Loinaz Ingeniería

PLAN GENERAL MUNICIPAL MENDAZA ASARTA

Modificación Estructurante
Reclasificación parcela catastral 28/2 en suelo urbano no consolidado, nueva UE-121, con

Modificación UE-61 – UE-54: Reducción de ámbitos para incluir superficie a urbanizar en la nueva UE-121

OCTUBRE 2023

ÍNDICE

1. MEMORIA 3

1.1. Generalidades. Objeto 3
1.2. Propiedad 4
1.3. Redactores 5
1.4. Normativa vigente 5
1.5. Justificación de la propuesta. MUC 303. Coherencia con las determinaciones del POT 4 y su modelo de desarrollo territorial (MDT) 6
1.6. Ordenación actual 30
1.7. Ordenación propuesta 31
1.8. Incidencia ambiental 39
1.9. Informe o memoria de sostenibilidad económica 40
1.10. Impacto de género 45
1.11. Proceso de Participación Ciudadana 47
1.12. Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de accesibilidad universal. 50
1.13. Artículo 70ter De La Ley 7/1985, Reguladora De Las Bases Del Régimen Local 50

2. Ficha de rectificación de los Montes de Utilidad Pública correspondiente al MUP 303 La Plana 52
3. Cédula Parcelaria 55
4. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR UE121. 57
5. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR UE-61 59
6. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR UE-54 61
7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 63

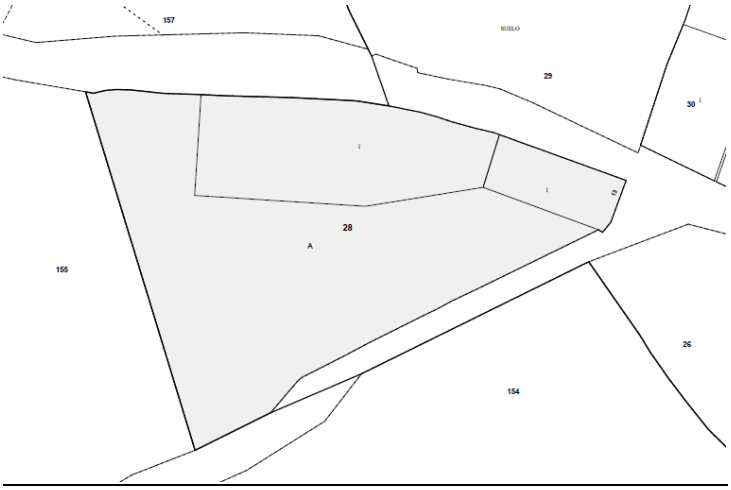
1. MEMORIA

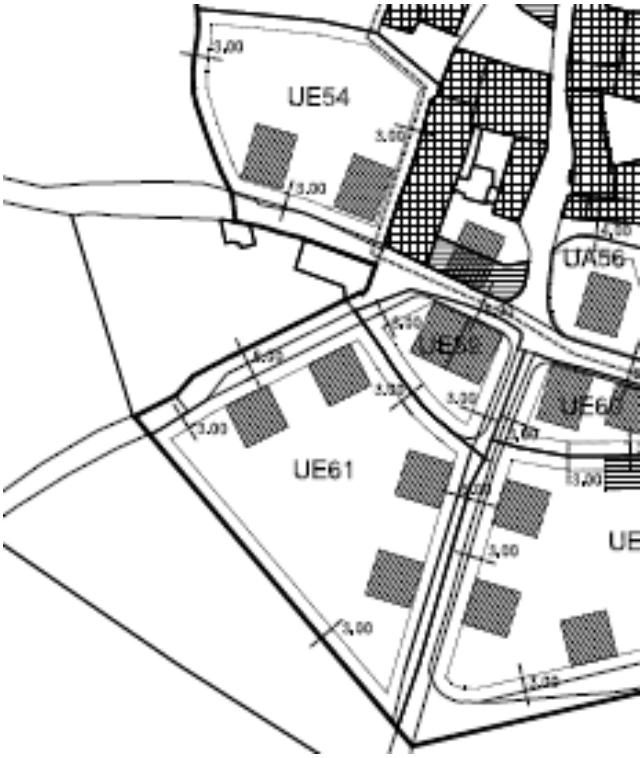
1.1. GENERALIDADES. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto principal la modificación puntual de las determinaciones del PLAN GENERAL MUNICIPAL (PGM) de Mendaza, en la localidad de Asarta, con el fin de reclasificar una parte de la parcela catastral número 28 del polígono 2 de dicha localidad, actualmente suelo no urbanizable, en suelo urbano no consolidado con uso residencial, para posibilitar la construcción de una vivienda unifamiliar.

Integrando con ello una superficie que, por uso y ubicación, y por su conformación en el Plan General Municipal entre dos áreas de suelo urbano, tiene clara vocación de continuidad de éste, evitando una discontinuidad en el mismo, que es la situación actual.

Catastro actual: Parcela 28 del polígono 2 (Suelo No Urbanizable), y ubicación de la misma como cuña entre UE-54 y UE-61





1.2. PROPIEDAD

El promotor de esta modificación es:

Jesús Maria Alegría Azcárate
DNI 15785108R
C. San Antonio, 1
CP 31282 Asarta (Mendaza) Navarra

Propietario de la parcela catastral número 28 del polígono 2.

1.3. REDACTORES

Los redactores de este documento son:

Bingen Loinaz Bordonabe, con DNI 33.439.932-Y, Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número 4.033 del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica

Juan Pablo Salvatierra Cortabarría, con DNI 72.669.981-D, Abogado, colegiado 193 del M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra.

1.4. NORMATIVA VIGENTE

La normativa actualmente en vigor es el 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, siendo de aplicación a este proyecto de modificación los artículos 78, 77.2, y 71.

El planeamiento en vigor en Mendaza es el Plan General Municipal, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 57/2008, de 25 de marzo, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicado en el Boletín Oficial de Navarra número 109, de 05 de septiembre de 2008.

La normativa urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 234, de 28 de noviembre de 2014.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. MUC 303. COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL POT 4 Y SU MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL (MDT)

Justificación de la propuesta

Como se ha indicado, la finalidad principal consiste en reclasificar el área comprendida en el ámbito, actualmente suelo no urbanizable de mediana productividad agrícola – pastos y cultivos, habida cuenta de su ubicación en forma de cuña entre las Unidades de Ejecución UE-54 y UE-61 de la localidad de Asarta.

El ámbito de la propuesta (1.482,21 m^2), constitutivo de una nueva Unidad de Ejecución denominada UE-121, comprende parte de la parcela 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza), que aporta una superficie de 1.229,95 m^2; una parte de la calle La Florida, con una superficie de 62,29 m^2; otra parte de la calle La Florida inicialmente incluida en la Unidad de Ejecución UE-61, de 117,71 m^2, que pasa a estar incluida en el ámbito de la nueva Unidad de Ejecución UE-121; y otra porción de la calle La Florida inicialmente incluida en la Unidad de Ejecución UE-54 de 72,26 m^2. Descontando cesiones y reservas, la superficie privativa resultante en la Unidad de Ejecución UE-121 es de 1.016,37 m^2.

Consecuentemente, la Unidad de Ejecución UE-61 ve reducido su ámbito en los 117,71 m^2 que aportaba la calle La Florida y que pasan a integrarse en la nueva Unidad de Ejecución UE-121. Resultando la Unidad de Ejecución UE-61 con una superficie del ámbito que comprende de 3.298,44 m^2, de los cuáles la parcela catastral número 154 del polígono 2 aporta 3.220,76 m^2, incluyéndose en el ámbito viario público preexistente con una superficie de 77,68 m^2. De la superficie privada aportada de 3.220,76 m^2 se prevé a su vez una cesión para viario de 246,00 m^2, lo cual nos da una superficie

privativa resultante de 2.974,76 m^2.

Asimismo, la Unidad de Ejecución UE-54 ve reducido su ámbito en los 72,26 m^2 que aportaba la calle La Florida y que pasan a integrarse en la nueva Unidad de Ejecución UE-121. Resultando la Unidad de Ejecución UE-54 con una superficie del ámbito que comprende de 2.003,33 m^2, de los cuáles la parcela catastral número 29 del polígono 2 aporta 1.918,82 m^2, incluyéndose en el ámbito viario público preexistente con una superficie de 84,51 m^2. De la superficie privada aportada de 1.918,82 m^2 se prevé a su vez una cesión para viario de 15,00 m^2, lo cual nos da una superficie privativa resultante de 1.903,82 m^2.

En relación con la Unidad de Ejecución UE-121, la totalidad del terreno privado incluido en el ámbito, correspondiente a parte de la parcela catastral número 28 del polígono 2, es propiedad del promotor. El resto de superficie corresponde a viario público.

En cuanto a la Unidad de Ejecución UE-61, la totalidad del terreno privado incluido en el ámbito corresponde a la parcela catastral número 154 del polígono 2. Como en el caso anterior, el resto de superficie corresponde a viario público integrado en el ámbito.

La reducción de superficie que experimenta la Unidad de Ejecución UE-61, en un total de 117,71 m^2, corresponde a un área de viario público, superficie la cual, al modificar esta Unidad de Ejecución UE-61 queda fuera de este ámbito para pasar a estar incluida en la Unidad de Ejecución UE-121.

La finalidad de dicho reajuste en la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-61 es el reparto de la carga urbanizadora de los viales, puesto que de no proceder a ello resultaría que la Unidad de Ejecución UE-61 debería de asumir en solitario la urbanización de un vial, la calle La Florida, de la cual se va a beneficiar la nueva Unidad de Ejecución UE-121. No pareciendo justo que ésta última

Unidad no tuviera participación alguna en dicha carga urbanizadora.

A tal efecto, se redelimita la Unidad de Ejecución UE-61, excluyendo una superficie de 117,71 m^2 de vial que tenía inicialmente incluida en su ámbito, para atribuírsela a la nueva Unidad de Ejecución UE-121 y con ello la carga de urbanizarla. La Unidad de Ejecución UE-61 mantiene la carga de urbanizar la parte de viario incluida en su ámbito que se ubica al Este de la misma.

En cuanto a la Unidad de Ejecución UE-54, la totalidad del terreno privado incluido en el ámbito corresponde a la parcela catastral número 29 del polígono 2. Como en el caso de la Unidad de Ejecución UE-61, el resto de superficie corresponde a viario público integrado en el ámbito.

La reducción de superficie que experimenta la Unidad de Ejecución UE-54, en un total de 72,26 m^2, corresponde a un área de viario público, superficie la cual, al modificar esta Unidad de Ejecución UE-54 queda fuera de este ámbito para pasar a estar incluida en la Unidad de Ejecución UE-121.

La finalidad de dicho reajuste en la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-54 es, como en el caso de la Unidad de Ejecución UE-61, el reparto equitativo de la carga urbanizadora de los viales, puesto que de no proceder a ello resultaría que las Unidades de Ejecución UE-61 y UE-54 deberían de asumir en solitario la urbanización de un vial, la calle La Florida, de la cual se va a beneficiar la nueva Unidad de Ejecución UE-121. No pareciendo justo que ésta última Unidad no tuviera participación alguna en dicha carga urbanizadora.

A tal efecto, se redelimita la Unidad de Ejecución UE-54, excluyendo una superficie de 72,26 m^2 de vial que tenía inicialmente incluida en su ámbito, para atribuírsela a la nueva Unidad de Ejecución UE-121 y con ello la carga de urbanizarla. La Unidad de Ejecución UE-54 mantiene la carga de urbanizar la parte de viario incluida en su

ámbito que se ubica al Sur de la misma.

Con lo cual la carga urbanizadora del viario incluido en los tres ámbitos resulta equilibrada entre las tres Unidades de Ejecución.

El ámbito se encuentra ubicado en la calle La Florida, de Asarta (Ayuntamiento de Mendaza), y se encuentra situado entre dos áreas de suelo urbano no consolidado, las Unidades de Ejecución ya mencionadas UE-61 UE-54, constituyendo en la actualidad un entrante en forma de cuña, de suelo no urbanizable en suelo urbano.

Dándose la circunstancia de que catastralmente la parcela catastral número 28 del polígono 2 está considerada como suelo urbano (Apartado 3. Cédula Parcelaria parcela catastral 28, polígono 2, de Mendaza, núcleo de Asarta).

Actualmente está ubicada sobre dicha parcela una edificación, anteriormente destinada a granja, que, dado su destino y proximidad, prácticamente colindancia, al núcleo urbano, no puede mantener tal destino al no guardar las distancias establecidas en los artículos 7 y 8 del Decreto Foral 188/1986, de 24 de julio, por el que se establecen las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales para autorización de explotaciones pecuarias. Y la Ordenanza de Actividades Clasificadas del Plan General Municipal, artículo 19.

Habida cuenta de lo anterior, resulta necesario prever la desaparición de tal edificación al extinguirse su uso, constituyendo el mecanismo adecuado la reclasificación del suelo en el que están ubicadas, actualmente suelo no urbanizable de mediana productividad agrícola – pastos y cultivos, en suelo urbano no consolidado de uso residencial, quedando la edificación existente en situación de fuera de ordenación, y realizándose su derribo en sede del desarrollo urbanístico de la nueva Unidad de Ejecución.

Hallándose la calle La Florida parcialmente urbanizada, dicha urbanización debe ser completada, a efectos de lo cual se prevé ejecutar tal labor mediante el desarrollo de las citadas Unidades de Ejecución UE-61, UE-54, y la que ahora se delimita, UE-121.

Dado que las obras necesarias para completar dicha urbanización y su conexión con las redes generales se consideran como actuaciones de renovación o reforma de la urbanización existente (art. 90.4 LFOTU), debe clasificarse este suelo como urbano no consolidado.

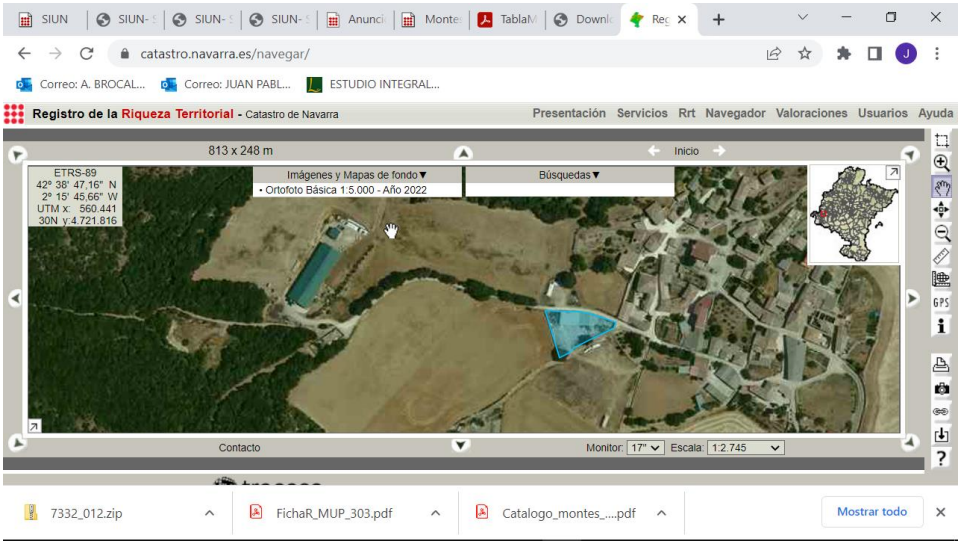
Así, la nueva clasificación es la de suelo urbano no consolidado, siendo precisas obras menores para completar la urbanización y su conexión con las redes generales. Definiéndose al efecto una Unidad de Ejecución con las determinaciones urbanísticas aplicables.

Monte de Utilidad Pública MUC 303 La Plana

Según los planos de ordenación del Plan General Municipal (O2B, O3.2, O4.2 y O5.2), la zona Oeste estaría integrada dentro del Monte de Utilidad Pública MUC 303 (Actualmente denominado MUP 303) La Plana.

Sin embargo, ello no es así en la realidad, por cuanto:

1. Se aprecia claramente en la ortofotografía básica 1:5.000 del año 2022 obtenida de catastro.navarra.es que no existe masa forestal alguna ni sobre la parcela catastral número 28, ni en sus proximidades.



2. En la ficha de rectificación de los Montes de Utilidad Pública correspondiente al MUP 303 La Plana (Apartado 2), donde consta la delimitación del mismo sobre ortofotografía de 1927-1934, se aprecia que dicha delimitación en modo alguna afectaba a la actual parcela catastral número 28 del polígono 2.
3. En la nueva delimitación se aprecia asimismo de forma indiscutible que el ámbito de la Nueva UE-121 no resulta integrado en la delimitación de la Unidad.

Es por ello por lo que consideramos que el ámbito de la nueva Unidad de Ejecución UE-121 no resulta integrada en ningún área de su delimitación por el Monte de Utilidad Pública MUP 303.

Razón por la cual no resulta afectada por la normativa sectorial (Decreto Foral 59/1992, de 17 de febrero, que aprueba el Reglamento de Montes).

A efectos meramente formales no vamos a variar el grafiado que realiza el Plan General Municipal, dado que excede de la finalidad de esta propuesta, y, como hemos indicado, la nueva delimitación del MUC 303 y su régimen sectorial no afectan al ámbito.

Coherencia con las determinaciones del POT4 y su modelo de Desarrollo Territorial (MDT)

Para establecer la coherencia de la propuesta con el POT 4, seguiremos la estructura de la ficha de la subárea en la cual se encuadra.

0. Identificación

El área objeto de la propuesta está ubicada en la localidad de Asarta (Mendaza), integrada en el POT 4 Zonas Medias, pequeña localidad (32,8 Km^2, y 308 habitantes al tiempo de la redacción del POT, 297 habitantes en 2022 según el INE), actualmente que constituye un núcleo de escala local integrado en la Subárea 04.2 – Sierra de Lóquiz.

1. Descripción y Objetivos para la Subárea

En la descripción que hace el POT 4 reconoce como objetivo fundamental el mantenimiento de la población de las localidades. Habida cuenta de que se está experimentando un retroceso poblacional, resulta conveniente posibilitar el establecimiento de nuevos residentes en el municipio, por lo cual la propuesta de reclasificar el terreno con uso residencial resulta coherente con los objetivos establecidos para la Subárea.

2. Modelo de desarrollo territorial (MDT)

La propuesta es coherente con el MDT, por cuanto se ajusta al Modelo de Desarrollo Territorial Regional (MDTR), dado que es plenamente compatible con los objetivos marco generales definidos de protección del patrimonio natural y cultural, la conformación de un sistema urbano vertebrado, equilibrado y cohesionado, el refuerzo de comunicaciones e infraestructuras relacionales y de las redes de infraestructuras energéticas, y el impulso de la cooperación-coordinación de acciones, en los ámbitos local y regional y en el ámbito interregional, puesto que, como se detalla más adelante en cuanto al MDT del POT 4, no influye ni afecta negativamente a la protección del patrimonio natural y cultural, contribuye a la conformación del sistema urbano vertebrado, equilibrado y cohesionado. Siendo asimismo compatible con el refuerzo de comunicaciones e infraestructuras relacionales y de redes, por cuanto no afecta a éstas, y con la cooperación y coordinación de acciones en ámbitos local, regional e interregional, por cuanto la entidad de la propuesta es tan limitada que no tiene efecto alguno en éstas.

El contenido específico del MDT del POT 4 se recoge en la Memoria Justificativa II, apartado 2, en el Título II de la Normativa, y en el Plano 2. Modelo de Desarrollo Territorial, y comprende los siguientes ejes:

a) Patrimonio Natural y Cultural.
b) Sistema urbano.
c) Comunicaciones, Transporte e Infraestructuras.
d) Cooperación y Coordinación.

Analizaremos cada uno de ellos.

a) Patrimonio Natural y Cultural

1. Medio Físico y Recursos Naturales

La propuesta abarca una zona actualmente considerada como Suelo No Urbanizable de mediana productividad agrícola – pastos y cultivos.

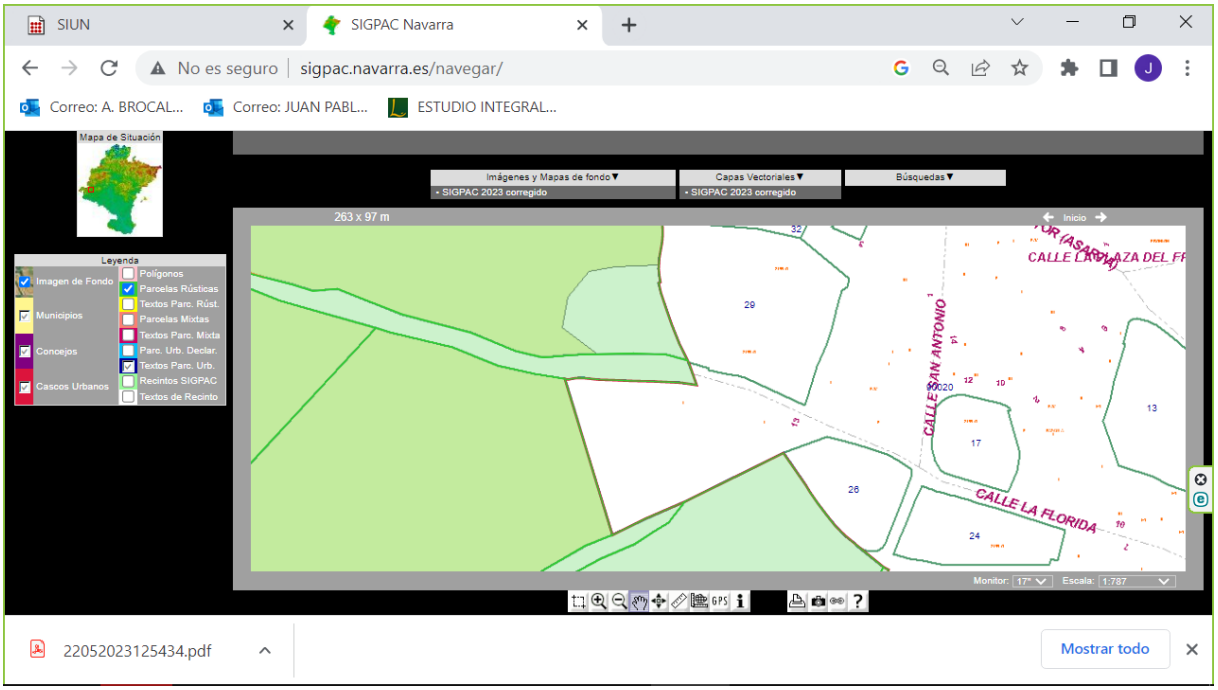
En su día fue utilizada como granjas, pero en la actualidad ese uso ha desaparecido, quedando como vestigio las edificaciones, que, no permitido el uso anterior por impedirlo la normativa por cuanto no respeta la distancia mínima al casco urbano, deben desaparecer. Posibilitando la viabilidad económica de dicha desaparición en instrumento que ahora se propone.

Por tanto, el ámbito no está comprendido en ningún área considerada como suelo de protección (Planos 3.1 Áreas de Especial Protección; 3.2 Suelo de Protección por Riesgos Naturales y 3.3 Suelo Protegido por la Legislación Vigente.

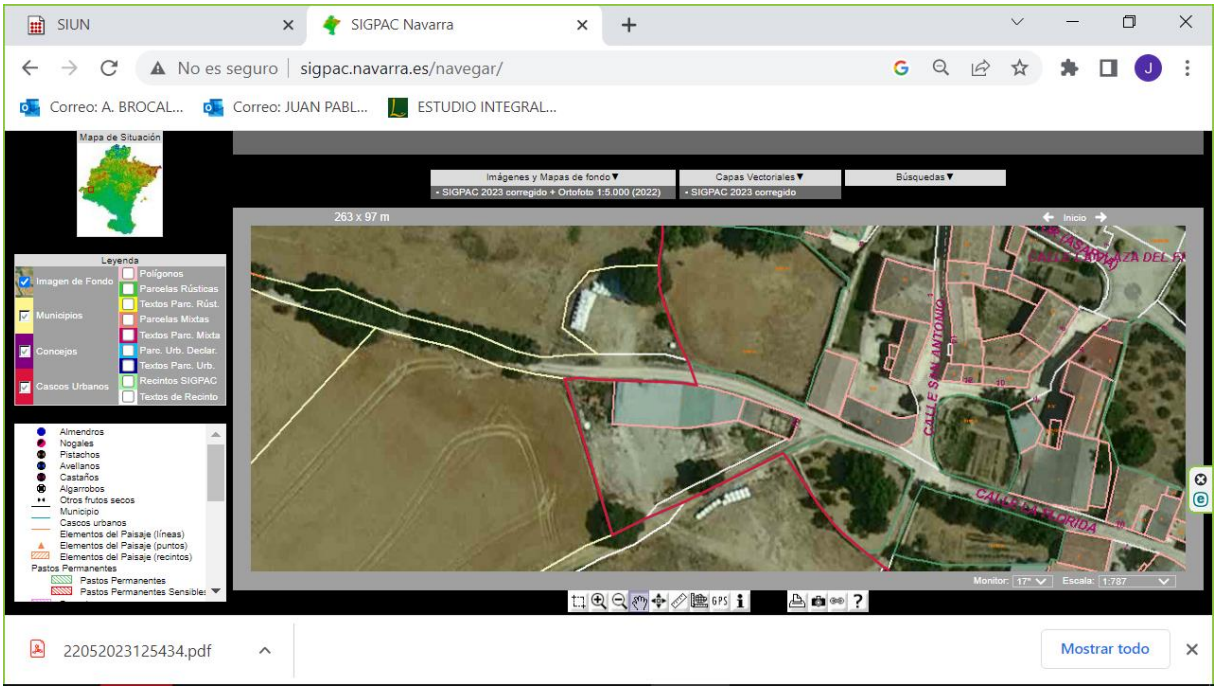
Como ya hemos indicado, el ámbito no se encuentra integrado en la delimitación del Monte de Utilidad Pública MUP 303.

El ámbito estaría comprendido en la Unidad Ambiental UA-10 (Plano 3.4 Unidades Ambientales), aunque la superficie del terreno incluido en el ámbito no se cultiva, como se puede ver tanto en la captura del SIGPAC, como en la ortofotografía de catastro, que acompañan a estas líneas. De hecho, la parcela está considerada en catastro como suelo urbano.

SIGPAC 2023



SIGPAC con Ortofotografía de 2023



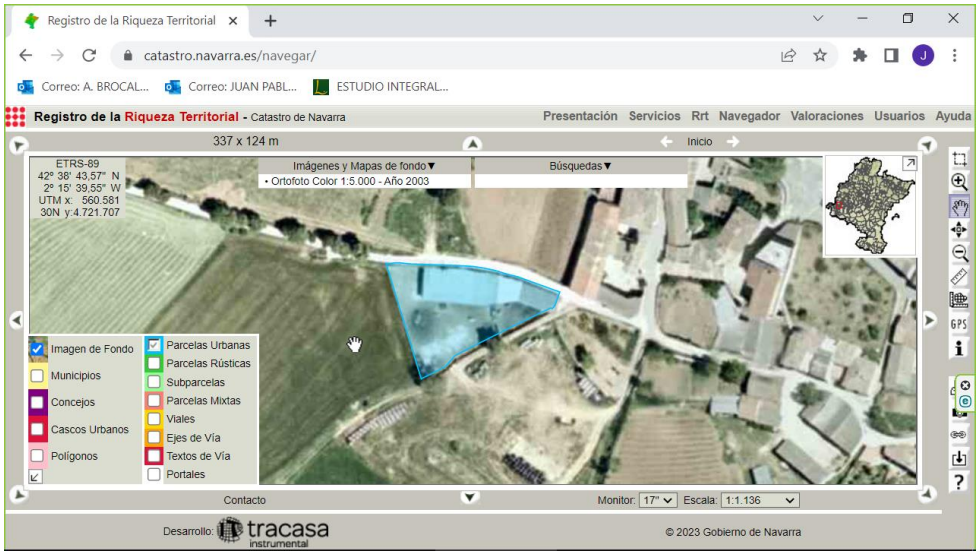
La parcela catastral 28 del polígono 2 no tiene vocación alguna de ser cultivada dada su muy limitada extensión que hace inviable su explotación agraria, y ello sin contar con la presencia

de las edificaciones (antiguas granjas) en la misma, con su problemática concreta, la cual pretende resolver el instrumento que se propone.

Es coherente por tanto con lo establecido 18 a 23 de la Normativa, dado que no en ningún caso puede ser considerado un ámbito integrable en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

En cuanto al suelo de preservación, la categorización actual de suelo de mediana productividad agrícola – pastos y cultivos, no se corresponde con el uso desarrollado en el mismo desde hace al menos 20 años, como acredita la ortofotografía de catastro del año 2003.

https://catastro.navarra.es

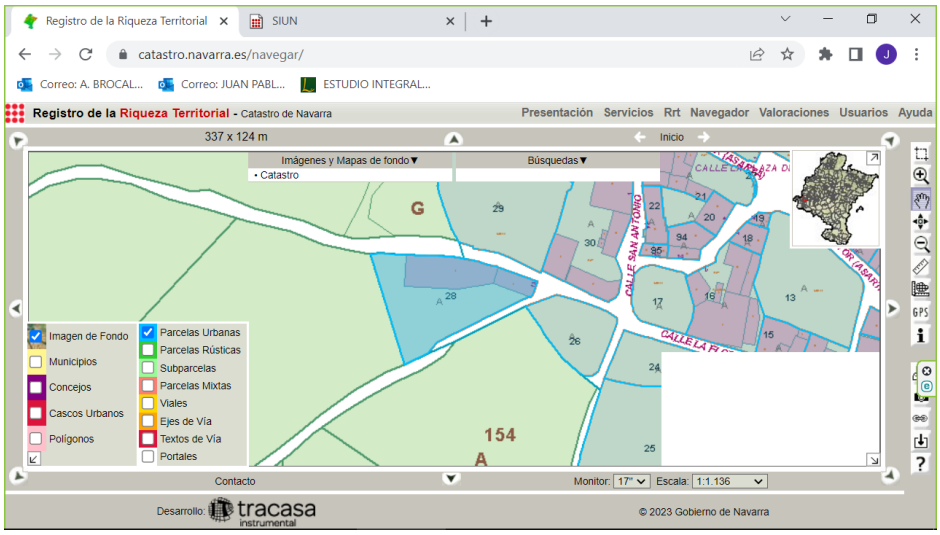


Siendo así que la normativa ya no permite el anterior uso como granjas habida cuenta de que la distancia al casco urbano es inferior a la mínima establecida, y concurriendo las razones de ubicación de la parcela, complemento de urbanización,

desaparición de edificaciones existentes (antes granjas) y mantenimiento de población antes relatadas, no apreciamos impedimento alguno para modificar la clasificación del ámbito de suelo no urbanizable de preservación – suelo de mediana productividad agrícola – pastos y cultivos, a suelo urbano no consolidado de uso residencial.

El proyecto que se propone resulta acorde con el modelo de desarrollo de la localidad, por cuanto se ubica junto al casco urbano actual, y completa la trama urbana corrigiendo un entrante de suelo no urbanizable en la delimitación del suelo urbano, el cual pudiera haber tenido sentido cuando las granjas estaban en funcionamiento y no regía la actual limitación por distancia mínima al casco urbano. Cesada la actividad de granja, y no siendo posible su reanudación, el mantenimiento de esa lengua de suelo no urbanizable en suelo urbano carece de sentido. Siendo contradictoria incluso con la delimitación del suelo urbano que realiza el catastro actualmente:

https://catastro.navarra.es



Siendo por ello coherente con los criterios establecidos en los artículos 24 a 26 de la Normativa del POT 4, y con el Anexo PN7,

los cuales son posteriores a la aprobación definitiva del Plan General Municipal aprobado por aprobado definitivamente mediante Orden Foral 57/2008, de 25 de marzo, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 109, de 05 de septiembre de 2008

Paisaje natural

En cuanto al paisaje natural, la propuesta no tiene efecto alguno sobre paisajes naturales, dado que el ámbito se encuentra lindante con suelo urbano, sin afectar a ninguna zona de valor paisajístico y, tanto por tal cuestión de ubicación y topografía del terreno, como por la muy reducida entidad del proyecto, carece por completo de afección al paisaje natural.

Como ya hemos señalado, el ámbito queda fuera de la delimitación del Monte de Utilidad Pública MUC 303 La Plana.

Siendo así coherente con los artículos 27, 28 y 29 de la Normativa del POT 4.

2. Paisaje Urbano

El ámbito no tiene efecto perjudicial alguno respecto al paisaje del asentamiento urbano de Mendaza, dado que se ubica alejada del casco antiguo y de los edificios catalogados, que son sólo cinco en la localidad, según el Plan General Municipal, apartado 3.9 de la Memoria.

Los edificios catalogados son los siguientes:

MENDAZA

Edif. Nº 1.	Iglesia de San Félix	G1	Fotografía Nº 1.
Edif. Nº 2.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 2.
Edif. Nº 3.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 3.
Edif. Nº4.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 4.
Edif. Nº5.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 5.
Edif. Nº6.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 6.
Edif. Nº7.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 7.
Edif. Nº8.	Ermita del Calvario	G1	Fotografía Nº 8.
Edif. Nº9.	Ermita de Santa Coloma	G1	Fotografía Nº 9.

ACEDO

Edif. Nº 1.	Nuestra Señora de la Asunción	G1	Fotografía Nº 1.
Edif. Nº 2.	Palacio de cabo de armería	G1	Fotografía Nº 2.
Edif. Nº 3.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 3.
Edif. Nº4.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 4.
Edif. Nº5.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 5.

ASARTA

Edif. Nº 1.	Iglesia de San Juan Bautista	G1	Fotografía Nº 1.
Edif. Nº 2.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 2.
Edif. Nº 3.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 3.
Edif. Nº4.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 4.
Edif. Nº5.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 5.

UBAGO

Edif. Nº 1.	Iglesia de San Martín de Tours	G1	Fotografía Nº 1.
Edif. Nº 2.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 2.
Edif. Nº 3.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 3.
Edif. Nº4.	Vivienda	G2	Fotografía Nº 4.

Los CRUCEROS y los ESCUDOS, estos últimos tantos en claves de arcos como en fachadas, gozan de protección legal específica según Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. De acuerdo a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español se han declarado BIENES DE INTERES CULTURAL. Por tanto se incorporan al Catálogo como elementos singulares protegidos dentro del grado de protección especial - Grado 1 -.

Por su ubicación y reducida entidad, sobre una superficie desprovista de vegetación natural, antigua granja, alejado de cualquier cauce, no tiene afecciones en el medio físico, siendo así que la desaparición de las edificaciones de la antigua granja que posibilita, sin afectar a riqueza ecológica ni diversidad natural y ambiental, carece asimismo de afección paisajística alguna por cuanto se integra totalmente con el uso de las

parcelas colindantes (UE 54 y UE 61) y no afecta a la perspectiva visual de la localidad al ubicarse en el extrarradio del casco urbano.

Por ello, la propuesta cumple los criterios establecidos en el artículo 31 de la Normativa, dado que no desvirtúa ni oculta la imagen y el perfil característicos del asentamiento.

3. Patrimonio Cultural

1. Patrimonio Arquitectónico y Urbano

La propuesta no afecta al patrimonio arquitectónico y urbano de la localidad, puesto que se encuentra en el extrarradio de la misma, como hemos indicado, justo en el límite del actual suelo urbano, y alejada de cualquier bien de interés cultural, u otros bienes relevantes.

Por tanto, la propuesta no afecta a ningún bien incluido en el anexo PC-2 Listado de Bienes de Interés Cultural y Otros Bienes Relevantes.

2. Patrimonio Arqueológico

La propuesta no afecta a la previsión de inclusión como BIC de los restos de fortificaciones en Eulz, Eulate, Gastiain y Zúñiga.

3. Otros bienes de interés cultural

   El ámbito no afecta a ningún bien o elemento de interés cultural, dado que no se encuentra en las proximidades de vías pecuarias históricas, ni del recorrido del ferrocarril vasco-navarro.

Cumple con ello con los objetivos y criterios establecidos en los artículos 32, 33, 34 y 35 de la Normativa del POT 4.

b) Sistema Urbano

1. Objetivo y modelo del sistema urbano

   La propuesta no afecta negativamente en modo alguno al modelo de sistema urbano de la localidad.

   Completa la trama urbana de la misma, dado que el ámbito se encuadra entre dos Unidades de Ejecución en suelo urbano de uso residencial, posibilitando la supresión de una edificación preexistente que estaba dedicada en su día a la actividad de granja, actualmente en desuso, y culminando asimismo la urbanización de la calle La Florida.

   El uso y la edificabilidad propuestos son similares a las Unidades de Ejecución UE-54 y UE-61, entre las que se halla enclavado el ámbito, previéndose la construcción de una vivienda unifamiliar aislada. Contribuyendo con ello el mantenimiento y crecimiento demográfico de la población residente de la localidad.

Contribuye a la fijación de la población de la localidad (Asarta) y con ello del municipio (Mendaza), y su materialización contribuye al desarrollo económico de la localidad, tanto por la actividad constructiva, como por la posibilidad de que los residentes en la nueva Unidad puedan desarrollar su actividad laboral en relación con la actividad agropecuaria tradicional de la zona.

Por lo que es coherente con el apartado 4.2 de la Memoria Justificativa II, y con el Título IV, Capítulo I de la Normativa.

2. **Sistema de asentamientos y desarrollo residencial.**

La propuesta es plenamente compatible con el sistema de asentamiento y desarrollo residencial moderado del núcleo, dado que, contribuyendo a la fijación demográfica del mismo, no tiene ningún efecto anómalo en relación con la previsión de la expansión del núcleo urbano por cuanto el crecimiento natural del mismo debe realizarse sobre suelos colindantes al casco urbano, en la periferia inmediata del núcleo, que en este caso es especialmente apto para el uso residencial, máxime como es el caso del ámbito propuesto, que vertebra y completa la trama urbana al constituir actualmente una lengua de suelo no urbanizable dispuesta entre dos Unidades de Ejecución, tratándose de un crecimiento natural y armónico de la localidad, posibilitando el acabado del tejido en sus bordes y completando la urbanización de la calle La Florida, y permitiendo la eliminación de la edificación en desuso antes destinada a granja, que constituye un área funcionalmente obsoleta susceptible de integrarse en el tejido residencial de la localidad.

Por lo que resulta coherente y compatible con la Memoria Justificativa, II, apartado 4.3, y con la Normativa, Título IV, Capítulo II.

3. **Sistema económico y productivo.**

La propuesta favorece la promoción de desarrollo del sector de la construcción en un área que ha quedado al margen de los grandes desarrollos urbanísticos y que no se ha beneficiado apenas de las épocas de pujanza del sector, siendo así que también es de interés general el que en este tipo de localidades de pequeño tamaño tengan actividad constructiva residencial, tanto para poder atraer residentes permanentes, como para posibilitar la recaudación de tributos locales ligados tanto a la construcción (ICIO), como al incremento ulterior de valor de los inmuebles que dicha actividad conlleva (IBI).

El mantenimiento de la población que conlleva la construcción de una edificación residencial en una localidad de pequeño tamaño como Asarta contribuye a reforzar la actividad agropecuaria tradicional del área, mantenimiento de la población puede ser el germen de actividades vinculadas al sector del turismo ambiental, ocio, cultura y turismo, habida cuenta de la notable riqueza natural del entorno próximo a la localidad, que la hace atractiva para ese tipo de actividad, máxime cuando se ha incrementado la demandad de turismo de naturaleza por parte de residentes en entornos urbanos en los últimos 2 y 3 años, a raíz de los confinamientos sufridos.

Lo cual resulta coherente con la Memoria Justificativa II, apartado 4.4, y la Normativa, Título IV, Capítulo III.

4. Sistema de equipamiento y servicios

La propuesta no tiene repercusión negativa en el sistema de equipamiento y servicios de la localidad, dado lo limitado del proyecto (una vivienda unifamiliar), que no supone incremento significativo en la demanda de equipamientos, servicios y suministros, puesto se estima que los existentes son suficientes, complementándose además la urbanización de la calle La Florida con las correspondientes redes de suministros que conectarán con las ya existentes.

Con lo cual es compatible con lo establecido en la Memoria Justificativa II, apartado 4.5, y con la Normativa, Título IV, Capítulo IV.

c) Comunicaciones, Transporte e Infraestructuras.

Ordenación de las infraestructuras

1. Sistema de transportes y comunicaciones

La propuesta no tiene ninguna repercusión en tales ámbitos, dado que, por su muy limitado alcance, no afecta a la movilidad sostenible entre la localidad y Estella.

Tampoco tiene incidencia en itinerarios peatonales y ciclables, ni sobre vías pecuarias, ni sobre caminos y vías históricos definidos. No constituyendo la localidad lugar de paso.

No afecta a infraestructuras viarias, dado que su acceso se realiza a través de una vía pública urbana preexistente (calle La Florida), la cual sí se va a ver completada su urbanización mediante el desarrollo de la nueva Unidad que se propone.
No tiene efecto alguno sobre la red de transporte público.

Por lo que es compatible y coherente con el apartado 5.3 de la Memoria Justificativa II, y con el Título V, Capítulo II de la Normativa.

2. **Infraestructuras de telecomunicaciones. Sociedad de la información.**

   La propuesta carece de efecto sobre las infraestructuras de telecomunicaciones, por su muy escasa entidad.

   Por lo que es compatible y coherente con las previsiones generales realizadas por la Memoria Justificativa II, apartado 5.4, y por la Normativa, Título V, Capítulo III.

3. **Infraestructuras relacionadas con el agua.**

   La propuesta, por su índole y limitado alcance, carece de cualquier incidencia en el ciclo del agua, no afecta a ningún cauce, ni tiene efecto en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, dado que se conectará a las redes existentes en la calle La Florida, en las proximidades del ámbito. Sin que la previsión de una vivienda unifamiliar suponga un incremento perceptible en el volumen de consumo ni de vertidos que se producen en la actualidad, previéndose en el proyecto constructivo la adecuada recogida de pluviales, no siendo preceptivo el estudio de drenaje sostenible del artículo 69.2.a) de la Normativa por cuanto la

propuesta está por debajo del umbral de los límites superficiales y de población equivalente establecidos en tal precepto.

Por lo que es coherente con lo establecido en el apartado 5.5 de la Memoria Justificativa II, y en el Título V, Capítulo IV de la Normativa.

4. **Infraestructuras energéticas.**

Infraestructuras de energía eléctrica

La propuesta no supone un incremento apreciable en la necesidad de abastecimiento de energía eléctrica, por cuanto las necesidades se circunscriben a las normales de una vivienda unifamiliar, cuyo proyecto se adaptará a los mayores niveles de eficiencia energética. Todo lo cual se obtendrá por conexión a la instalación existente, por medio de instalador autorizado.

Asimismo, la propuesta es adecuada para integrar sistemas de generación de energía eléctrica para autoconsumo, como placas solares en la cubierta, disminuyendo con ello la dependencia de la red, así como para introducir mejoras en el aislamiento, reduciendo con ello las necesidades de energía con finalidades de climatización.

Infraestructuras gasísticas

No se prevé la utilización de gas canalizado en la actividad.

Por lo que la propuesta es coherente con lo establecido en el

apartado 5.6 de la Memoria Justificativa II, y en el Título V, Capítulo V de la Normativa.

5. Infraestructuras de recogida y tratamiento de residuos

La propuesta no tiene efecto significativo en cuanto a las infraestructuras de recogida y tratamiento de residuos, por cuanto el incremento de volumen de los mismos generado por una vivienda unifamiliar resulta inapreciable entre el conjunto de los generados en la localidad.

El servicio de recogida y tratamiento de residuos en el municipio en el que se integra la localidad de Asarta (Mendaza) es prestado por la Mancomunidad de Montejurra.

La urbanización de la calle La Florida se prevé con las dimensiones suficientes y con ausencia de barreras físicas con el fin de posibilitar el tránsito de vehículos pesados de recogida de residuos, para el caso de que la entidad mancomunada disponga la instalación de un punto de depósito en dicha vía después de completada la urbanización

Por ello, la propuesta es coherente con lo establecido en el apartado 5.7 de la Memoria Justificativa II, y en el Título V, Capítulo VI, de la Normativa.

d) Cooperación y Coordinación.

Dado lo limitado de la propuesta, y la localización del ámbito de la misma en una sola localidad (Asarta) y en un solo término municipal (Mendaza), no tiene ninguna repercusión en el ámbito de la cooperación y coordinación entre administraciones, agentes, espacios y competencias territoriales.

No resulta afectada por las previsiones realizadas en cuanto a principios y criterios generales para la ordenación urbanística municipal, que establecen como ámbitos de coordinación interadministrativa y ámbitos de coordinación del planeamiento local sobre los municipios de Larraona, Aranarache, Eulate y Améscoa Baja.

Por lo que es coherente con lo establecido en la Memoria Justificativa, apartados 1 (MDTR), 2 (MDT), 4 (4.2.3) y 7, y con lo dispuesto en los artículos 15, 17, 37, 38; Título VI (artículos 77, 78, y 79), y artículos 80 y 81, de la Normativa.

Líneas y Proyectos estratégicos para la Subárea

La propuesta no resulta afectada por ninguna de las líneas y proyectos estratégicos establecidos para la subárea.

No resulta afectada por las previsiones del Plan Navarra 2012 en conjunto con POT 5, ni en relación con el Patrimonio Natural y Cultural (PN2-NA1), ni con el Sistema Urbano (SV2-NA1; SD1-NA1), ni con las Comunicaciones, Transportes e infraestructuras (ICT3-NA1; ICT5-NA1; ICT5-NA2; IA2-NA1).
Tampoco es afectada por actuaciones específicas previstas para el

POT 4 por el Plan Navarra 2012.

No se han establecido proyectos estratégicos a propuesta del POT 4.

No tiene incidencia en relación a proyectos estratégicos propuesta POT 4 y Sectoriales, ni en cuanto a Patrimonio Natural y Cultural (PN3-P1; PN6-P1), ni en relación al Sistema Urbano (SV1-P1; SD2-P8; SD3-P1; SA2-P1), ni en relación a Comunicaciones, Transporte e Infraestructuras (ICT1-P1; ICT1-P2; ICT2-P1; IA3-P1; IR1-P1).

Por lo que resulta compatible y coherente con lo indicado en la Memoria Justificativa II, apartado 6, y en la Normativa, Título VIII

1.5. ORDENACIÓN ACTUAL

El ámbito objeto del proyecto comprende una superficie de 1.482,21 m^2, y resulta integrado por:

- 1.229,95 m^2, de la parcela 28 del polígono 2
- 62,29 m^2, aportados por la calle La Florida
- 117,71 m^2, aportados por la calle La Florida, previamente integrados en la Unidad de Ejecución UE-61
- 72,26 m^2, aportados por la calle La Florida, previamente integrados en la Unidad de Ejecución UE-54.

La clasificación actual de la superficie de terreno de 1.229,95 m^2 aportada por la parcela 28 del polígono 2 es Suelo No Urbanizable de mediana productividad agrícola – pastos y cultivo.

La clasificación actual de 62,29 m^2, aportados por la calle La Florida, integrada en el Área Homogénea AHS-2, sería Suelo Urbano no consolidado.

La clasificación actual de 117,71 m^2 aportados por la calle La Florida y previamente integrados en la Unidad de Ejecución UE-61 es Suelo Urbano no consolidado.

La clasificación actual de 72,26 m^2 aportados por la calle La Florida y previamente integrados en la Unidad de Ejecución UE-54 es Suelo Urbano no consolidado.

Según el planeamiento municipal, la zona oeste de la parcela quedaría integrada en el Monte de Utilidad Pública (MUC – MUP 303), aunque dicha inclusión resulta incorrecta a tenor de la última delimitación de los MUP que tramita el Gobierno de Navarra, como ya hemos justificado extensamente con anterioridad.

1.6. ORDENACIÓN PROPUESTA

El uso que prevé el proyecto es residencial, en el área ocupada por la edificación destinada a vivienda.

Área privada libre de edificación, en el resto del ámbito susceptible de uso privativo.

Y vial público, en la superficie restante hasta completar el ámbito, obtenido por cesión con origen en los terrenos aportados, y por integración en el ámbito de parte del vial público preexistente (calle La Florida), además de otra parte del mismo vial que anteriormente se integraba en las Unidades de Ejecución UE-61 y UE-54, y que se ha incorporado a la nueva Unidad de Ejecución UE-121 resultante de esta propuesta, con el fin de distribuir más equitativamente los gastos de completar la urbanización del citado vial, asumiendo la nueva Unidad de Ejecución UE-121 una parte proporcional de los mismos, descargando de dicha parte a las Unidades de Ejecución UE-61 y UE-54, puesto que en otro caso éstas últimas asumirían un desequilibrio en gastos que no resulta equitativo.

Para posibilitar lo anterior es preciso por ello tramitar una modificación puntual del PGM, al objeto de incorporar al suelo urbano, como suelo urbano no consolidado, el área integrada en el ámbito, de 1.482,21 m^2 de superficie, que comprende 117,71 m^2 procedentes de la Unidad de Ejecución UE-61, y 72,26 m^2 procedentes de la Unidad de Ejecución UE-54 (modificando asimismo la delimitación de éstas, pero no su aprovechamiento), contemplando el uso residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, y un aprovechamiento similar al de las Unidades vecinas UE-59, UE-61 y UE-54.

La superficie del ámbito destinado a vía pública es de 252,26 m^2, de la cual 117,71 m^2 provienen de la UE-61, viendo ésta reducida la superficie de su ámbito en la misma cifra; otros 72,26 m^2 provienen de la UE-54, reduciéndose asimismo el ámbito de ésta en la misma cantidad; y 62,29 m^2 resultan de la inclusión de dicha superficie de vía pública en el ámbito de la nueva Unidad de Ejecución UE-121.

Como se desprende de los planos anejos.

La nueva clasificación de dicha superficie será de suelo urbano no consolidado, desarrollado mediante compensación o reparcelación voluntaria, al tratarse de suelos pertenecientes a un único propietario.

Lo anterior se define en los Planos 11 (Suelo Urbano y Urbanizable. Clasificación del Suelo. Grupos de Edificación); 12 (Clasificación del Suelo Urbano – Usos Pormenorizados).

Unidad de Ejecución UE121

Suelo: Urbano. No consolidado

Unidad: U.E.121

Situación: A.H.S.2

Superficie aproximada: 1.482,21 m^2

Parcelas afectadas: 28

Calificación: Residencial

Tipología: Vivienda Unifamiliar.
Nº Máximo de viviendas: 1.

Alturas permitidas: S+B+1+E.

Superficie que genera aprovechamiento: 1.229,95 m^2

Superficie Cesión: 213,58 m^2

Superficie Privada: 1.016,37 m^2

Edificabilidad: 0,3 m^2.C/m^2.S

Planta Mínima:

Segregación de Parcelas: No prevista

Sistema de Gestión: Compensación o Reparcelación Voluntaria

Instrumentos:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto Reparcelación.

Observaciones:

Para el Desarrollo de la Unidad es vinculante la cesión y la urbanización de la misma.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%

Aparcamiento: Mínimo (artículo 55.4 TRLFOTU):

- 3 plazas por vivienda unifamiliar
- 0,5 plazas por vivienda en espacio público.

Dotaciones Locales: 162m^2. Zonas verdes mínimo: 124 m^2 (art. 55.3.b TRLFOTU)
Dotación Supramunicipal: 12,01 m^2 (art. 55.6 TRLFOTU)
% Vivienda sujeto a protección pública: 0%
La edificación existente se declara fuera de ordenación

Unidad de Ejecución UE-61

Suelo: Urbano. No consolidado

Unidad: U.E.61

Situación: A.H.S.2

Superficie aproximada: 3.298,44 m^2

Parcelas afectadas: 154

Calificación: Residencial

Tipología: Vivienda Unifamiliar.

Nº Máximo de viviendas: 4.

Alturas permitidas: S+B+1+E.

Superficie que genera aprovechamiento: 3.220,76 m^2

Superficie Cesión: 246 m^2

Superficie Privada: 2.974,76 m^2
Edificabilidad: 0,3 m^2.C/m^2.S

Planta Mínima:

Segregación de Parcelas: Mínima 600 m^2

Sistema de Gestión: Compensación o Reparcelación Voluntaria

Instrumentos:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto Reparcelación.

Observaciones:

Para el Desarrollo de la Unidad es vinculante la cesión y la urbanización de la misma.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%

Unidad de Ejecución UE-54

Suelo: Urbano. No consolidado

Unidad: U.E.54

Situación: A.H.S.2

Superficie aproximada: 2.003,33 m^2

Parcelas afectadas: 29

Calificación: Residencial

Tipología: Vivienda Unifamiliar.

Nº Máximo de viviendas: 2.

Alturas permitidas: S+B+1+E.

Superficie que genera aprovechamiento: 1.918,82 m^2

Superficie Cesión: 15 m^2

Superficie Privada: 1.903,82 m^2

Edificabilidad: 0,3 m^2.C/m^2.S

Planta Mínima:

Segregación de Parcelas: Mínima 600 m^2

Sistema de Gestión: Compensación o Reparcelación Voluntaria

Instrumentos:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto Reparcelación.

Observaciones:

Para el Desarrollo de la Unidad es vinculante la cesión y la urbanización de la misma.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%

1.7. RESERVAS UE121

A continuación, se expresan los criterios utilizados para la fijación de las reservas legalmente exigibles en la propuesta.

- Reservas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (Art. 54 TRLFOTU)

  En el caso que nos ocupa el incremento del número de viviendas es 1.

  Tratándose de un municipio (Mendaza), con una población de 297 habitantes en 2022, se encuadra en el caso previsto de la letra c) del apartado 1 del artículo 54 del TRLFOTU, con lo cual la previsión del estándar mínimo de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública es el 20% de la nueva capacidad residencial.

  Habida cuenta de lo anterior, y de que la modificación la promueve el propietario de la parcela 28 del polígono 2, para posibilitar la construcción de una única vivienda sobre la misma, procede acogerse a lo dispuesto en la citada letra c) del apartado 1 del artículo 54 del TRLFOTU y solicitar del Ayuntamiento del Distrito de Mendaza la eliminación del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por la mayoría simple del pleno.

- Reservas para espacios libres públicos con carácter de sistema general, sistemas locales, dotaciones, con las superficies mínimas legalmente establecidas definiendo su ubicación no residual u otras actuaciones que pudieran ser planteadas al respecto (Art. 55 TRLFOTU).

  a) Sistema general, reserva para espacio libre público (Art. 55.3. a. TRLFOTU)

Dada la reducida superficie de la Unidad de Ejecución UE121, y teniendo el municipio (Mendaza) una población de 297 habitantes, inferior a 500 (siendo Asarta un núcleo de población con 43 habitantes en 2022), procede solicitar del Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra que la propuesta quede exceptuada de la obligación de reserva para espacio libre público con carácter de sistema general de una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o 15 metros cuadrados por cada 100 metros construidos de uso residencial.

b) Reservas de terrenos para dotaciones públicas. Art. 55.3.b TRLFOTU

La superficie total de reserva para dotaciones locales será de 162 m^2, cumpliendo el parámetro de no ser inferior a 50 m^2 por cada 115 m^2 de uso residencial:

[(1.229,95 m^2 * 0,3 m^2/m^2) / 115 m^2] * 50 m^2 = 160,43 m^2

La superficie de esa reserva destinada a zonas verdes y espacios libres será como mínimo de 124m^2, superior a 20 m^2 por cada 100 metros cuadrados construidos (73,80 m^2), y al 10% de la superficie total del sector sin computar los sistemas generales incluidos en el mismo.

- Previsión de aparcamientos para vehículos:

Según lo establecido en el artículo 55.4 del TRLFOTU, se establece los siguientes estándares mínimos de aparcamiento:

- 3 plazas por vivienda unifamiliar

- 0,5 plazas por vivienda en espacio público.

- Dotación Supramunicipal (Art. 55.6 TRLFOTU):

  La superficie de reserva para dotación supramunicipal se establece en 12,01 m^2, superior al parámetro de 3 m^2 por cada 100 m^2 construidos (11,07 m^2).

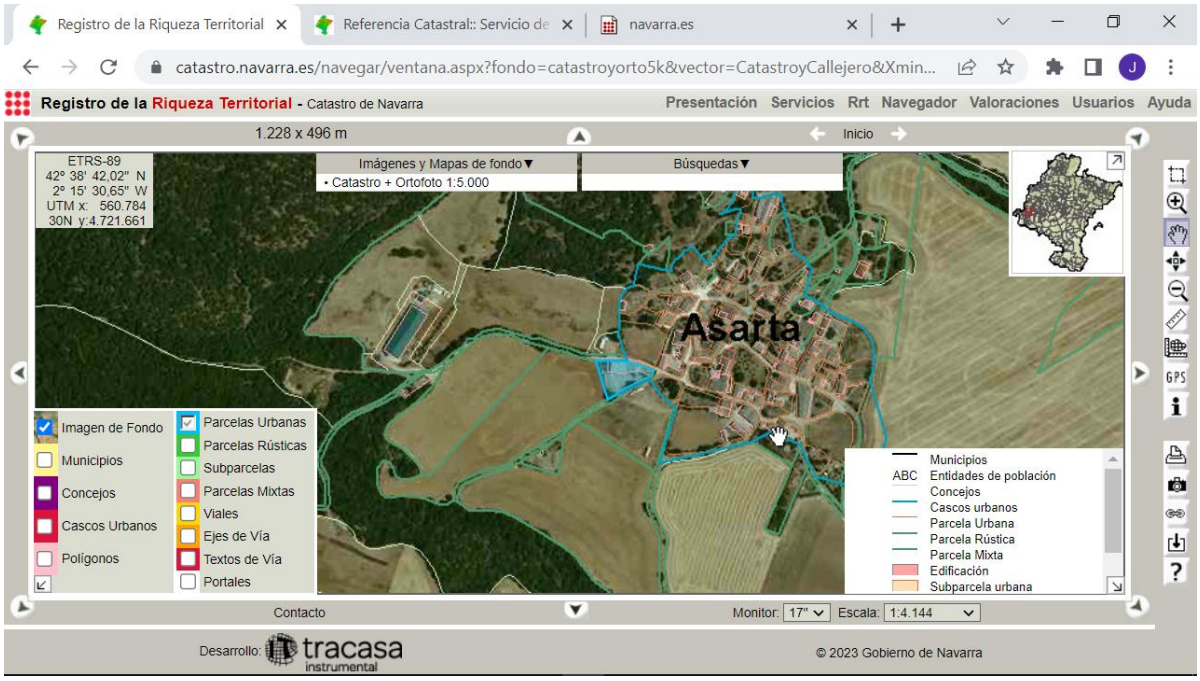
  Al resultar una parcela inferior a 300 m^2 es de aplicación el último párrafo del apartado 6 del artículo 55 TRLFOTU, que establece que la misma pasará a formar parte del patrimonio del municipio donde se ubica, debiendo destinarla éste a dotaciones públicas.

1.8. INCIDENCIA AMBIENTAL

El presente proyecto no tiene ninguna afección ambiental dado que la superficie a objeto de reclasificación constituye una parcela que estuvo destinada a granja, siendo así que el proyecto va a posibilitar la desaparición de las edificaciones que servían a dicha actividad, en desuso desde hace años.

La ubicación del ámbito se encuentra alejada de masas forestales, como se aprecia en la siguiente fotografía de la localidad, con la parcela 28 del polígono 2 resaltada, por lo que carece de cualquier tipo de incidencia.

https://catastro.navarra.es



Y habida cuenta de lo expuesto anteriormente al analizar la coherencia de la propuesta con el POT 4, resulta evidente que no tiene repercusión ambiental alguna.

Por tanto, el proyecto carece de efectos ambientales significativos.

1.9. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente proyecto se limita a reclasificar una superficie muy limitada de suelo no urbanizable, al objeto de posibilitar la construcción de una vivienda y completar la urbanización de la calle La Florida.

Por tanto, la viabilidad y sostenibilidad económica del ámbito de actuación ya adelantamos que queda acreditada desde el momento en el que se trata de una propuesta de alcance muy limitado, lo cual no tiene un efecto significativo en el coste de los servicios públicos que se va a prestar.

1.9.1. Consideraciones previas

El Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, en su artículo 59.3.f), en relación con el artículo 58.5. f) del mismo Texto, establece que los Planes Municipales contendrán la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las Haciendas públicas.

Por tanto, en este documento se procede a realizar el cálculo del costo de la actuación y su impacto en la Hacienda pública.

1.9.2. La viabilidad de las actuaciones privadas

La financiación de las actuaciones previstas como desarrollo del presente plan corresponderá íntegramente a los promotores.

No se prevén por tanto inversiones en esta actuación a cargo de las administraciones públicas.

No se prevén la construcción de nuevas infraestructuras más allá de completar la urbanización de la calle La Florida.

Por tanto, la modificación propuesta no tiene impacto en la Hacienda pública dado que no genera un incremento apreciable del gasto para las arcas públicas.

Por tanto, tratándose en definitiva de una actuación reducida, supone que el impacto a corto plazo en las Haciendas públicas, deriva únicamente de los gastos de alumbrado público y zona verde pública, bastando la

previsión de 2 puntos de luz, es muy reducido, cuantificándose en:

Alumbrado público	90	€/punto luz año	2	puntos	180,00	€/año
Mantenimiento zona verde pública	1,3	€/m^2	124	m^2	161,20	€/año
Total gastos					341,20	€/año

En cuanto a ingresos generados, podemos estimar los siguientes:

Como ingresos recurrentes de periodicidad anual:

Contribución Territorial	1	Viviendas	360	€/vivienda	360	€/año
IVTM	2	Vehículos	108,85	€/vehículo	217,7	€/año
Total					577,7	€/año

A los que añadiríamos los ingresos derivados de la participación en tributos autonómicos al empadronarse nuevos vecinos en la localidad, que dada la tipología unifamiliar, podemos establecer como usuarios típicos de cada vivienda una pareja con dos hijos, lo cual haría un total de empadronados de 4 (1 viviendas x 4 empadronados en cada una de ellas).

Añadamos a ello la generación de ingresos no recurrentes en concepto de ICIO, por la obra que se pretende ejecutar, que se determinará cuando se elabore el proyecto constructivo y se solicite la correspondiente licencia.

Y la cesión legal del 10% aprovechamiento urbanístico, para el caso de la monetización de la misma.

Por tanto, la previsión anual de ingresos (577,70 €) supera a la de gastos (341,20 €), siendo la conclusión de que la actuación es viable en relación

con modificación que se propone.

1.9.3. La sostenibilidad de la Hacienda pública.

1.9.3.1. Introducción

En relación con la economía municipal, interesa conocer el impacto de las previsiones contenidas en el Proyecto de modificación en las Haciendas públicas y, en concreto, en relación con la Hacienda local

Debido a su carácter particular no tendría ningún coste asociado directamente a la actuación, salvo los propios de la tramitación del expediente.

En cuanto a los ingresos que se derivarán de la actuación prevista, podemos diferenciar dos tipos de ingresos:

A. Por un lado, los que produzcan de modo puntual en relación con la actuación prevista en el Proyecto de modificación.

   Así, obtendrá los ingresos correspondientes a los impuestos (ICIO) y las tasas aplicables a la nueva construcción, que se deben aplicar en relación con el coste real y efectivo de la actuación prevista.

B. Por otro, los ingresos recurrentes que se produzcan periódicamente en relación con la actividad y el patrimonio.

   Haciendo mención especial al incremento de la contribución territorial (IBI) derivado de la ampliación del valor del patrimonio privado resultante de la de una edificación.

1.9.3.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

Para la recaudación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras se aplica el 3% del coste de ejecución material de los edificios.

En nuestro caso el impuesto se devengaría a corto plazo y su base imponible sería el coste de la actuación prevista.

Dado que éste no es el documento en el cual debe de detallarse la actuación a realizar y su coste, podemos hacer una estimación del impuesto en torno a los 4.500 €, que podrá ser superior si el volumen de la actuación se ve incrementado.

1.9.3.3. Contribución territorial

Se configura como un impuesto municipal de devengo anual que se fundamenta en el valor catastral de los bienes inmuebles, por lo que la nueva edificación generará un incremento de la valoración catastral del suelo, que tendrá como consecuencia el aumento de los ingresos generados por dicho tributo.

Calculamos una contribución de 360 €.

Dicha cifra se ha tomado prudencialmente, pudiendo variar al alza.

1.9.4. Conclusión

La conclusión que obtenemos es que el efecto económico financiero del Proyecto de modificación que se propone en las Haciendas públicas es positivo para el Ayuntamiento del Distrito de Mendaza, por la sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

En definitiva, cabe asegurar que las determinaciones del planeamiento que se propone contribuirán a favorecer la sostenibilidad económica de las actividades y responsabilidades del Ayuntamiento del Distrito de Mendaza y el interés general de los vecinos.

En todo caso, debe constatarse que las cifras ofrecidas tienen el carácter de cifras estimativas y no pueden condicionar las inversiones o costes reales.

1.10. IMPACTO DE GÉNERO

En virtud de lo dispuesto en la LF 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad, se realiza a continuación la evaluación del impacto de género del instrumento que se propone.

1.10.1. Evaluación del impacto de género desde la perspectiva del lenguaje (artículo 21)

El citado artículo 21 de la LF 17/2019 exige que el lenguaje utilizado por la Administración en los documentos, formularios, impresos y soportes que produzcan directamente o a través de terceras personas o entidades sea inclusivo y no sexista.

El presente documento cumple con el precepto citado, puesto que el lenguaje en él utilizado resulta en su totalidad inclusivo y no sexista.

1.10.2. Evaluación del impacto de género desde el punto de vista urbanístico (artículo 55)

El artículo 55 de la LF 17/2019 establece que, en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

En este caso la propuesta, dentro del ámbito limitado que tiene, no tiene espacios públicos donde deban implantarse elementos que permitan atender dichos aspectos, a excepción de la iluminación.

El promotor asume el compromiso de implantar los elementos de iluminación suficientes para garantizar que el acceso a la edificación prevista constituya un espacio seguro para una vida libre de violencias contra las mujeres. Se prevé la instalación de dos puntos de iluminación en la vía pública resultante.

1.11. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proceso de participación ciudadana establecido legalmente se ajustará al siguiente esquema:

1. Objeto del Proceso de Participación Ciudadana

   Proceso de participación ciudadana. Obligación legal establecida por el artículo 7 DFL 1/2017, con objeto de posibilitar 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 en la actividad de ordenación del territorio y urbanismo, para asegurar que se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad.

   A tales efectos se llevará a cabo un Plan de Participación, cuyo contenido seguirá el siguiente esquema.

2. Plan de Participación

   a. Identificación de los agentes e interesados
   b. Parcelas objeto de la propuesta
   c. Resumen de la propuesta de ordenación
   d. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica
   e. Metodología y herramientas de difusión y participación
   f. Conclusiones valoradas.

Plan de Participación

a. Identificación de los agentes e interesados

- Promotor: Jesús Maria Alegría Azcárate.

- Propietarios de las parcelas catastrales colindantes:

  Colindantes con la parcela catastral 28/2

MUNICIPIO	POL.	PARC.	TITULAR	NIF/CIF
MENDAZA	2	155	FERNÁNDEZ MUNÁRRIZ, AURELIO	16209844L

- Propietario de la parcela catastral 154/2, integrada en UE-61

  Concejo de Asarta, CIF P3136600H

- Propietario de la parcela catastral 29/2, integrada en la UE-54

MUNICIPIO	POL.	PARC.	TITULAR	NIF/CIF
MENDAZA	2	29	FERNÁNDEZ DE LAS HERAS MANSOA RAMONA MARÍA ROSA	15710729G

- Redactores

  Los redactores de este documento son:

  - Bingen Loinaz Bordonabe, con DNI 33.439.932-Y, Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número 4.033 del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica

  - Juan Pablo Salvatierra Cortabarría, con DNI 72.669.981-D, Abogado, colegiado 193 del M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra.

b. Parcela objeto de la propuesta

La parcela objeto del presente proyecto de modificación del Plan General Municipal es una porción de la parcela catastral 28 del polígono 2 de Mendaza.

c. Resumen de la propuesta de ordenación

La propuesta consiste en reclasificar parte de la parcela 28 del polígono 2, que actualmente constituye Suelo No Urbanizable, en Suelo Urbano, con uso residencial, al efecto de posibilitar la construcción de una vivienda unifamiliar.

d. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

Dicha Memoria se desarrolla ampliamente en el apartado correspondiente del proyecto de modificación del PGM en el cual se integra este documento, por lo que en su detalle a su contenido nos remitimos.
La conclusión de la misma es que la actuación es viable, con lo cual el desarrollo derivado del proyecto propuesto no tiene impacto negativo en las Haciendas locales, contribuyendo además a la sostenibilidad económica de las arcas públicas.

e. Metodología y herramientas de difusión y participación

i. Difusión en web municipal
ii. Comunicación a colindantes
iii. Sesión explicativa
iv. Aportaciones

f. Conclusiones valoradas.

Realizadas las aportaciones ciudadanas, las mismas serán valoradas y las conclusiones incorporadas como Anexo al documento objeto de tramitación.

1.12. LEY FORAL 12/2018, DE 14 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La propuesta de modificación se ha redactado teniendo en cuenta lo establecido en la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal.

El diseño deberá ser definido en el proyecto de forma tal que resulte accesible a cualquier persona y garantice un uso no discriminatorio (art. 15).

El proyecto deberá redactarse teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 17 y 18 de la citada Ley Foral.

En caso de que la configuración topográfica de la localidad de Mendaza pudiera condicionar los requisitos de accesibilidad establecidos por la norma, en sede del proyecto de edificación, instrumento adecuado a tal fin, deberá de preverse la implantación de los correspondientes ajustes razonables, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley Foral 12/2018, de Accesibilidad Universal.

1.13. ARTÍCULO ART. 70 TER DE LA LEY 7/1985, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación de la alteración de la ordenación urbanística son:

- Parcela catastral número 28 del polígono 2, de Asarta (Mendaza):

- Jesús Maria Alegría Azcárate. DNI 15785108R.

Mendaza, Octubre de 2023

LOINAZ BORDONABE BINGEN - 33436923Y

Digitally signed by LOINAZ BORDONABE BINGEN - 33436923Y
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-33436923Y, givenName=BINGEN, sn=LOINAZ BORDONABE, cn=LOINAZ BORDONABE BINGEN - 33436923Y
Date: 2023.11.07 19:10:32 +01'00'

Bingen Loinaz Bordonabe
I.T. Topógrafo Col. nº4033
Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica

Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Abogado Col. nº193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

2. FICHA DE RECTIFICACIÓN DE LOS MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA CORRESPONDIENTE AL MUP 303 LA PLANA

MUP Nº 303

Nombre:
LA PLANA

Ubicación:
MENDAZA

Titular actual:
CONCEJO DE ASARTA

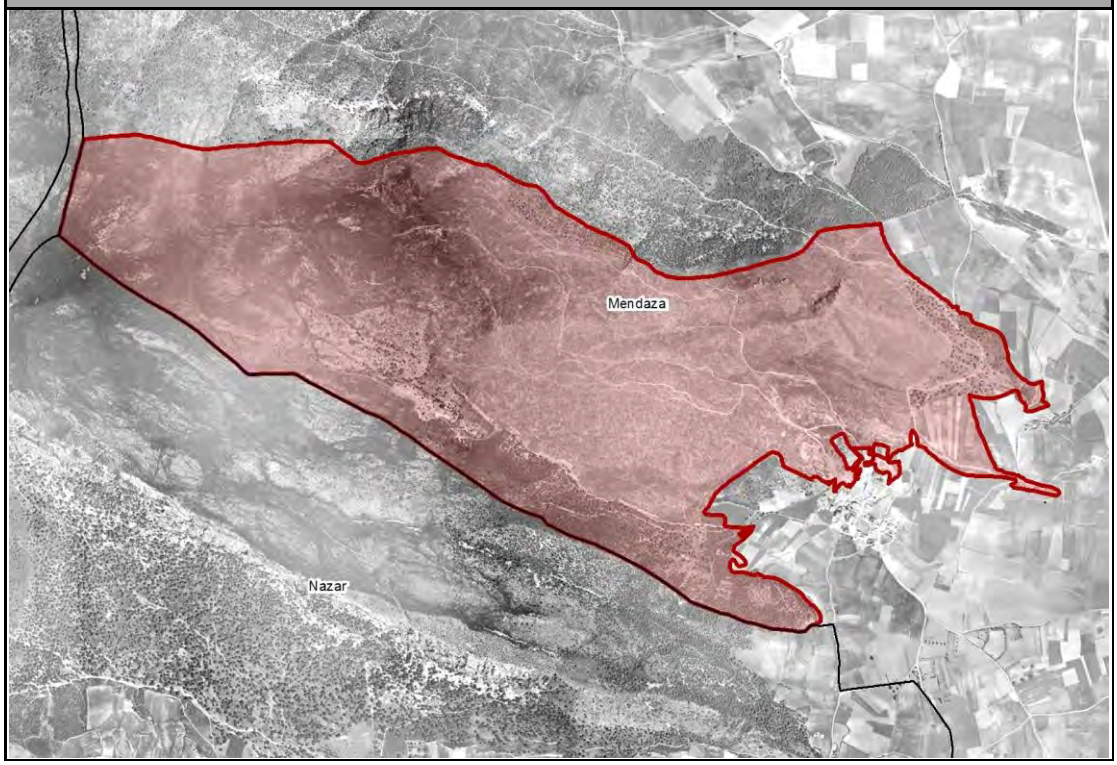
Información del Catálogo de MUP de 1912		
Término jurisdiccional:		MENDAZA
Pertenencias:		ASARTA
Cabida:		225 ha
Especie dominante:		Encina (*Quercus ilex*)
Confines por los cuatro puntos cardinales:	***N***	Término de Acedo
	S	Propiedades en cultivo
	E	Propiedades en cultivo
	O	Término de Nazar y provincia de Álava

Datos del proyecto de digitalización	
Feha digitalización:	Junio de 2013
Grado de conservación:	Alto
Superficie digitalizada:	227,37 ha
% digit. respecto a 1912:	101%
Tipo de titularidad actual:	Entidades locales (99,45%), privada (0,55%)
Fuentes utilizadas:	Catálogo de montes antiguo, topografía, ortofotos antiguas, titularidad y ortofotos recientes

Observaciones

De acuerdo al topográfico el límite con Álava es diferente al catastral y más coherente con la superficie catalogada del MUP y con el criterio del MUP 313, aunque en el MUP 302 no se han seguido los límites topográficos por falta de cabida. Existe alguna roturación antigua en el MUP propuesto.

MUP 303 con ortofoto de 1927-1934



MUP 303 con ortofoto de 2018

3. CÉDULA PARCELARIA CATASTRAL 28 POLÍGONO 2

Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua

HACIENDA NAVARRA / NAFARROAKO OGASUNA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble **3100000000001644945FP**

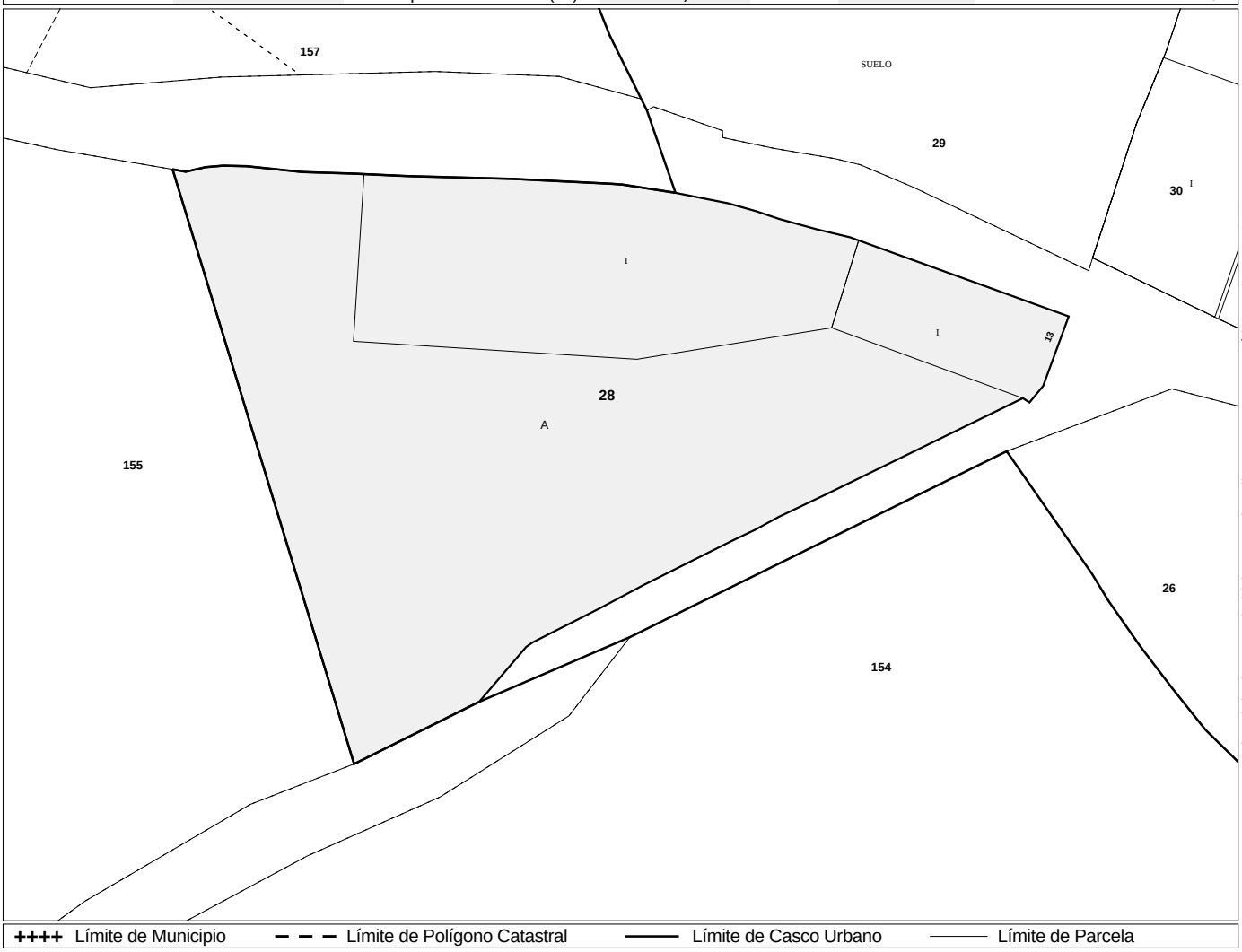
Municipio **MENDAZA** Cód. **166** Entidad **ASARTA** Expedida **17/5/2023**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal	Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
2	28	1	1	CL LA FLORIDA, 13 Bajo	110,00		GRANJAS	1982
2	28	1	2	CL LA FLORIDA, 13 Bajo	407,00		GRANJAS	1995

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Referencia de Plano **171/2-7/1-2/A-1** Superficie de Parcela (m²) **1.612,84** Escala: **1:500** 1 cm.



++++ Límite de Municipio — — — Límite de Polígono Catastral —— Límite de Casco Urbano —— Límite de Parcela

Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

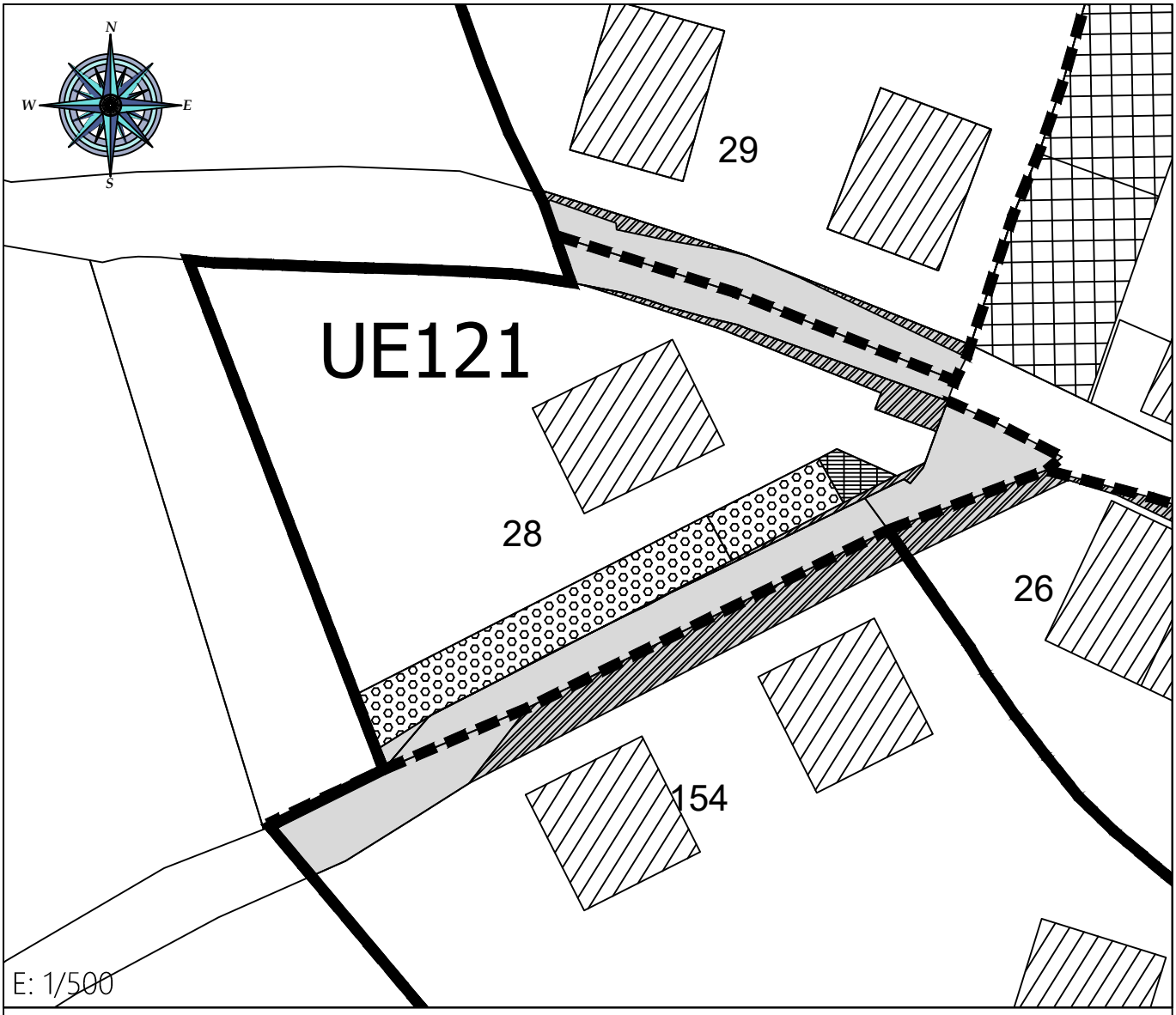
Cód. Seg. T/R4QB2DQVG8 Registro de la Riqueza Territorial de Navarra. https://catastro.navarra.es

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos.
Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR UE121

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR



Ampliación de viales por cesión

Sistema local de espacios libres y áreas verdes

Sistema supramunicipal de espacios libres

Superficie a urbanizar

SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD: U.E.121
SITUACIÓN: A.H.S.2
SUPERFICIE APROXIMADA: 1.482,20 m2
PARCELAS AFECTADAS: 2-28
CALIFICACIÓN: Residencial
TIPOLOGÍA: Vivienda Unifamiliar

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1
ALTURAS PERMITIDAS: S+B+1+E
SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO: 1.229,95 m2
SUPERFICIE DE CESIÓN: 213,97 m2
SUPERFICIE PRIVADA: 1.016,37 m2
EDIFICABILIDAD: 0.3 m2c/m2s
PLANTA MÍNIMA:

NOTA:
Son determinaciones de carácter estructurante las señaladas en rojo
Son determinaciones de carácter pormenorizado el resto

SEGREGACIÓN DE PARCELAS:
No Prevista
SISTEMA DE GESTIÓN:
Compensación o reparcelación Voluntaria
INSTRUMENTOS:
-Estudio de detalle
-Proyecto de Edificación
-Proyecto de Urbanización
-Proyecto de Reparcelación

OBSERVACIONES:
Para el desarrollo de la unidad,es vinculante la cesión y la urbanización de la misma.
Aprovechamiento Susceptible de apropiación: 90%

Aparcamiento: Mínimo (Art. 55.4 TRLFOTyU)
- 3 plazas por vivienda unifamiliar
- 0.5 plazas por vivienda en espacio público

DOTACIONES LOCALES: 162 m2.
Zonas verdes mínimo 124 m2 (Art. 55.3.b TRLFOTyU)

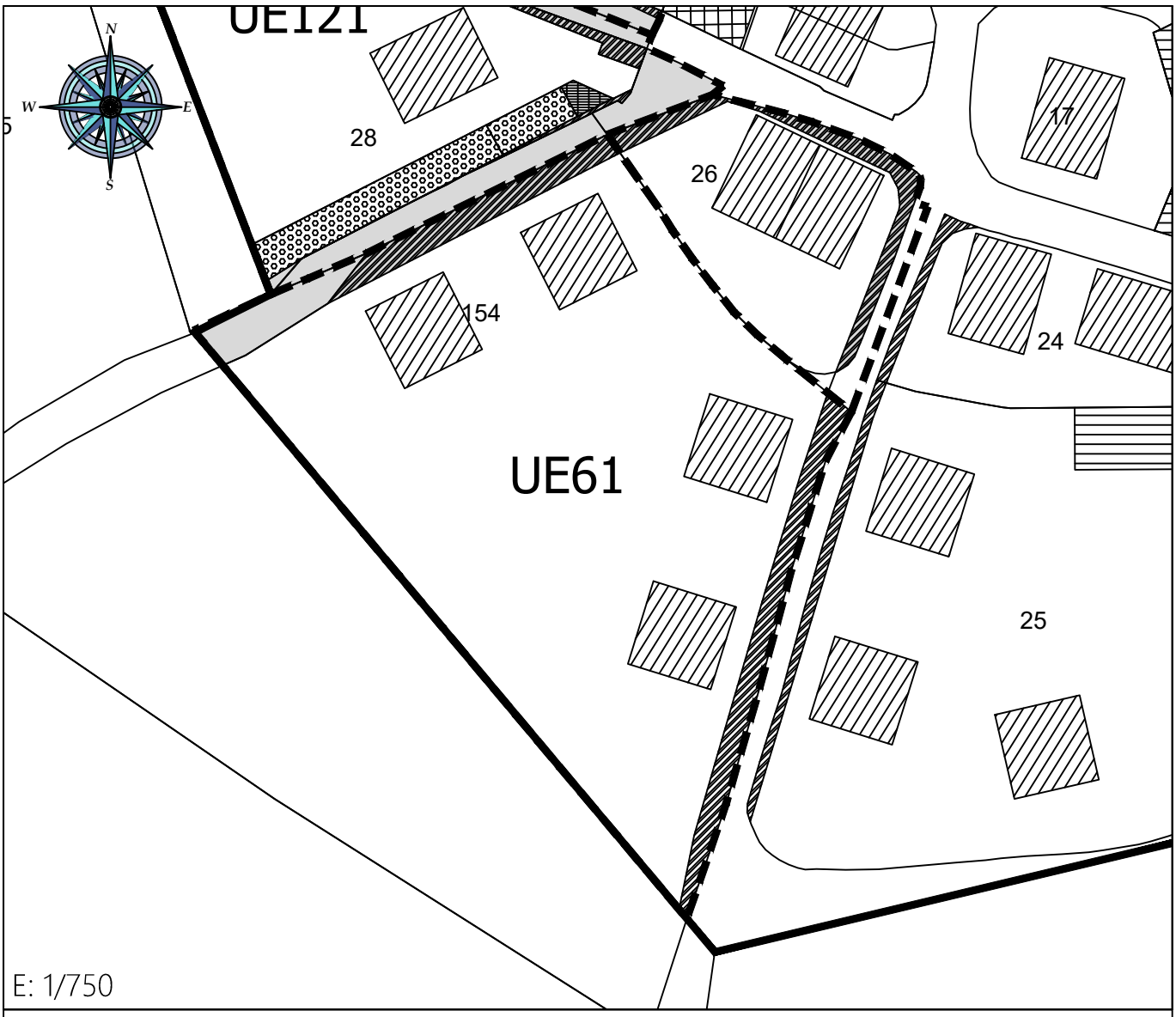
DOTACION SUPRAMUNICIPAL: 12,01 m2. (Art. 55.6 TRLFOTyU)

% DE VIVIENDA SUJETA A PROTECCIÓN OFICIAL: 0%

La edificación existente queda fuera de ordenación

5. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR UE-61

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR



Ampliación de viales por cesión

Sistema supramunicipal de espacios libres

Sistema local de espacios libres y áreas verdes

Superficie a urbanizar

SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD: U.E.121
SITUACIÓN: A.H.S.2
SUPERFICIE APROXIMADA: 3.298 m2
PARCELAS AFECTADAS: 2-154
CALIFICACIÓN: Residencial
TIPOLOGÍA: Vivienda Unifamiliar

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 4
ALTURAS PERMITIDAS: S+B+1+E
SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO: 3.220 m2
SUPERFICIE DE CESIÓN: 246 m2
SUPERFICIE PRIVADA: 2.974 m2
EDIFICABILIDAD: 0.3 m2c/m2s
PLANTA MÍNIMA:

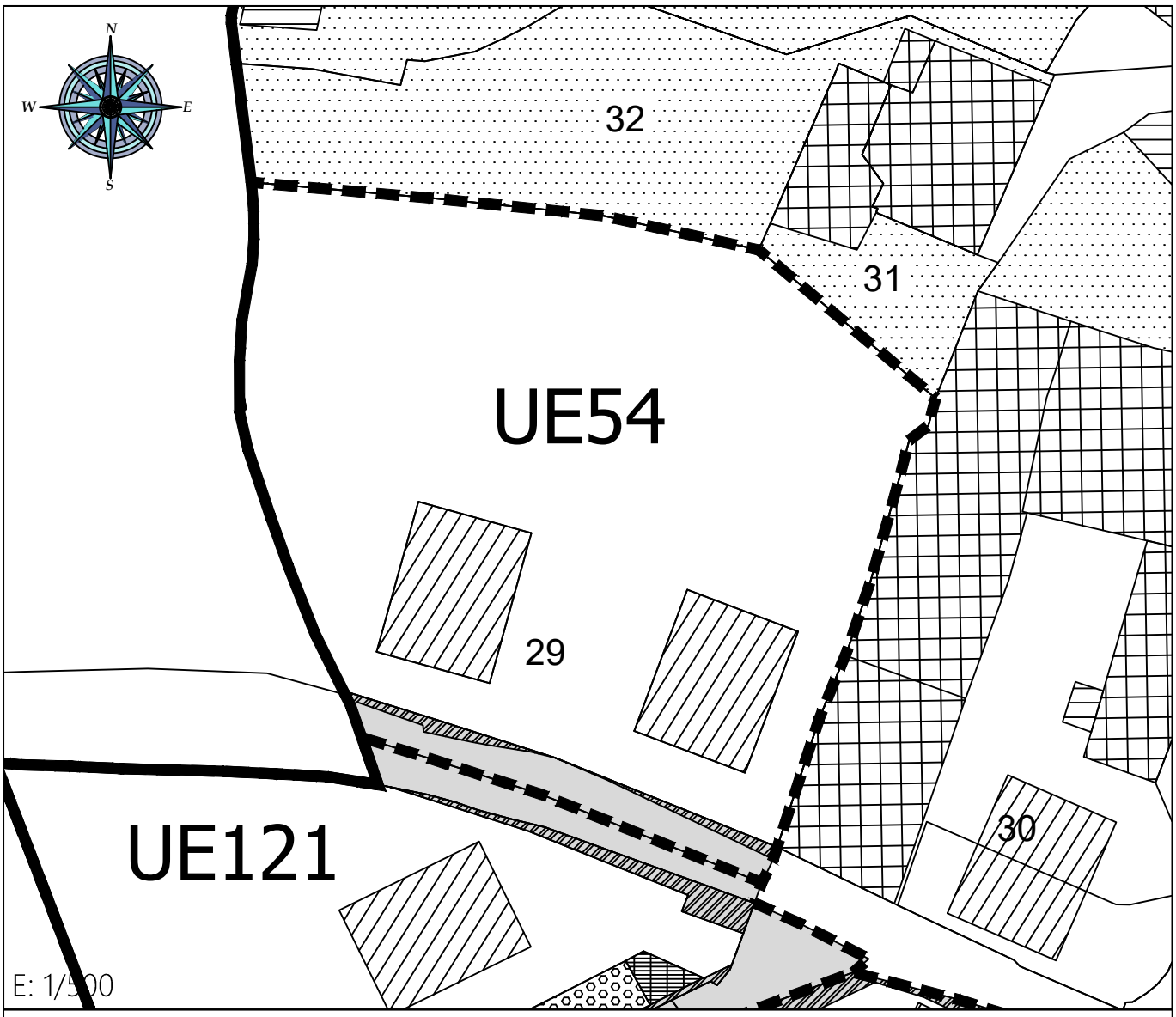
NOTA:
Son determinaciones de carácter estructurante las señaladas en rojo
Son determinaciones de carácter pormenorizado el resto

SEGREGACIÓN DE PARCELAS:
600 m2
SISTEMA DE GESTIÓN:
Compensación o reparcelación Voluntaria
INSTRUMENTOS:
-Estudio de detalle
-Proyecto de Edificación
-Proyecto de Urbanización
-Proyecto de Reparcelación

OBSERVACIONES:
Para el desarrollo de la unidad,es vinculante la cesión y la urbanización de la misma.
Aprovechamiento Susceptible de apropiación: 90%

6. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR UE-54

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR



Ampliación de viales por cesión
Sistema supramunicipal de espacios libres
Sistema local de espacios libres y áreas verdes
Superficie a urbanizar

SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD: U.E.54
SITUACIÓN: A.H.S.2
SUPERFICIE APROXIMADA: 2.003,33 m2
PARCELAS AFECTADAS: 2-29
CALIFICACIÓN: Residencial
TIPOLOGÍA: Vivienda Unifamiliar

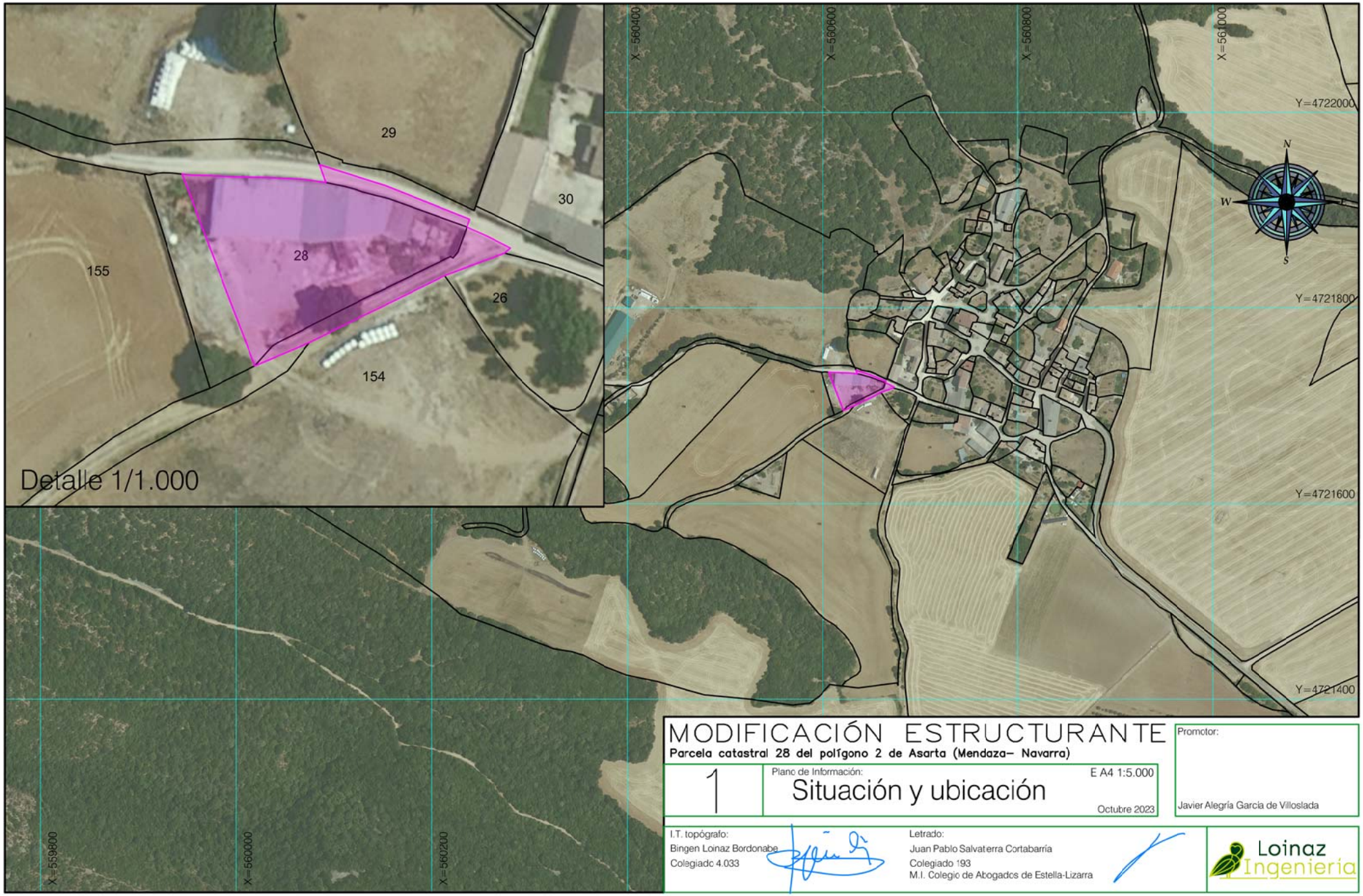
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 2
ALTURAS PERMITIDAS: S+B+1+E
SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO: 1.918 m2
SUPERFICIE DE CESIÓN: 15 m2
SUPERFICIE PRIVADA: 1.903 m2
EDIFICABILIDAD: 0.3 m2c/m2s
PLANTA MÍNIMA:

NOTA:
Son determinaciones de carácter estructurante las señaladas en rojo
Son determinaciones de carácter pormenorizado el resto

SEGREGACIÓN DE PARCELAS:
600 m2
SISTEMA DE GESTIÓN:
Compensación o reparcelación Voluntaria
INSTRUMENTOS:
-Estudio de detalle
-Proyecto de Edificación
-Proyecto de Urbanización
-Proyecto de Reparcelación

OBSERVACIONES:
Para el desarrollo de la unidad,es vinculante la cesión y la urbanización de la misma.
Aprovechamiento Susceptible de apropiación: 90%

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

1

Plano de Información: Situación y ubicación

E A4 1:5.000

Octubre 2023

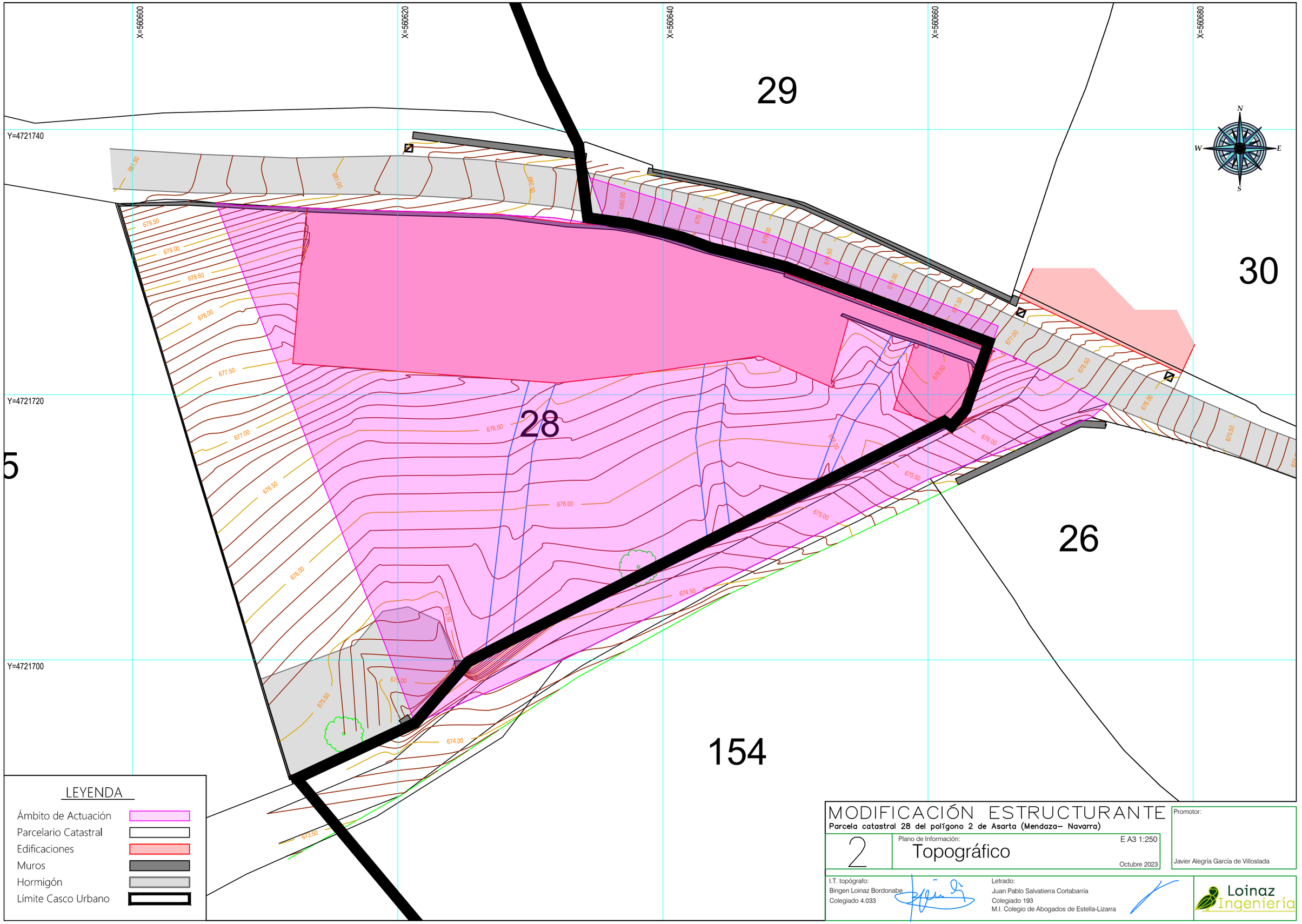
Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvaterra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

- Ámbito de Actuación
- Parcelario Catastral
- Edificaciones
- Muros
- Hormigón
- Límite Casco Urbano

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

2

Plano de Información: Topográfico

E A3 1:250

Octubre 2023

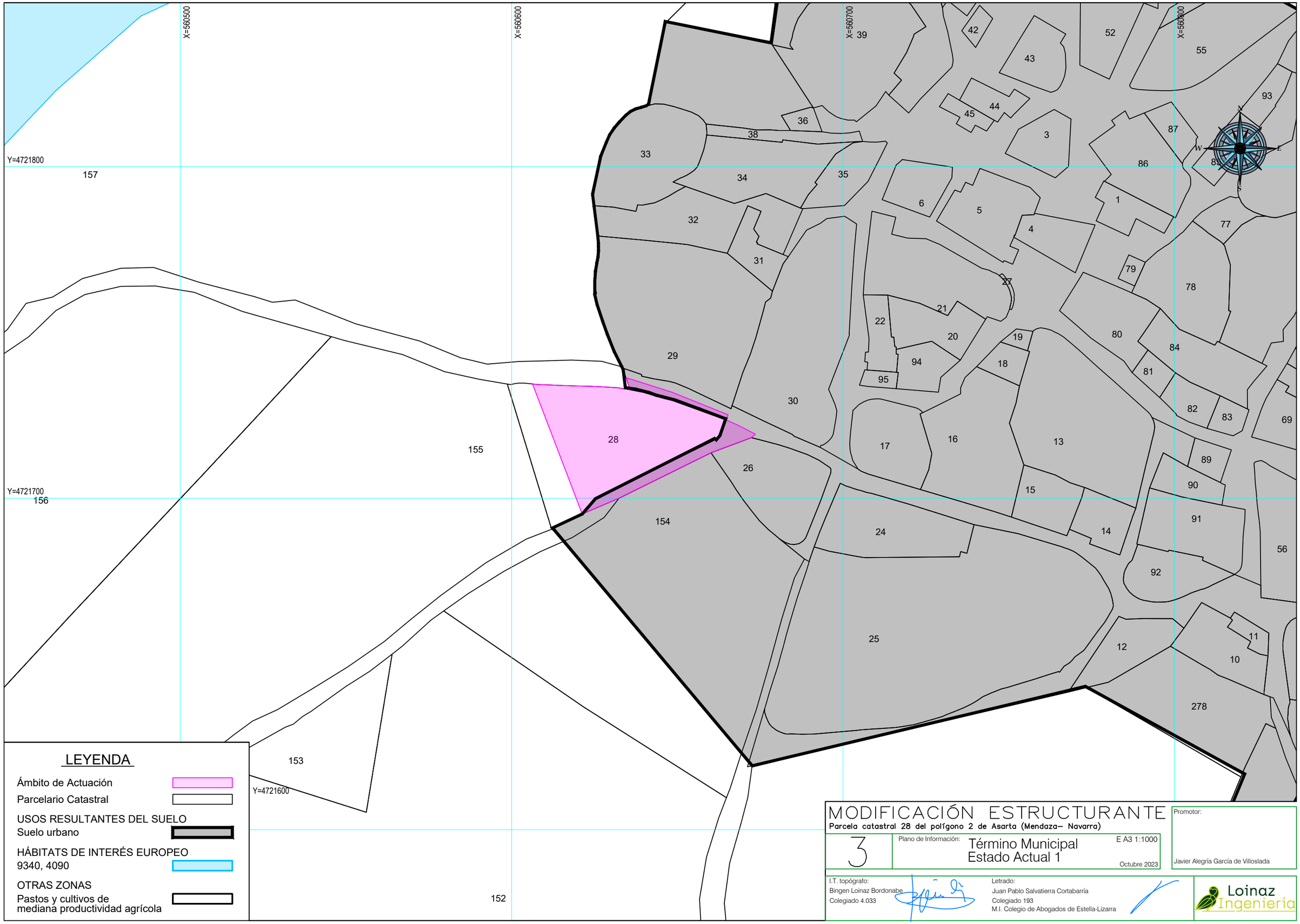
Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

USOS RESULTANTES DEL SUELO

Suelo urbano

HÁBITATS DE INTERÉS EUROPEO

9340, 4090

OTRAS ZONAS

Pastos y cultivos de mediana productividad agrícola

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

3

Plano de Información: Término Municipal Estado Actual 1

E A3 1:1000

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560500
X=560600
X=560700
X=560800
Y=4721800
Y=4721700
Y=4721600
157
156
155
154
153
152
278
1
2
3
4
5
6
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
38
39
42
43
44
45
52
55
56
69
77
78
79
80
81
82
83
84
86
87
89
90
91
92
93
94
95

LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

USOS RESULTANTES DEL SUELO
Suelo urbano

LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LICs)
Sierra de Codés

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
303

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

4

Plano de Información: Término Municipal Estado Actual 2

E A3 1:1000

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560600
X=560650
X=560700
Y=4721750
Y=4721700
Y=4721650

32
31
2
29
22
94
95
30
28
17
5
26
154
24
25

N
W
E
S

LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

DELIMITACIÓN DEL SUELO
Suelo urbano

GRUPOS DE EDIFICACIÓN CON ORDENANZAS PARTICULARES
G2- Conservación/Rehabilitación
G3- Rehabilitación/Renovación
G4- Nueva Edificación
G6- Fuera de Ordenación

Edif. Nº2. Vivienda

G2. Fotografía Nº2

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

5

Plano de Información: Suelo Urbano y Urbanizable
Clasificación del Suelo
Grupos de Edificación

E A3 1:500

Octubre 2023

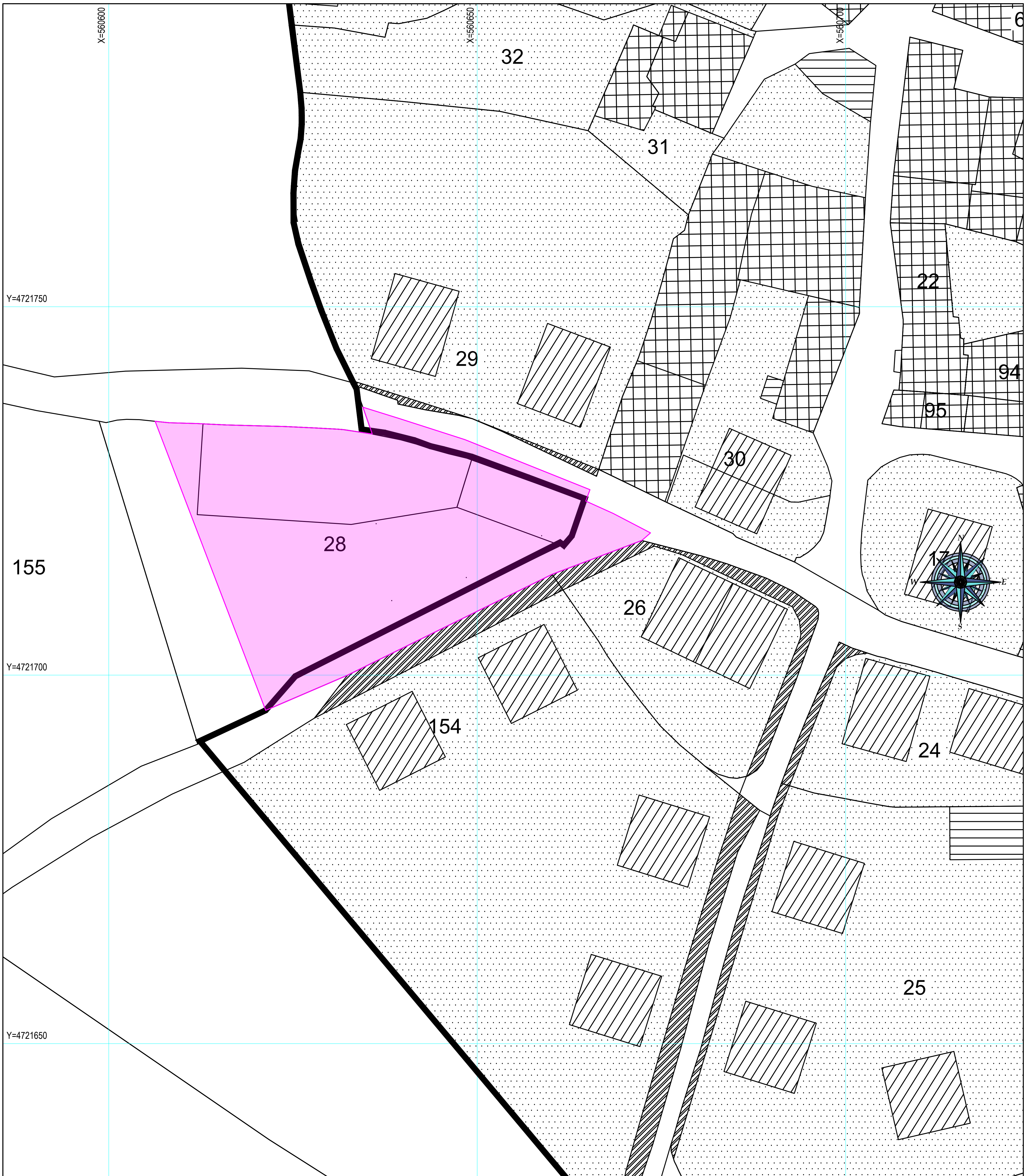
Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

Ámbito de Actuación	
Parcelario Catastral	
DELIMITACIÓN DEL SUELO	
Suelo urbano	
ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS	
Residencial consolidado	
Residencial propuesto de nueva ordenación	
Áreas privadas libres de edificación	
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
Viales	
Ampliación de viales por cesión	
Sistema local de espacios libres y áreas verdes	

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

6

Plano de Información: Clasificación del suelo Urbano Usos Pormenorizados

E A3 1:500

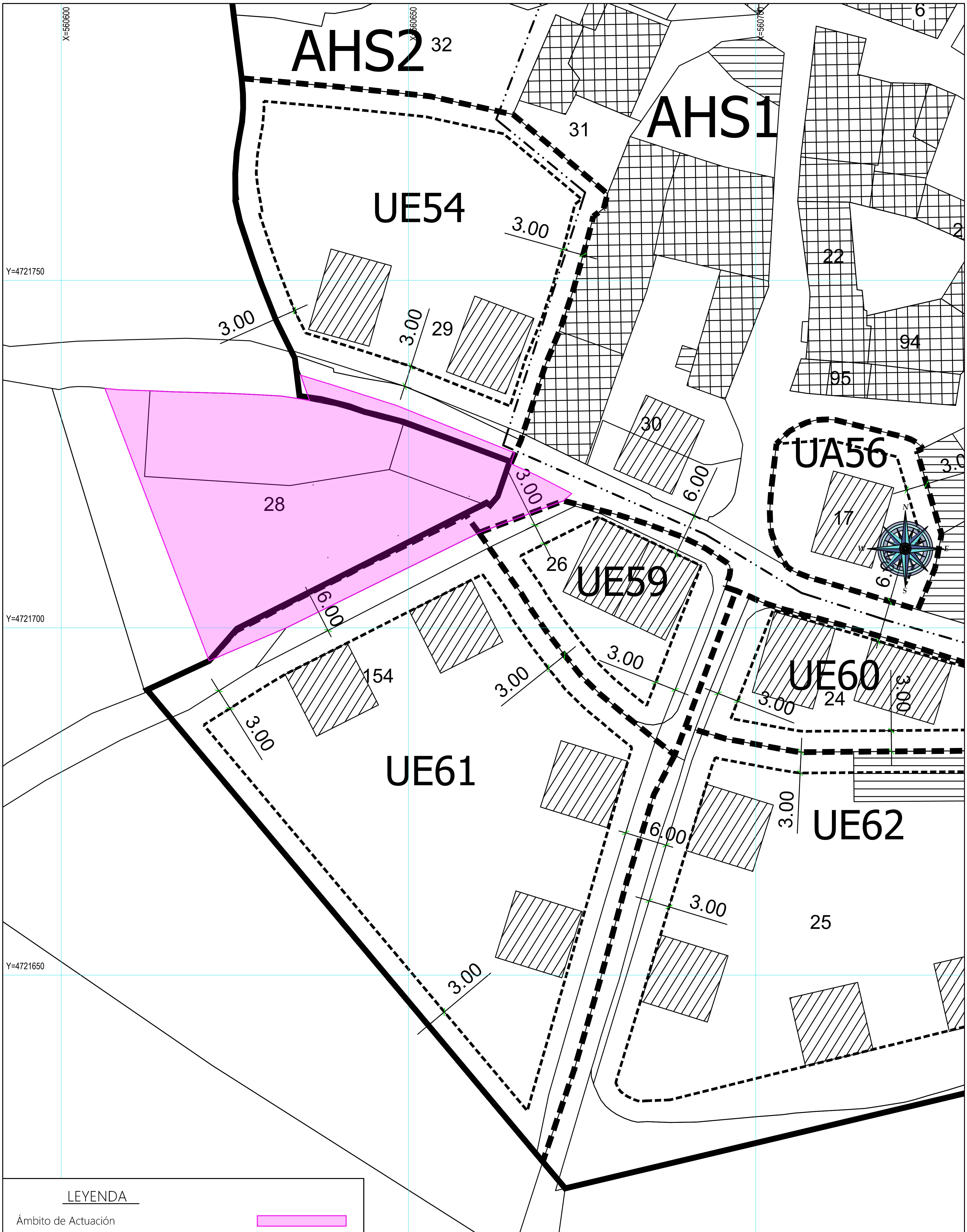
Octubre 2023

Promotor: Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo: Bingen Loinaz Bordonabe, Colegiado 4.033

Letrado: Juan Pablo Salvatierra Cortabarría, Colegiado 193, M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

Ámbito de Actuación	
Parcelario Catastral	
Delimitación de suelo Urbano	
Delimitación área homogénea A.H.A.-1	
Delimitación de unidades de ejecución	
Alineación máxima	
Enumeración de unidades de ejecución	U.E.n

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza- Navarra)

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

7

Plano de Información:

E A3 1:500

Áreas Homogéneas. Unidades de Ejecución
Cotas. Alineaciones

Octubre 2023

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

LEYENDA

Parcelario Catastral

Delimitación de suelo Urbano

Delimitación de unidades de ejecución

PARCELAS APORTADAS

UE-121

Parcela Catastral 2-28	1.229,95 m2
Calle La Florida	62,29 m2
Calle La Florida procedente de UE-54	72,26 m2
Calle La Florida procedente de UE-61	117,71 m2

TOTAL UE-121: 1.482,21 m2

UE-61

Parcela Catastral 2-154	3.220,76 m2
Camino	77,68 m2

TOTAL UE-61: 3.298,44 m2

UE-54

Parcela Catastral 2-29	1.918,82 m2
Calle La Florida	84,51 m2

TOTAL UE-54: 2.003,33 m2

29

UE54

31

30

28 UE121

155

26

154

UE61

N

W

E

S

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

8

Plano de Ordenación: E A3 1:500

Parcelas Aportadas y Nuevas Unidades

Octubre 2023

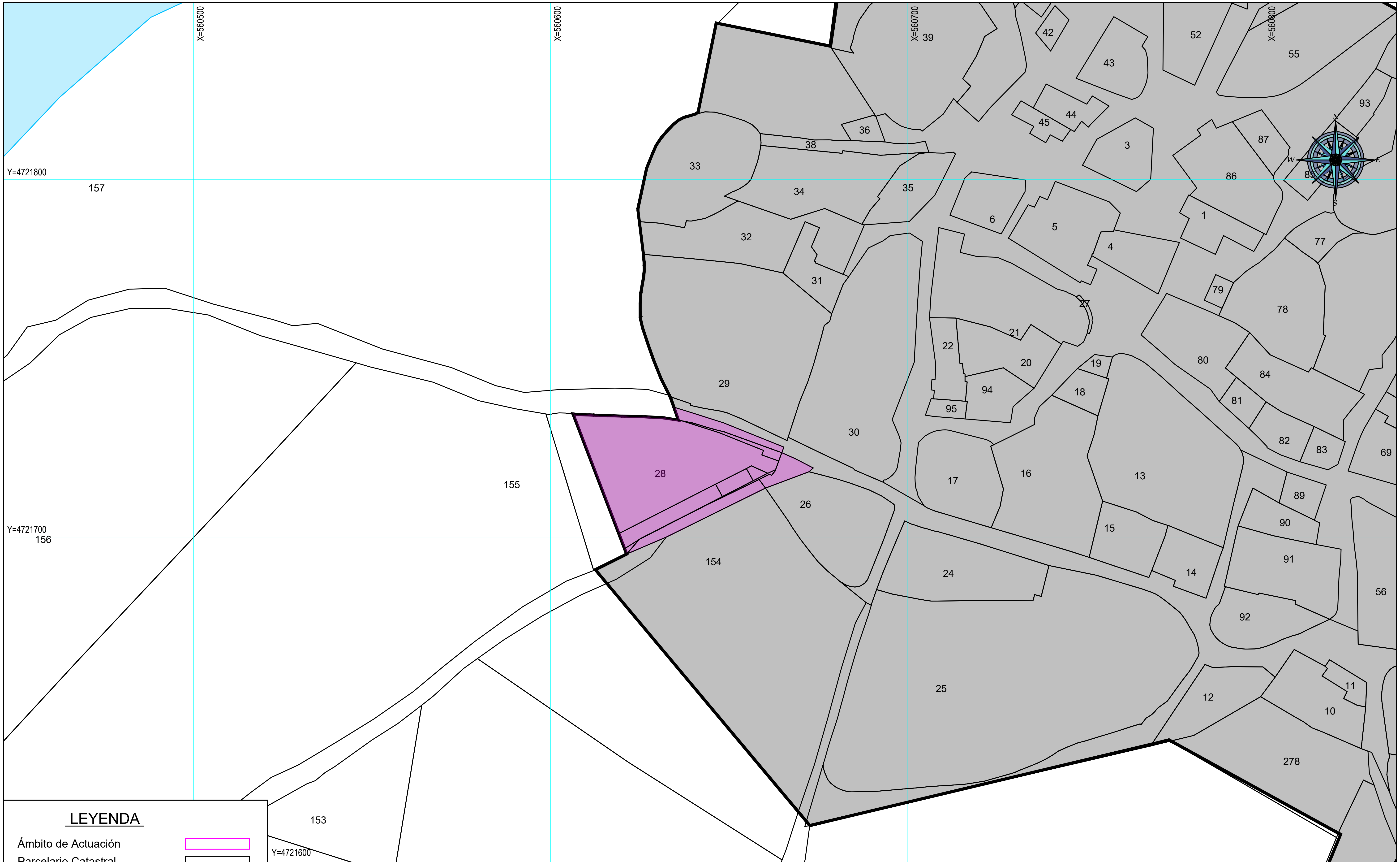
Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

USOS RESULTANTES DEL SUELO
Suelo urbano

HÁBITATS DE INTERÉS EUROPEO
9340, 4090

OTRAS ZONAS
Pastos y cultivos de mediana productividad agrícola

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

Promotor:
Javier Alegría García de Villoslada

9

Plano de Ordenación:
Término Municipal
Estado Propuesto 1

E A3 1:1000

Octubre 2023

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560500
X=560600
X=560700
X=560800
Y=4721800
Y=4721700
Y=4721600
N
S
E
W

LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

USOS RESULTANTES DEL SUELO
Suelo urbano

LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LICs)
Sierra de Codés

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
303

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

10

Plano de Ordenación: Término Municipal Estado Propuesto 2

E A3 1:1000

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560600
X=560650
X=560700
Y=4721750
Y=4721700
Y=4721650

N
W
E
S

32
31
2
22
29
94
95
30
28
17
26
154
24
25

LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

DELIMITACIÓN DEL SUELO
Suelo urbano

GRUPOS DE EDIFICACIÓN CON ORDENANZAS PARTICULARES
G2- Conservación/Rehabilitación
G3- Rehabilitación/Renovación
G4- Nueva Edificación
G6- Fuera de Ordenación

Edif. Nº2. Vivienda

G2. Fotografía Nº2

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

11

Plano de Ordenación: Suelo Urbano y Urbanizable
Clasificación del Suelo
Grupos de Edificación

E A3 1:500

Octubre 2023

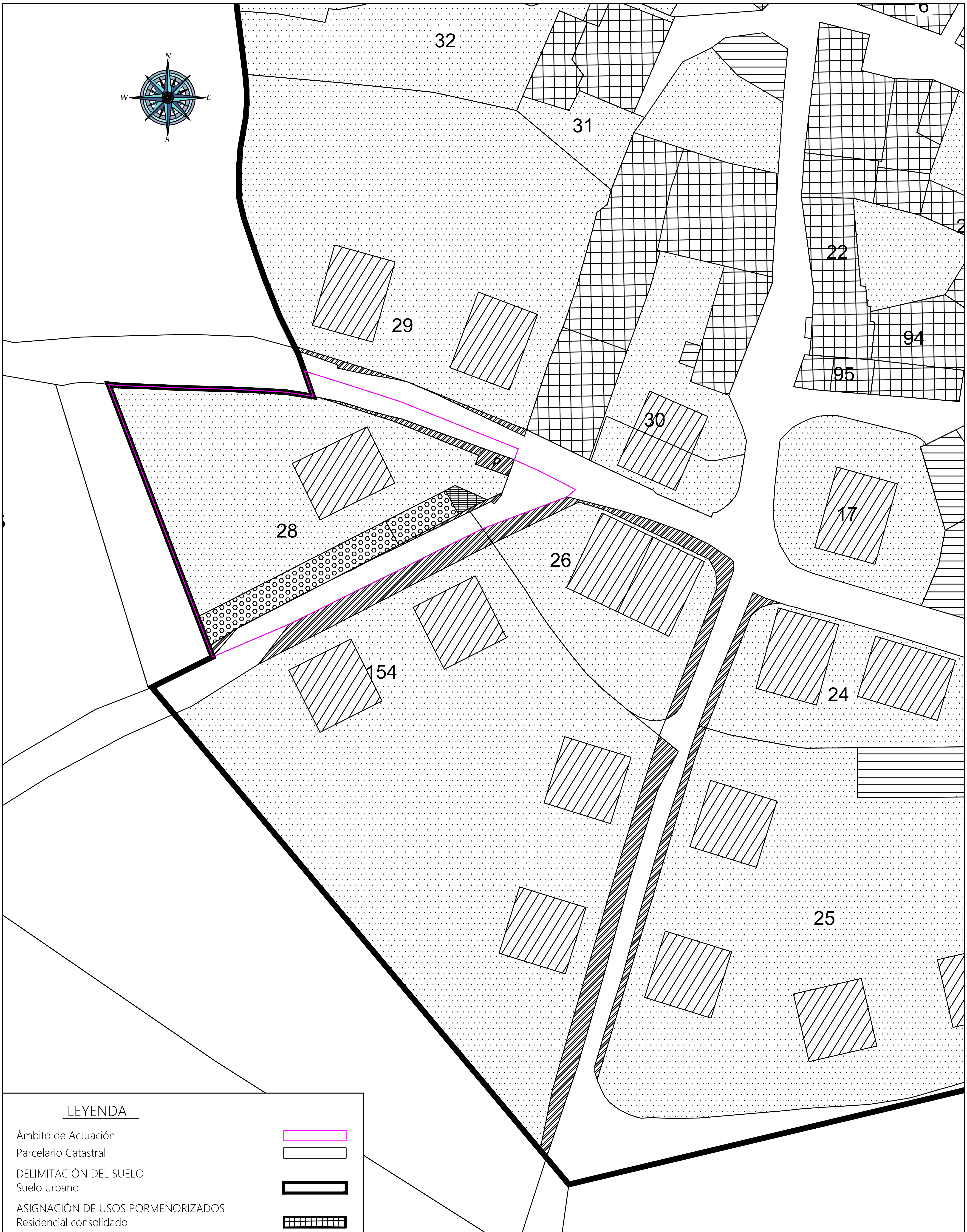
Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

Ámbito de Actuación

Parcelario Catastral

DELIMITACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano

ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

Residencial consolidado

Residencial propuesto de nueva ordenación

Áreas privadas libres de edificación

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Viales

Ampliación de viales por cesión

Sistema local de espacios libres y áreas verdes

Sistema supramunicipal de espacios libres

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

12

Plano de Ordenación:

Clasificación del suelo Urbano
Usos Pormenorizados

E A3 1:500

Octubre 2023

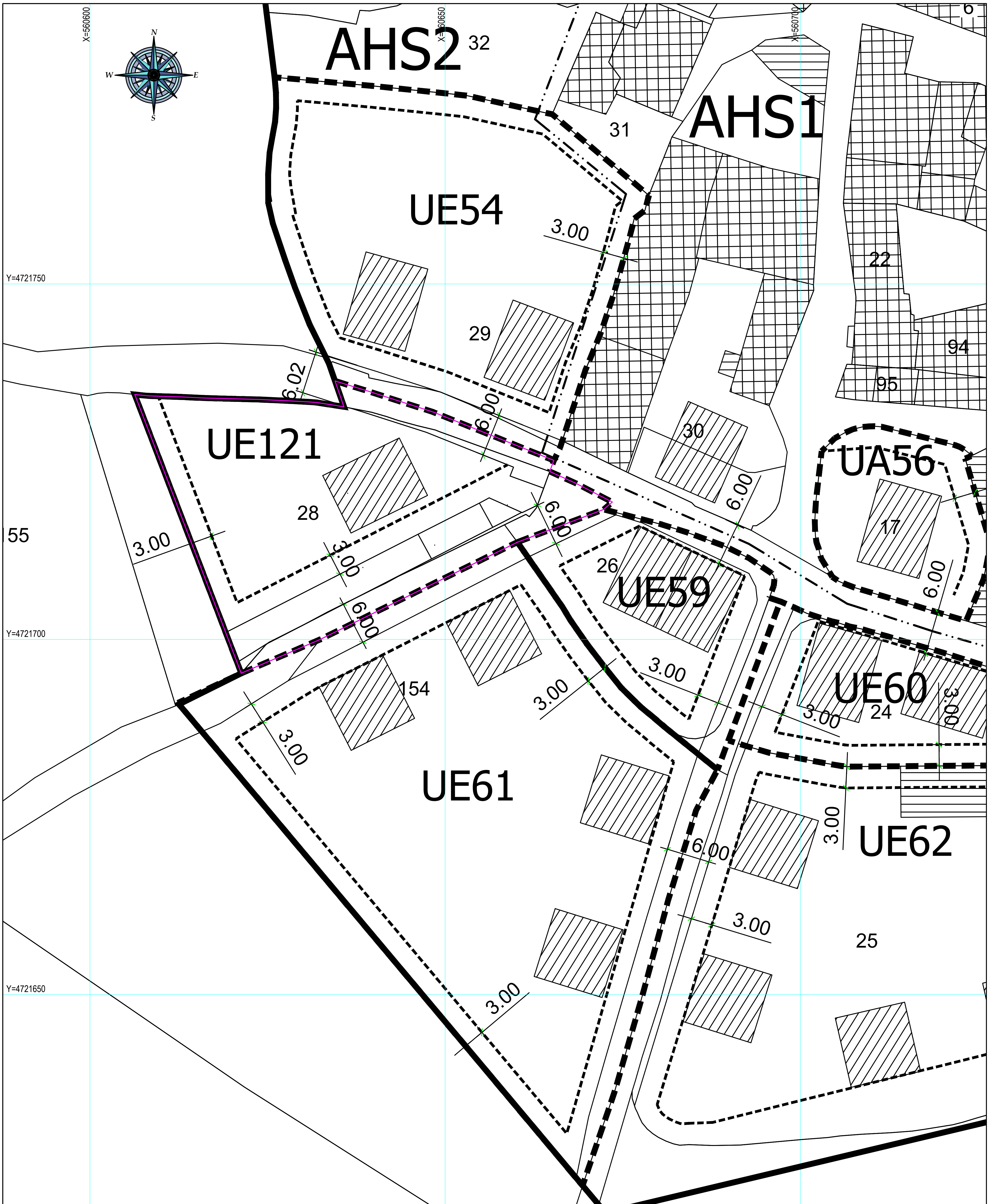
Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería



LEYENDA

Ámbito de Actuación	
Parcelario Catastral	
Delimitación de suelo Urbano	
Delimitación área homogénea A.H.A.-1	
Delimitación de unidades de ejecución	
Alineación máxima	
Enumeración de unidades de ejecución	U.E.n

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

13

Plano de Ordenación: E A3 1:500

Áreas Homogéneas. Unidades de Ejecución
Cotas. Alineaciones

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560600
X=560650
X=560700
Y=4721750
Y=4721700

N
W
E
S

UE121

Sup.= 1.016,37 m2

Sup.= 124,00 m2

Sup.= 291,83 m2

Sup.= 12,01 m2

Sup.= 38,00 m2

P

12.10
13.24
9.80
1.57
5.03
5.01
4.48
9.68
3.01
30.41
3.04
57.52
2.47

55
28
29
30
154
26
22
94
95
17
24

LEYENDA

- Parcelario Catastral
- Delimitación de suelo Urbano
- Residencial Propuesto
- Area Privada Libre de Edificación
- Superficie a Pavimentar
- Superficie Ajardinada
- Farolas

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

14.1

Plano de Ordenación: E A3 1:350

Urbanización UE-121

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560600

X=560650

X=560700

Y=4721700

Y=4721650

N

W

E

S

30.97

37.95

5.10

2.58

3.56

6.05

11.25

5.02

2.88

Sup.= 176,08 m2

Sup.= 144,40 m2

26

154

17

24

25

UE61

Sup.= 2.977,95 m2

LEYENDA

- Parcelario Catastral
- Delimitación de suelo Urbano
- Residencial Propuesto
- Area Privada Libre de Edificación
- Ampliación de Viales por Cesión
- Superficie a Pavimentar
- Superficie Ajardinada
- Farolas

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

14.2

Plano de Ordenación: Urbanización UE-61

E A3 1:350

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560600

X=560650

X=560700

Y=4721800

Y=4721750

N

W

E

S

33

34

35

6

32

31

Sup.= 1686,62 m2

UE54

22

94

95

29

Sup.= 102,44 m2

3.85

17.07

8.00

18.46

32.78

3.00

30

P

28

LEYENDA

- Parcelario Catastral
- Delimitación de suelo Urbano
- Residencial Propuesto
- Area Privada Libre de Edificación
- Ampliación de Viales por Cesión
- Superficie a Pavimentar
- Superficie Ajardinada
- Farolas

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

14.3

Plano de Ordenación: E A3 1:350

Urbanización UE-54

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería

X=560600

X=560650

X=560700

Y=4721750

Y=4721700

N

W

E

S

UE121

28

Sup.= 1.016,37 m2

Sup.= 124,00 m2

Sup.= 291,83 m2

Sup.= 12,01 m2

Sup.= 38,00 m2

P

29

30

22

94

95

17

24

26

154

55

Luz

Tlf.

Agua

Fecales

LEYENDA

Telecomunaciones Existente	Fuerza Eléctrica Existente
Telecomunicaciones Prevista	Fuerza Eléctrica Prevista
Red de Abastecimiento Existente	Red de Fecales Existente
Red de Abastecimiento Prevista	Red de Fecales Prevista

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

Parcela catastral 28 del polígono 2 de Asarta (Mendaza– Navarra)

15

Plano de Ordenación: Infraestructuras y Redes

E A3 1:350

Octubre 2023

Promotor:

Javier Alegría García de Villoslada

I.T. topógrafo:
Bingen Loinaz Bordonabe
Colegiado 4.033

Letrado:
Juan Pablo Salvatierra Cortabarría
Colegiado 193
M.I. Colegio de Abogados de Estella-Lizarra

Loinaz Ingeniería