

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIO A LA TRAMITACIÓN
DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN LAS UNIDADES
UC53 y UC53A DEL PGOU DE TAFALLA

PROMOTOR: RESIDENCIA GERIÁTRICA
SAN MANUEL Y SAN SEVERINO

EQUIPO REDACTOR: JESÚS MARÍA IBÁÑEZ. Arquitecto
MAITE LARUMBE VALENCIA. Abogada Urbanista
de PRACTUR ASESORES URBANISTAS S.L.

INDICE

- I. MARCO LEGISLATIVO
- II. CONTENIDO Y FINALIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- III. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL PEAU DE LAS UNIDADES UC-53 Y UC-53A DEL P.G.O.U. DE TAFALLA
 - A.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.
 - B.- MOTIVACION DE LA PROPUESTA
 - C.-RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 - D.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VALORADAS
 - E.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - F.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN
- IV. PLANOS ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS

I. MARCO LEGISLATIVO.

El artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio establece la obligación de desarrollar Planes de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística, entre ellos los Planes Especiales de Actuación Urbana.

Esta ley no elimina otros procesos obligatorios que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), 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 en ambos.

El artículo 7 del D.F.L. 1/2017 establece:

- 1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*
- 2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*
- 3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*
- 4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la 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; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

II. CONTENIDO Y FINALIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Los Planes de Participación Pública son instrumentos básicos de participación y contienen la definición del proceso que engloba una serie de actuaciones encaminadas a poner a disposición de la ciudadanía en general, de las organizaciones ciudadanas y de los sectores que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y explicaciones suficientes para que puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, etc., sobre los documentos antes de que estos hayan obtenido su aprobación inicial.

Este proceso participativo se define en el Plan de Participación y se desarrolla y ejecuta conforme al mismo.

Las propuestas recibidas en el proceso de participación deben ser analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión correrá a cargo del órgano de la Administración que corresponda según queda establecido en la legislación vigente, que en el caso del presente Plan Especial de Actuación Urbana es el Ayuntamiento Tafalla.

Dentro de las Figuras de planeamiento que deben contar con un Plan de Participación previo a su aprobación inicial se encuentran los Planes Especiales de Actuación Urbana, que es el documento que motiva el presente Plan de Participación.

III. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL PEAU DE LAS UNIDADES UC-53 Y UC-53A DEL P.G.O.U. DE TAFALLA

A.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.

Por su proximidad a la unidad UC-53A, que es donde se propone la nueva edificación, se realizará una invitación expresa a las **comunidades de propietarios** de los edificios colindantes:

- Calle Garínoain, 2.
- Calle Olleta, 13.
- Calle Olleta, 10.

Por su interés en el proyecto:

- **Asociación de Jubilados y Pensionistas:** “
 - San Sebastián”
 - “La Gariposa”.

- **Instituciones y Servicios geriátricos** de la localidad.
 - Residencia geriátrica “Hospital Nuestra Señora de la Caridad”. Residencia geriátrica “Hogar San Francisco Javier”
 - Servicio Social de Base del Ayuntamiento de Tafalla.

También se entiende que pueden estar interesados el resto de los **vecinos de Tafalla**, por lo que se propone la inserción de un anuncio en la página web del Ayuntamiento con el siguiente texto:

“PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES UC-53 Y UC-53A DEL P.G.O.U. DE TAFALLA

El Ayuntamiento de Tafalla ha de procurar que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo en el ámbito de sus competencias y jurisdicción se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de presente y de futuro de la sociedad que representa, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Bajo esta premisa se ha presentado a este Ayuntamiento una propuesta de Plan de Participación para modificar puntualmente la ordenación urbanística de las unidades UC-53 y UC-53A, con el objeto de redistribuir sus edificabilidades para conseguir una mayor edificabilidad en la parcela UC-53 que permita la ampliación de las instalaciones de la residencia y creación de las denominadas Unidades de Convivencia

De acuerdo a lo determinado en el artículo 7 del texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha abierto un proceso de participación pública mediante el oportuno Plan de Participación, iniciando de esta forma el Proceso de Participación Ciudadana.

Las personas o entidades interesadas pueden presentar sus aportaciones y/o sugerencias al mismo en las oficinas del Ayuntamiento Tafalla hasta el próximo día de de 2019.”

Y adjuntando asimismo al anuncio la documentación necesaria en formato pdf para su consulta pública.

Se informará y convocará a los servicios técnicos municipales de la fecha y lugar de la reunión de participación para que estén informados puntualmente del proceso y puedan participar en él.

Asimismo, se convocará a los miembros de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento.

B.- MOTIVACION DE LA PROPUESTA

El PEAU pretende habilitar las condiciones para dar respuesta a las necesidades que el centro asistencial tiene hoy en día.

La necesidad actual y por la que se promueve el PEAU es la de disponer unos espacios vinculados físicamente a la residencia, pero a su vez con independencia de funcionamiento y vida propia.

Las denominadas UNIDADES DE CONVIVENCIA.

Las unidades de convivencia son espacios en los que vive un grupo de personas mayores en situación de dependencia, a quienes se proporcionan los apoyos que precisan para el desarrollo de su vida cotidiana e independiente, dentro de un entorno doméstico.

Están compuestas por un espacio común, que incluye cocina, comedor y sala de estar, así como de áreas exteriores, como terraza o jardín.

Y para dar una respuesta a esta demanda la Residencia San Manuel y San Severino necesita disponer de una reserva de suelo edificable en la que desarrollar las unidades de convivencia.

C.-RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta consiste en una nueva disposición de la edificabilidad existente en las unidades UC-53 y UC-53A de modo que la unidad UC-53 contenga 2.500 metros construidos más de los que tiene actualmente, es decir, pase de 4.965 a 7.465 m² construidos, mientras que la unidad UC-53A reduzca su edificabilidad en esa misma cantidad, es decir, pase de 4.875 a 2.375 m² construidos.

No se modifica el uso de ninguna de las dos unidades, permaneciendo su calificación actual en la de equipamiento asistencial.

La materialización de la edificabilidad en la unidad UC-53 se hace en la parte del espacio libre privado de la parcela 16 de la Unidad 53, creando las condiciones urbanísticas y edificatorias que respeten al máximo la volumetría existente de la residencia geriátrica actual y las alineaciones existentes del trazado urbanístico de las manzanas del entorno.

No se modifica, por lo tanto la edificabilidad total, ni el uso, ni el aprovechamiento urbanístico

D.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VALORADAS

Todas las alternativas planteadas hasta llegar a la solución reflejada en el plan, se estudian con el objetivo principal de dotar a la Residencia San Manuel y San Severino de la posibilidad de ampliación de sus instalaciones, para la construcción de las denominadas UNIDADES DE CONVIVENCIA, espacios vinculados a la residencia, pero a su vez con independencia y vida propias.

Con carácter previo a la tramitación de este Plan de participación ciudadana ya se tramitó otro en el que se planteaban volúmenes y alineaciones que se consideraban correctas urbanísticamente. No obstante, las reuniones mantenidas con los agentes afectados han permitido replantear algunas propuestas, surgiendo alternativas a la disposición inicial que son las que se integran en el PEAU que se somete a trámite.

Las alternativas estudiadas han sido tres, una con el mantenimiento de la ordenación vigente, y otras dos con modificación de la disposición de los aprovechamientos del plan.

A continuación se exponen las tres:

ALTERNATIVA 01 (PLANOS DE ESTADO ACTUAL / PLANO A1)

Se contempla el CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE, según el PGOU aprobado de forma definitiva en el año 1994.

PROPUESTA

_ Ampliación de las instalaciones dentro de la Unidad UC 53A, provisto de un uso Dotacional Polivalente con carácter asistencial.

_ En esta unidad existe una reserva de suelo de 4.875,00 m² edificables a construir en Planta Baja + 4 alturas.

_ Se modifica la ordenación en la Unidad UC 53 A tal y como queda reflejado en los planos de ordenamiento.

Aparecen unas alineaciones máximas. Hacia norte, este y sur según las alineaciones obligatorias de los edificios colindantes. Hacia la Avenida Severino Fernández la nueva alineación máxima exige un mayor retranqueo al futuro edificio. Con ello se pretende que, siendo un edificio dotacional, tenga un carácter más aislado y pueda significar más su singularidad.

Los espacios resultantes se considerarán espacios privados de uso para viario público.

INCONVENIENTES

_ La Unidad UC 53A está físicamente separada de la Unidad UC53 donde se encuentra la residencia actual por la Calle Benegorri, que desemboca en la Avenida Severino Fernández, por lo que tiene gran circulación rodada y tránsito peatonal.

No habría conexión entre la residencia en funcionamiento y su ampliación al estar en ámbitos espaciales diferentes. La ampliación se construiría en un edificio independiente.

Por ello sería necesaria la duplicidad de las infraestructuras y del personal.

Esto hace la operación totalmente inviable económicamente.

_ La finalidad no es crear un ámbito diferente para las UNIDADES DE CONVIVENCIA, sino al contrario. Se requiere una vinculación completa con la residencia actual, tiene que formar parte de ella, como parte de su objetivo vital.

_ La reserva de suelo que existe en la Unidad UC 53A duplica la que se necesita por la ampliación.

Esta alternativa choca de forma frontal con los intereses funcionales y económicos de la residencia. La propuesta se desestima.

ALTERNATIVA 02 (PLANO A21, PLANO A22 y PLANO A23)

La ampliación del edificio y su conexión con el edificio actual sólo es posible a través de los pasillos existentes. Se da el caso que dos de los pasillos generales del edificio acaban en la fachada, lo que hace sencillo su conexión mediante la prolongación de los mismos.

En esta alternativa se considera el nuevo edificio conectado a través del pasillo de dirección este-oeste.

PROPUESTA

_ Se modifica la ordenación en la Unidad UC 53 A tal y como queda reflejado en los planos de ordenamiento.

Aparecen unas alineaciones máximas. Hacia norte, este y sur según las alineaciones obligatorias de los edificios colindantes. Hacia la Avenida Severino Fernández la nueva alineación máxima exige un mayor retranqueo al futuro edificio. Con ello se pretende que, siendo un edificio dotacional, tenga un carácter más aislado y pueda significar más su singularidad.

Los espacios resultantes se considerarán espacios privados de uso para viario público.

_ Se plantea la ampliación del edificio dentro de la Unidad UC53, conectado a la residencia actual a través del pasillo de dirección este-oeste.

_ Se acotan las alineaciones máximas del futuro edificio, separándolas en lo posible de las Calles Benegorri y Maquirriain, buscando referencias en el edificio existente, a costa de reducir la distancia de luces dentro de la parcela entre ambos edificios, el existente y el edificio por construir.

_ Hacia la Calle Olleta se ha cede en planta baja una franja de tres metros de anchura del espacio libre privado de la residencia para el espacio público, ampliando la acera de la urbanización de los 18m actuales hasta los 21m, y creando además un porche debajo del edificio a construir, a semejanza de los edificios de las manzanas colindantes.

_ Se busca minimizar el impacto visual del futuro edificio y mejorar el espacio público adyacente con futuro edificio de la ampliación.

_ Se contempla un trasvase de 2.000,00m² de superficie de la Unidad UC 53 A a la parcela 16 de la Unidad UC 53. El uso de ambas unidades es DOTACIONAL POLIVALENTE con carácter ASISTENCIAL.

INCONVENIENTES

Hablando de la ampliación del edificio consideramos los siguientes inconvenientes:

_ El resultado, por las limitaciones espaciales, es un edificio excesivamente largo, lo que provoca un mayor esfuerzo y mayores recursos a la hora del funcionamiento diario.

_ Sobrepasa el límite de la parcela. Va en contra de la vocación urbanística del edificio, que busca estar contenido dentro de la parcela.

_ Se elimina todo el jardín posterior privado de la residencia, disminuyendo drásticamente la superficie de esparcimiento y con ello el ratio de superficie ajardinada por cada residente.

_ Existen un afección vecinal hacia la Calle Olleta, pues el nuevo edificio tendrá una longitud de 70,50m en una altura de planta baja más dos alturas elevadas y, aunque la calle tiene una anchura de 18,00m, queda enfrenteado con los edificios de Calle Olleta números 8 y 10. Los vecinos ya han transmitido su malestar.

Se buscará por todo ello una nueva alternativa que, además de facilitar el funcionamiento de la ampliación mediante una forma más contenida y adecuada, estime en lo posible las inquietudes vecinales entendiendo que mediante este consenso el futuro edificio da respuesta no sólo a las necesidades de la residencia, sino también a las preocupaciones de los vecinos, integrándolo en la estructura urbana y social de Tafalla.

ALTERNATIVA 03 (PLANO A31, PLANO A32, PLANO A33, PLANO A34 y PLANOS DE SUPERFICIES)

En esta alternativa se considera el nuevo edificio conectado a través del pasillo de dirección norte-sur.

PROPUESTA

_ Se modifica la ordenación en la Unidad UC 53 A tal y como queda reflejada en los planos de ordenamiento.

Aparecen unas alineaciones máximas. Hacia norte, este y sur según las alineaciones obligatorias de los edificios colindantes. Hacia la Avenida Severino Fernández la nueva alineación máxima exige un mayor retranqueo al futuro edificio. Con ello se pretende que, siendo un edificio dotacional, tenga un carácter más aislado y pueda significar más su singularidad.

Los espacios resultantes se considerarán espacios privados de uso para viario público.

_ Se plantea la ampliación del edificio dentro de la Unidad UC53, conectado a la residencia actual a través del pasillo de dirección norte-sur y teniendo como única alineación máxima la que separa las parcelas 722, de titularidad municipal y la parcela 16, donde se ubica la actual residencia. El resto de alineaciones son libres, siempre dentro de los límites de la parcela 16.

_ Se sitúa el edificio de la ampliación en la actual zona pavimentada de aparcamientos, en la parte norte de la parcela.

_ Se construye un garaje en planta sótano para compensar las plazas desaparecidas en superficie y se crea un acceso rodado de servicio en planta baja para facilitar la llegada de servicios de mantenimiento o de suministros diarios a la residencia.

_ Se crea un nuevo patio semiabierto con acceso abierto desde la Avenida Severino Fernández, a través del parque público según el trazado ya señalado en la urbanización.

Este patio se plantea alineado según un eje norte sur con el patio abierto orientado hacia el sur y el patio interior cerrado a modo de claustro en el interior del edificio. Tiene la misma voluntad de crear unos espacios semiprivados de disfrute para los residentes.

_ La nueva construcción queda más ordenada y compacta, con dimensiones y proporciones similares a las del edificio actual.

_ Se mantiene en lo posible la distancia en plantas elevadas de 18m entre la nueva fachada norte y las de los edificios que miran a la Calle Benegorri, tomando como referencia la anchura de las calles más anchas de la urbanización.

_ Se ha buscado minimizar el impacto visual del futuro edificio a la vez que mantener los espacios ajardinados existentes en la residencia, trasladando la zona de aparcamientos en superficie al sótano del edificio.

_ Existen una menor afección vecinal, reducida a la fachada más corta del edificio de Calle Olleta 13 y Calle Garinoain 2, pues la parcela colindante es justo la Unidad UC53A donde ahora no existe afección alguna y en el futuro el efecto será menos importante al tratarse de un edificio dotacional con menor superficie construida y por ello menos volumen edificado.

_ Se contempla un trasvase de 2.500,00m² de superficie de la Unidad UC 53 A a la parcela 16 de la Unidad UC 53. El uso de ambas unidades es DOTACIONAL POLIVALENTE con carácter ASISTENCIAL.

_ Todo ello sin perder de vista, en un ejercicio de equilibrio que no altere la convivencia, el beneficio que el nuevo servicio de UNIDADES DE CONVIVENCIA aportará para Tafalla, siendo una experiencia pionera en Navarra, dentro de los nuevos horizontes sociales que van apareciendo para las personas de la tercera edad.

INCONVENIENTES

_ Se considera esta alternativa como la elegida por entender que es la que más se ajusta al funcionamiento y morfología de la actual residencia y por ello beneficia a la calidad de vida del residente, que es el último objetivo de esta ampliación.

_ Del mismo modo se llega a reducir las afecciones a los edificios colindantes, dando respuesta en lo mayor posible a las inquietudes vecinales en aras de una integración del edificio en la estructura urbana y social de Tafalla.

E.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Las propuestas contenidas en el presente documento no tienen incidencia en la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas, ni en las entidades públicas ni en las privadas, porque las previsiones edificatorias del planeamiento general no se modifican.

Las actuaciones propuestas se realizan en suelo urbano consolidado y no suponen ningún incremento edificatorio ni nueva previsión de uso que pueda tener incidencia económica. Suponen simplemente la realización de la misma previsión del plan pero con una nueva ordenación de volúmenes.

Las demandas de abastecimiento, saneamiento y electricidad y gas tienen una repercusión mínima, y en cualquier caso no son superiores a las que plantea el plan general vigente.

La actuación únicamente prevé obras de acometida de servicios necesarios, por lo que su incidencia económica es pequeña, y de nuevo, perfectamente asimilable a la que ya contempla el plan vigente.

Finalmente, no tiene impacto en la hacienda local puesto que no hay ningún coste de asumir ni financiar por parte de la administración.

Por otra parte la actuación reportará a las arcas municipales ingresos derivados de la edificación (tasas y licencias) y posteriormente de la contribución urbana.

En resumen, actuación viable y sostenible tal como lo era la ordenación que se pretende modificar, de la cual apenas varían las condiciones económicas.

F.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Dado que en el desarrollo del proceso participativo suelen aparecer iniciativas no previstas desde el inicio en función de la propia dinámica de participación y de las propuestas que se vayan poniendo de manifiesto en el mismo proceso, este Plan de Participación es un documento abierto a los cambios y a las circunstancias que puedan ir apareciendo a lo largo del periodo de desarrollo del proceso.

Para que se puedan incorporar las nuevas iniciativas que vayan surgiendo en el proceso se ha preferido considerar el presente Plan de Participación como un documento abierto, sujeto a los cambios que se estimen procedentes y actualizable en el tiempo.

El presente Plan de Participación, en un planteamiento inicial sujeto a las adaptaciones y cambios que procedan, consiste en:

_ Puesta a disposición del municipio y de la ciudadanía en general de la documentación básica que permita su análisis y formación de una opinión sobre la propuesta.

_ Esta valoración se materializará en una Reunión de Participación que convocará el Ayuntamiento en la Sala de Juntas de la Residencia San Manuel y San Severino en una fecha que se hará pública en el momento en el que se determine.

_ A esta Reunión de Participación serán invitados los agentes sociales y ciudadanos antes citado, y en ella el equipo técnico redactor de los documentos dará las explicaciones necesarias para que se puedan entender fácilmente las principales características de la propuesta.

_ Asimismo, se publicará el anuncio de la reunión en la web municipal y se pondrá el correspondiente Anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Tafalla

_ En la reunión de participación se atenderán todas las consultas que los asistentes realicen sobre la propuesta y serán contestadas técnicamente en lenguaje sencillo para que puedan ser entendidas por los asistentes que no dispongan de formación técnica urbanística. En caso de que las cuestiones no puedan ser respondidas en la propia reunión porque necesiten de posteriores análisis o estudios, una vez obtenidos los datos o estudios necesarios se remitirá la contestación a quien realizó la consulta si voluntariamente ha facilitado los datos para ello. Asimismo, se recibirán y recogerán todas las propuestas y sugerencias que se expliciten en la propia reunión para su posterior análisis.

_ Tras la reunión de participación se abrirá un plazo de 10 días hábiles para la recepción de propuestas y sugerencias sobre los documentos analizados en la reunión de participación, en el correo electrónico administracion@residenciasanseverino.com quedando el equipo técnico a disposición de los asistentes vía telefónica en los números de teléfono 600 25 77 93 para consultas técnicas y de ordenación y en el número 948 198046 para consultas jurídicas, durante ese plazo.

_ Una vez finalizado este plazo, a la vista de la naturaleza y número de propuestas y sugerencias recibidas, se valorará la conveniencia de convocar una o más reuniones de participación adicionales, en otro caso se dará por finalizado el proceso participativo previo a la aprobación inicial de los documentos.

_ El equipo redactor analizará las propuestas y sugerencias recibidas, las valorará y elaborará el INFORME FINAL DE CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

_ El Ayuntamiento de Tafalla dará traslado del contenido del Informe Final de Conclusiones Valoradas precitado vía correo electrónico a todos los asistentes a la Reunión o Reuniones de Participación que hayan facilitado su dirección de correo electrónico para ello. A tal efecto, en la Reunión o Reuniones de Participación se elaborará un listado de asistentes en el que voluntariamente podrán facilitar sus datos. En cualquier caso, el Ayuntamiento alojará el contenido del precitado Informe en su página web para el conocimiento de la ciudadanía.

G.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

El informe final de conclusiones valoradas incluirá el análisis y valoración de todas las propuestas y sugerencias que hayan sido presentadas en el plazo de participación pública y formará parte del Plan Especial de Actuación Urbana que será sometido a la tramitación establecida en la legislación vigente de aplicación.

En Tafalla, a octubre de 2019

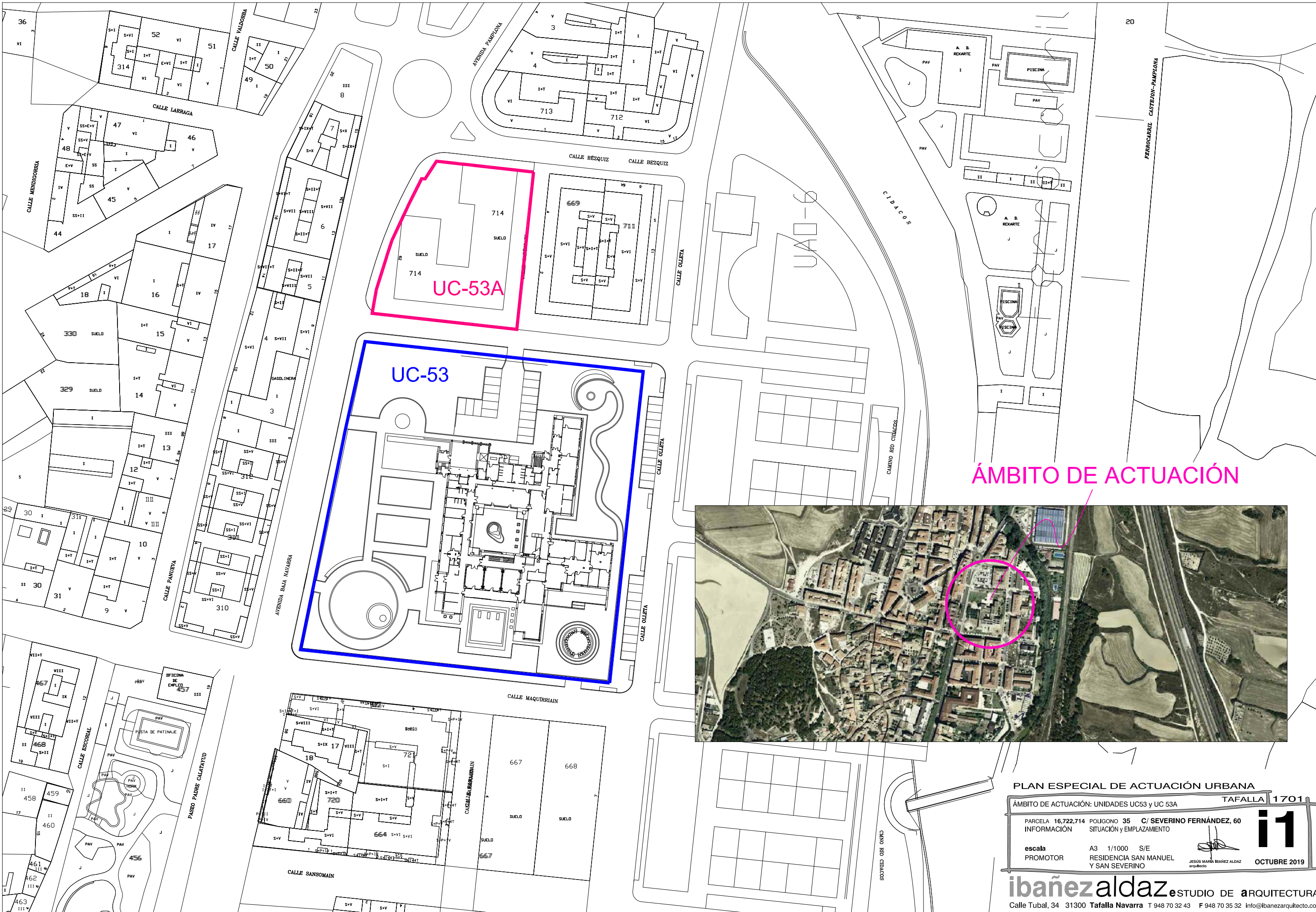
Fdo.: Jesús María Ibáñez Aldaz
Arquitecto

Fdo.: Maite Larumbe Valencia
Abogada Urbanista
PRACTUR ASESORES URBANISTAS S.L.

ALTERNATIVA 01

_ PLANOS ESTADO ACTUAL

_ PLANO ALTERNATIVA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 TAFALLA 1701

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A

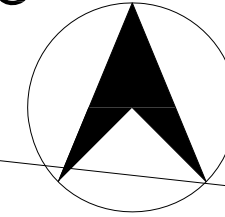
PARCELA 16,722,714 POLIGONO 35 C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
 INFORMACIÓN SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

escala A3 1/1000 S/E
 PROMOTOR RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO

JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAZ
 arquitecto

i1
 OCTUBRE 2019

norte



CALLE BENEGORRI

AVDA. SEVERINO FERNÁNDEZ

CALLE OLLETA

CALLE MAQUIRRIAIN



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC53A

TAFALLA 1701

PARCELA 16 y 722	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ESTADO ACTUAL	PLANTA BAJA	DISTRIBUCIÓN GENERAL
escala	A3 -1/500	A1-1/250
PROMOTOR	RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO	

Jesús María Ibañez Aldaz
arquitecto

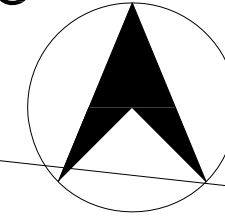
i2

OCTUBRE 2019

ibañezaldaz ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Tubal, 34 31300 Tafalla Navarra T 948 70 32 43 F 948 70 35 32 info@ibanezarquitecto.com

norte



CALLE BENEGORRI

AVDA. SEVERINO FERNÁNDEZ

CALLE OLLETA

CALLE MAQUIRRIAIN



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC53A

TAFALLA 1701

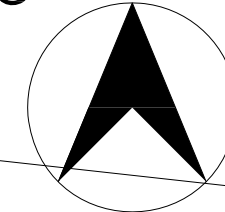
PARCELA 16 y 722	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ESTADO ACTUAL	PLANTA PRIMERA	DISTRIBUCIÓN GENERAL
escala	A3 -1/500	A1-1/250
PROMOTOR	RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO	

JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAZ
arquitecto

i3

OCTUBRE 2019

norte



AVDA. SEVERINO FERNÁNDEZ

CALLE BENEGORRI

CALLE OLLETA

CALLE MAQUIRRIAIN



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC53A

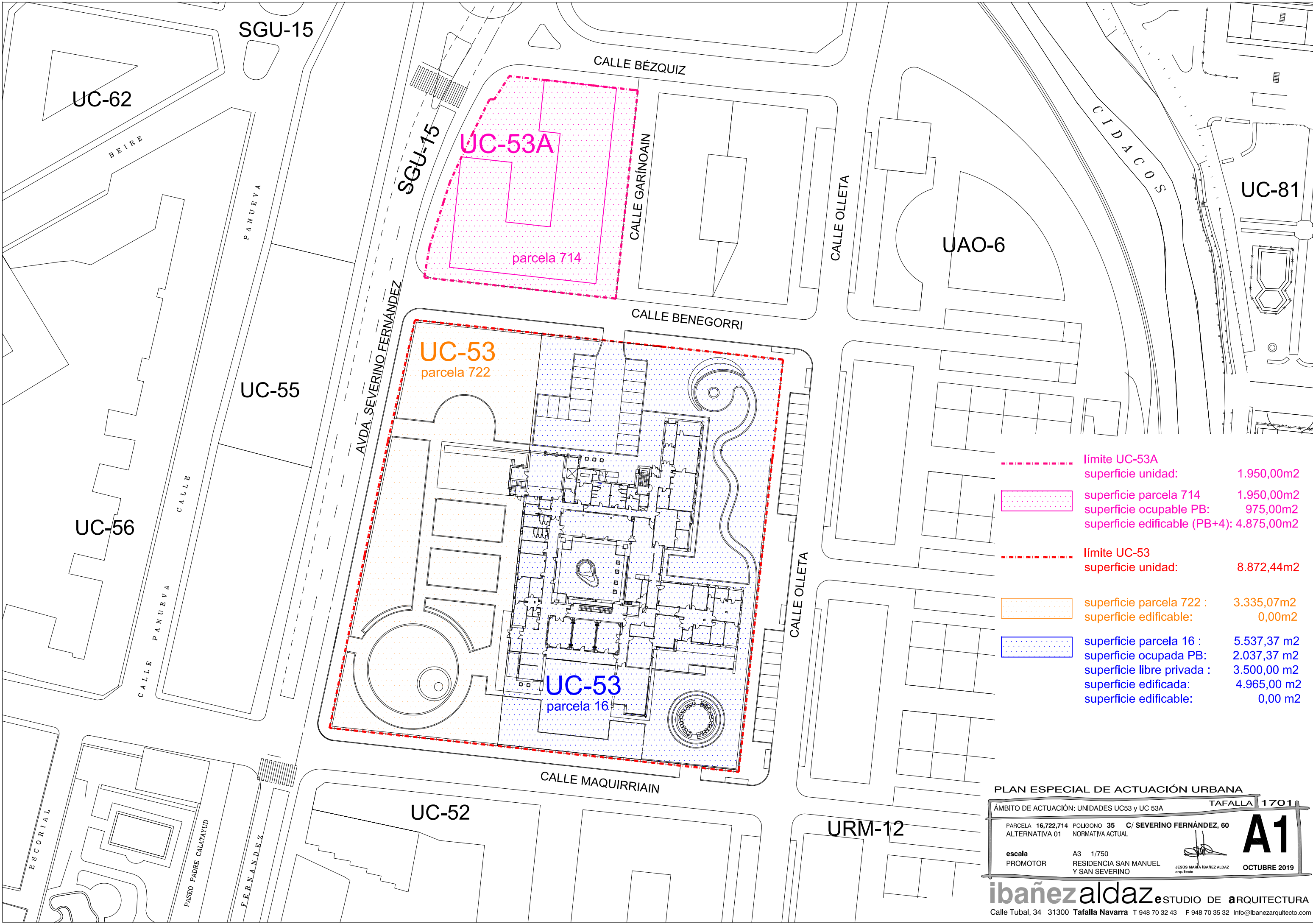
TAFALLA 1701






PARCELA 16 y 722	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ESTADO ACTUAL	PLANTA SEGUNDA	DISTRIBUCIÓN GENERAL
escala	A3 - 1/500	A1-1/250
PROMOTOR	RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO	

JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAZ
arquitecto

i4

OCTUBRE 2019



	límite UC-53A	superficie unidad:	1.950,00m ²
	superficie parcela 714	superficie ocupable PB:	975,00m ²
		superficie edificable (PB+4):	4.875,00m ²
	límite UC-53	superficie unidad:	8.872,44m ²
	superficie parcela 722 :	superficie edificable:	0,00m ²
	superficie parcela 16 :	superficie ocupada PB:	2.037,37 m ²
		superficie libre privada :	3.500,00 m ²
		superficie edificada:	4.965,00 m ²
		superficie edificable:	0,00 m ²

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 TAFALLA 1701

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A

PARCELA 16,722,714	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 01	NORMATIVA ACTUAL	

escala A3 1/750
 PROMOTOR RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO

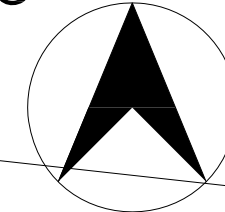
arquitecto JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAZ

A1

OCTUBRE 2019

ALTERNATIVA 02. PLANOS

norte



CALLE BENEGORRI

AVDA. SEVERINO FERNÁNDEZ

límite parcela 16

alineación referencia edificio existente

4,50m

4,50m


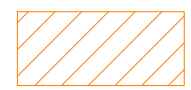
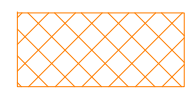
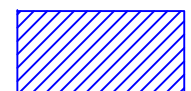
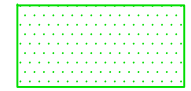

alineación referencia edificio existente

12,00m

3,00m

CALLE MAQUIRRIAIN

CALLE OLLETA

	límite UC-53 superficie unidad :	8.581,44 m ²
	superficie privada de uso público - calle: (incluye porche)	291,00 m ²
	superficie privada de uso público - porche:	211,32 m ²
	ocupación actual PB:	2.037,37 m ²
	nueva ocupación prevista máxima en planta baja	552,50 m ²
	ocupación prevista total máxima en planta baja 2.037,37+ 552,50 :	2.589,87 m ²
	alineaciones MÁXIMAS	

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A TAFALLA 1701

PARCELA 16,722,714 POLIGONO 35 C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60 ALTERNATIVA 02

escala A3 1/500

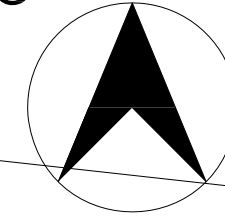
PROMOTOR RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO

JESÚS MARÍA IBAÑEZ ALDIZ arquitecto

A21

OCTUBRE 2019

norte



CALLE BENEGORRI

UC-53
parcela 16

límite parcela 16

alineación referencia edificio existente

5,50m

3,00m

5,50m

12,00m

3,00m

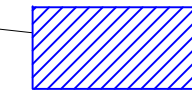
alineación referencia edificio existente

CALLE MAQUIRRIAIN

CALLE OLLETA

límite UC-53

superficie unidad : 8.581,44 m²



edificación total actual: 4.965,00 m²



nueva edificabilidad máxima prevista
en plantas elevadas
723,75 m² x 2 alturas: 1.447,50 m²

nueva edificabilidad máxima prevista total
PB+2 : 552,50 + 1.447,50 2.000,00 m²

edificabilidad máxima propuesta total
4.965,00 + 2.000,00: 6.965,00 m²

----- alineaciones MÁXIMAS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A

TAFALLA 1701

PARCELA 16,722,714 POLIGONO 35 C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 02

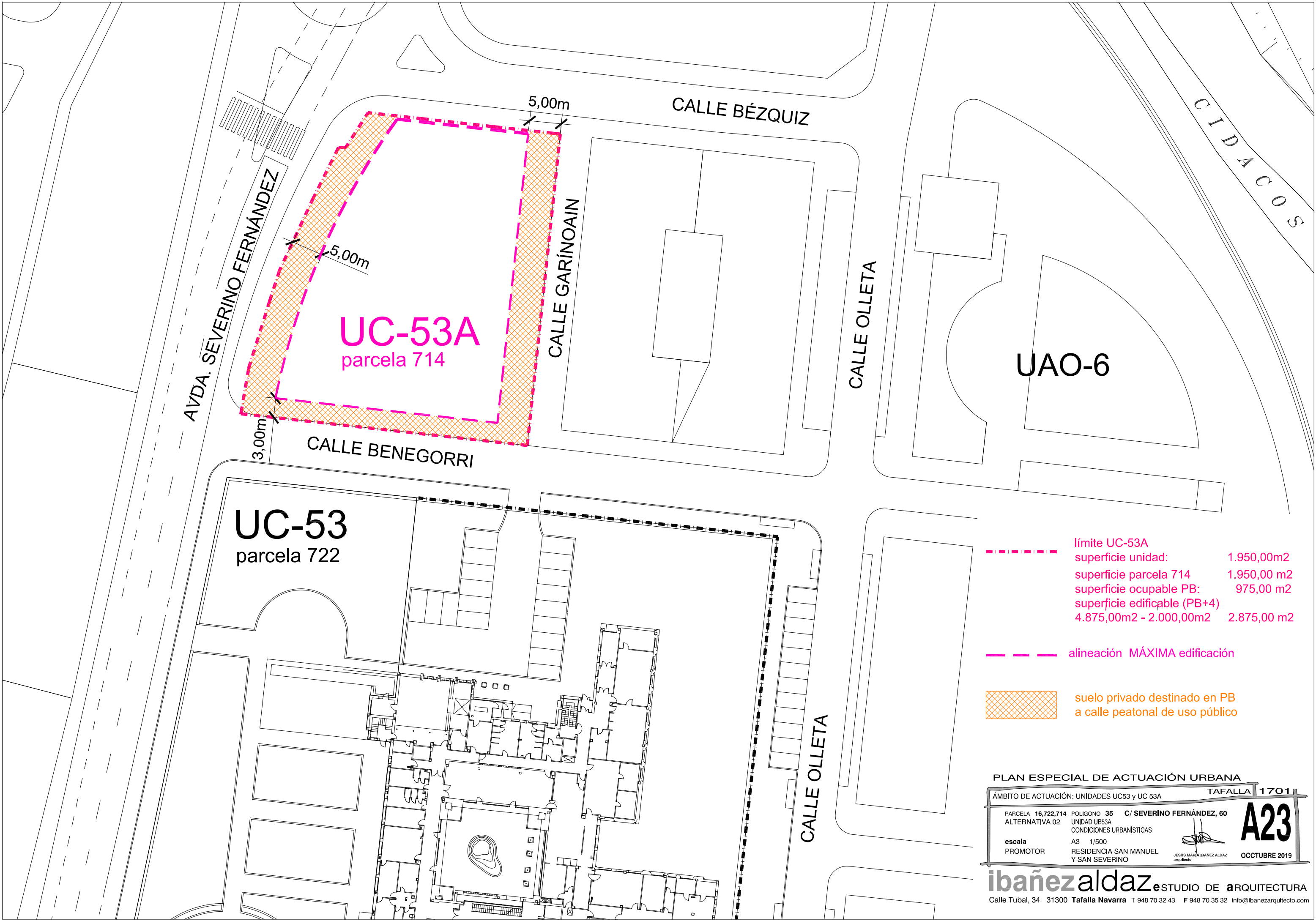
escala A3 1/500
PROMOTOR RESIDENCIA SAN MANUEL
Y SAN SEVERINO

JESÚS MARÍA IBAÑEZ ALDAZ
arquitecto

A22

OCTUBRE 2019




ibañezaldaz ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Tubal, 34 31300 Tafalla Navarra T 948 70 32 43 F 948 70 35 32 info@ibanezarquitecto.com



UC-53A
parcela 714

UC-53
parcela 722

UAO-6

-  **límite UC-53A**
- superficie unidad:** 1.950,00m²
- superficie parcela 714:** 1.950,00 m²
- superficie ocupable PB:** 975,00 m²
- superficie edificable (PB+4):** 4.875,00m² - 2.000,00m² 2.875,00 m²
-  **alineación MÁXIMA edificación**
-  **suelo privado destinado en PB a calle peatonal de uso público**

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA TAFALLA 1701

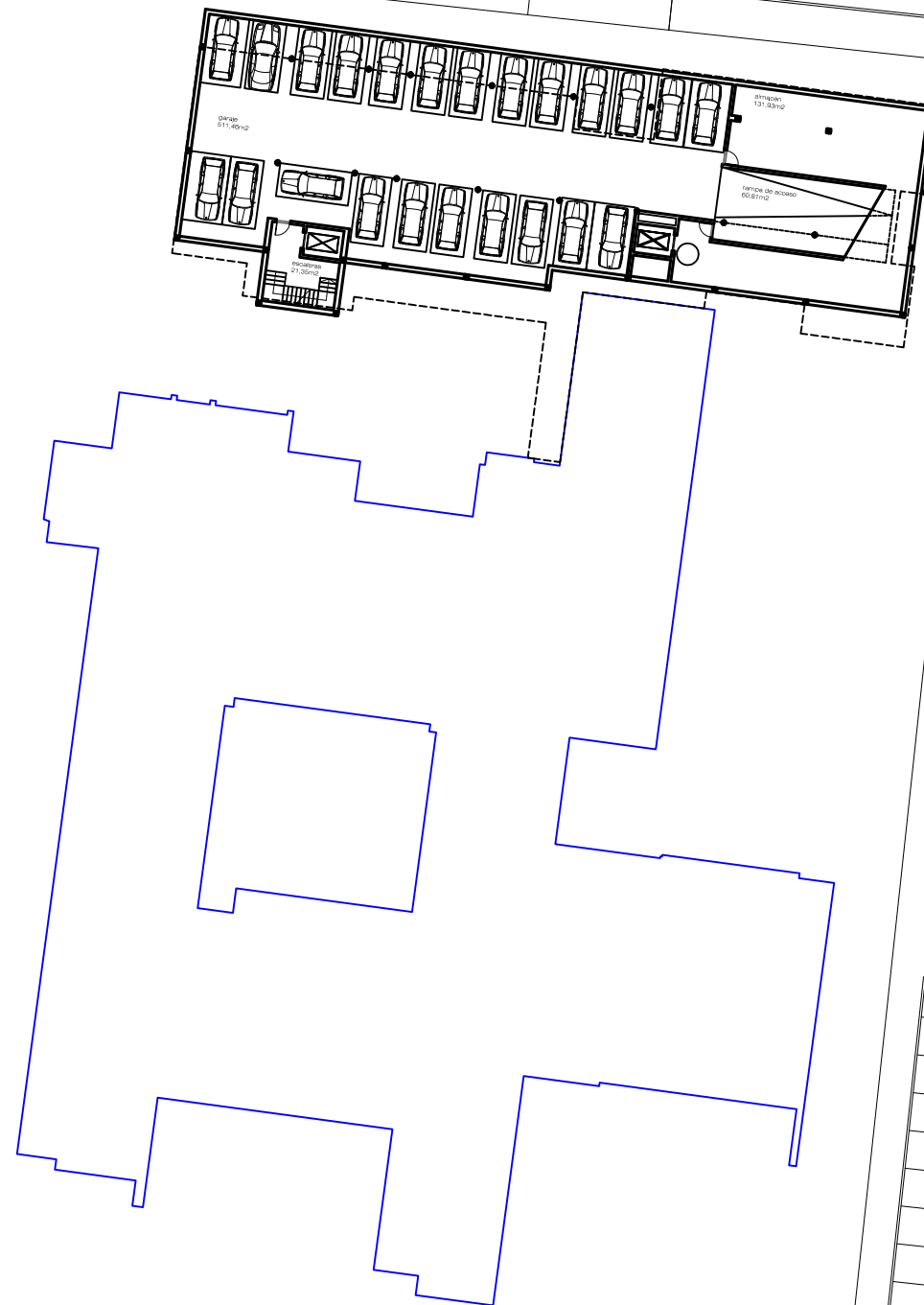
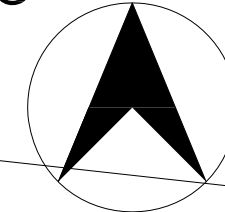
ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A

PARCELA 16,722,714	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 02	UNIDAD UB53A	CONDICIONES URBANÍSTICAS
escala	A3 1/500	
PROMOTOR	RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO	

A23
OCCTUBRE 2019

ALTERNATIVA 03. PLANOS

norte



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A

TAFALLA 1701

PARCELA 16.722,714 POLIGONO 35 C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 03 UNIDAD UC 53
PLANTA SÓTANO

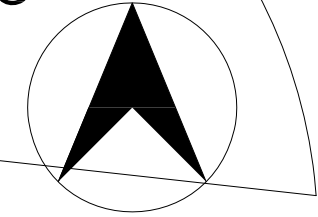
escala A3 1/500
PROMOTOR RESIDENCIA SAN MANUEL
Y SAN SEVERINO

JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAZ
arquitecto

A31

OCTUBRE 2019

norte


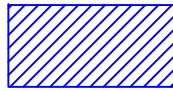




CALLE BENEGORRI

AVDA. SEVERINO FERNÁNDEZ

CALLE OLLETA


CALLE MAQUIRRIAIN

	límite UC-53 superficie unidad :	8.581,44 m ²
	ocupación actual PB:	2.037,37 m ²
	nueva ocupación prevista máxima en planta baja	798,08 m ²
	ocupación prevista total máxima en planta baja 2.037,37+ 798,08 :	2.835,45 m ²
	alineaciones MÁXIMAS	

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A TAFALLA 1701

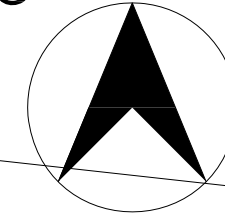
PARCELA 16,722,714	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 03	UNIDAD UC 53	
	PLANTA BAJA	
escala	A3 1/500	
PROMOTOR	RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO	


 JESÚS MARÍA IBAÑEZ ALDAZ
 arquitecto

A32

OCTUBRE 2019

norte



CALLE BENEGORRI

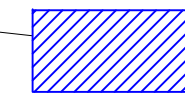
AVDA. SEVERINO FERNÁNDEZ

CALLE OLLETA

CALLE MAQUIRRIAIN

límite UC-53

superficie unidad : 8.581,44 m²



edificación total actual: 4.965,00 m²



nueva edificabilidad máxima prevista
en plantas elevadas
837,17 m² x 2 alturas: 1.674,34 m²

nueva edificabilidad máxima prevista total
PB+2 : 798,08 + 1.674,34 2.472,42 m²

edificabilidad máxima propuesta total
4.965,00 + 2.500,00: 7.465,00 m²

alineaciones MÁXIMAS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A

TAFALLA 1701

PARCELA 16,722,714 POLIGONO 35 C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 03 UNIDAD UC 53
PLANTA TIPO PRIMERA y SEGUNDA

escala A3 1/500
PROMOTOR RESIDENCIA SAN MANUEL
Y SAN SEVERINO

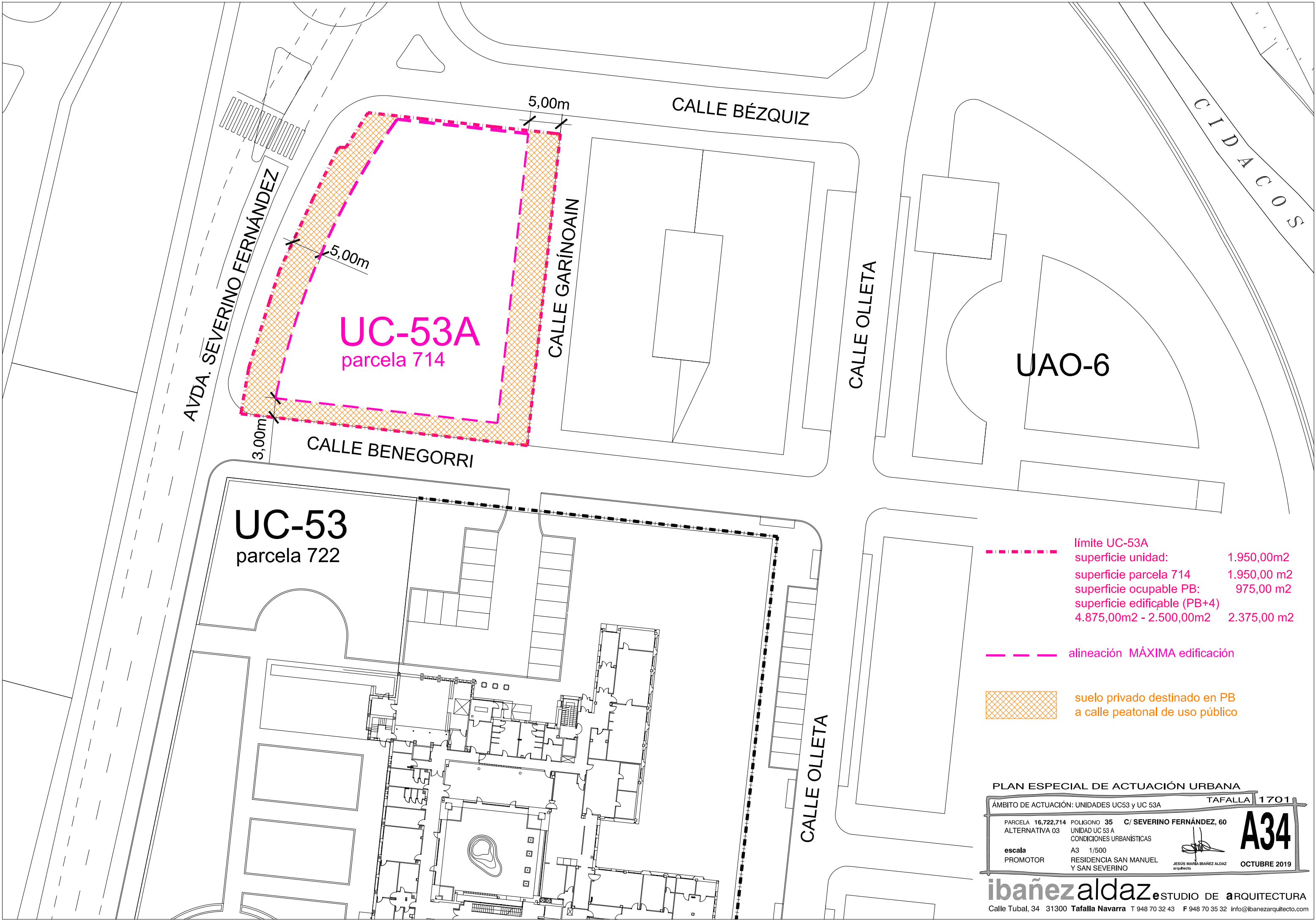
JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAS
arquitecto




A33

OCTUBRE 2019

ibañezaldaz ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Tubal, 34 31300 Tafalla Navarra T 948 70 32 43 F 948 70 35 32 info@ibanearquitecto.com



	límite UC-53A	
	superficie unidad:	1.950,00m ²
	superficie parcela 714	1.950,00 m ²
	superficie ocupable PB:	975,00 m ²
	superficie edificable (PB+4)	4.875,00m ² - 2.500,00m ²
		2.375,00 m ²
	alineación MÁXIMA edificación	
	suelo privado destinado en PB a calle peatonal de uso público	

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: UNIDADES UC53 y UC 53A TAFALLA 1701

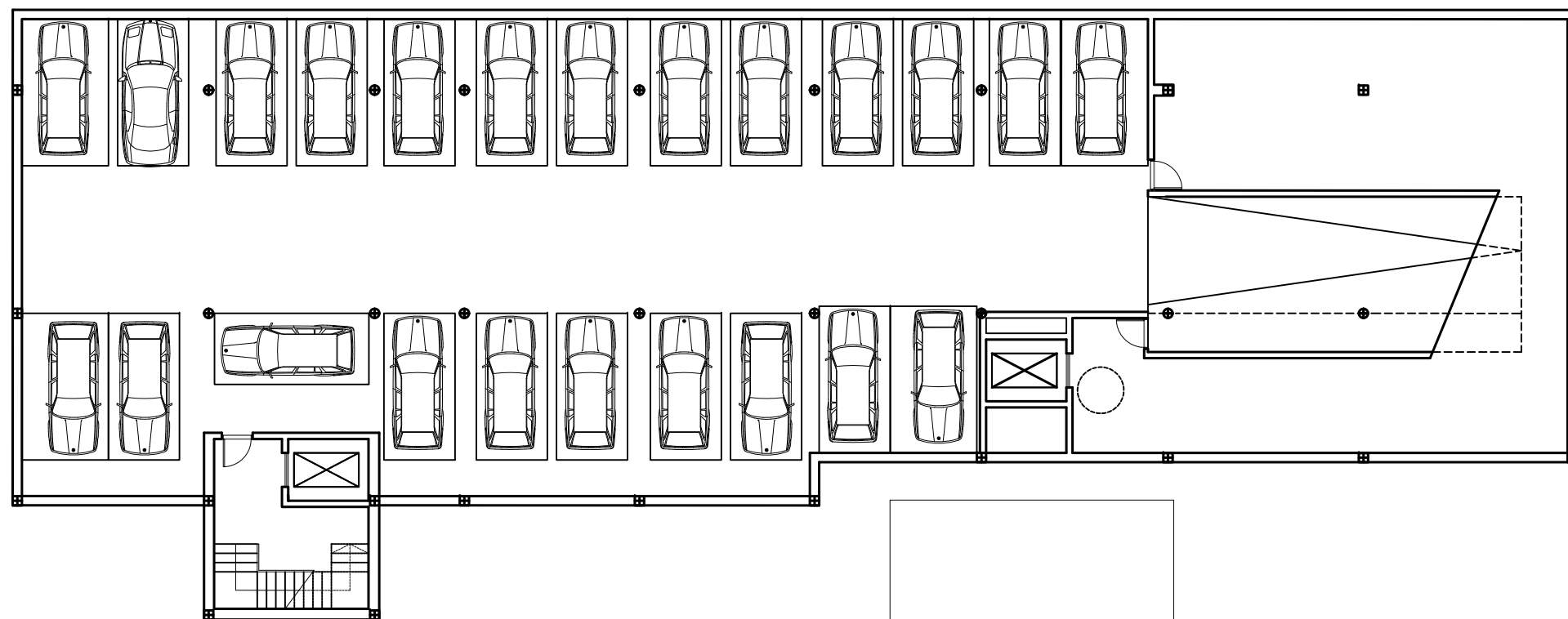
PARCELA 16,722,714	POLIGONO 35	C/ SEVERINO FERNÁNDEZ, 60
ALTERNATIVA 03	UNIDAD UC 53 A	CONDICIONES URBANÍSTICAS
escala	A3 1/500	
PROMOTOR	RESIDENCIA SAN MANUEL Y SAN SEVERINO	

A34

JESÚS MARÍA IBÁÑEZ ALDAZ
arquitecto

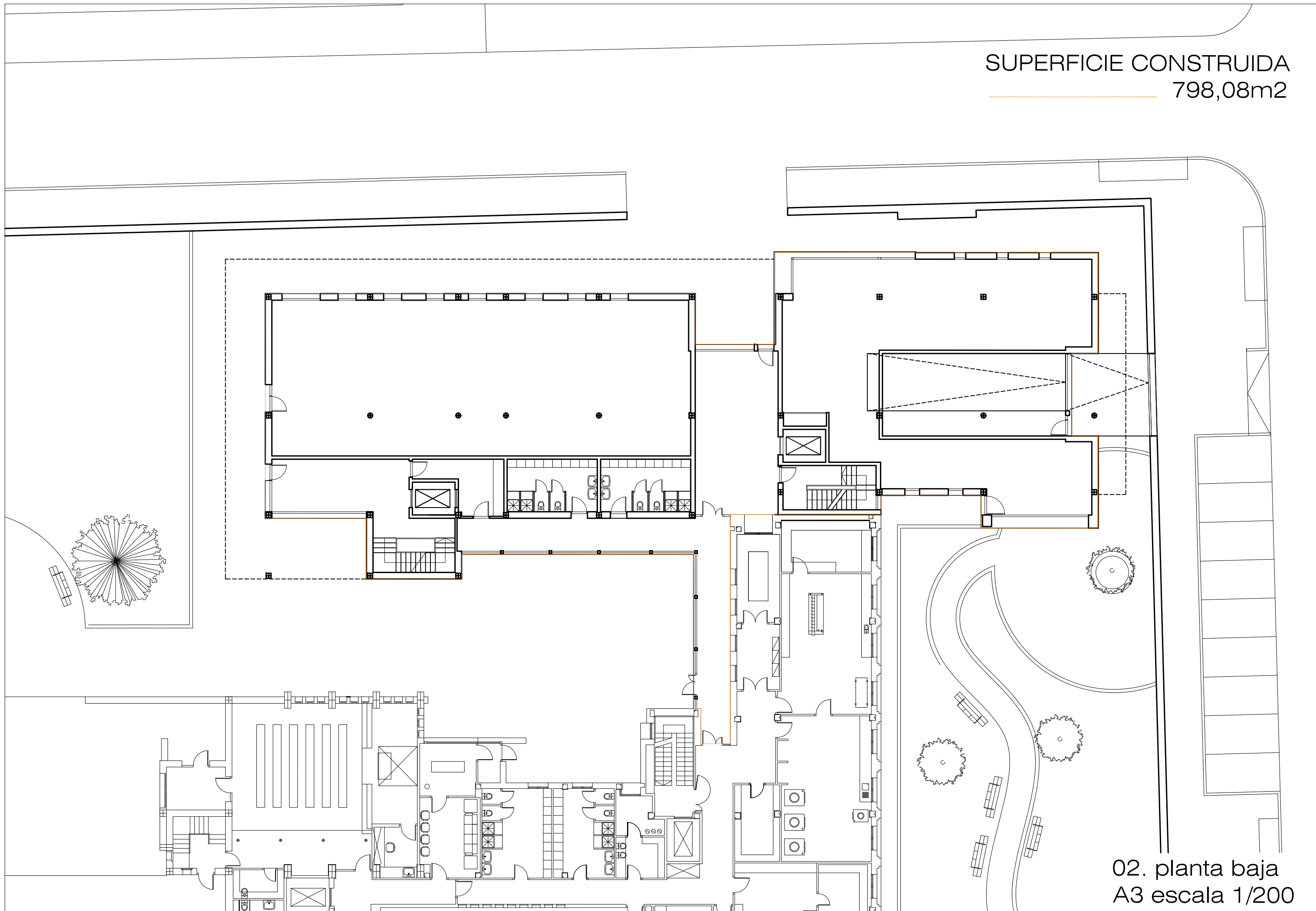
OCTUBRE 2019

SUPERFICIE CONSTRUIDA
NO computa



01. planta sótano
A3 escala 1/200

SUPERFICIE CONSTRUIDA
798,08m²



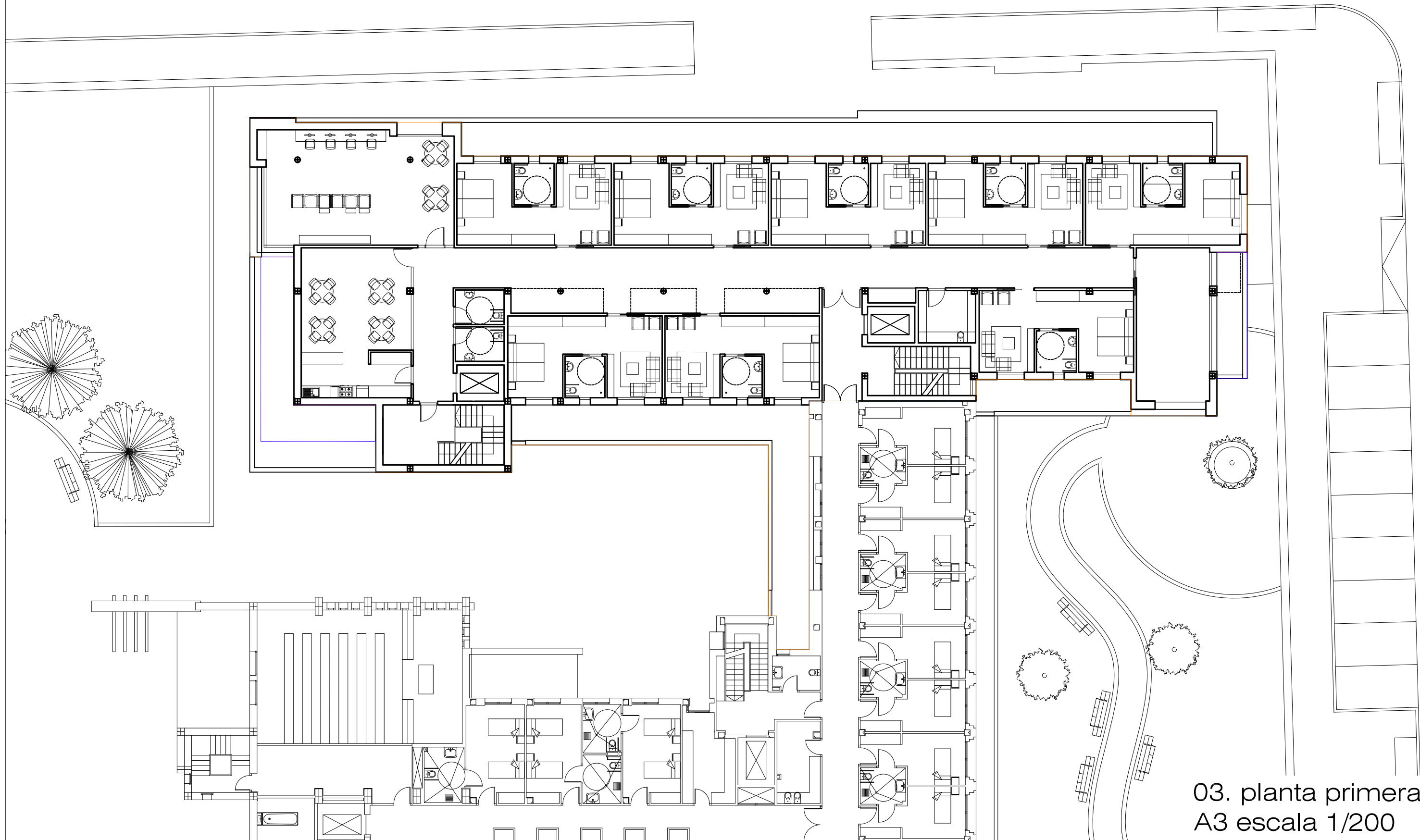
02. planta baja
A3 escala 1/200

SUPERFICIE CONSTRUIDA

817,59m²

39,17m²/2=19,58m²

total : 837,17m²



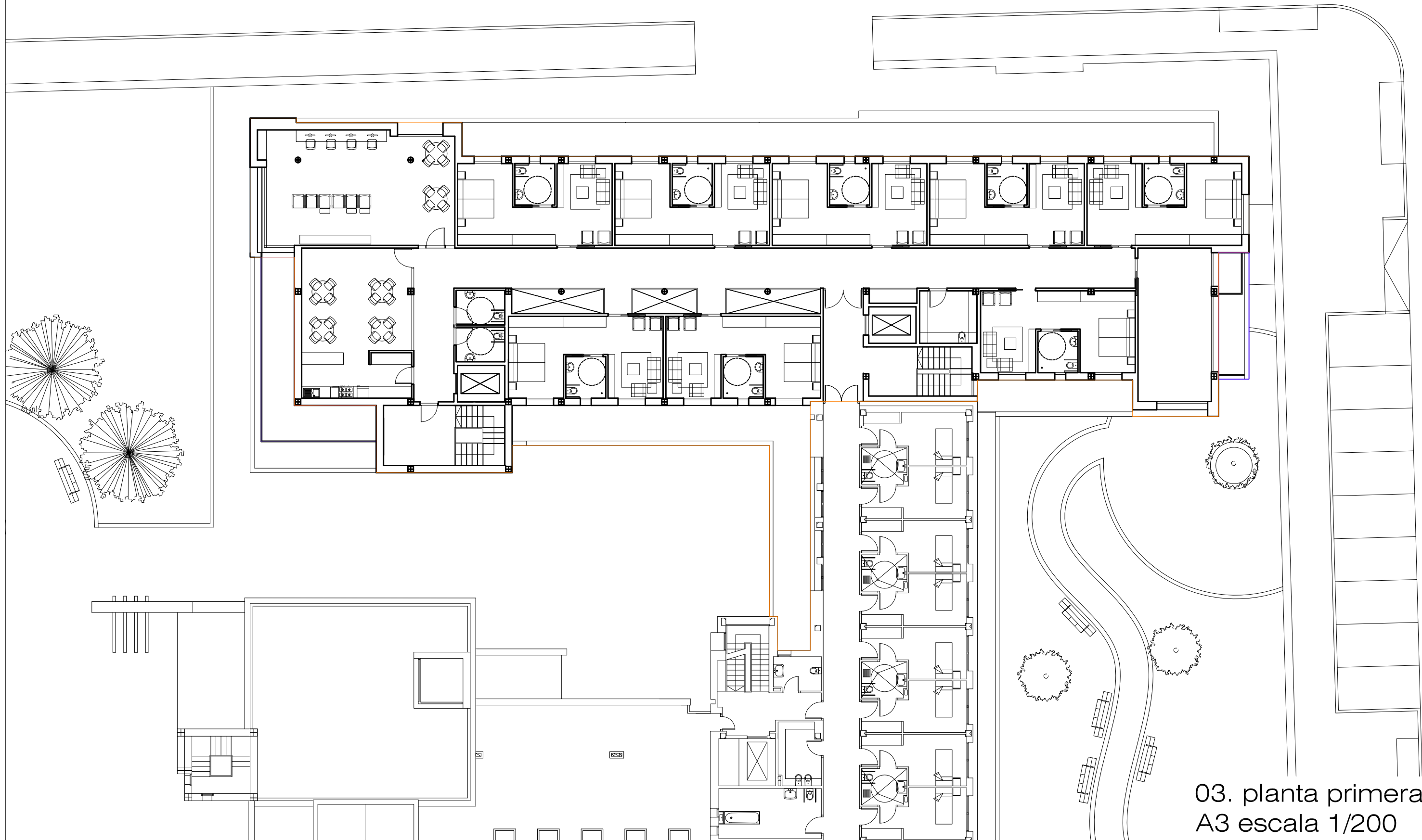
03. planta primera
A3 escala 1/200

SUPERFICIE CONSTRUIDA

817,59m²

39,17m²/2=19,58m²

total : 837,17m²



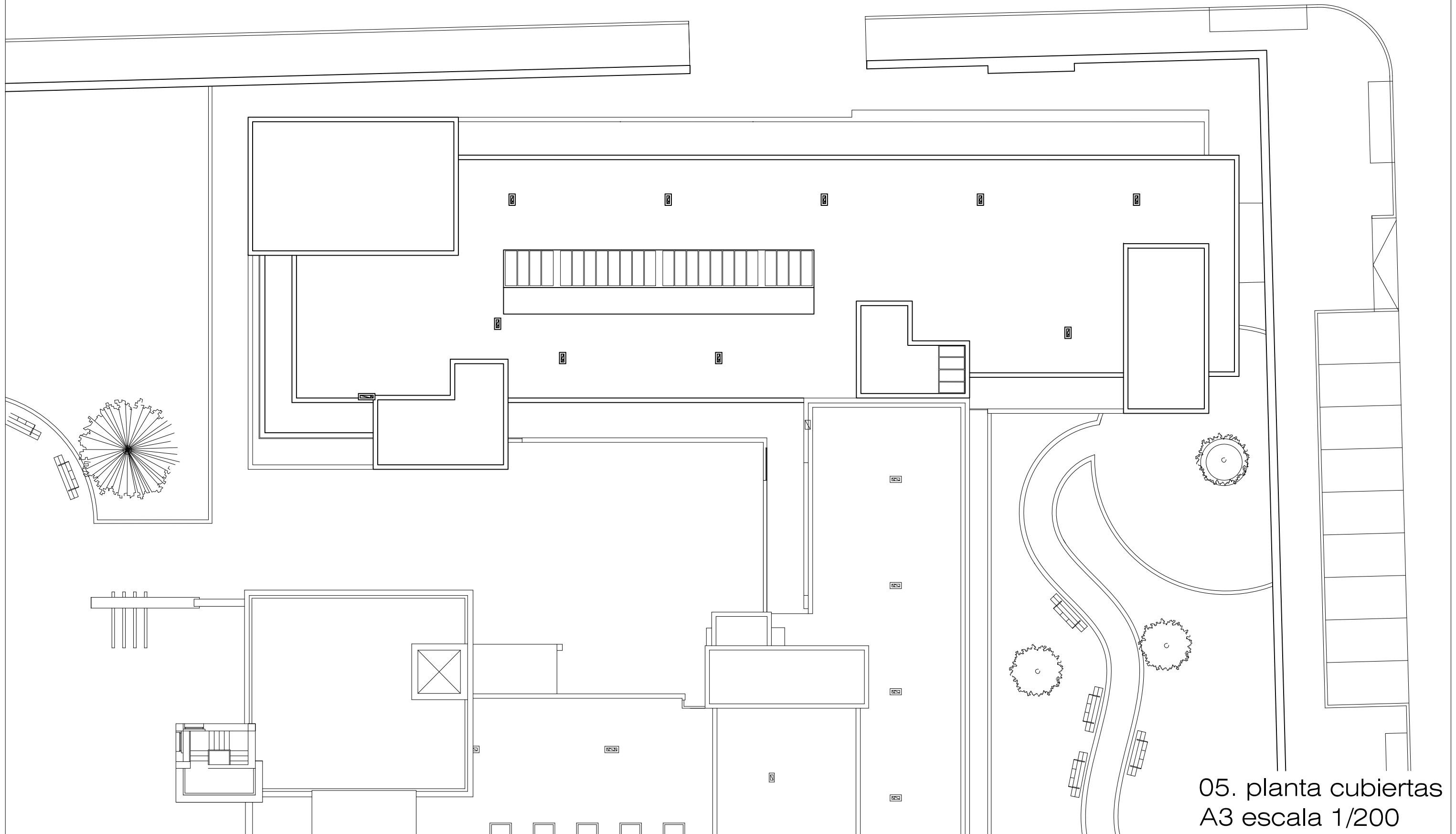
03. planta primera
A3 escala 1/200

SUPERFICIE CONSTRUIDA

2.433,26m²

39,17m²

total: 2.472,42m²



05. planta cubiertas
A3 escala 1/200