

MEMORIA

INDICE

- 1.- OBJETO, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA URBANA (PPC).
 - 2.- ENTIDAD PROMOTORA
 - 3.- MARCO LEGAL.
 - 4.- ANTECEDENTES, FINALIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
 - 5.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO.
 - 6.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.
 - 7.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
 - 7.1.- ALTERNATIVA I
 - 7-2.- ALTERNATIVA II
 - 7.3.- ALTERNATIVA III
 - 8.- NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO
 - 9.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - 10.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.
- ANEXO nº 1.- Borrador de la carta de invitación de la Junta de Compensación para participar en la sesión informativa y participativa.

1.- OBJETO, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA URBANA

El presente Plan de Participación Ciudadana (en adelante PPC) tiene por objeto diseñar el proceso participativo previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 de Noáin perteneciente al término municipal de Valle de Elorz.

La Unidad de Ejecución U.E.5.3 queda delimitada en el planeamiento vigente, si bien, a propuesta del Ayuntamiento de Valle de Elorz se propone redelimitar su ámbito, incorporando a la UE las parcelas catastrales 234 y 235 del polígono 1, de conformidad con el artículo 61.3 TRLFOTU:

| POLIGONO | PARCELA | SUPERFICIE m2 |
|----------|---------|---------------|
| 1 | 8A | 48.219,82 |
| 1 | 241 | 1.086,57 |
| 1 | 479 | 1.055,68 |
| 1 | 567 | 3.439,32 |
| 1 | 234 | 1.829,81 |
| 1 | 235 | 709,45 |
| TOTAL | | 56.340,65 |

El PEAU que se tramitará tras el proceso de participación, se refiere a la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 de Noáin, conforme a la nueva delimitación que se propondrá por recomendación que el Ayuntamiento con el objeto completar la ordenación del ámbito; con su incorporación se conseguiría una planificación integrada de todos los terrenos existentes entre el núcleo urbano y los terrenos de protección del aeropuerto.

Las parcelas citadas (234 y 235 del polígono 1) están clasificadas en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable y su incorporación a la Unidad de Ejecución supondría su clasificación como suelo urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 61.3 del TRLFOTU. La superficie de las citadas parcelas es de 2.539,26 m², lo que supone un porcentaje del 4,51% respecto de la superficie total de la unidad resultante, que resulta un porcentaje inferior al 10%, fijado como máximo en el TRLFOTU.

El suelo de las parcelas que se incorporan al ámbito del PEAU se destinaría a zona verde completando la unión entre el parque adyacente existente y el de nueva creación según se prevé en la ordenación urbana de la Unidad.



Ámbito del PEAU

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4 del TRLFOTU, el PPC cuenta, al menos, con los contenidos siguientes:

- Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados en 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.

El PPC constituye el instrumento en que debe fundamentarse el proceso de participación previo a la tramitación del expediente. Se trata, por tanto, de poner a disposición de la ciudadanía, y en especial, de los colectivos que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y las explicaciones suficientes para que puedan conocer su contenido y realizar sus aportaciones, propuestas de mejora u otras alternativas de planeamiento sobre los documentos elaborados antes de que éstos se presenten para su aprobación inicial.

Como es obvio, el PPC debe ajustarse al objeto del futuro PEAU, tanto en su contenido documental, como en la metodología del propio proceso de consultas y aportaciones procurando la máxima difusión y transparencia del proceso, así como una óptima participación de los ciudadanos afectados por la propuesta.

La tarea del PPC concluiría mediante la elaboración de las conclusiones valoradas del propio proceso de participación, que se incorporarán al PEAU.

2.- ENTIDAD PROMOTORA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Junta de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del área 5 de Noáin.
Gerencia de la Junta: AVANZ GESTIÓN INMOBILIARIA: Carlos Ibáñez.

3.- ENCUADRE NORMATIVO

Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de transparencia y gobierno abierto, prevé en su artículo 1 garantizar de forma efectiva, "el derecho de los ciudadanos y ciudadanas a participar en la toma de decisiones sobre los asuntos públicos que incidan directa o indirectamente en el interés público, manteniéndose, a tal efecto, un diálogo abierto, transparente y regular".

El artículo 7 del el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, en adelante TRLFOTU, establece un marco para la transparencia y la participación social en la elaboración del planeamiento urbanístico, entendiéndose que *"...decisiones tan trascendentales para la colectividad y la ciudadanía deben contar con una participación más allá de los periodos de información pública y alegaciones; una participación efectiva y real en su elaboración a través de un proceso transparente, ágil y conocido"*, tal y como se expresa en la exposición de motivos de la propia modificación legislativa de 2015.

El PEAU constituye una figura de desarrollo urbanístico para el suelo urbano, regulada en el art. 61.2 TRLFOTU. En el artículo 7 del citado del TRLFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana (PPC) de forma previa a la aprobación inicial de un PEAU.

Así, por tanto, de modo previo a la presentación a trámite del PEAU debe desarrollarse el correspondiente proceso de participación ciudadana.

La legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, tal y como se determina en el apartado 2 del artículo transcrito, en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de los planes urbanísticos de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o incluso en ambos.

Interesa en este apartado reseñar que la actuación que se prevé en el PEAU que se redactará tendrá el carácter de actuación de renovación o reforma de la urbanización.

4.- ANTECEDENTES, FINALIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra, en sesión del 11 de abril de 2001, acordó aprobar definitivamente el Plan Municipal de Valle de Elorz. La publicación del Plan Municipal se produjo en el Boletín Oficial de Navarra nº 43 de 8 de abril de 2002. El Plan definió la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 del Área 5, suelo clasificado como urbano.

El Ayuntamiento de Valle de Elorz propuso el cambio de uso de industrial a residencial en el proceso de tramitación de la EMOT de 2009

En 2021 fue aprobado un PEAU en la UE. 5.3 que tenía por objeto la correcta definición del concepto “superficie construida consolidada”, tratando de resolver la ambigüedad con la que el vigente Plan Municipal aplicaba el citado concepto a los edificios existentes en la parcela 8ª de la U.E.; y, posteriormente, se suscribió un convenio urbanístico de gestión entre el Ayuntamiento del Valle de Elorz y la Junta de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 para la transformación del uso industrial existente en residencial y terciario mediante un PEAU.

En función de estas circunstancias, se redactará el PEAU que regulará la actividad urbanística de la Unidad, y, en consecuencia, se promueve previamente, el proceso participativo previo que se diseña en el presente documento.

5.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO

Forman parte del listado de agentes sociales y ciudadanos interesados:

- Propietarios de las parcelas ubicadas en la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 de Noáin.
- Propietarios de las parcelas catastrales 234 y 235 del polígono 1.
- Propietarios o usuarios de los edificios industriales próximos a la propia Unidad de Ejecución del polígono Talluntxe, en concreto, de las parcelas 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663 y 1214 del polígono 1.
- Representante de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA).
- Vecinos de la localidad de Noáin.

Asimismo, se ha entendido conveniente la invitación al proceso participativo a los miembros de la Corporación Municipal con responsabilidades en el área de urbanismo, con independencia de que el alcalde pueda invitar a otros concejales de la Corporación Municipal.

6.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

El contenido del PEAU que se redactará se fundamenta en diversos objetivos de planeamiento que son relevantes tanto para la idoneidad del desarrollo urbanístico como para atender las necesidades de estrategia urbanística municipal. Los objetivos fundamentales son:

- Reconfigurar la entrada de Noáin para dotarla de un perfil urbanístico moderno residencial-comercial en sustitución del perfil industrial que suponía la fábrica de Mepamsa.
- Establecer un entorno urbanístico dinámico que facilite la movilidad sostenible y el ocio al aire libre y que de continuidad a la trama urbana de Noáin entorno a la Calle Real y de esparcimiento sobre el Parque de los Sentidos.
- Dotar a Valle de Elorz en particular, y la cuenca de Pamplona en general, de un parque de vivienda asequible según los usos determinados por la legislación vigente y materializando así la estrategia de accesibilidad a la vivienda establecida por las diversas administraciones de la Comunidad Foral de Navarra.
- Dotar a Noáin de un conjunto comercial en el que combine una mediana superficie alimentaria con un entramado de comercio y servicios de proximidad que sean accesibles tanto peatonalmente como en vehículo con aparcamiento suficiente.
- Dotar a Valle de Elorz de una cesión de suelo para uso y dominio público destinado a espacios libres y equipamientos que según la legislación vigente se estima en una superficie mínima de 30.000 m²
- Dar continuidad y compacidad a la trama residencial existente adoptando como altura máxima las cubreras de los edificios residenciales existentes y acorde a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona según se definen en el Real Decreto 248/2019 de Modificación de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona.

Desde el Ayuntamiento se han expuesto los siguientes objetivos municipales:

- Cambiar el uso de industrial a residencial en línea con las previsiones de la EMOT tramitada en 2009
- Ámbito de la unidad, en la medida de lo posible, ampliarlo sobre los terrenos no incluidos como urbanos/urbanizables en el Plan Urbanístico Municipal aprobado en 2001 y posteriormente excluidos del Plan Director del Aeropuerto (Parcelas 234 y 235).
- Interés municipal de disponer de suelo para dotaciones:
 - Un equipamiento municipal
 - Un aparcamiento disuasorio

Como referencia se ha estimado una superficie de 2.500m² para un equipamiento municipal con uso deportivo/cultural y de 100 vehículos para el aparcamiento disuasorio.

- Localizar a modo de boulevard una franja junto a la carretera PA-31 donde se integren recorridos peatonales y ciclables.
- Dar continuidad al parque del Area 3 hasta enlazar con la franja anterior.
- Resolver los accesos rodados a la unidad con una perspectiva global que abarque desde la intersección de la carretera del aeropuerto hasta la rotonda de acceso a Noain.
- En el borde de la carretera PA-31 debe reservarse suelo público con el objeto de establecer una conexión peatonal y ciclable desde Noain hacia Pamplona. Esta reserva ya viene recogida en el POT-3 como un eje de actividad cívica. Esta reserva tendrá continuidad con la calle Real y con el parque situado al Oeste de Noain.

7.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Una vez definidos los objetivos de planeamiento se han elaborado tres alternativas de ordenación urbana que representan tres líneas de estrategia urbanística de expansión de la población de Noáin hacia el norte en continuidad con la Calle Real y Parque de los Sentidos:

1. Estrategia de culminación.
2. Estrategia de continuidad.
3. Estrategia de transición al eventual desarrollo futuro de un espacio deportivo de gran tamaño.

Las diversas alternativas obedecen a criterios generales comunes de interés general. En concreto:

- Transición respecto al tejido urbano existente en la plataforma norte de Noáin procurando la continuidad con la nueva actuación.
- Accesibilidad peatonal desde la ciudad consolidada y en nuevo asentamiento residencial.
- Construcción de una nueva rotonda sobre la carretera PA-31 para dar acceso de vehículos a la nueva zona residencial y conversión de la carretera en avenida desde la nueva rotonda. Aunque se han considerado otras alternativas como el acceso mediante un carril de servicio, inicialmente se ha descartado por motivos técnicos. Según la alternativa finalmente elegida y los criterios de movilidad considerados por del Ayuntamiento, equipo redactor y previo el preceptivo informe de movilidad a realizar por técnicos expertos en la materia, se determinaría la alternativa más idónea durante el proceso de tramitación del PEAU.
- Previsión de nuevos servicios (comercio de proximidad, pequeña hostelería, etc.) accesibles y próximos a la zona residencial existente.
- Previsión de un nuevo equipamiento público ubicado según la conveniencia de uso municipal de cada alternativa.

- Vía verde en paralelo a la carretera Noáin – Pamplona (PA-31) donde se integren recorridos peatonales y ciclables.
- Continuidad del Parque de los sentidos en la zona Oeste de la nueva zona residencial hasta enlazar con la Vía verde anteriormente mencionada.



En la imagen se representan gráficamente estos principios.

Sobre estos lineamientos, los promotores del planeamiento consideramos someter a consideración algunos aspectos de especial relevancia comunes a todas las alternativas presentadas:

- La orografía actual presenta un significativo desnivel entre la parcela industrial y la calle Sierra de Alaiz (entre 3 y 7 metros) y que condiciona de forma relevante el diseño urbanístico y la conexión rodada entre el nuevo planeamiento y la actual trama urbanística de Noain.



Desnivel entre plataforma de Noain y suelo industrial Mepamsa

- **Área Comercial y Servicios:** Consideramos conveniente que esta zona esté lo más próxima posible a la actual trama urbanística de Noain y dotada de un espacio comercial entorno a una plaza y que cuente con espacio suficiente para alojar una media superficie alimentaria, locales de hostelería y otros servicios comerciales complementarios. Consideramos tanto un acceso peatonal desde Noain como un acceso rodado con aparcamiento dedicado que de viabilidad a este tipo de comercio. A estos efectos se considera una superficie construida de 4.200 m².
- **Densidad residencial:** Para la elaboración de este planeamiento hemos considerado una densidad de 80 viviendas por Ha que suponen 54.000m² construidos de superficie residencial, que según la legislación vigente y considerando un metraje estándar de 120m² construidos por vivienda, podrían resultar en el siguiente número de viviendas:
 - 225 Viviendas libres
 - 90 Viviendas protegidas de Precio Tasado (VPT en venta)
 - 95 Viviendas de Protección Oficial (VPO en venta)
 - 41 Viviendas de Protección Oficial en alquiler (VPO alquiler)

Dicha densidad residencial es doblemente conveniente a los efectos de lograr:

- Viabilidad de Comercio de Proximidad: Es un hecho contrastable en la actualidad que el comercio de proximidad se ha visto muy afectado por la

incidencia de las grandes superficies y el comercio online, por lo que su viabilidad está muy condicionada a una densidad de población significativa. El equipo redactor entiende que es de la máxima importancia procurar la viabilidad de un comercio y hostelería sanos evitando así que Noáin pudiera terminar cayendo en la categoría de ciudad-dormitorio.

- **Viabilidad de la accesibilidad de vivienda:** Es también contrastable el importante déficit generalizado en la construcción de viviendas asequibles y ello, entre otras causas, por la dificultad que supone encajar la viabilidad de construir viviendas con los altos estándares de calidad y eficiencia energética exigibles por la normativa actual a unos costes que permitan la accesibilidad de estas. La solución de edificios en alturas superiores a B+7 optimiza la promoción viable de las mismas en beneficio de fachadas modernas y unos periodos de desarrollo y venta apropiados disminuyendo el riesgo de que el desarrollo de las promociones se estanque en el largo plazo afectando a la viabilidad urbanística del conjunto.

Una vez definida la alternativa más conveniente y según criterios de viabilidad económica, comercial y accesibilidad a la vivienda, se concretaría la densidad más adecuada al planeamiento.

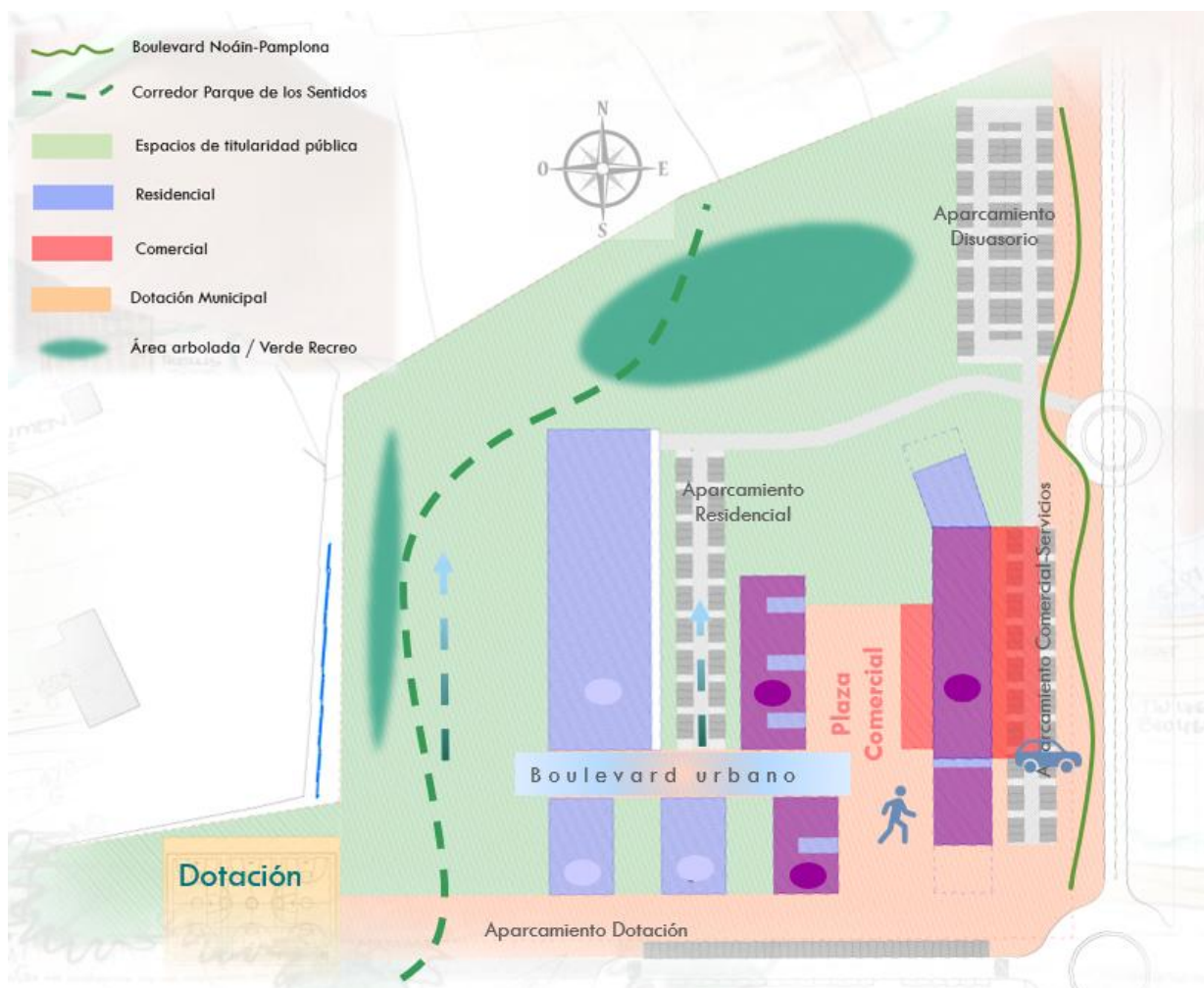
- **Altura de las edificaciones:** también se ha considerado que éstas estén configuradas con carácter general en alturas capaces de entre 7 y 9 plantas residenciales evitando en todo caso exceder la altura de coronación de los edificios residenciales próximos y, por supuesto, sin invadir las preceptivas servidumbres aeronáuticas del denominado “cono aeroportuario” que se justificará en capítulo específico.



Recreación ilustrativa (Alternativa II) de impacto visual en configuración de edificios de B+9

7.1- ALTERNATIVA I: CULMINACIÓN URBANA DE NOÁIN

La primera propuesta o alternativa I se caracteriza por la disposición de los nuevos cuerpos edificados con cierta compacidad y en prolongación con el tejido urbano consolidado del núcleo de Noain dando continuidad a la trama urbana. Los nuevos edificios residenciales contarían con un número de plantas que oscilaría entre 7 (PB + 6) y hasta un máximo de 10 (PB +9).



Como en otras alternativas se prevé una plaza peatonal en el interior del nuevo asentamiento próxima y con acceso directo desde los edificios residenciales existentes en la zona consolidada adyacente. La plaza tendría el interés de contar con usos terciarios, fundamentalmente comerciales, en las plantas bajas de los edificios que la conforman.

En lo que hace referencia a las tipologías residenciales, en todas las alternativas se prevé la proporción de viviendas de promoción libre y de las distintas modalidades de vivienda protegida acorde con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

En este caso, la prolongación del Parque de los Sentidos se sitúa entre los nuevos edificios de viviendas y el nuevo equipamiento público y se une con la plaza central a través de un corredor o boulevard urbano.

Se prevén en esta alternativa tres zonas de aparcamiento público, dos de ellas en las proximidades de la carretera PA-31 y la otra zona situada en el interior de los

edificios residenciales. La zona de aparcamientos próxima a la carretera situada más al norte podría utilizar como área de aparcamiento disuasorio, para aquellos usuarios que, desde el exterior, accedan a la ciudad y prefieran dejar el vehículo aparcado antes de ingresar en la red viaria interior utilizando el transporte público.

El diseño urbano se plantea como una terminación por el norte del tejido residencial de Noáin.

Esta alternativa aporta cierto interés en cuanto a que genera una excelente transitabilidad a través del vial verde en paralelo a la PA-31, amplia continuación del Parque de los Sentidos entre la trama residencial y la nueva dotación y, finalmente incluyendo además un Boulevard urbano que une el parque de los sentidos con la plaza comercial. Es también de destacar la doble apertura tanto hacia Noáin como hacia el parque norte

Por otro lado, como aspectos que presentan dificultades en esta alternativa se pueden considerar los siguientes:

- La parcela dotacional queda un tanto disgregada del espacio urbano y con una morfología que podría limitar su uso deportivo (pista polideportiva) o uso cultural (auditorio). Su proximidad al aeropuerto podría también condicionar su construcción y usos a implantar
- La vía verde que discurre en paralelo al vial PA-31 queda en este caso más ajustada, con dimensiones algo escasas para albergar con cierta holgura recorridos peatonales y ciclables en el interior de un parque lineal arbolado.
- La superficie del suelo comercial vuela sobre el viario, vuelo que genera complicaciones con titularidad pública del vial.



Alternativa I: Vista aérea desde Noáin hacia el aeropuerto

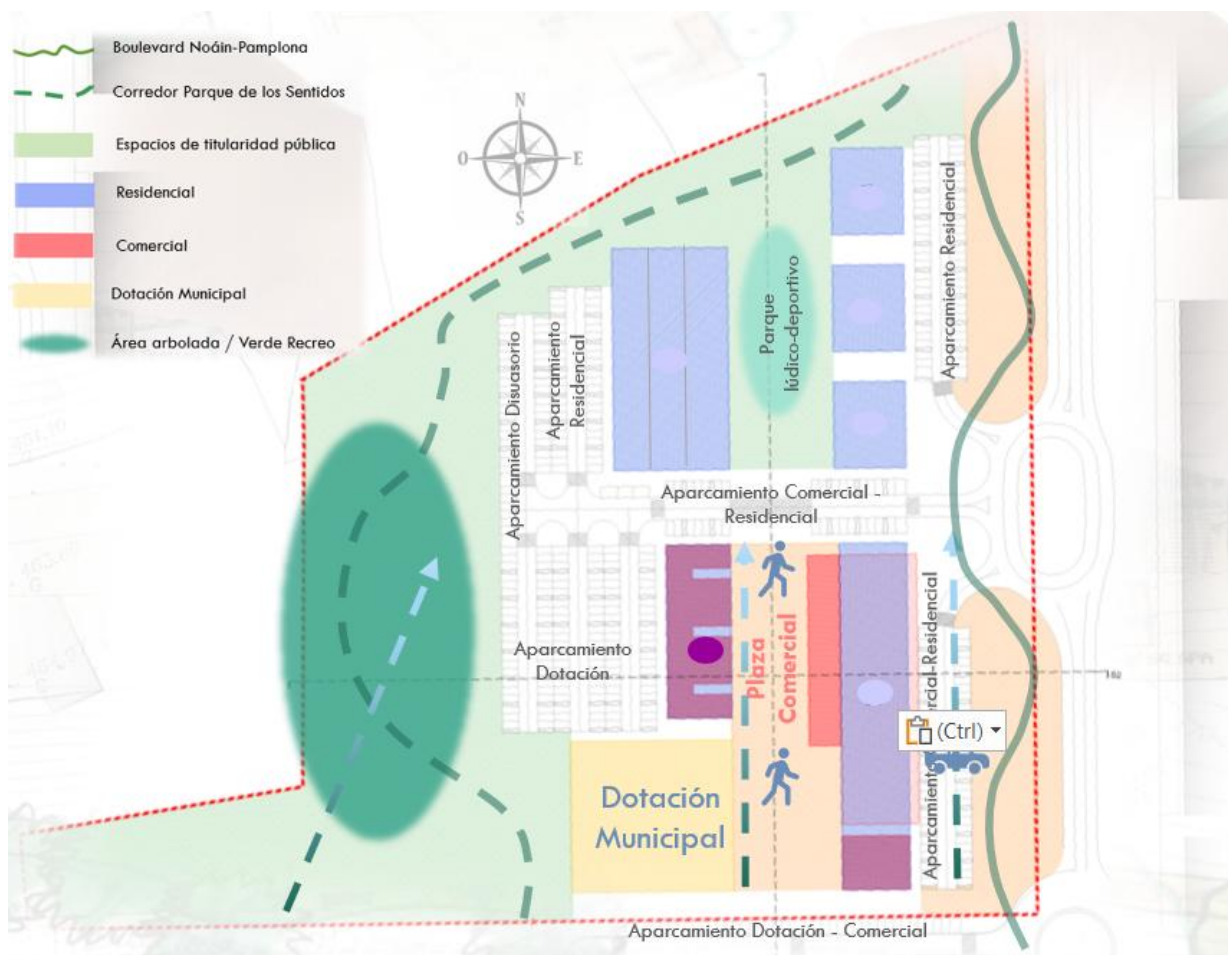


Alternativa I: Vista entrada de Noáin desde PA-31

7.2.- ALTERNATIVA II: CONTINUIDAD URBANA DE NOÁIN

La alternativa II presenta cierta compacidad al disponerse los edificios residenciales en dos alineaciones que presentan, además, cierta regularidad.

Las fachadas de los nuevos edificios permiten definir en el costado este del nuevo asentamiento un continuo edificado que perfila un frente unitario como fachada formal coherente vista desde la carretera PA-31.



En esta alternativa se prevé la prolongación del Parque de los Sentidos como espacio verde de terminación del tejido residencial separándolo del espacio de protección del Aeropuerto. En este caso, al concentrar los edificios residenciales en la zona este del nuevo asentamiento, la superficie de la prolongación del parque es bastante mayor, con una anchura en torno a 60 metros en la zona oeste. Esas dimensiones permiten enlazar todo el parque con el boulevard que se diseña junto a la carretera PA-31. También el boulevard amplía su anchura respecto de las alternativas anteriores. A través del boulevard se prevé la instalación de sendas peatonales y de un carril para bicicletas como tramos iniciales de la conexión con la ciudad central mediante sistema de transporte autónomo.

Si a la dimensión del boulevard se le suma la anchura las playas de aparcamiento previstas en la zona este de la Unidad y la acera peatonal, tendremos como resultado que las viviendas más próximas a la carretera se situarían a más de 44 metros de separación respecto del tráfico motorizado de la misma, con la consecuente minoración del impacto generado por el ruido.

Como en las anteriores alternativas, en el espacio libre central interior a los edificios se prevé la continuidad de las rasantes de la urbanización con relación a las viviendas existentes, de modo que se facilita el acceso directo y la posibilidad de que los habitantes de la zona residencial ya consolidada puedan acceder con facilidad a los servicios (equipamiento, comercio, etc.) que se ofrecerán en la nueva Unidad residencial. La plataforma de la plaza puede descender mediante suaves pendientes hacia las cotas inferiores correspondientes al acceso de vehículos.

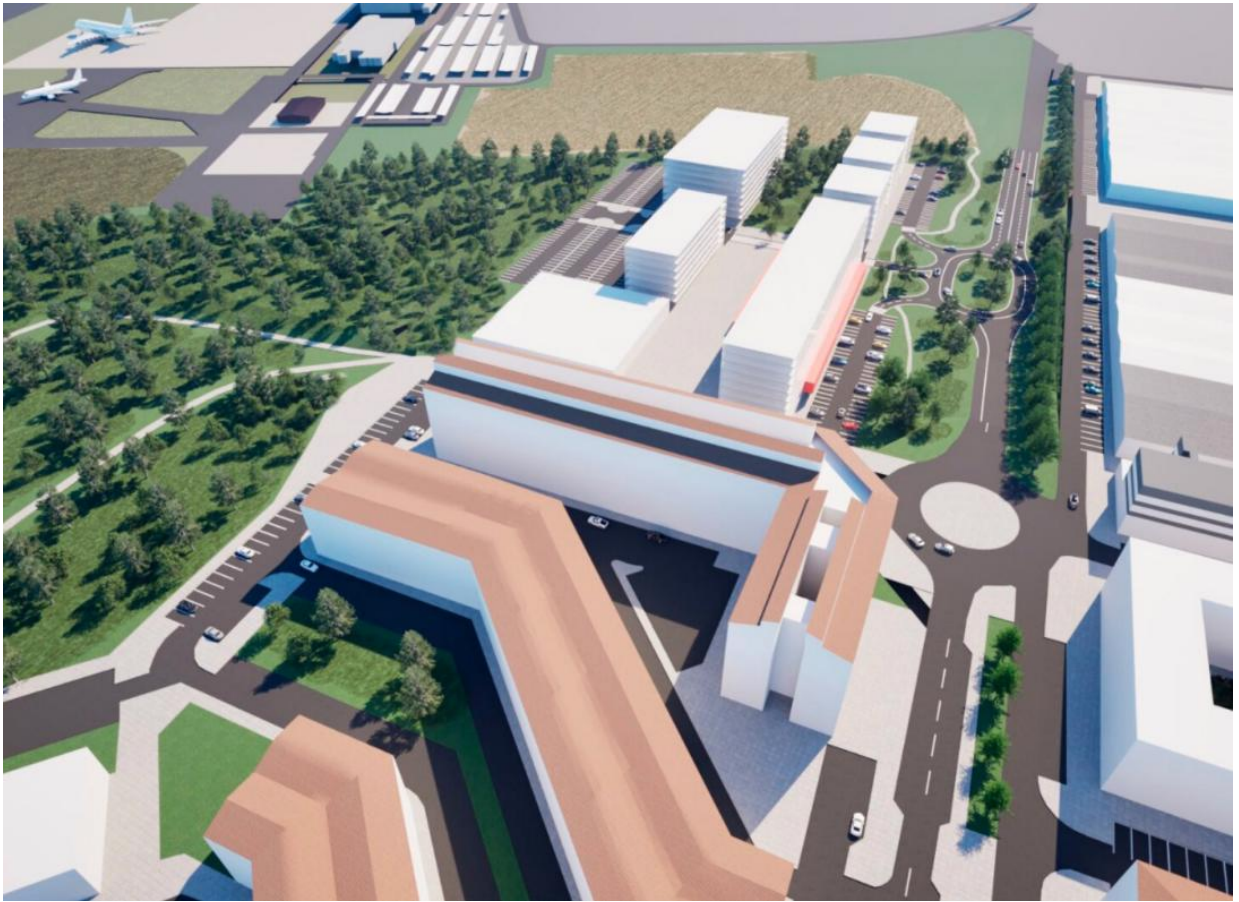
La zona sur de la plaza central tendrá un carácter muy urbano y su tratamiento será pavimentado puesto que se prevé una cierta afluencia de peatones y de servicios de comercio y cafeterías con la presencia de terrazas. La zona norte de ese espacio central, sin embargo, tiene una vocación de espacio más ajardinado puesto que se prevé que la planta baja de los edificios se destine a viviendas y en su extremo norte se funde con el parque.

El equipamiento comunitario se prevé en un espacio intersticial entre la plaza sur y el parque facilitando el acceso desde ambos ámbitos y con una playa de aparcamientos auxiliar en la zona norte del edificio.

Las ventajas más significativas de esta propuesta serían entonces las siguientes:

- Trama urbanística que genera un amplio boulevard de usos múltiples en orientación Norte-Sur que permite una eventual prolongación urbanística futura hacia el norte.
- La disposición de edificios residenciales presenta una fachada unitaria dotando de mejor presencia del conjunto.
- La dotación municipal se localiza entre la continuidad del parque de los sentidos y la plaza de nueva creación cobrando mayor integración y protagonismo
- Los viales verdes tienen mayor holgura facilitando distintos usos acordes con su diferente perfil, urbano rápido junto al vial PA-31, urbano lento en el Boulevard y verde amplio en la continuidad del Parque de los Sentidos.
- Todas las edificaciones se separan tanto del vial PA-31, como del aeropuerto, dando así mayor libertad de uso y diseño.

En cuanto a posibles inconvenientes, habría que tener en cuenta el juego de transición de pendiente que habría que diluir a lo largo del Boulevard.



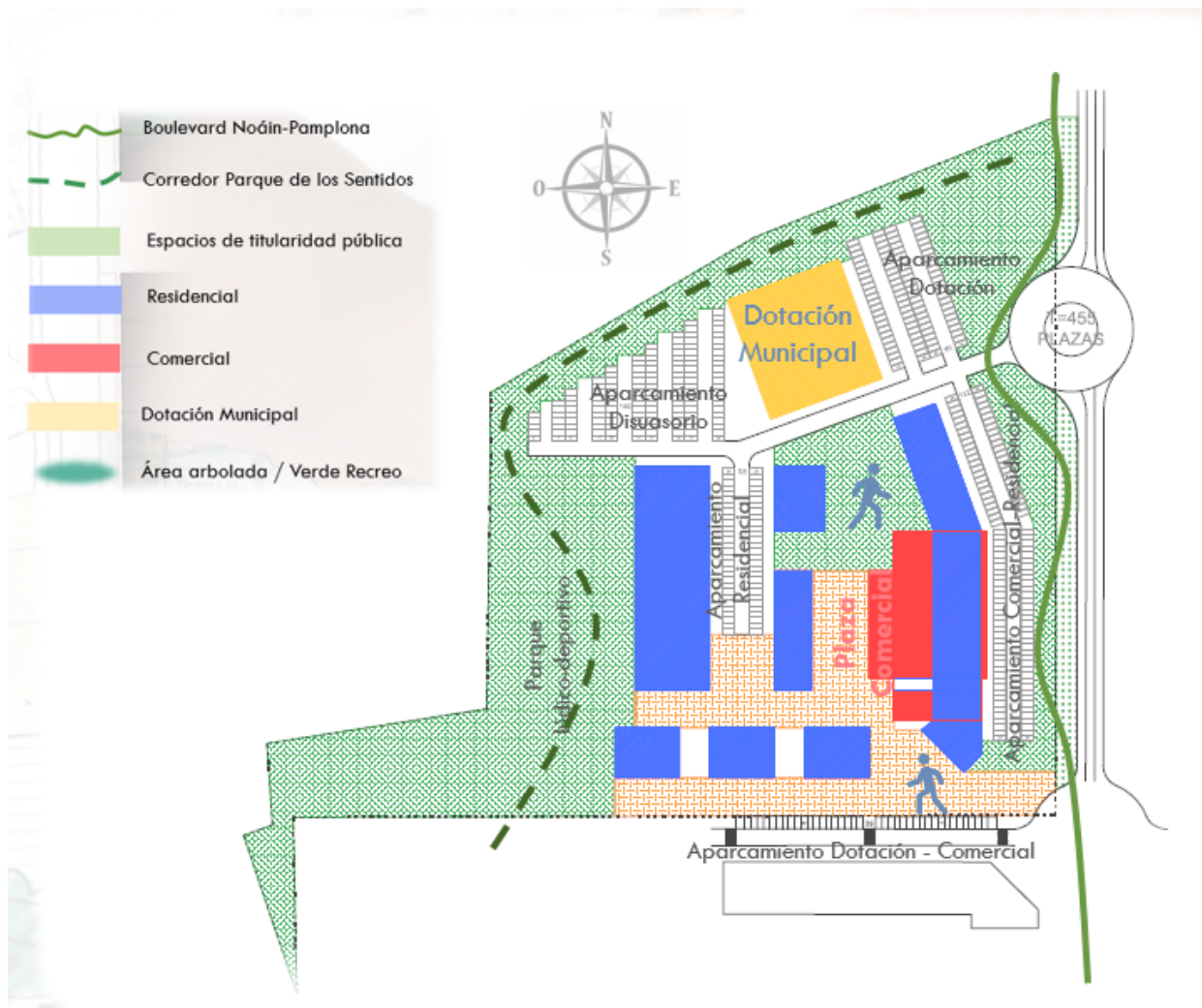
Alternativa II: Vista aérea desde Noáin hacia el aeropuerto



Alternativa II: Vista entrada de Noáin desde PA-31

7.3.- ALTERNATIVA III: TRANSICIÓN URBANA HACIA ZONA DEPORTIVA

La alternativa III surge de la eventual conveniencia de considerar un uso futuro deportivo al norte de la unidad a disponer en la zona norte de la unidad 5.3 y, eventualmente, hasta el vial de acceso al aeropuerto.



En este caso, se considera una variante del diseño contemplado en la Alternativa I, solventando alguna de las dificultades que aquella alternativa presentaba:

- La parcela dotacional se ubica ahora en la parte norte como elemento de integración entre el desarrollo residencial/comercial y el eventual uso deportivo futuro.
- El espacio comercial queda integrado en el edificio residencial sin vuelos sobre el espacio público.
- El vial verde paralelo al vial PA-31 se va abriendo hacia el norte acomodando así su holgura desde su salida en la Calle Real hasta la eventual zona deportiva de la parte norte.



Alternativa III: Vista aérea desde Noén hacia el aeropuerto



Alternativa III: Vista entrada de Noén desde PA-31

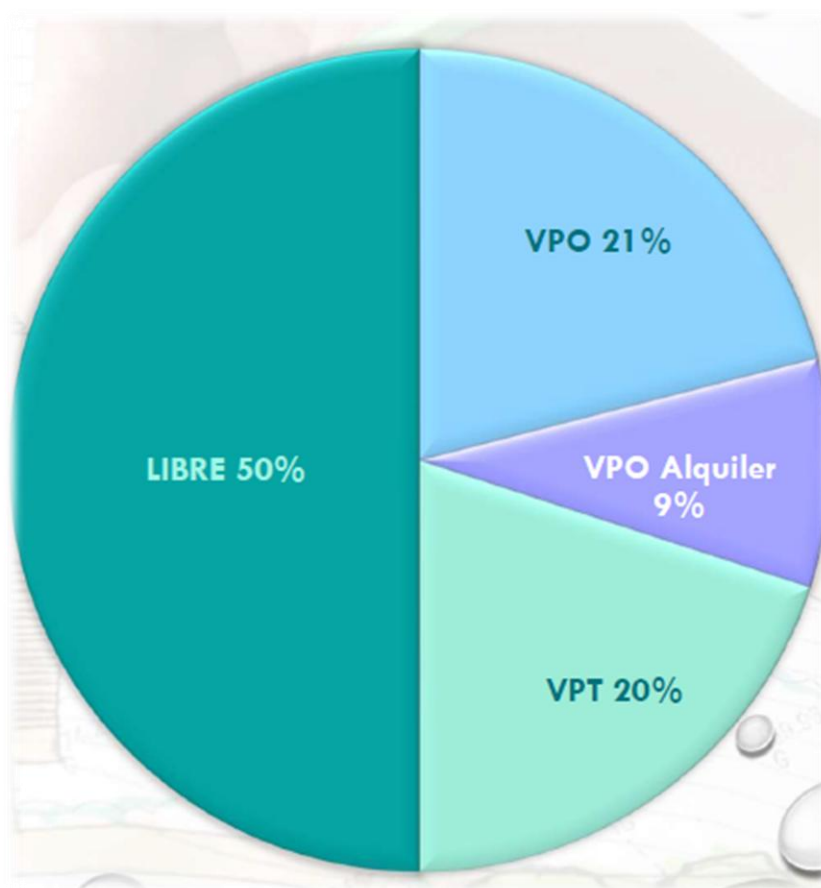
8.- NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

El contenido del futuro PEAU se adaptará claramente a los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio del municipio.

El PEAU no modificará la clase del suelo determinada en el planeamiento vigente para la Unidad de Ejecución U.E.5.3, esto es, suelo urbano, pero modifica su categoría —actuación de renovación o reforma de la urbanización— como suelo urbano no consolidado. El suelo de las parcelas catastrales 234 y 235 del polígono 1 que se incorporan a la Unidad de Ejecución quedaría también clasificado como suelo urbano y categorizado como no consolidado.

En lo que hace referencia a las tipologías residenciales debe considerarse lo dispuesto en la vigente Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra y al art.54 TRLFOTU.

De acuerdo a lo dispuesto en la citada Ley Foral y para el caso que nos ocupa, el 50% de la nueva capacidad residencial deberán ser viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Por otra parte, un 60% del total de las viviendas acogidas a algún régimen de protección deberán ser de protección oficial (VPO) y como mínimo el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.



% Distribución de usos de vivienda según normativa vigente

Para la definición de la estructura urbana del nuevo asentamiento, además de la articulación que ofrecerá el sistema viario, garantizando una correcta inserción de la nueva zona residencial en el conjunto general, deberá considerarse la localización estratégica de las nuevas dotaciones (áreas libres y equipamiento) que se corresponderán con la previsión legal del art.55 TRLFOTU.

Junto con el PEAU se presentará la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) al objeto de que se tramite la Declaración de Impacto Ambiental.

El ámbito del PEAU está incluido en el espacio sujeto a servidumbres aéreas del Aeropuerto de Noáin – Pamplona, por lo que el PEAU no podrá contravenir lo establecido en el vigente Plan Director del Aeropuerto de Pamplona.

9.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Los planos de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona se definen en el Real Decreto 248/2019 de Modificación de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona. La entidad Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA) gestiona la aplicación y el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas, y constituye, por tanto, el Ente administrativo al que debe solicitarse autorización previa a la aprobación del PEAU que se redacta.

10-. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EL TRLFOTU, en su artículo 61 establece que uno de los contenidos de los PEAU deberá ser La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) del TRLFOTU.

La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos contruidos (urbanización, equipamientos, etc.) y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

El estudio de sostenibilidad económica, que no tendrá carácter vinculante, contendrá la evaluación económica estimativa continua de las inversiones necesarias por parte del Ayuntamiento, para la ejecución de los sistemas generales y la implantación de los servicios urbanísticos básicos cuya ejecución corresponda al propio Ayuntamiento, referida a la Unidad de Ejecución. Dicho de otro modo, el estudio de sostenibilidad económica de la hacienda pública debe justificar que el Ayuntamiento dispondrá de los recursos económicos necesarios en cada momento, para afrontar el programa de inversiones previsto en el PEAU que se redacta. Ello,

porque no se prevén acciones que afecten a inversiones de otras entidades administrativas.

Como no se prevé la realización de sistemas generales, los gastos que debe afrontar el Ayuntamiento atenderían a los siguientes conceptos:

- El mantenimiento de suelo de cesión para uso público, tanto el destinado a vialidad, como el destinado a parques y boulevard.
- La cesión de suelo para un equipamiento conlleva la construcción del equipamiento y su posterior mantenimiento.
- Respuesta a la necesidad de prestación de servicios a la población.

Para afrontar los gastos derivados de la actuación prevista, el Ayuntamiento obtendrá ingresos derivados de la propia actuación, de acuerdo a los siguientes conceptos:

- a) Aprovechamiento. - El Ayuntamiento recibirá el 10% del aprovechamiento urbanístico libre de costes de urbanización
- b) Impuestos directos. - Las viviendas previstas y las instalaciones terciarias generarán un incremento de la recaudación derivada de la contribución urbana.
- c) Impuestos indirectos y tasas. - Las obras a realizar conllevarán el pago del impuesto o tasas sobre construcciones, instalaciones y obras y licencias de apertura o de primera utilización.
- d) Impuesto de circulación.
- e) Reparto de fondo de haciendas locales y del fondo de transferencias corrientes cuyo importe se incrementará debido al aumento de población residente y de las actividades.

En función de la alternativa que se elija, en la redacción del PEAU a tramitar se profundizará en el estudio de sostenibilidad económica, analizando el programa de inversiones en el tiempo al objeto de garantizar la sostenibilidad continua a lo largo de los presupuestos de cada año.

Se trata por tanto de analizar tanto las partidas presupuestarias referentes a los gastos, como las correspondientes a los ingresos, para que por comparación de unas y otras podamos discernir las consecuencias últimas que, en lo referente a la economía de Ayuntamiento, se van a derivar de la aprobación del PEAU que se redacta.

En lo que hace referencia a la viabilidad de las actuaciones privadas, el PEAU que se redacte, una vez que se elija la alternativa a desarrollar, incorporará un estudio exhaustivo de los costes e ingresos que corresponden a los propietarios del suelo de la Unidad. En el estudio se demostrará la viabilidad económica de las actuaciones previstas.

11.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

El proceso de participación se ha estructurado en dos tipos de herramientas de difusión y participación.

Se mantendrá una reunión de trabajo informativa y participativa dirigida especialmente a las entidades y personas que pudieran estar interesadas en el contenido del PEAU y que han sido identificadas como agentes sociales interesados. A ello se ha hecho referencia en el apartado 5 del presente documento. A la reunión serán invitados, igualmente, los concejales pertenecientes a la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz y estará abierta, en cualquier caso, a cuantas personas puedan estar interesadas en el asunto. Esta reunión, de carácter más público, tendrá lugar en el Centro Cultural de Noáin

Por otro lado, se pondrá a disposición de los interesados en la página Web del Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz la información relativa al proceso de participación en la que se incluye el contenido esencial del PEAU. La publicación del presente documento, permitirá conocer los rasgos esenciales de la propuesta del planeamiento que se elabora y de las alternativas contempladas, y hará posible, por tanto, la presentación de aportaciones en las oficinas del Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz por parte de aquellas personas o entidades interesados que prefieran elegir este medio para hacer partícipe al Ayuntamiento y al equipo redactor de sus ideas sobre el contenido de la propuesta. La presentación de aportaciones en el Ayuntamiento podrá hacerse efectiva mediante correo postal, mediante correo electrónico o mediante cualquier otro medio.

El período de tiempo para presentar sugerencias será de veinte días naturales a partir de la reunión explicativa del PPC en la página Web del Ayuntamiento.

En lo que hace referencia a la reunión de trabajo, la convocatoria tiene el objeto de informar sobre los contenidos del PEAU que se está elaborando y, al propio tiempo, recoger las propuestas o sugerencias que los interesados puedan aportar sobre la información facilitada. Así, por tanto, las reuniones tendrán el doble carácter de informativas y participativas.

A tal efecto, en las reuniones se explicará el contenido del Plan de Participación Ciudadana y se recogerán las sugerencias de los asistentes, con la finalidad de que puedan ser estudiadas y valoradas con anterioridad a que se produzca la aprobación inicial del expediente.

En el anexo nº 1 se adjunta un borrador de la carta de invitación que podría enviarse a las personas o entidades interesadas en la sesiones informativas y participativas que se celebrarán en desarrollo del presente PPC. A los vecinos de Noáin se les convocará mediante la publicación de la convocatoria de la reunión explicativa

y participativa en la página web municipal. Al resto de los agentes interesados se les convocará mediante invitación por correo ordinario.

El listado de agentes sociales y ciudadanos convocados se ha incluido en el apartado 5 de la presente memoria.

Fdo. Víctor Honorato Pérez.

Arquitecto urbanista

Pamplona, 7 de enero de 2026

ANEXO 1.- Borrador de las cartas de invitación del representante de la Junta de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 para participar en las sesiones informativas y participativas.

Convocatoria a la reunión

Muy Sr/Sra. mío/a.

En la actualidad se está desarrollando el Proceso de Participación Ciudadana asociado a la redacción del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 de Noáin Valle de Elorz.

Al objeto de explicar los objetivos y el contenido inicial del PEAU que se está redactando y las alternativas contempladas y recibir las sugerencias que los asistentes consideren oportuno aportar, se celebrará una reunión a la que se convoca a los vecinos y a los representantes de las empresas del entorno de la citada Unidad.

El arquitecto redactor Víctor Honorato Pérez explicará el contenido del PEAU y recogerá las sugerencias de los asistentes, con la finalidad de que puedan ser estudiadas y valoradas con anterioridad a que se produzca la aprobación inicial del expediente.

A los efectos del envío de sugerencias, se podrán realizar vía correo electrónico o postal en las siguientes direcciones:

Correo electrónico: honorato.victor@gmail.com

Correo postal: Plaza San José nº 1 bajo. 31001 Pamplona

A tal efecto, le invito a participar en la reunión que se celebrará en la sala de Plenos del Ayuntamiento del Valle de Elorz el próximo día 26 de enero a las 18,00 horas.

Esperando contar con su valiosa participación, aprovecho para saludarle atentamente.