

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
(P.E.A.U.)
PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU
PLAN DE PARTICIPACIÓN.

Javier Martinez Labeaga

Arquitecto COAVN 4.294
Delegación de Navarra
72.704.438-N
C/ Mayor nº 17
Aguilar de Codés 31228 NAVARRA

jmlabeaga@coavn.org
(+34) 680 42 37 20

ÍNDICE

1.- DATOS GENERALES E INFORMACIÓN PREVIA

- 1.1.- Objeto e interés del P.E.A.U
- 1.2.- Antecedentes y motivaciones
- 1.3.- Promotor
- 1.4.- Técnico redactor
- 1.5.- Normativa urbanística
- 1.6.- Estado actual

2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- 2.1.- Descripción
- 2.2.- Justificación usos pormenorizados

3.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN

- 3.1.- Consideración de las determinaciones propuestas
- 3.2.- Tramitación conforme a la LFOTyU

4.- FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA

5.- PROCESO PARTICIPATIVO

6.- CONCLUSIONES

7.- ANEXO I: Viabilidad económica y estudio de movilidad.

- 6.1. - Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

8.- ANEXO II: Cédula Parcelaria y documentación gráfica del Planeamiento Vigente.

- Cédula Parcelaria
- PLANO INF 1: O01- Ordenación- Clasificación del suelo del término municipal
- PLANO INF 2: O02- Ordenación- Ordenación Estructurante- Clases y Categorías de Suelo
- PLANO INF 3: O03 – Ordenación - Ordenación Estructurante: Sistemas Generales
- PLANO INF 4: O04- Ordenación- Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Usos Pormenorizados
- PLANO INF 5: O05 – Ordenación - Delimitación de Áreas Homogéneas, Sectores, Unidades de Ejecución y Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Cotas. Alturas. Rasantes

1.- DATOS GENERALES E INFORMACIÓN PREVIA

1.1.- Objeto e interés del P.E.A.U

El objeto de esta memoria es redactar el Plan Especial de Actuación Urbana que afecta a la Parcela 11 del Polígono 1 del municipio de Artazu, al efecto de realizar las operaciones urbanísticas precisas para establecer la normativa particular para dicha parcela, ya que el Plan Municipal del Ayuntamiento de Artazu no define sus usos pormenorizados.

Por medio de este documento se pretende completar la calificación de la parcela, ya que **no existe definición al respecto**, o en su caso, erróneamente definida en los planos de ordenación de la normativa vigente como SISTEMA GENERAL; actualizando así su calificación al uso RESIDENCIAL.

Los Planes Especiales de Actuación Urbana (en adelante P.E.A.U.) tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente. Dentro de las finalidades de este tipo de planes que señala la Ley Foral de Ordenación del Territorio que los define, el presente P.E.A.U. se enclava en aquellas de “regular actuaciones edificatorias”.

El interés del presente P.E.A.U., precisamente, reside en sentar las bases normativas para permitir la rehabilitación y regeneración de la edificación que actualmente se encuentra en desuso, y cuya construcción se encuentra en estado deteriorado, con el fin de habilitar su condición de futuro uso residencial para una parcela que se encuentra dentro del suelo urbano consolidado del municipio.

1.2.- Antecedentes y motivaciones:

Dado que el actual Plan Municipal de Artazu no contempla un uso pormenorizado para la parcela por la que se realiza este estudio, pero sí la ubica dentro del suelo urbano consolidado, es necesario definir el uso para que en un futuro pueda realizarse una edificación acorde a la ubicación y a las características del lugar.

Es por ello por lo que, con objeto de establecer la necesaria normativa particular para dicha parcela y de que pueda acoger la citada actividad, los técnicos del ORVE de Tierra Estella han recomendado que se tramite un Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.).

1.3.- Promotor:

- Doña M^a Rosario Echechipia Senosiain, con DNI 15851432-Q y dirección a efecto de notificaciones en C/ Mayor, 14-2º , 31109 Artazu. NAVARRA.

1.4.- Técnico Redactor. Autor del Plan Especial de Actuación Urbana:

- Javier Martínez Labeaga, arquitecto colegiado N° 4.294 por el COAVN.

1.5.- Normativa Urbanística:

La normativa vigente de aplicación a nivel municipal es el Plan Municipal de Artazu, aprobado el de mayo de 2004 (en vigor desde el 18 de agosto de 2004).

Conforme al planeamiento, la parcela 11 del Polígono 1 de Artazu se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado. No obstante, dicha parcela no tiene definido un uso pormenorizado.

Los planos de ordenación para la clasificación y categorización del suelo del Plan Municipal se recogen en el Anexo III de esta memoria:

Plano O01- Clasificación del suelo del término municipal

Plano O02- Ordenación- Ordenación Estructurante: Clases y Categorías de Suelo
Se constata en dichos planos la clasificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO.

También en el Anexo III de este documento, se adjunta el plano de ordenación que muestra la calificación del suelo. Conforme a la leyenda de uso, el uso previsto para la parcela 11 del polígono 1, es el de SISTEMA LOCAL O GENERAL: ESPACIOS VARIOS O LIBRES.

Plano O04 – Ordenación – Calificación del suelo urbano y urbanizable: Usos pormenorizados

Al mismo tiempo, consultado el plano específico para los sistemas generales **no figura** como un sistema general; por tanto, la parcela 11 se prevé como un SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

Plano O03 – Ordenación – Ordenación Estructurante: Sistemas Generales

Consecuentemente, el plano de delimitación de áreas homogéneas, sectores, unidades de ejecución y sistemas generales. Edificios catalogados, alineaciones, cotas, alturas y rasantes, **no recoge ninguna determinación para la parcela.**

Plano O05- Ordenación- Delimitación de Áreas Homogéneas, Sectores, Unidades de Ejecución y Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Cotas. Alturas. Rasantes

En conclusión, el edificio actual está en **régimen de fuera de ordenación**. Este hecho queda recogido en lo establecido por el artículo 2.5 de la Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Artazu.

1.6.- Estado actual:

La parcela se encuentra en dentro del núcleo urbano de Artazu. Dispone de una superficie de 226,21 m² según referencia catastral y linda con:

- Al oeste/noroeste, con vial de acceso, Calle Mayor.
- Al este/noreste, con parcela 10 del polígono 1.
- Al sureste, con parcela rústica 866 del polígono 1.
- Al sur, con camino sin referencia catastral.

El acceso a la misma se sitúa actualmente en el lindero norte, desde espacio libre público, y se desarrolla mediante escaleras descendentes desde la cota de la calle.

La topografía del terreno se configura mediante un desplome suave de terreno en orientación sureste; acompañando al descenso del vial público y el camino, que discurren por los linderos oeste y sur.

En la parcela, existe una edificación en estado avanzado de deterioro. Según la información que figura en el Catastro, dispone de una superficie edificada total de 35 m². Según la toma de datos realizada en el terreno, se trata de 2 recintos: uno de 35 m² construidos y otro de 30 m² construidos.

El edificio se encuentra en la parte norte de la parcela, adosado al muro de contención que soporta la urbanización pública de la calle. El acceso al mismo, se realiza a través las escaleras anteriormente citadas, mediante uno de los rellanos de las mismas.

2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1.- Descripción:

Como se ha explicado en el apartado anterior, la vigente normativa urbanística, Plan Municipal de Artazu, no define la calificación para la parcela 11 del Polígono 1.

La propuesta de ordenación busca, por tanto, **establecer la normativa particular** para dicha parcela por ser inexistente, completando el **uso pormenorizado** acorde a su situación dentro de suelo urbano consolidado.

La calificación propuesta es la de USO RESIDENCIAL + ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN. Se establece esta definición por coherencia con el resto de las parcelas colindantes y en aras de conseguir una adecuada integración en la trama urbana existente.

Como se ha expresado, la parcela contiene una edificación preexistente en estado de fuera de ordenación, y por tanto, se procede a la calificación como EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

La actuación de dotación, dado que la construcción se encuentra fuera de ordenación, afectará al conjunto de la nueva edificabilidad propuesta en el momento de tramitarse solicitud de licencia para las obras de nueva planta, rehabilitación, reforma, renovación y obras de demolición correspondientes, según lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan Municipal.

2.2.- Justificación Usos Pormenorizados:

La parcela se encuentra clasificada como uso urbano en el Plan Municipal de Artazu, por lo que **únicamente se completa el uso pormenorizado**. Dicho uso es el uso RESIDENCIAL para la edificación existente y ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN al resto de superficie de parcela.

En base a esta propuesta de calificación, y en concordancia con lo establecido en el artículo 3.2. de las Normas Urbanísticas, para el ÁREA HOMOGÉNEA 1; los usos permitidos y prohibidos serían los siguientes:

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial: residencial unifamiliar, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10, 11 y 12). también se permite el uso residencial colectivo en rehabilitaciones de edificaciones existentes, con las siguientes limitaciones:

- No se permiten viviendas exclusivas en planta baja.
- No se permiten viviendas exclusivas en entrecubierta, aunque si en ático.
- En cada vivienda, el 50% de las piezas habitables (salón, comedor, cocina, dormitorios...) y como mínimo el salón y otra pieza habitable, tendrán ventana en fachada recayente a vía pública o patio de manzana.
- En caso de rehabilitación de edificio para más de 3 viviendas, no se permite la ocupación para uso residencial de la planta baja.

Usos prohibidos: todos los demás.

3.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN

3.1.- Consideración de las determinaciones propuestas para la parcela:

Para la parcela 11 del Polígono 1 de Artazu se proponen las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado

Tales determinaciones tienen consideración de determinación pormenorizada conforme al artículo 49.3 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas:

a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

m) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano.

3.2.- Tramitación conforme a la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Conforme al *Artículo 79.6*, la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

Conforme al *Artículo 61.5*, los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta Ley Foral.

Por ello, como Anexo I, se incluye la **Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica**.

4.- FICHA URBANÍSTICA

PARCELA 11 POLÍGONO 1 DE ARTAZU

Parcela: Parcela 11 del polígono 1 de Artazu, Navarra.

Referencia Catastral: 310000000001613832EK

Superficie de la parcela: 226,21 m²

Clasificación: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Condiciones de uso:

- Usos principales: RESIDENCIAL.
- Usos tolerados: residencial unifamiliar, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas.
- Usos prohibidos: todos los demás.

Condiciones de gestión y urbanización:

Las actuaciones que requieran licencia de obras quedan supeditadas al cumplimiento de las condiciones de urbanización establecidas en el Plan Municipal de Artazu.

5 - PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según dice la ley para poder hacer un PEAU debe realizarse antes un plan de participación para dar a conocer a la ciudadanía y otros agentes sociales los pormenores del mismo y poder tener en cuenta sus aportaciones.

5.1. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planteamiento:

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso, es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

El Plan Especial de Actuación Urbana que se desarrolla, se centra en una única parcela urbana y no supone afecciones más allá de su propio ámbito. Aún así, entendiendo que los procesos de participación han de ser conocidos por la ciudadanía, se identifican como agentes sociales y personas interesadas las siguientes:

-Txaro Etxetxipia Senosiain como propietaria de la parcela 11 del polígono 1 y promotor de la tramitación.

-El vecindario de Artazu, aunque es una pequeña actuación, se entiende que el vecindario de dicha localidad puede estar interesado en conocer la propuesta que se plantea.

-El Ayuntamiento de Artazu como entidad dotada de competencia urbanística en el municipio.

2.2 - Metodología y herramientas de difusión y participación:

Con el objetivo de que el proyecto se pueda conocer mejor por la ciudadanía y de informar sobre el P.E.A.U que se quiere tramitar para que se puedan recibir aportaciones y sugerencias por parte de los diferentes ciudadanos y agentes, se proponen las siguientes actuaciones de difusión y participación:

1. Publicación y anuncio del presente Plan de Participación en la página web del Ayuntamiento de Artazu, mediante su posicionamiento y acceso público en la página web en formato pdf descargable por cualquier interesado 20 días naturales antes de su realización..
2. Publicación de anuncio del presente Plan de Participación y proceso participativo en general en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Artazu 20 días naturales antes de su realización.
3. Celebración de una sesión de información y participación en dependencias municipales, debidamente anunciada, con el objetivo de dar a conocer la actuación y recibir aportaciones y sugerencias por parte de los agentes intervinientes en la sesión. Esta sesión se organizará según este guión:

-Recibimiento de invitados, presentación del promotor.

-Explicación del proceso de participación.

-Presentación del Plan Especial de Actuación Urbana P.E.A.U. de la parcela 11 polígono 1 de Artazu

-Fase de participación con opción a preguntas o sugerencias.

La metodología de trabajo consistirá en una presentación de la propuesta por parte del promotor en cumplimiento del artículo 7 del TRLFOTU, se recogerán cuestiones tales como el uso propuesto para la parcela, las alineaciones, edificabilidad, y una referencia a la viabilidad económica y sostenible de la propuesta. Tras la exposición dará comienzo la fase participativa con turno de preguntas y respuestas, con resolución de las dudas que surjan. De dicha sesión se levantará un acta con resultado.

5.3.- Resultados del proceso participativo:

Una vez llevadas a cabo las actuaciones definidas en el apartado anterior, se elaborará un acta y un informe de conclusiones del proceso participativo que se remitirán a los agentes y ciudadanos interesados en el planeamiento y que se incorporará y tendrá en cuenta en el Plan Especial de Actuación Urbana a tramitar.

6.- CONCLUSIONES

Como conclusión del presente P.E.A.U. cabe destacar, de nuevo, que la finalidad de este es la definición de un nuevo uso pormenorizado para la parcela –aquel de RESIDENCIAL-, actualmente indefinido en el Plan Municipal de Artazu.

Tal como se ha explicado, el interés del presente P.E.A.U. reside sentar las bases normativas para permitir la rehabilitación y/o la edificación de una parcela que actualmente se encuentra en desuso, y cuya edificación se encuentra en estado deteriorado; con ello, además, se completará la trama urbana acorde al tejido urbano del municipio.

En ningún caso supone un aumento de edificabilidad sobre dicha construcción; que deberá atender a los dispuesto en ARTICULO 3.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO AREA HOMOGÉNEA I para establecer las condiciones urbanísticas relativas a la altura condiciones de la edificación (número máximo de viviendas, alineaciones y rasantes, condiciones constructivas, edificabilidad).

Por esta razón, y por las justificaciones aportadas más arriba, no se producen incrementos en los valores del suelo ni se generan necesidades de reservas para dotaciones.

Se entiende que la impulsión de esta modificación es una operación que será beneficiosa para el conjunto del municipio, atendiendo a los objetivos urbanísticos definidos en el citado artículo 3.2.:

- *Consolidación del trazado urbano existente y mejora de la edificación.*
- *Regulación de las posibles edificaciones a construir.*

Firmado, el 13 de agosto de 2021.

El arquitecto

Javier Martínez Labeaga

72704438N

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JML', written over a horizontal line.

7.- ANEXO I. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

La modificación del planeamiento y el objeto del presente P.E.A.U. que se va tramitar es muy sencillo, ya que únicamente persigue regular el uso de esta parcela de suelo, que ya es urbano.

En lo que se refiere a la variable de la viabilidad y sostenibilidad económica, la regulación y modificación que el P.E.A.U. propone para esta parcela es viable económicamente para la hacienda local ya que:

1. Las actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento futuras no implican ningún coste adicional a tener en consideración por el Ayuntamiento en la medida en que le corresponde al promotor soportar el coste de la inversión. No se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.
2. Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento que se derivan de la actuación prevista en el P.E.A.U descrito están formadas por impuestos directos (Contribución urbana, Impuesto de Actividad Económica e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos), indirectos (Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (Licencias urbanísticas, licencias de aperturas).

Por lo que se puede concluir que la actuación se considera viable y sostenible económicamente ya que las citadas actuaciones no van a suponer coste alguno para el Ayuntamiento de Artazu al ser una iniciativa privada; y además el Ayuntamiento va a recibir un flujo económico positivo derivado de las citadas actuaciones y de impuestos directos que soportará el promotor.

7.2.- Aporte dotacional

El texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 2017, aborda la cuestión de la generación de dotaciones en función de los usos en el Artículo 55, basado a su vez en el artículo 26 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 10/1994. En dicho artículo, se señala lo siguiente:

Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.

- a) *Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables.*

En este sentido la modificación que propone este plan genera una cesión gratuita al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del ámbito que resulte de la modificación, que se puede sustituir por su valor en metálico (art.49.3 del texto Refundido de la ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Por todo ello es posible afirmar que la calificación que aborda este P.E.A.U. no genera nuevas necesidades de cesión dotacional para espacios libres de dominio y uso público y equipamiento polivalente.

8.- ANEXO III. CÉDULA PARCELARIA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Gobierno de Navarra  Nafarroako Gobernua

HACIENDA NAVARRA  NAFARROAKO OGASUNA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000001613832EK

Municipio ARTAZU

Cód. 39 Entidad ARTAZU

Cód. Seg. 103VR49GPX7

Expedida el 16/6/2021 via Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
1 11 1 1	CL MAYOR, S-P Bajo		35,00	ESTABLO APRISCO



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2008, 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.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
 Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

Hoja 1/1

PLANO INF 1: O01- Ordenación - Clasificación del suelo del término municipal



PLANO INF 2: O02 - Ordenación - Ordenación Estructurante- Clases y Categorías de Suelo



PLANO INF 3: O03 – Ordenación - Ordenación Estructurante: Sistemas Generales



PLANO INF 4: O04 – Ordenación - Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Usos Pormenorizados



PLANO INF 5: O05 – Ordenación - Delimitación de Áreas Homogéneas, Sectores, Unidades de Ejecución y Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Cotas. Alturas. Rasantes

