

**DOCUMENTACIÓN PARA PLAN DE PARTICIPACIÓN
CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DE LA
MODIFICACIÓN DEL PM DEL VALLE DE ELORZ EN NOÁIN**

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1.	AGENTES	3
1.2.	OBJETO	3
1.3.	SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA	3
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	13
1.6.1.	Infraestructuras estratégicas en el Valle de Elorz	13
1.6.2.	Auge del sector automotriz y nuevas implantaciones industriales	14
1.6.3.	Oportunidad de actuación y sostenibilidad	14
1.7.	MARCO LEGAL	15
2	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	16
2.1.	AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO	16
2.2.	RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	17
2.2.1.	OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	17
2.2.1.	Alternativa 00	19
2.2.2.	Alternativa 01	21
2.2.3.	Alternativa 02	23
2.2.4.	Alternativa 03	25
2.2.5.	Alternativa 04	27
2.3.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	29
2.4.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	30
2.4.1.	Impacto en la Hacienda Pública de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan	30
2.4.2.	Viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas para la iniciativa privada	32
2.5.	METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN	34
2.6.	CONCLUSIONES DEL PROCESO PARTICIPATIVO	35

1 INTRODUCCIÓN

1.1. AGENTES

Los propietarios privados del ámbito sobre el que se plantea la actuación, a través de la mercantil INROLU, SL, desean promover la modificación del Plan Municipal del Valle de Elorz para posibilitar una nueva ordenación residencial en el límite sur del municipio.

D. Marcos Escartín Miguel, arquitecto colegiado nº 2500 del COAVN, en representación del estudio de arquitectura Transición e Innovación en Arquitectura e Ingeniería S.L., en colaboración con el despacho Nagore abogados & asociados, ha recibido el encargo de la elaboración de la Modificación del Plan Municipal con el objeto de desarrollar una ordenación con uso residencial. Así mismo, ha sido facultado para actuar en representación del promotor en los actos administrativos necesarios para el desarrollo y tramitación del planeamiento.

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.

El resto de esta zona trapezoidal está constituida por suelo urbanizable de carácter industrial, abundando en la dificultad de dar un remate al tejido residencial.

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



Situación



Emplazamiento y ámbito

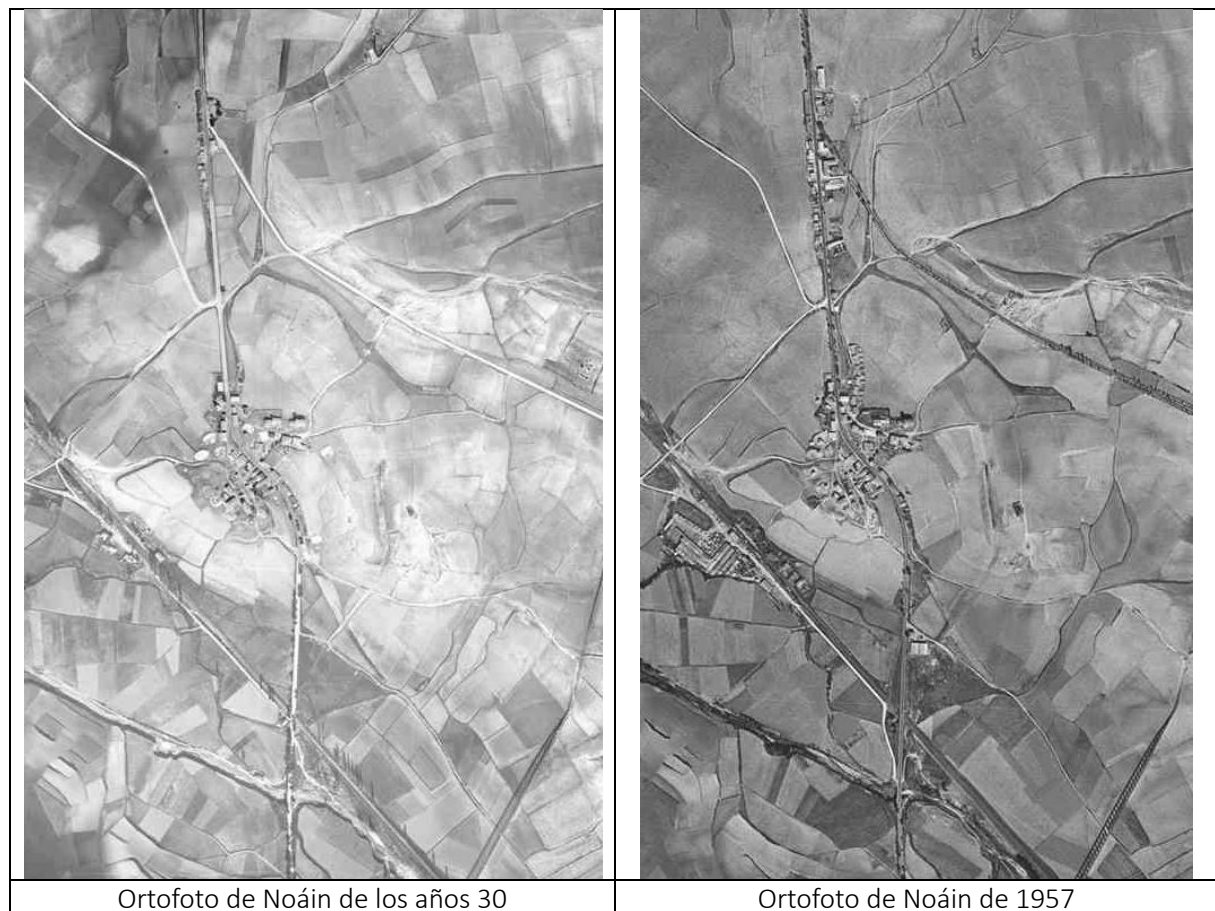
Estas circunstancias hacen que el límite sur de Noáin se encuentre desdibujado, distorsionando la trama urbana y la zona residencial. Cuando se accede al municipio desde el límite sur a través de la NA-8102 es cuando cobra especial relevancia y se puede apreciar la incoherencia de la situación actual.

No sólo se accede al núcleo a través de una mezcla de suelos que van desde el no urbanizable hasta el urbano industrial, sino que, además, aparece una serie 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 urbanizables correspondientes a la UE6.1, de uso industrial como los suelos urbanos, también de uso industrial incluido en el área 5, donde se encuentra la Serrería Goñi, así como actividades como la antigua carpintería Iruña Mobel S.L. o Talleres Villanueva.

Se trata de una zona 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:

Nº PARCELA	m² suelo	%
326	9005,6	20,08%
107	3382,4	7,54%
749	2065,1	4,60%
750	789,6	1,76%
746	1510,1	3,37%
748	1194,7	2,66%
957	1996,4	4,45%
747	764,0	1,70%
1413	871,9	1,94%
1415	400,5	0,89%
1416	77,6	0,17%
1414	404,1	0,90%
610	1740,02	3,88%
609	5132,93	11,44%
334	4640,91	10,35%
331	2623,89	5,85%
330	6659,31	14,85%
328	1593,44	3,55%
44852,37		

El Plan Municipal del Valle de Elorz, 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.

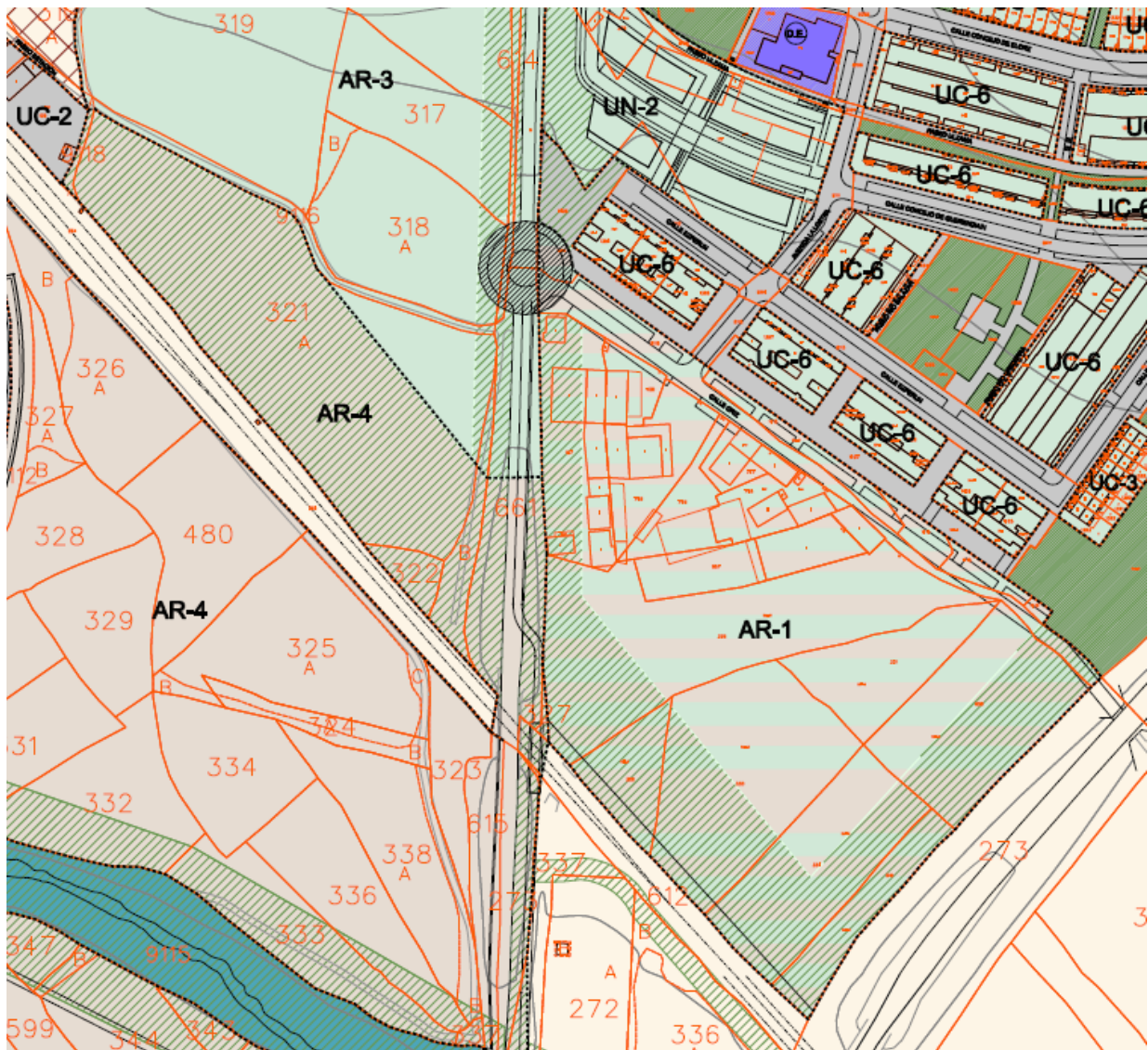
1.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como se ha mencionado anteriormente, el Plan Municipal del Valle de Elorz se encuentra vigente desde septiembre de 2001 y es en el marco de la Revisión de dicho plan, 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”

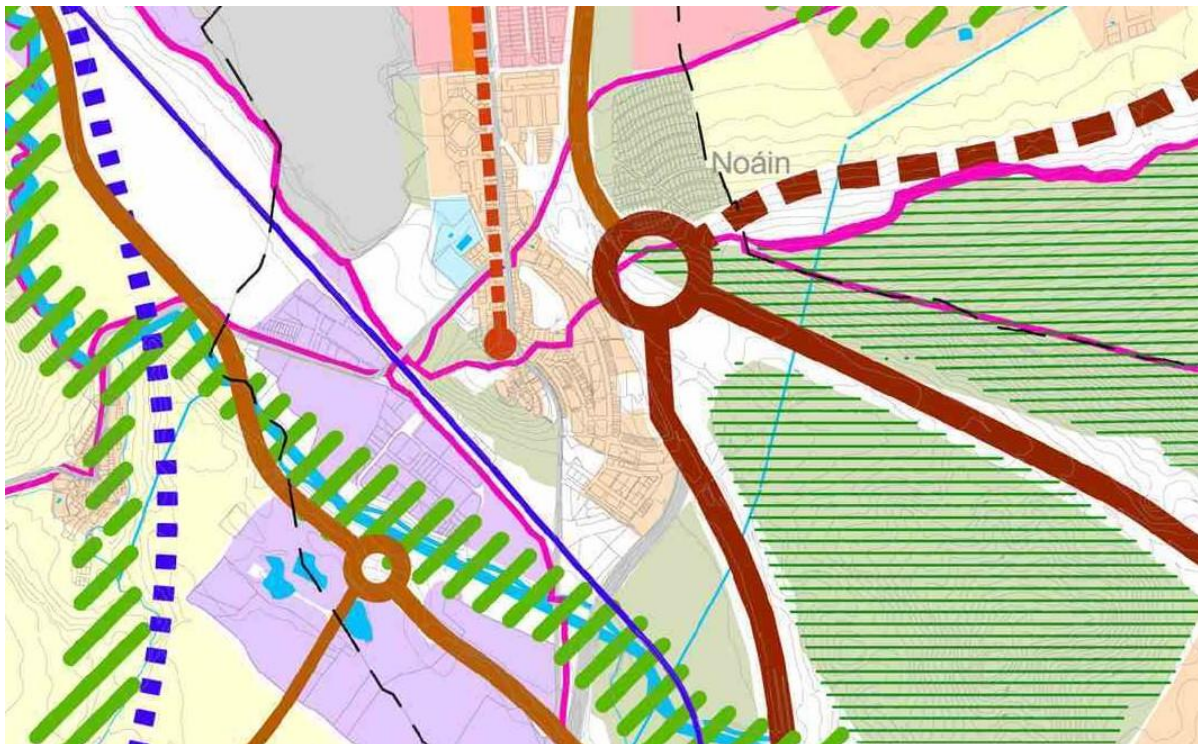
Además, añade “Parece que los usos residenciales serían los más adecuados para llevar a cabo este remate, que debería garantizar la continuidad del corredor verde del río Elorz desde el Valle hacia los parques de Noain”.

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”.

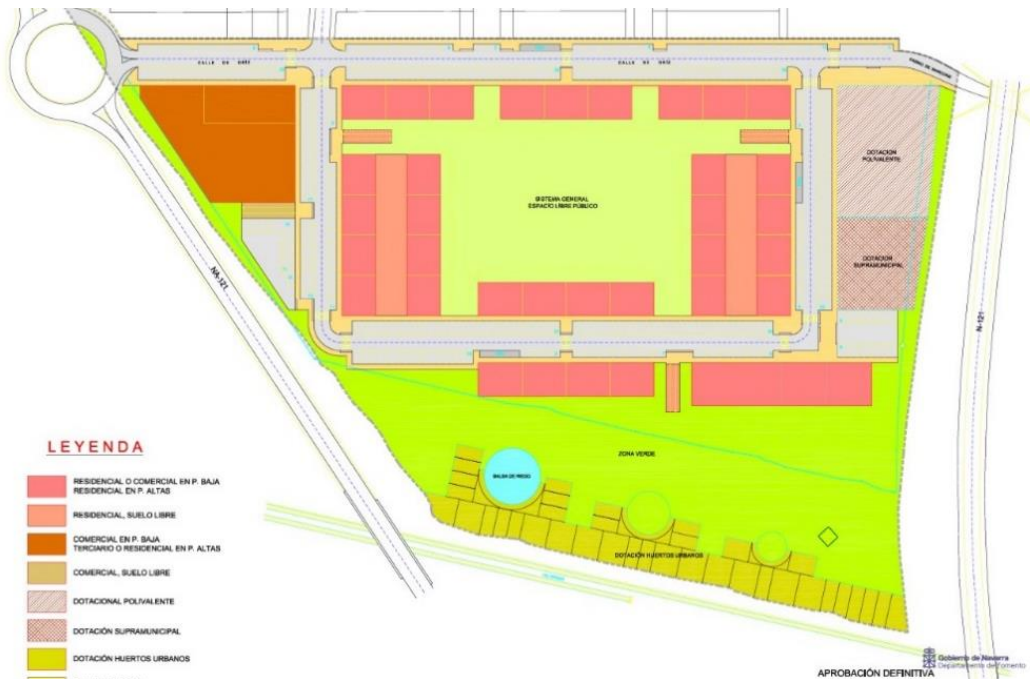
Tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica del documento de aprobación inicial se propone la clasificación de los suelos como Urbanizable.



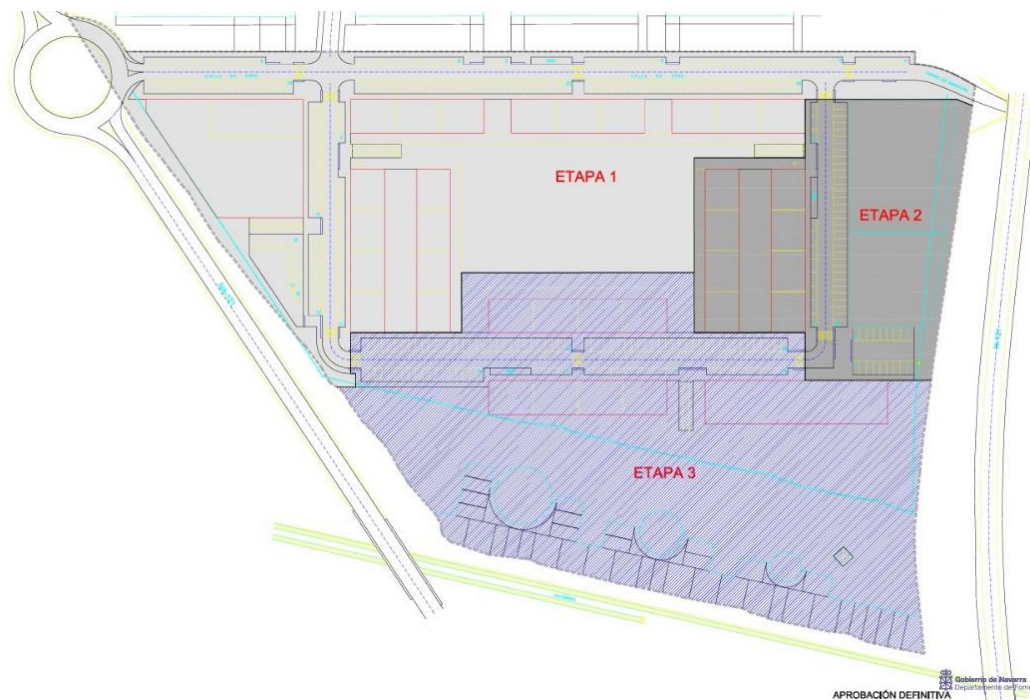
La propuesta del Plan General se planteó de forma coherente con los objetivos del Plan de Ordenación Territorial POT 3 ÁREA CENTRAL, que se habría de aprobar el 21 de julio de 2011, dado el papel de Noáin dentro del Área Metropolitana de Pamplona y por tanto dentro del Área central de la ciudad-región 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 planteaba 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, planteando nuevos objetivos tanto en lo que respecta a la propia ordenación como en lo relativo a la densidad necesaria para soportar las cargas del ámbito.

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

El Valle de Elorz 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.

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.

- Biofarmacia: 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.

1.6.2. 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.

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.

1.6.3. 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:

- Ayuntamiento del Valle de Elorz.
- 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, asumiendo las limitaciones impuestas por las infraestructuras circundantes.
- Planteamiento de una solución viable desde un punto de vista económico

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. Las mismas plantean diversos modelos de ocupación, desde modelos cerrados a modelos abiertos, analizándose su adecuación a los objetivos previstos.

Densidad edificatoria

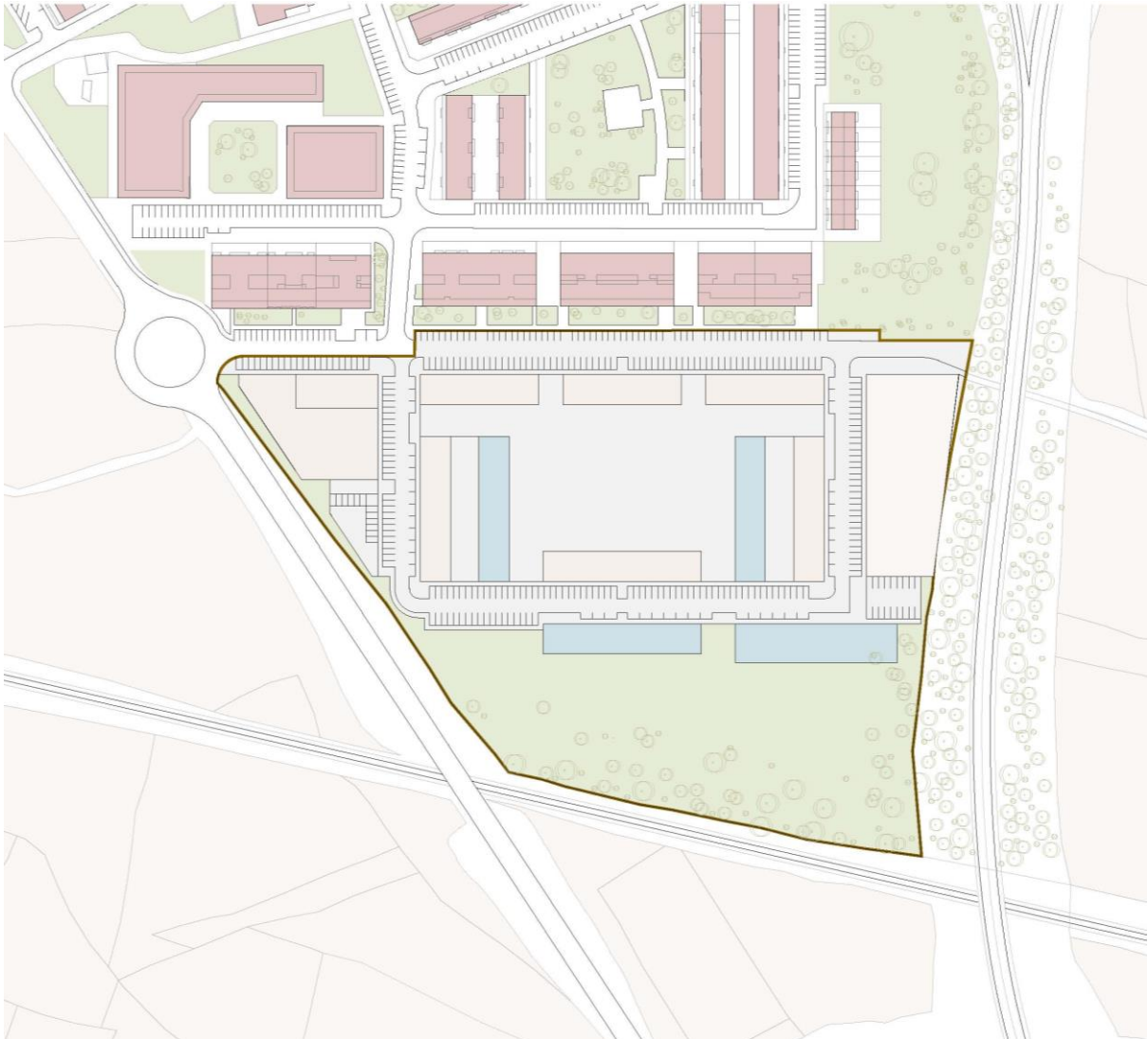
Las propuestas distribuyen una edificabilidad de 49.000m² con un total de 377 viviendas. La distribución tipológica es la siguiente:

- | | |
|------------------------------|-----|
| - Vivienda libre: | 188 |
| - Vivienda de precio tasado: | 75 |
| - Vivienda VPO en venta: | 79 |
| - Vivienda VPO en alquiler: | 35 |

Alturas de la edificación

Por otra parte, las alternativas examinadas plantean escenarios variados en cuanto a la relación de ocupación de suelo y alturas de la edificación, con variaciones que van desde planta baja, 3 alturas y ático hasta planta baja, 7 alturas y ático. En cualquier caso, todas ellas están dentro de los parámetros aceptados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Noain.

2.2.1. Alternativa 00



La opción 0 supone la asunción de los criterios de la modificación de Plan Municipal ya tramitada sobre este ámbito. La ordenación es de tipo cerrado, con desdoblamiento de la calle Óriz y conexión con la Avenida la Lostra. Por el contrario, la continuidad del espacio verde de borde se ve interrumpido por la aparición de parcelas dotacionales y de reserva foral de suelo, si bien dota de uso a las zonas verdes al sur mediante la inclusión de espacios comunitarios.

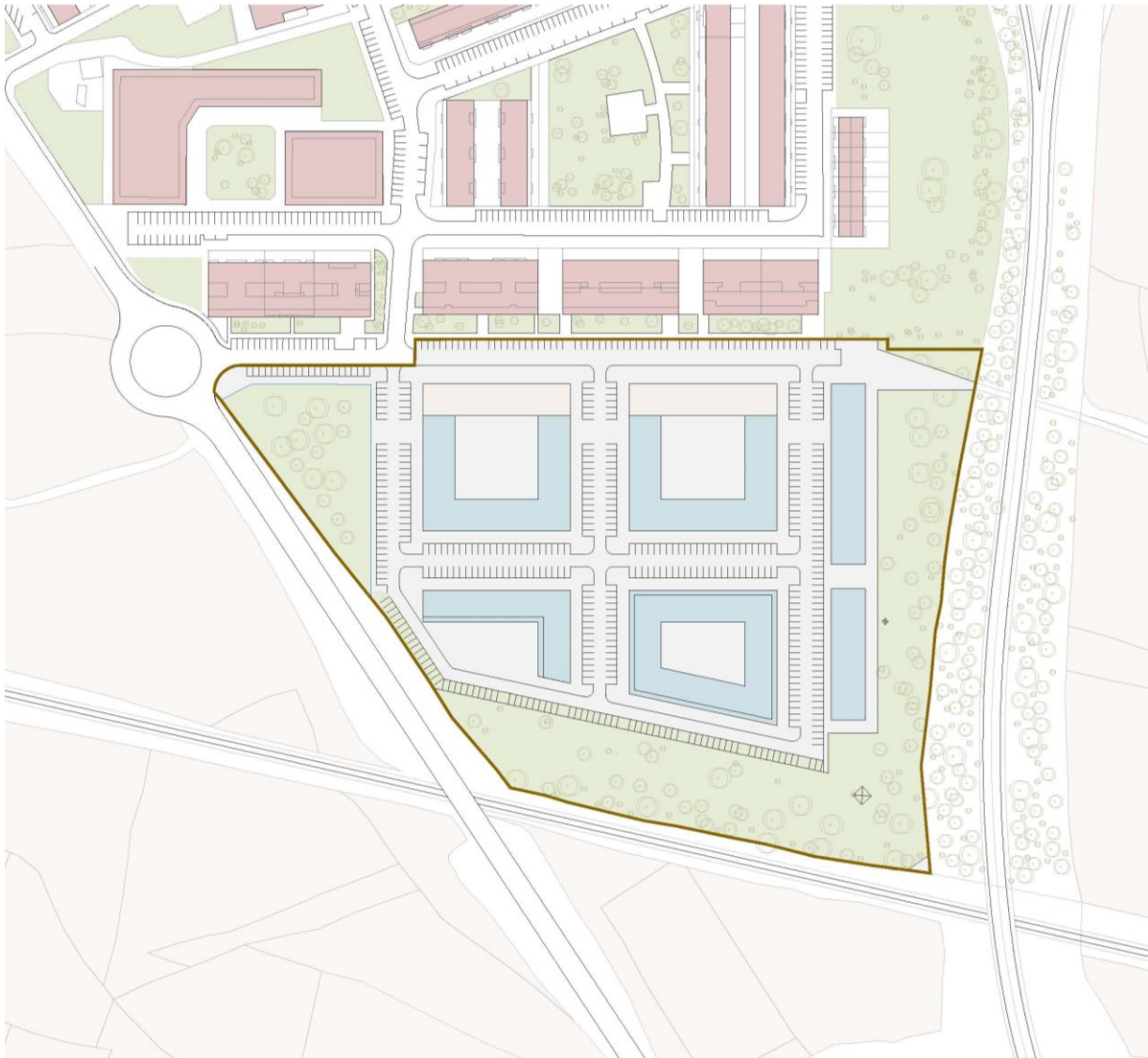
La propuesta se basa en la creación de un gran espacio central y renuncia prácticamente a la relación con las áreas que se encuentran más allá del borde sur. Además, se incorporan tipologías de bloques paralelos, que generan patios lineales.

Con respecto a esta opción, cabe plantear la reflexión acerca de la oportunidad de incorporar, en una situación de borde un espacio libre del tamaño que se plantea, cuyas dimensiones equivalen a las de la plaza de Yamaguchi de Pamplona y que basa una parte importante de su uso en la dotación de bajos comerciales en su perímetro. Hay que considerar que las premisas sobre las que se basa la propuesta, a

pesar de su aprobación definitiva en 2015 proviene de hace ya 15 años, periodo en el cual la realidad socio económica ha derivado en otros presupuestos.



2.2.2. Alternativa 01



La primera opción se basa en el empleo mayoritario de manzanas cerradas de 60x60m, con alturas que oscilan entre B+5+A en la Calle Óriz hasta B+7+A en el bloque sudeste de la ordenación.

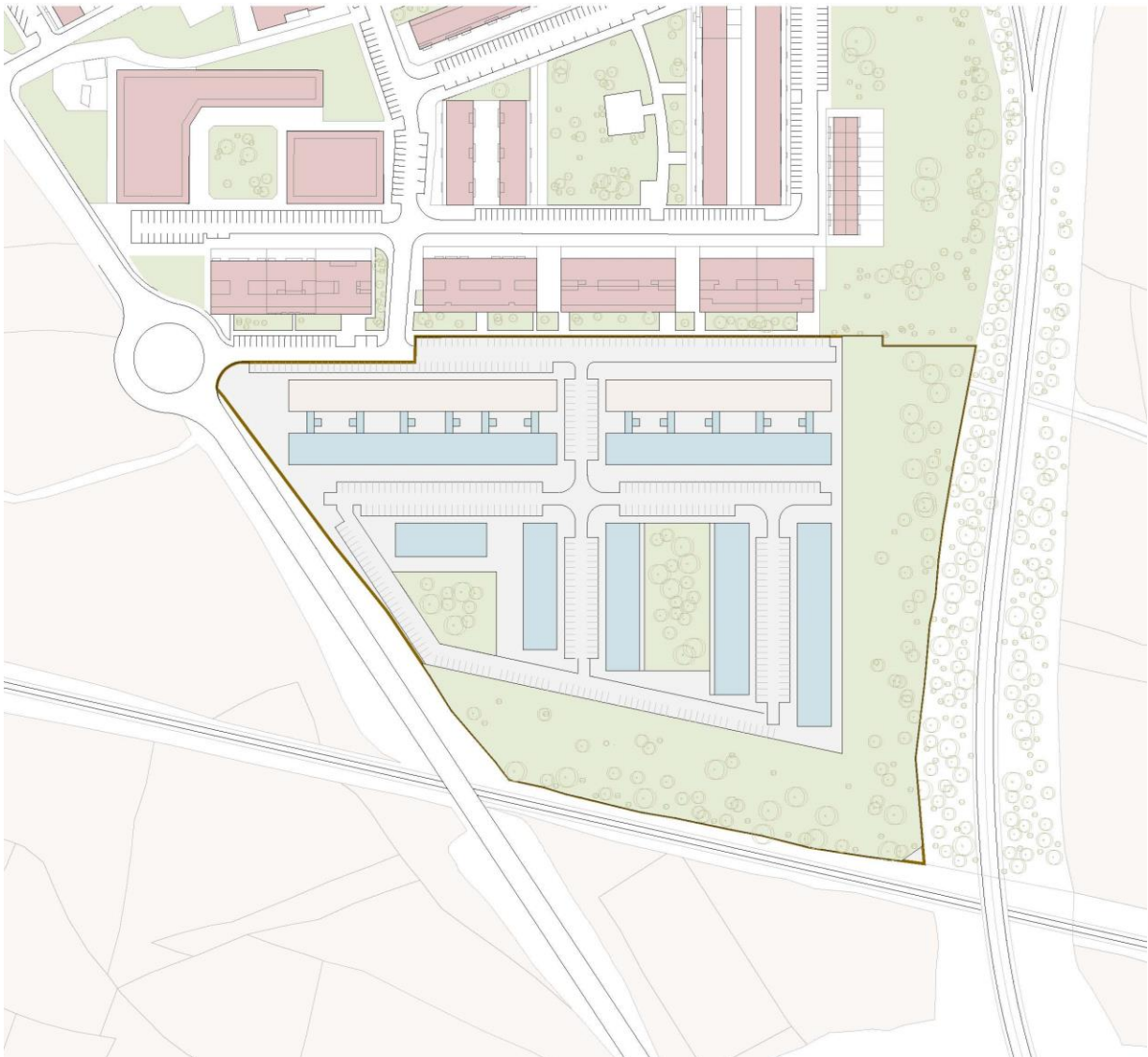
Como el resto de opciones, establece un desdoblamiento de la Calle Óriz, en la que se ubica además la edificabilidad comercial, prolongándose esta calle bajo la N-121 hacia el acueducto y el entorno natural. También se plantea la prolongación de la Avenida la Lostra y, de forma más bien peatonal, de la Calle Otano, por lo que hay una importante trabazón con la trama existente. Por otra parte, se consigue la prolongación de los espacios libres que sirven de colchón entre el núcleo urbano y las infraestructuras circundantes. Y, finalmente, es capaz de albergar la densidad necesaria para hacer viable la operación.

Sin embargo, presenta ciertos inconvenientes. Estas tipologías son eficaces en ocupaciones extensivas del territorio, pero pierden capacidad resolutoria cuando deben usarse como remate y resultan un tanto ajenas a los tipos usados en el tejido urbano existente. La calidad ambiental tanto del espacio urbano como el de la propia edificación es menor que en otras soluciones.

Así mismo, las alturas resultan superiores a las de su entorno y, aunque se permite una matización de las mismas en función de las condiciones circundantes, pueden hacerse excesivas para la ubicación en que se implantan. Finalmente, no resulta posible llevar a cabo una buena resolución de la relación del espacio urbano con los espacios que sobrepasan el ámbito, tanto próximos como lejanos.



2.2.3. Alternativa 02



Esta alternativa, como la anterior, desdobra la Calle Óriz, ubicando en planta baja de las nuevas edificaciones la dotación comercial. En este caso no se produce la prolongación de la Avenida la Lostra, por lo que el enganche viario se lleva a cabo tan sólo desde la Calle Real, vertiendo la totalidad del tráfico a la nueva rotonda.

En este caso, la relación de los espacios urbanos y la edificación con el entorno exterior es más fluida, aprovechando mejor las oportunidades que las vistas y la orientación ofrecen, poniéndose además en contacto el espacio verde de borde con los espacios entre edificios.

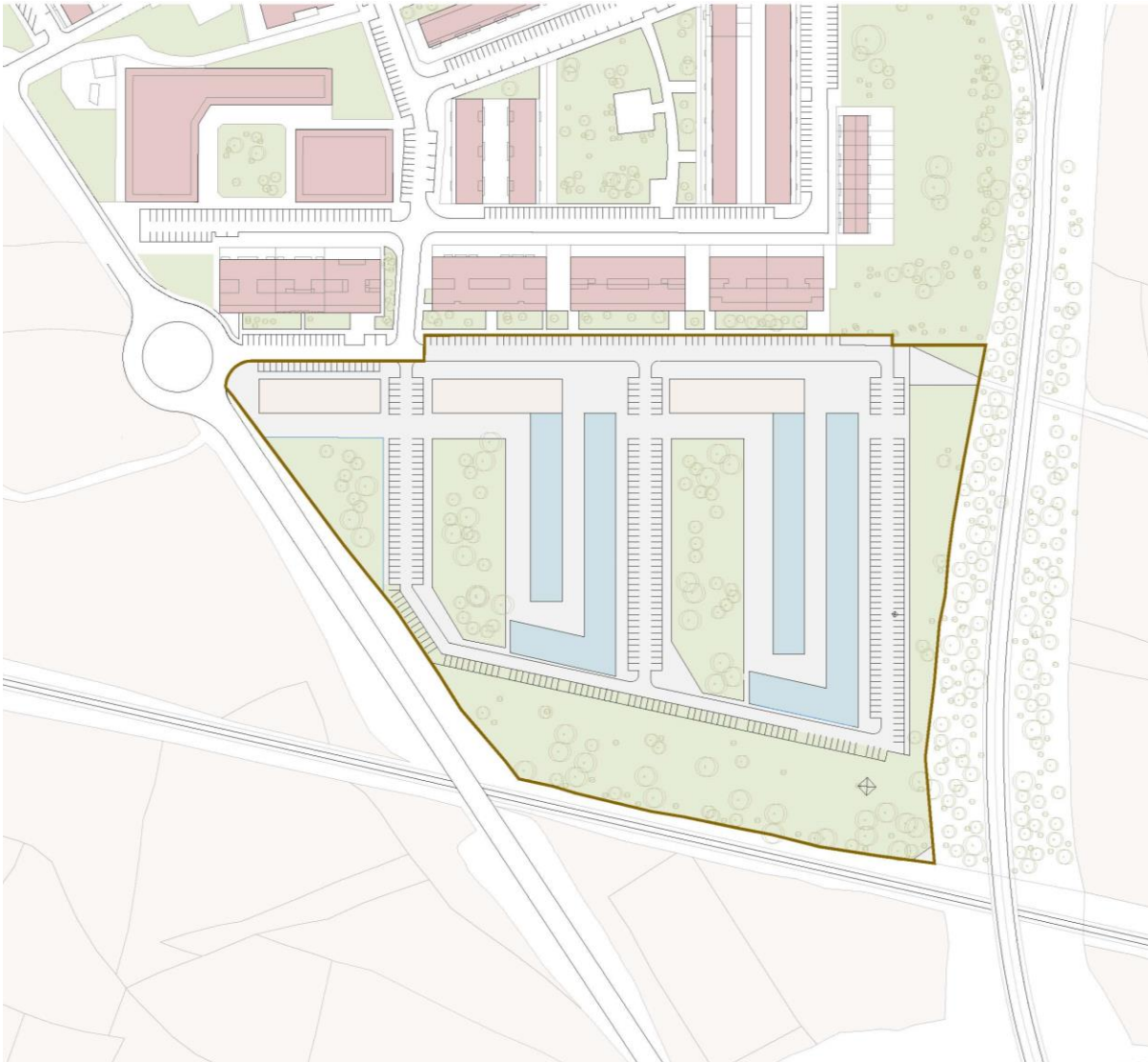
Como en el caso anterior, las alturas varían entre B+4/5+A en la Calle Óriz hasta B+7+A en alguno de los bloques del peine sur.

Por otra parte, la nueva calle que se genera paralela a la Calle Óriz hacia el sur es un espacio relativamente poco cualificado, cuya función principal es servir de bolsa de aparcamiento a la segunda fila de bloques de vivienda.

Por último, la tipología edificatoria de bloques paralelos con patio lineal en el que se ubican los núcleos de comunicación se corresponde en mayor medida con situaciones en las que los fondos de parcela aconsejan esta disposición, mientras que en este caso el propio diseño de la ordenación debería ser capaz de evitar esta tipología, ya que acaba generando una multiplicidad de patios de reducido tamaño, siendo más deseable que todas las estancias de las viviendas se abran a espacios exteriores.



2.2.4. Alternativa 03



La tercera alternativa ahonda en potenciar la relación con el paisaje circundante a la vez que se mantiene el desdoblamiento de la Calle Óriz y la ubicación sobre la misma del comercio. Así mismo, hay de nuevo una clara prolongación de la Avenida la Lostra y una prolongación peatonal de la Calle Otano. Por otra parte, se permite la aparición de un tránsito peatonal a lo largo de la fachada sur de los bloques que configuran la Calle Óriz como forma de acceder a los espacios verdes lineales y de permitir a los locales comerciales que tengan doble orientación tanto a calle como a espacio peatonal dando a sur.

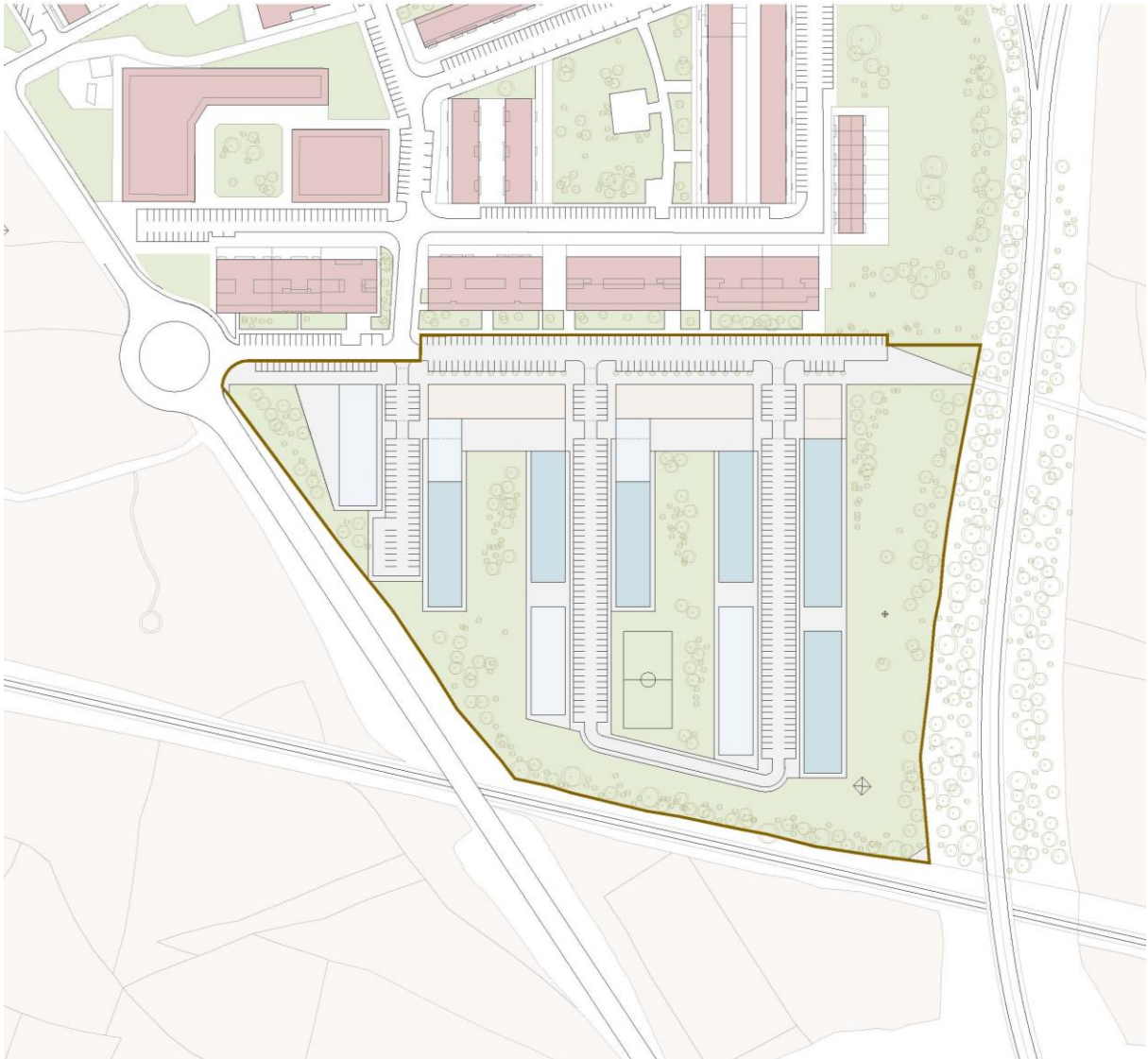
Es decir, en líneas generales se establecen varios niveles de tipo de espacio urbano, desde la calle rodada y comercial hasta el parque de borde como forma de llevar a cabo una transición entre el espacio urbano claramente configurado y los ámbitos exteriores.

Sin embargo, se trata de un modelo en el que la ocupación de suelo es baja, lo cual implica que deben adoptarse alturas mayores, de B+5+A en la Calle Óriz, debiendo usarse de manera extensiva una altura de B+7+A en los bloques lineales que se prolongan hacia el sur. Así mismo, al igual que en la opción

anterior, la tipología de bloques paralelos reduce la calidad ambiental de las viviendas, a pesar de que se gana en tamaño de espacios libres urbanos.



2.2.5. Alternativa 04



Esta última propuesta comparte con la anterior el criterio viario, tanto rodado como peatonal, y la voluntad de mirar hacia el exterior, diluyendo la edificación a medida que se aleja de la trama urbana existente.

En cambio, se opta por un diseño más suelto, basado en bloques abiertos, de manera que todas las edificaciones miran, por un lado, a una calle y, por otro, a un espacio verde. Esta disposición, además, permite una mayor fragmentación tanto en planta como en alturas, lo cual establece una mejor relación con el tejido actual, formado por edificaciones de pequeño tamaño.

En este caso, además, se busca un mayor equilibrio entre la ocupación de suelo y las alturas, consiguiendo bajar a B+3+A en la Calle Óriz, mientras que no se sobrepasa el B+5+A en el resto de la ordenación.



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 puntos más desfavorables y considerando la mayor altura de edificios de las alternativas presentadas.

Alturas de la edificación

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 del Valle de Elorz 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 preliminar 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 3,2 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 del Valle de Elorz recibirá los ingresos correspondientes a las licencias de primera ocupación.

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.

Por otra parte, los propietarios deberán ceder el 10% del aprovechamiento que se plantea en la modificación cuyo valor se estima aproximadamente entre 1,2 y 1,3 millones de euros en función de la tipología en que se ceda este aprovechamiento.

Por último, cabe mencionar que parte de los terrenos en los que se plantea la intervención son propiedad del Ayuntamiento por lo que, además, en caso de enajenarlos, los ingresos correspondientes a la venta ascenderían, aproximadamente, a 0,4 millones de euros.

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.

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 2026, dicha cifra ascendía a unos 4,2 millones de euros. Teniendo en cuenta que depende del número de habitantes del término municipal, podemos estimar unos ingresos aproximados de 630.000 €/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 3,9 millones y para el segundo 4,2 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 700.000 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.

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 102,5 millones de euros €

Valor Residual del suelo

El valor residual total del suelo asciende a 2,1 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 el mismo se ha estimado en 66,5 millones de euros.

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 10 millones.

Otros costes

El resto de costes asociados a la promoción se estima que ascienden a 14,5 millones de euros. Dentro de estos costes se encuentran los honorarios técnicos de proyecto y dirección, los gastos internos de gestión del promotor, comercialización, notarías y registros, tasas y licencias, geotecnia y topografía, gastos financieros, avales de cantidades a cuenta, etc.

Si sumamos todos los apartados, el total del valor del coste de construcción se estima en 91 millones de euros

Conclusión

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

$$V_v / (V_r + V_c) = K \qquad 102.500.000 / (2.100.000 + 91.000.000) = 1,1$$

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 tablón municipal y en la web del Ayuntamiento del Valle de Elorz.

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 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 del Valle de Elorz 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 permitentes, 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 del Valle de Elorz 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 del Valle de Elorz 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 7 de septiembre de 2026

Fdo. Marcos Escartín Miguel

Arquitecto