AYUNTAMIENTO DE VILLAVA
ATARRABIAKO UDALA

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

EXPEDIENTE: URBANISMO 2024/02-155132M
URBANISMO: PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN PARCELAS 408 Y 409
PROMOTOR: ESTUDIO DE PROMOCIONES Y EDIFICACIONES CIPE SL
REF. CATASTRAL: 1,408-409

ANTECEDENTES

- Con fecha 28 de junio de 2024 y nº de registro de entrada 2941 tiene entrada borrador del Plan de Participación ciudadana para su validación.
- Con fecha 15 de julio de 2025 se emite informe en el que se estima adecuado el proceso de participación propuesto, e indicando varias observaciones.
- Con fecha 25 de octubre de 2024 y nº de registro de entrada 4780 se aporta Plan de Participación.
- Con fecha 23 de junio de 2025 y nº de registro de entrada 2917 se aporta el documento denominado Plan Especial de Actuación Urbana en las parcelas 408 y 409 del polígono 1, pertenecientes a la UC12 del PGM de Villava.
- Con fecha 30 de septiembre se emite informe de requerimiento previo a la aprobación inicial.
- Con fecha 30 de septiembre de 2025 y nº de registro de entrada 4049 se aporta documento modificado.
- Con fecha 08 de octubre de 2025 y nº de registro de entrada 4124 se aporta documento modificado, que es el objeto de este informe.

OBJETO

El ámbito de la actuación se corresponde con las parcelas catastrales 408 y 409 del polígono 1, incluidas en la unidad de ordenación UC12 del Plan General Municipal de Villava-Atarrabia, aprobado definitivamente por Orden Foral 164E/2018 de 26 de diciembre y que cuentan con una superficie total de 5.280 m2 (5.297,97 según Catastro).

La propuesta objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) tiene como finalidad establecer las determinaciones urbanísticas del ámbito que conforman las parcelas 408 y 409, pertenecientes a la UC-12, ampliando y desarrollando las previstas en el planeamiento con la finalidad de regular una **actuación de dotación en suelo urbano consolidado** (Art 61.2.b del DFL 1/2017) por cuanto que pretende la sustitución de las edificaciones existentes y el establecimiento de una nueva ordenación.

Se presenta como una actuación de dotación, en concreto actuación de dotación edificatoria por aumento de edificabilidad, en suelo urbano consolidado según el citado artículo del TRLFOTU.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

La propuesta plantea una nueva ordenación para las parcelas a partir de la creación de un vial de conexión entre las calles Ezkaba y Fermín Tirapu que da continuidad hacia al norte al Paseo de los Frutales configurando una nueva vía de comunicación entre los centros educativos-deportivos situados al sur y el nuevo centro de salud.

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

Se configura con un único carril y dotado de plazas de aparcamiento a ambos lados.

La edificación consiste en un único volumen quebrado que cuenta con planta baja, 4 plantas elevadas y ático, albergando la totalidad del suelo residencial en tipologías de vivienda libre y protegida (de precio tasado y de protección oficial).
Cuenta con uso residencial en todas sus plantas sobre rasante (existiendo además un local dotacional municipal) y sótano destinado a aparcamientos con acceso desde el vial de nueva creación, que será mancomunado para todas las parcelas resultantes de la nueva ordenación y para la parcela 407 adyacente.

Hacia el este, junto a la parcela 407, se plantea una zona verde de grandes dimensiones.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

A la vista de lo establecido en el Art. 61.2 del DFL 1/2017 cuando el objeto sea desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas en el PGM o bien, modificarlas o establecerlas, justificadamente, con la finalidad de regular actuaciones de dotación como es el caso, deberá hacerse a través del correspondiente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU).
Además, el Art. 77.6 del DFL 1/2017 establece que "*La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitarán mediante un Plan Especial de Actuación Urbana*".

<u>Tramitación del PEAU</u>

Previamente a la aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 7.3 del DFL 1/2017, se ha procedido por el promotor a realizar el proceso de participación ciudadana de carácter consultivo, de conformidad con la Ley Foral 11/2012, 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

Así queda contenido en la documentación aportada en la que se incluye el Plan de Participación, la convocatoria a la reunión informativa, el acta de la reunión llevada a cabo y las conclusiones valoradas del proceso de participación.

Por otro lado, el Art. 6 2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental indica que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión por lo que, no siendo objeto del PEAU en trámite la modificación del uso urbanístico establecido por el PGM para las parcelas, queda fuera del ámbito de aplicación de la Ley.

Contenido del PEAU

En relación con el contenido del documento, el PEAU presentado cumple en líneas generales con lo regulado en los Art. 61.4 y 5 del DFL 1/2017. Cabe indicar lo siguiente:
-El PEAU contiene las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad.
-En el PEAU se especifica el tipo de actuación que se desarrolla y justifica el encaje urbanístico de la actuación pretendida.
-Se aporta memoria de viabilidad económica y sostenibilidad.
-Se aporta estudio de movilidad generada.
-Se aportan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

Además el documento presentado contiene referencia al cumplimiento de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres.

Proceso de Participación ciudadana

Queda reflejado en el documento de Conclusiones valoradas del Plan de participación en el que se documenta su diseño y difusión, sesiones de retorno llevadas a cabo y las sugerencias aportadas.

Consideraciones urbanísticas

-La UC 12 en la que se ubican las parcelas 408 y 409 constituye una unidad de suelo urbano consolidado. La ficha urbanística del PGM estable como uso global el residencial y permitido el dotacional.
En cuanto a las determinaciones pormenorizadas, establece una ocupación máxima del 25% de cada parcela, con un volumen máximo de 2,25 m3/m2 sobre la superficie de parcela, estableciendo una parcela mínima de 1200 m2.
Se indica además la necesidad de tramitar Estudio de Detalle previamente a la realización de las nuevas actuaciones de edificación o ampliaciones de las existentes.

-Cabe informar que con fecha 11-05-2023 se presentó a trámite Estudio de Detalle para establecer alineaciones que posibilitasen la construcción (previo derribo de las edificaciones existentes) de una edificación de uso residencial en tipología plurifamiliar materializando el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento y estimado en 3.960, 01 m2.
El Ayuntamiento resolvió la inadmisión a trámite del documento por contemplar la normativa urbanística como objetivo para el suelo urbano consolidado *el mantenimiento de la ordenación y usos existentes, estableciendo en algunos casos nuevas alineaciones para el caso de sustitución y, en otros, actuaciones edificatorias aisladas* y estimando que el Estudio de Detalle excedía de los fines señalados en el Art.

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

63 del DFL 1/2017 por suponer un aumento de la densidad edificatoria, circunstancia que configuraba la actuación propuesta como de dotación tal y como se indica en el punto 5 del Art. 90 del DFL 1/2017, para lo que se requería de la tramitación de un instrumento adecuado a su finalidad y que justificase además el cumplimiento de los determinaciones de los Art. 54 y 55 del citado DFL.

-A juicio de quien suscribe, se hacía necesaria una revisión de los parámetros urbanísticos vigentes ya que de otra forma (y así se planteaba en el Estudio de Detalle)su mantenimiento supondría la implantación de un modelo de ocupación del suelo heredado de planeamientos anteriores en el que no se contemplaban actuaciones de nueva ordenación de esta envergadura y cuyas determinaciones estaban muy alejadas de esta finalidad por lo que su aplicación suponía un uso poco eficiente y sostenible del escaso suelo del municipio y con escaso beneficio para el conjunto de la población, que en nada podía participar de una actuación con el resultado de parcelas totalmente privadas, sin ningún tipo de cesión, y que generaba además unas necesidades de servicios, principalmente en cuanto a accesos y aparcamientos, que no podían satisfacerse.

-El instrumento tramitado en la actualidad supone la modificación de las determinaciones vigentes para las parcelas 408 y 409 de la UC12 para establecer una nueva ordenación pormenorizada con una densidad superior a la prevista en sustitución de las edificaciones de uso dotacional existentes en las parcelas lo que conlleva cesiones para zonas verdes y viales así como nuevas plazas de aparcamiento. Se trataría de una actuación de dotación con incremento del aprovechamiento y la edificabilidad asignadas por el PGM.

Se presenta una ordenación que contempla una superficie edificable máxima de 7.920,02 m2, lo que supone en conjunto un incremento de 3.960,01 m2 respecto a la edificabilidad contemplada en el PGM; definiendo alineaciones, rasantes y sistemas locales de vía pública, espacios libres y equipamiento dotacional.

El uso residencial se configura en una pieza de fuerte dimensión longitudinal y quebrada en sus extremos norte y sur, que se pliegan para limitar la zona verde de uso público, dando replica al volumen previsto por el PGM en la UO3 (unidad de suelo urbano no consolidado situado al este).

Se platea así la creación de 6 parcelas de uso residencial conteniendo un número máximo de 78 viviendas.

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

Se analizan a continuación las determinaciones que se ven afectadas por la propuesta:

Determinaciones sobre vivienda
El Art.54 del DFL 1/2017 establece las determinaciones para asegurar el cumplimiento de estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
Para municipios incluidos el ámbito de la Comarca de Pamplona, se establece en el 50% de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas previstas en cada sector o ámbito equivalente.
La distribución del estándar mínimo de vivienda protegida se indica en el apartado 4 del mismo artículo de forma que el 60% de la vivienda protegida deberá ser VPO, de las cuales el 30% se destinarán al régimen de arrendamiento.

La modificación propuesta afecta a la capacidad residencial respecto a la prevista en el planeamiento así entendida, de forma que el número de viviendas estimado en las parcelas afectadas sería de 36 (estimación basada en el ratio de 110 m2/vivienda contenido en el PGM) pasando a un número máximo de 78 viviendas, lo que supone la obligatoriedad de que el 50% del incremento (42 viviendas incrementadas) queden afectadas a algún régimen de protección.

El documento aportado justifica el cumplimiento de las determinaciones mencionadas, tanto en cuanto al nº de viviendas como en cuanto a la superficie residencial, resultando que 21 viviendas se encontrarían acogidas al régimen de protección, 13 en forma de vivienda de protección oficial y 8 en régimen de precio tasado.
Igualmente se prevé un mínimo del 30% de vivienda VPO (4 viviendas) destinadas al alquiler.

SUPERFICIE RESIDENCIAL AMPLIADA	TIPOLOGÍA	PORCENTAJE	TOTAL
3.960,01 m2	Vivienda VPO	21% venta	831,60 m2
		9% alquiler	356,40 m2
	Vivienda VPT	20%	792,00 m2
	Vivienda Libre	50%	1.980,01 m2

SUPERFICIE RESIDENCIAL AMPLIADA POR Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	PORCENTAJE	TOTAL
50 Viviendas	Vivienda VPO	21% venta	9 Viviendas
		9% alquiler	4 Viviendas
	Vivienda VPT	20%	8 Viviendas
	Vivienda Libre	50%	21 Viviendas

(Se advierte un error en el nº de viviendas indicado en la primera columna, que debería ser 42)

Se advierte la falta de congruencia entre algunas partes del documento en relación al nº máximo de viviendas por lo que deberá revisarse (véase articulo 13 por ejemplo).

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios

Sistemas Locales

El Art. 55.3 b) establece las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios de carácter local de forma que la reserva de terrenos para dotaciones públicas, tendrá una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial, de los cuales la superficie de dicha reserva destinada específicamente a zonas verdes y espacios libres no será inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ni al 10 por 100 de la superficie total.

Las cesiones previstas en el documento son las siguientes:

- Áreas libres y zonas verdes públicas: 1.811,46 m2
- Red viaria y aparcamiento: 1.662,47 m2
- Dotación local equipamiento comunitario: 200,00 m2

Teniendo en cuenta que las reservas deben calcularse sobre la superficie incrementada del uso residencial, la reserva para espacios dotacionales debería ser de 1.721,74 m2, inferior a la propuesta en el documento.

Igualmente se da cumplimiento a la superficie mínima destinada a zonas verdes.

Aparcamientos

El Art 55.4 del DFL 1/2017 establece una previsión mínima de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante en edificación colectiva debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda.

La reserva así computada debería ser:

		Uso residencial completo	*Uso residencial incremento*
Aparcamiento	*2 plazas/100 m2c*	*158,4*	*79,2*
de las cuales en uso publ.	*0,5 plazas/viv*	*39*	*21*

En la ordenación se observan 42 plazas en superficie, debiendo destinarse al menos 1 para acceso al garaje mancomunado, lo que supone un total de 41 plazas en superficie.
Se prevé una plaza de aparcamiento accesible.

La dotación prevista da cumplimiento no solo a la determinación de acoger una plaza por vivienda respecto a las viviendas incrementadas si no al total de viviendas previstas.
Además, dado que la apertura de la calle supone la eliminación de 2 plazas de aparcamiento contenidas en la vecina UO3, queda garantizado que las plazas correspondientes a esta unidad y que se ven afectadas por este nuevo instrumento en tramitación, no supone una reducción del número total de plazas de aparcamiento

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

en superficies computadas globalmente, siguiendo los mismos criterios que los contenidos en la memoria justificativa del PGM.

En planta sótano se prevé un total de 136 plazas de aparcamiento, lo que arroja un total de 177 plazas, lo que da cumplimiento a la dotación mínima exigida.

Se recoge en el documento no obstante, tanto en la memoria normativa como en alguna de las fichas, la obligatoriedad de prever 1,3 plazas de aparcamiento vinculadas por vivienda en plantas sótano de acuerdo con la previsión del PGM para las unidades de suelo urbano no consolidado. El mantenimiento de este parámetro no responde a la propuesta contenida en el resto de la documentación ni a la determinación del Art 55.4 por lo que debería eliminarse.

En resumen, deben garantizarse con carácter mínimo 121 plazas bajo rasante lo que supone 1,5 plazas por vivienda.

Sistemas generales

El Art. 55.3 a) establece las determinaciones sobre reserva de terrenos para espacio libre con carácter de sistema general, debiendo 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.

Respecto a la justificación del cumplimiento de este estándar el documento expone:

- Que los límites del ámbito y su escasa superficie, y la edificabilidad y aprovechamiento asignados, hace imposible la aparición de este sistema en la ordenación.
- Que el propio PGM admite en el punto 2.2 SISTEMA GENERALES EXISTENTES que Villava cuenta con una red de sistemas generales adecuado para su población. Para tal argumentación remite al punto 2.2.1(de la Memoria justificativa del PGM).

  Y concluyendo que la superficie de 62.791,80 m2 necesaria para sistemas generales dentro del municipio de Villava resultante de incrementar la superficie consignadas por el PGM para el uso residencial existente e incluidas sus ampliaciones residenciales previstas en los 594 m2 de superficie de reserva de sistemas generales aplicable al ámbito actual, es inferior a los 65.343 m2 existentes.
- Que el punto 7 del artículo 55 citado anteriormente, permite eximir del cumplimiento de esta cesión si no se resiente la calidad urbana de la actuación, hecho que no se produce.

Así, se justifica la inexistencia de cesiones en concepto de Sistema General y plantea su monetización, ascendiendo a 30.888 €.

Se considera que las justificaciones aportadas y el sistema de monetización planteado resultan adecuados a la intervención en un ámbito de suelo urbano consolidado.

<u>Deberes urbanísticos y valoración económica</u>

Como consecuencia del aumento de la edificabilidad propuesto, se plantea la monetización de aquellas cesiones no materializadas (sistemas generales) en base al valor de repercusión de suelo urbanizado de la vigente ponencia de valoración.

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad se valora en base al coste de repercusión del suelo y descontando los gastos derivados de la construcción del local dotacional, lo que arroja un valor de 157.088 €.

No se aporta convenio que recoja los términos en los que se procederá si bien establece que se realizará en un plazo máximo de 2 meses desde la publicación en el BON de la aprobación definitiva del expediente urbanístico.

Accesibilidad espacios públicos
El documento justifica el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Art.69 de la Ley Foral 31/2022 de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, que indica que los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.
El contenido se considera suficiente si bien será el proyecto se urbanización el documento que defina y justifique con mas precisión su cumplimiento.

Servidumbre aeronáutica
El ámbito del PEAU (parcelas 408 y 409) no se encuentra afectado por la servidumbre (ni de aeródromo ni de operación) según se observa en los mapas de AESA.

Movilidad eléctrica
En aplicación de los dispuesto en el Art. 4 de la Ley 29/2021 para el fomento de la movilidad eléctrica se establece un punto de recarga para vehículos eléctricos, dando cumplimiento a la dotación mínima exigible de 1 por cada 40 plazas.

Cambio climático y transición energética
El documento incorpora como propuesta para la adaptación al cambio climático la creación de un carril árbol en la calle de nueva creación que proporcione sombra en los itinerarios peatonales.
El proyecto de urbanización deberá incorporar medidas para minimizar los efectos del cambio climático y justificar su adecuación a las finalidades de la ley.

Incidencia ambiental
Como ya se ha señalado, el Art. 6 2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental indica que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. El objeto del PEAU no es la modificación del uso urbanístico establecido por lo que queda fuera del ámbito de aplicación de la Ley.

Se observa que el Estudio ambiental del Plan Urbanístico municipal señala las parcelas como "jardines privados de interés" si bien no identifica árboles singulares ni se trata de una zona de alto valor paisajístico. No obstante, debería identificarse si existen ejemplares de interés y especificar las actuaciones contempladas en este sentido.

Estudio de movilidad
El estudio del tráfico y movilidad aportado concluye que el desarrollo proyectado mantiene la funcionalidad de la red viaria existente en el escenario futuro. Los niveles de servicio se mantendrían dentro de los márgenes adecuados para un entorno urbano, y propone la adopción de medidas para reconfigurar el cruce entre la calle

Mayor 22
Teléfono 948 13 66 80
Fax 948 13 63 86

Fermín Tirapu y el vial de nueva creación y su semafórica para una integración segura de los nuevos flujos generados.
La actuación estaría alineada con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) y con la normativa foral vigente, reforzando un modelo de movilidad equilibrado, seguro y adaptado a las condiciones reales del entorno urbano.

Viabilidad económica y estudio de sostenibilidad
El instrumento contiene estudio de la viabilidad económica de la unidad y estudio de sostenibilidad en el que se concluye:

• Los Costes Fijos que deberá afrontar el Municipio se espera que sean los derivados del mantenimiento de los espacios públicos.

• El desarrollo del proyecto significará un incremento en los Ingresos Municipales fundamentalmente por Impuestos Directos.

• Los Gastos Corrientes asociados al proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de Ingresos Corrientes por lo que no esperan desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto del Municipio.

• El proyecto no conlleva la ejecución de ninguna infraestructura básica, por lo que el presupuesto Municipal no se verá afectado por negativamente por este motivo.

CONCLUSIONES

Una vez examinada la documentación presentada, se estima que **no existe inconveniente urbanístico para la aprobación inicial** del documento si bien deberá aportarse documento modificado conteniendo las indicaciones de este informe para la aprobación definitiva.

en Villava-Atarrabia, a 16 de octubre de 2025

Fdo: Lola Ciriza Esandi. Arquitecta Asesora