



SELLLO
VILLAVA - ATARRABIA
Registro de entrada nº 2231/2026
27/05/2026 8:42

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA ELABORACIÓN DEL PEAU

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
P 1 / PARCELAS 197,198,199,200,201,202 31610 VILLAVA / ATARRABIA (NAVARRA)

SITUACIÓN calle Mayor 85 a 95 – 31610 Villava - Atarrabia (Navarra)
PROMOTOR Plazaetxea Gestión Integral SL

MAYO 2026 REF: N0326 / VLLV 22033

MEMORIA SIMPLIFICADA

IN ARQUITECTA | NEKANE ÍÑIGUEZ ASIO
Plaza Pedro de Axular nº5, 2ªA - 31008 Pamplona
nekane.arquitecturain@gmail.com | M 687582510
ARQUITECTURA

BOA
ecoarquitectos
BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77



VILLAVA - ATARRABIA

Código Seguro de Verificación: EJCA AHMP KHMR WCM7 VPUH

2026 05 22 _MEMORIA SIMPLIFICADA_ PEAU VILLAVA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.villava.es/>

Pág. 1 de 5



SELO
VILLAVA - ATARRABIA
Registro de entrada nº 2231/2026
27/05/2026 8:42

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA ELABORACIÓN DEL PEAU

PoI 1 / PARCELAS 197,198,199,200,201,202	31610 VILLAVA / ATARRABIA (NAVARRA)
SITUACIÓN	calle Mayor 85 a 95 – 31610 Villava - Atarrabia (Navarra)
PROMOTOR	Plazaetxea Gestión Integral SL

ÍNDICE

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

1	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	2
2	SUPERFICIES DE LAS PARCELAS APORTADA Y PARCELAS RESULTANTES	3
3	SECCIÓN	3
4	CESIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	4
5	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PEAU	4



VILLAVA - ATARRABIA

Código Seguro de Verificación: EJCA AHMP KHMR WCM7 VPUH

2026 05 22 _MEMORIA SIMPLIFICADA_ PEAU VILLAVA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.villava.es/>

Pág. 2 de 5



VILLAVA - ATARRABIA
Registro de entrada nº 2231/2026
27/05/2026 8:42

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PoI 1 / PARCELAS 197,198,199,200,201,202	31610 VILLAVA / ATARRABIA (NAVARRA)
SITUACIÓN	calle Mayor 85 a 95 – 31610 Villava - Atarrabia (Navarra)
PROMOTOR	Plazaetxea Gestión Integral SL

MEMORIA SIMPLIFICADA

1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se plantea intervenir en las parcelas objeto del PEAU mediante la sustitución de las edificaciones existentes por un nuevo conjunto residencial.

El estado actual de las construcciones es muy deficiente, lo que desaconseja cualquier intervención de rehabilitación, tanto por criterios técnicos como económicos. No obstante, debe tenerse en cuenta la existencia de dos elementos catalogados: el arco del portal nº 91 y la fachada correspondiente a la parcela nº 87, los cuales deberán ser preservados e integrados en la nueva propuesta.

La reducida anchura de las parcelas (véase plano 1) dificulta la implantación de edificaciones residenciales independientes conforme a las determinaciones de la ficha urbanística U.C.C3. Por ello, se propone una solución conjunta que permita optimizar el aprovechamiento del suelo.

La actuación busca un equilibrio entre la viabilidad económica y la calidad residencial, de manera que se puedan desarrollar viviendas que cumplan con los estándares actuales de confort, habitabilidad y eficiencia, garantizando a su vez un coste razonable de ejecución y mantenimiento futuro.

En este sentido, se propone la ejecución de un único bloque de viviendas que abarque la totalidad de las parcelas, organizado mediante tres portales de acceso.

Programa edificatorio:

Planta sótano: destinada a garajes y trasteros.

Planta baja: destinada a accesos (portales), acceso rodado al garaje y viviendas.

Plantas superiores (tres alturas): destinadas íntegramente a uso residencial.





2 SUPERFICIES DE LAS PARCELAS APORTADA Y PARCELAS RESULTANTES

ESTADO ACUAL												
	C MAYOR											
	85 m²	86 m²	87 m²	89 m²	91 m²	93 m²	95 m²	95 m²	TOTAL m²			
ruinas	86	ruinas	92	ruinas	68	almacén	78	Almacén	165	almacén	113	
		ruinas	61	ruinas	80	vivienda	93	vivienda	169	vivienda	335	
		ruinas	112	ruinas	80	vivienda	93	almacén	36	desván	60	
		ruinas	102	ruinas	44			pavimento				
		ruinas	65	ruinas	4			almacén	35			
		ruinas	22	ruinas	12			pavimento				
		ruinas	20					huerto				
SUP CONSTRUIDA		86		474		268		264		405	508	2.025,0
SUPERFICIE PARCELA		589,2		714,5		107,5		885,2		768,3	555,5	3.620,2

ESTADO REFORMADO							
	C MAYOR						
	85	87	89	91	93	95	TOTAL m²
SUPERFICIE URBANA							1.055,6
SUPERFICIE RUSTICA							1.948,6
SUPERFICIE CEDIDA							616,09
TOTAL							3.620,2

3 SECCIÓN

Se propone la actualización de la sección tipo de la unidad para adaptarla a la solución edificatoria planteada.

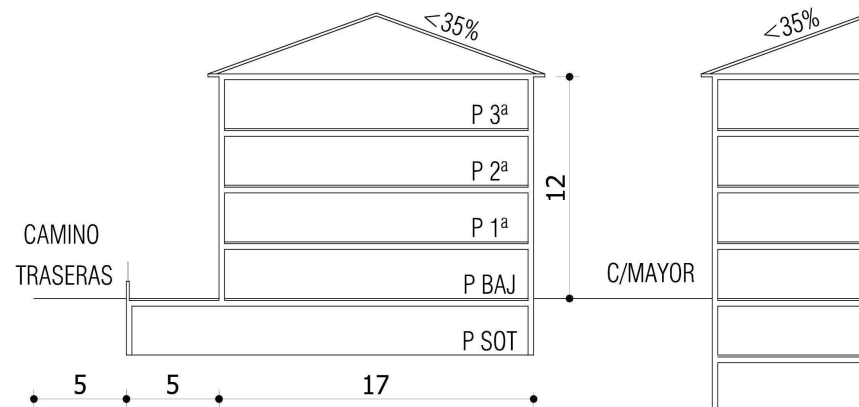
En concreto:

Incorporación de una planta sótano, destinada a garaje y trasteros.

El forjado de techo del sótano se configura como espacio exterior privado, destinado a terrazas vinculadas a las viviendas de planta baja.

El camino trasero se dispone adosado al edificio, pero fuera de su volumen edificado, garantizando su funcionalidad y continuidad. Se propone así mismo la cesión de parte de una parcela para garantizar la continuidad por vial público.

Se adjunta a la presente documentación un **nuevo esquema de sección** que recoge estas modificaciones.





4 CESIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La cesión para **espacios libres** requerida es de 90 m² y estamos cediendo 616,09 m² queda compensado y no hay que monetizar nada

5 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PEAU

La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal requiere la responsabilidad de la administración en el ejercicio de los poderes públicos, al reclamar que las respectivas políticas de su competencia respeten, entre otros, el principio de sostenibilidad económica. En desarrollo de lo determinado en la legislación estatal, el TRLFOTU, en su artículo 61 establece que uno de los contenidos de la P.E.A.U debe ser: La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta Ley foral. Y a su vez, el citado artículo 58,5.f) establece: 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. La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos (urbanización, dotaciones, etc.) y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

No existe ningún impedimento técnico-económico que imposibilite el desarrollo edificatorio que se plantea en este ámbito se trata de una actuación privada.

La inversión realizada para las nuevas viviendas se sufraga con fondos propios de los propietarios de la parcela.

Así mismo, la incidencia de la propuesta en la sostenibilidad económica de las administraciones públicas es positiva puesto que supone unos ingresos adicionales considerables y unos gastos adicionales poco significativos.

Pamplona, mayo 2026

Nekane Íñiguez Asio

Raúl Belloso Luqui

Iñaki Archanco Mancho

