,50\text{m}$). Hay que tener en cuenta que, a dicha altura, debemos sumarle las chimeneas y pararrayos, pero teniendo en cuenta que el límite marcado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) es 474, se puede concluir que se cumplen las servidumbres aeronáuticas.

Zona este de la Calle Real.

Se analizan los edificios más desfavorables en cuanto a servidumbres aeronáuticas de altura B+6+A y B+7+A. Para el primero de ellos la altura de edificación llegaría a 24m y la rasante topográfica es 440,50m ($440,50 + 24 = 464,50\text{m}$). En este punto el límite de servidumbres que marca AESA es 476m. Para el segundo la altura del edificio es 27m y la rasante 441,00m ($441,00 + 27 = 468,00\text{m}$) siendo el límite aeronáutico 480m. En ambos casos, teniendo en cuenta las chimeneas y pararrayos, se cumple con las alturas límites límite que marca AESA

Por último, además del cálculo inicial realizado en el que se cumplen las servidumbres marcadas por la Agencial Estatal de Seguridad Aérea, se solicitará un informe para que verifiquen que no existe problema alguno.

Servidumbres acústicas

En cuanto a las servidumbres acústicas, todo el desarrollo residencial se encuentra fuera del límite de la isófona de 50 dB A durante la noche, el límite vigente que marca el Plan Director del Aeropuerto.

En cualquier caso, siempre se atenderá a los condicionantes indicados por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

2.4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En un futuro se elaborará una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica teniendo en cuenta las conclusiones obtenidas a partir del desarrollo del proceso participativo.

2.4.1. Impacto en la Hacienda Pública de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan

Ingresos

En la promoción y construcción de los edificios propuestos en la modificación del Plan, el Ayuntamiento de Noáin tendrá derecho al cobro de impuestos y tasas en diferentes momentos.

A continuación, se van a mencionar los que tienen una mayor relevancia económica. Además, se debe tener en cuenta que algunos de ellos se recibirán periódicamente como el IBI, IVTM,... mientras que otros tienen un carácter puntual y se recibirán durante las fases de desarrollo urbanístico, construcción de las edificaciones y apertura y ocupación de locales y viviendas.

Ingresos puntuales

En la fase de construcción, nos encontramos con el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) que se aplica a aquellas construcciones, instalaciones y obras que requieran licencia. Dicho impuesto recae sobre las personas físicas, jurídicas o entidades que sean dueños de la construcción, instalación u obra, es decir, sobre los promotores.

Según la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, el tipo que se establece es del 5% del coste de ejecución material de las obras.

Se ha realizado una estimación rápida de los ingresos municipales a través de dicho impuesto y se ha supuesto un coste de ejecución construido medio. Teniendo en cuenta la superficie planteada en la propuesta, la cifra total sumando los ingresos por las tasas de otorgación de licencias, se puede estimar en torno a 5,60 millones de euros. Cabe mencionar que esta cifra depende de los presupuestos de las obras a realizar por lo que es una estimación basada en los precios de construcción del momento.

Además del ICIO, el Ayuntamiento de Noáin – Valle de Elorz recibirá los ingresos correspondientes a las licencias de apertura.

Otro de los impuestos por los que el Ayuntamiento recibirá un ingreso son los debidos a la plusvalía. Si bien dichos impuestos se cobran más de una vez ya que se devenga cada vez que hay una transmisión, no se realiza con una periodicidad fija por lo que se han incluido en el apartado de impuestos puntuales. Haciendo una estimación, podríamos fijarla en torno a 550.000 €

Por otra parte, los propietarios deberán ceder el 10% del aprovechamiento que se plantea en la modificación cuyo valor se estima aproximadamente en 2,5 millones de euros.

Por último, cabe mencionar que parte de los terrenos en los que se plantea la intervención son propiedad del Ayuntamiento por lo que, además, este recibirá un ingreso por los mismos de aproximadamente 1,7 millones.

Impuestos recurrentes

Una vez se ocupen las viviendas y se haga efectiva la apertura de las diferentes actividades, aparecerán los impuestos de carácter recurrente.

Uno de los impuestos recurrentes es el IBI, Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Para el 2025, está establecido por el Ayuntamiento del Noáin con un gravamen municipal del 0,25% sobre el valor catastral de la edificación y sobre el valor del suelo urbanizado. Se puede estimar unos ingresos anuales en concepto de IBI de aproximadamente 260.000 €/año.

Otro de los impuestos que recaudaría el Ayuntamiento son el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Anualmente, grava la titularidad de los vehículos de tracción mecánica.

Atendiendo a los presupuestos generales del Ayuntamiento, uno de los conceptos son los Ingresos por transferencias corrientes. En el presupuesto de 2024, dicha cifra ascendía a unos 3,6 millones de euros. Teniendo en cuenta que depende del número de habitantes del término municipal, podemos estimar unos ingresos aproximados de 890.000 €/año en conceptos de transferencias corrientes.

Por último, quedarían los impuestos de actividades económicas que se pudieran recibir en función de los comercios que se abrieran en las plantas bajas de las edificaciones.

Gastos

Por último, se analizan los gastos que aumentarían en el Ayuntamiento. De los capítulos de gastos generales del presupuesto municipal, previsiblemente se verían

incrementados los capítulos de gastos de personal y gastos de bienes corrientes y de servicios.

Para el primero de dichos capítulos del presupuesto general se dejaron previstos 3,3 millones y para el segundo 3,8 millones.

Para los gastos de personal podríamos estimar su aumento como una relación con el aumento de población mientras que para los gastos de bienes corrientes y de servicios los vamos a estimar en función de la superficie que se incrementa. Estos últimos no se calculan en función de la población debido a que son los gastos destinados a proporcionar a la ciudadanía servicios esenciales como alumbrado, agua, limpieza, etc., teniendo un mayor impacto la superficie que la población que hay en dicha superficie.

De este modo, el incremento de los gastos puede estimarse en 1,1 millones de euros al año aproximadamente. Ahora bien, cabe mencionar que es posible que el incremento de gastos no sea lineal ya que hay recursos que se pueden optimizar.

Conclusiones

Tal y como se ha comprobado, los ingresos puntuales son claramente positivos y, una vez se haya desarrollado toda la actuación, el balance de ingresos y gastos se sigue manteniendo positivo.

Así, la estimación se traduce en unos ingresos aproximados de 11,5 millones (algunos puntuales a lo largo de 5 años y otros recurrentes) frente a unos gastos de 1,1 millones

En cuanto a los costes de planeamiento y las indemnizaciones a las empresas actualmente ubicadas en la zona, todo ello forma parte de las cargas que deben correr por cuenta de los propietarios de los terrenos. Así, dichos gastos no repercuten en las cuentas públicas del Ayuntamiento de Noáin.

2.4.2. Viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas para la iniciativa privada

Para el cálculo de la viabilidad económica de la operación para los operadores privados se han analizado la totalidad de gastos que implica la intervención.

Valor de venta

Para calcular el valor de venta, se han tomado como precios de venta de VPO y VPT los precios máximos que marca el Gobierno de Navarra. En cuanto al precio de venta de las viviendas libres, se ha tenido en cuenta el precio de venta en Noáin.

Así, dado que se conoce la edificabilidad máxima, las superficies medias de las plazas de aparcamiento y trasteros, y los porcentajes de vivienda de cada tipo, (50% libre, 20% VPT, 21% VPO de venta y 9% VPO de alquiler) se han calculado los ingresos.

Teniendo en cuenta que el 10% del aprovechamiento hay que cederlo al Ayuntamiento, el valor de venta total asciende a unos 173 millones de euros €

Valor Residual del suelo

El valor residual total del suelo asciende a 5,9 millones de euros

Valor de costes

Para calcular el valor de costes totales hay que tener en cuenta varios apartados encontrándose, entre ellos, el presupuesto de contrata de la edificación, el de la urbanización, los honorarios de los técnicos, las tasas y licencias, los costes de gestión y promoción y las cesiones municipales.

Coste de construcción

En cuanto al coste de construcción de la edificación se ha considerado un valor de 1100 €/m² para las plantas sobre rasante y 500 €/m² para las plantas bajo rasante. Se ha supuesto una superficie construida total suponiendo 30 m² por cada plaza de aparcamiento y un trastero por vivienda. De esta forma, la cifra aproximada sería de 117 millones.

Coste de urbanización

Para los costes de urbanización hay que tener en cuenta varias cosas. Por una parte, están los costes de derribo de las actuales naves. A esto hay que sumarle los costes propios de la urbanización, tanto de zonas verdes, pavimentadas y zona de viario. Por último, hay que tener en cuenta que hay una importante suma de indemnizaciones para los propietarios de los inmuebles y actividades que actualmente hay en el ámbito de la intervención. Teniendo en cuenta todos los aspectos, se calcula un coste total de urbanización de aproximadamente 15 millones.

Honorarios técnicos

De cara a calcular los honorarios de los técnicos, se han considerado los de planteamiento, gestión, urbanización y proyectos de edificación. Así, la suma total de todos ellos podría estar en torno a 5,4 millones

Tasas y licencias

En cuanto a las tasas y licencias, se han considerado tanto los impuestos como el ICIO, como las tasas por la otorgación de licencias. Como se ha comentado en el apartado anterior, estos gastos suponen ingresos para el Ayuntamiento alcanzando la cifra de 5,6 millones

Costes de gestión y promoción

Basándonos en datos de otras promociones, se ha valorado en 7 millones de euros €.

Si sumamos todos los apartados, el total del valor del coste de construcción se estima en 150 millones de euros

Conclusión

Según los datos estimados, podemos aplicar la siguiente fórmula para ver si es viable económicamente.

$$Vv / (Vr + Vc) = K \quad 173.000.000 / (5.900.000 + 150.000.000) = 1,1$$

De este modo se puede concluir que es viable la operación propuesta.

2.5. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

El proceso participativo se anunciará mediante publicación en el Boletín Oficial de Navarra y en los diarios editados en Navarra. Además, para invitar a la participación ciudadana y tener un mayor alcance, también se anunciará en el tablón municipal y en la web del Ayuntamiento de Noáin.

En la misma web, se dejará accesible a toda la ciudadanía la documentación necesaria para entender y analizar la propuesta de la modificación del Plan Municipal que se quiere tramitar y sobre la que se está llevando a cabo el proceso participativo.

En cuanto al plazo y, conforme al artículo 72 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 será, como mínimo de un mes, quedando las fechas de inicio y fin indicadas debidamente.

En cuanto al desarrollo del proceso participativo, se van a abrir dos vías.

Por una parte, mediante sistemas de participación on-line y, por otra parte, mediante sesiones informativas y explicativas.

El objetivo de ambas dos vías es el mismo, conseguir la máxima transparencia posible y analizar todas las propuestas que se obtengan desde todos los puntos de vista, incluyendo el económico-financiero. Además, servirá al Ayuntamiento en la toma de decisiones, teniendo este un papel fundamental en el proceso.

En cuanto a la vía on-line, en la web del Ayuntamiento de Noáin se pondrá a disposición de todos los interesados la información relativa al proceso de participación junto con la información principal de la propuesta de modificación del Plan Municipal planteada.

Además, se incluirá el cuestionario del Anexo I en que se hacen preguntas iniciales y en el que se podrán incluir todas las aportaciones que se considere. Para remitir dicho cuestionario o las aportaciones permitidas, se habilitará el correo electrónico lastraviesasnoain@gmail.com

Por otra parte, se mantendrán reuniones informativas y participativas dirigidas, especialmente, a las personas, asociaciones y entidades que pudieran estar interesadas en la modificación del Plan Municipal de Noáin y que han sido identificadas en el presente documento.

El objeto de dichas reuniones es informar sobre el contenido de dicha modificación y recibir las sugerencias, propuestas o valoraciones que se realicen por parte de los interesados y que, posteriormente, se analizarán.

Dichas reuniones se anunciarán con fecha y hora en la web del Ayuntamiento de Noáin para que pueda acudir todo aquel interesado. Además, a las personas y entidades

identificadas en el Plan de Participación se les notificará de manera individual invitándoles a asistir a las mencionadas sesiones.

Teniendo en cuenta ambas vías de información, también se facilitan dos opciones para poder realizar las aportaciones.

- Mediante correo electrónico
- En las propias reuniones de manera presencial comunicando las aportaciones. Estas se recogerán por escrito y de manera ordenada.

El proceso planteado participativo expuesto de plantea como un proceso abierto sujeto a los cambios que se puedan entender convenientes para el desarrollo de este, especialmente para aquellos que pudieran estar interesados y no se haya incluido inicialmente en el presente plan. Ahora bien, se tendrán en cuenta los plazos previstos para evitar excesivas dilaciones en el tiempo.

2.6. CONCLUSIONES DEL PROCESO PARTICIPATIVO

Una vez se reciban las aportaciones del proceso participativo, se analizarán y valorarán para la redacción de la modificación del Plan Municipal.

Se redactará un documento de las conclusiones obtenidas a partir de las diferentes aportaciones en el que aparecerán tanto las aportaciones como la valoración técnica que se realice de las mismas.

Para darle la máxima difusión posible, tanto las valoraciones como las conclusiones se creará un documento que se podrá consultar en la web municipal.

Pamplona, a 26 de febrero de 2025

Fdo. Marcos Escartín Miguel

Arquitecto