PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

EMPLAZAMIENTO	**parcela 893 polígono 3 C/ María Gastón 4 LOS ARCOS (NAVARRA)**
PROMOTORES	**BORJA BAQUEDANO MARTINEZ y LEYRE ECHEBERRIA SADABA.**
ARQUITECTO	**ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN y RUBÉN ZABALZA ARANZADI**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Enero 2025 – MODIFICADA: Febrero 2025

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Según el Artículo 7 de la LFTOU es necesario un plan de Participación ciudadana como parte integrante de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.

Se define el citado instrumento con los siguientes puntos:

1. Justificación

La modificación del planeamiento urbanístico en el ámbito del suelo urbano consolidado exige la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbanística (en adelante PEAU) según se desprende del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto ForalLegislativo 1/2017, de 26 de julio (en adelante TRLFOTUN).

La citada figura de planeamiento exige a su vez dar cumplimiento al requisito de proceso participativo en los términos establecidos en el artículo 7 TRLFOTUN.

2. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.

Se identifican como agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento a tramitar:

- Los promotores del PEAU
- Los propietarios de la parcela
- Vecinos colindantes de la parcela
- Ayuntamiento de Los Arcos como entidad dotada de competencia urbanística en elmunicipio.
- En su caso cualquier vecino de la localidad de Los Arcos.

3. Resúmenes de las propuestas de ordenación para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

La propuesta de ordenación es sumamente sencilla. La modificación pretende ampliar la edificabilidad de la parcela para construir una vivienda en el fondo de la parcela. Como anexo se incorpora a estePlan de Participación la expresión gráfica de dicha ampliación.

4. La memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

La modificación del planeamiento que se propone es muy modesta tanto en su dimensión arquitectónica, como en su coste económico, simplemente se propone un cambio de la alineación que permite construir planta baja y dos alturas.

Su coste de ejecución está previsto en unos 230 000 euros (en estos momentos no se ha redactado el proyecto de ejecución de la nueva vivienda, pero se estima un ratio similar al de otras viviendas parecidas de reciente liquidación).

Se trata de una intervención viable económicamente para la hacienda local ya que:

-Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración para el Ayuntamiento de Los Arcos en la medida en que corresponde al promotor soportar el coste de la inversión. No se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.

-Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Iza que se derivan de la actuación prevista en el P.E.A.U descrito están formadas por impuestos directos (contribución urbana), indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras).

Por lo que se puede concluir que la actuación se considera viable y sostenible económicamente.

5. **La metodología y herramientas de difusión y participación.**

Los medios de difusión y participación previstos son los siguientes:

-Publicación y anuncio del presente Plan de Participación en la página web del Ayuntamiento de Los Arcos

-Publicación de anuncio del presente Plan de Participación y proceso participativo en general en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Los Arcos. Se publica el Plan de Participación ciudadana del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) así como la invitación al proceso participativo.

-Buzón de propuestas y sugerencias rubenzabalza@yahoo.es

-Celebración de reunión informativa en el Ayuntamiento de Los Arcos, debidamente anunciada. De la misma se levantará acta con su resultado. Asistirán representantes del Ayuntamiento y los arquitectos redactores para dar explicaciones de la actuación prevista y de cuantas otros extremos se consideren oportunos por los asistentes relacionados con dicha actuación.

-Apertura de un período para presentación de alegaciones, reclamaciones y sugerencias durante 20 días hábiles a partir de la publicación.

DOCUMENTACIÓN DEL PEAU

INDICE

1 ANTECEDENTES 2

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO 2

1.2 AUTOR DEL ENCARGO 2

1.3 AUTOR DEL DOCUMENTO 2

1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PEAU 2

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PEAU 2

2.1 SITUACIÓN Y LÍMITES 2

2.2 SUPERFICIE ALTURAS Y PLANTAS 3

2.3 USOS 6

2.4 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 6

3 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN 7

3.1 RAZONES OBJETIVAS QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN 7

3.2 DETERMINACIONES DEL PRESENTE PEAU 8

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 8

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 8

3.5 JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. 9

4 TABLA RESUMEN DE LA PROPUESTA - RÉGIMEN URBANÍSTICO 10

5 PLAN DE PARTICIPACION 11

6 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN 13

7 DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE PEAU 13

8 DISPOSICIÓN FINAL 13

ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento de Plan Especial de Actuación Urbanística sobre la parcela 893 polígono 3 de Los Arcos con dirección postal calle María Gastón nº4, tiene la finalidad de poder realizar la rehabilitación de la vivienda existente en la planta primera de la edificación.

En diciembre de 2024 se expone en reunión celebrada en el Ayuntamiento de Los Arcos la posibilidad de presentar un estudio de detalle para modificar los condicionantes urbanísticos de la parcela necesarios para ejecutar el proyecto de rehabilitación. Tras la reunión con el técnico de la ORVE de Tierra Estella como arquitecto asesor del ayuntamiento de Los Arcos en compañía del concejal de Urbanismo en la que se explica la intervención que se pretende realizar, se solicita que se presente un PEAU sobre la parcela en lugar de un estudio de detalle.

Los objetivos del PEAU serán definir:

- Modificar la documentación gráfica que delimita la parte de la edificación que puede tener altura de planta baja más dos alturas.

- Definir una nueva altura máxima de la edificación de planta baja + dos alturas para la totalidad de la parcela intentando reproducir la situación del edificio sito en la parcela 1059 de reciente construcción. En ningún caso se pretende sobre pasar la edificabilidad máxima de la parcela, con la nueva altura máxima edificable, sino que se propone poder situarla en planta primera y en un futuro poder permitir una ampliación de la vivienda en planta segunda, hasta completar la edificabilidad total de la parcela.

Antecedentes:

En diciembre de 2024 se expone en reunión celebrada en el Ayuntamiento de Los Arcos la posibilidad de presentar un estudio de detalle para modificar los condicionantes urbanísticos de la parcela necesarios para ejecutar el proyecto de rehabilitación de la vivienda (modificar la altura de la edificación pasando de planta baja a planta baja y dos alturas).

Tras la reunión con el técnico de la ORVE de Tierra Estella como arquitecto asesor del ayuntamiento de Los Arcos en compañía del Concejal de Urbanismo en la que se explica la intervención que se pretende realizar, se solicita que se presente un PEAU sobre la parcela en lugar de un estudio de detalle.

1.2 DATOS DEL ENCARGO

Se redacta el presente Plan Especial de Actuación Urbana por encargo de Leyre Echeverria Sadaba con DNI 44640793R y Borja Baquedano Martínez con DNI 44644369N, con domicilio en calle Mayor 29 P02 de Los Arcos.

1.3 AUTORES DEL DOCUMENTO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana ha sido redactado por:

Alejandra Barbarin Gastón, arquitecta colegiada en el COAVN nº 5680 delegación de Navarra.
Formas de contacto para aclaraciones o notificaciones:
Tlf= 667 369 456
e-mail= alejandrabarbaringaston@gmail.com

Rubén Zabalza Aranzadi, arquitecto colegiado en el COAVN nº 3284, delegación de Navarra.
Formas de contacto para aclaraciones o notificaciones:
Tlf= 675 514 850
e-mail= rubenzabalza@yahoo.es

1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PEAU

Se define como el ámbito de aplicación del presente PEAU, la parcela 893 del polígono 3 del núcleo urbano de Los Arcos con dirección postal Calle María Gastón nº4.

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PEAU

2.1 SITUACIÓN Y LÍMITES DE LA PARCELA.

La parcela antes definida presenta los siguientes límites

-Límite norte. Parcela urbana 890
-Límite sureste, parcela urbana 1059
-Límite suroeste, parcela urbana 548 (vial)
-Límite noroeste, parcela urbana 892

Sirva esta imagen para definir gráficamente la situación de la parcela

La parcela se sitúa en el casco urbano del núcleo de Los Arcos.

2.2 SUPERFICIE ALTURAS Y PLANTAS

La parcela objeto del PEAU tiene una superficie de **204.90 m². (Según datos de catastro)**

La parcela cuenta actualmente con una edificación de planta baja y primera. La planta baja se destina a garaje y la planta primera se destina a uso residencial vivienda.

Datos de partida:

-La superficie construida sobre la parcela es de **132 m2 en planta baja y 109 m2 en panta primera** (según cédula parcelaria).

-La edificabilidad de la parcela es de **386,60 m2**(según planeamiento).

Se adjunta cédula parcelaria de la parcela 893 del polígono 3.

Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua — HACIENDA NAVARRA / NAFARROAKO OGASUNA

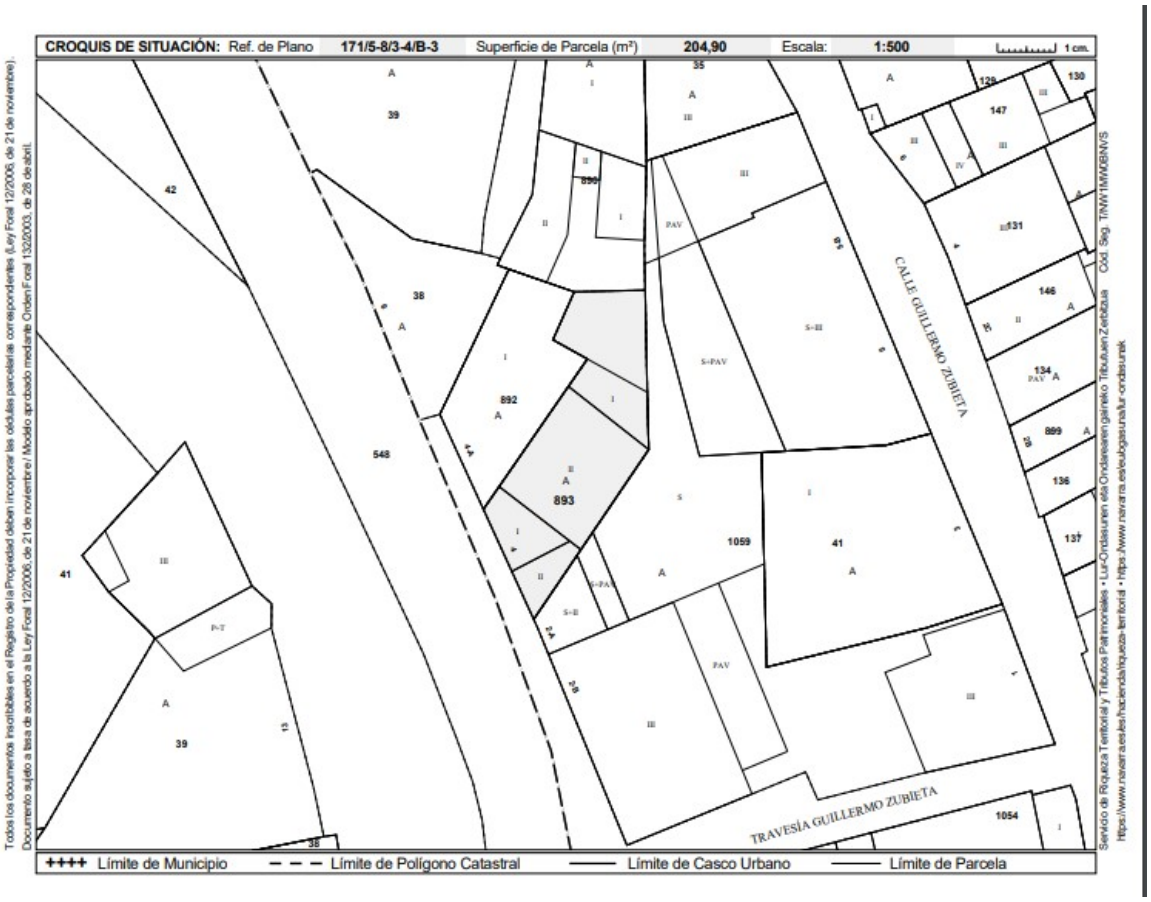
CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble **31000000000015175 20MZ**

Municipio **LOS ARCOS** Cód. **29** Entidad **LOS ARCOS** Expedida **26/12/2024**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal	Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
3	893	1	1	CL JOAQUIN MARIA GASTON, 4 Bajo	132,00		ALMACEN	1960
3	893	1	2	CL JOAQUIN MARIA GASTON, 4 1º	109,00		VIVIENDA	1960



- .

2.3 USOS

Tanto el uso de la edificación actual como el uso de la ampliación que se pretende realizar en la parcela son el USO RESIDENCIAL. No existe por tanto modificación de uso en la propuesta.

2.4 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.4.1 Normativa Urbanística de referencia

LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Según el Decreto Foral Legislativo 1/2017, Art.90 en suelo urbano consolidado se prevén actuaciones de dotación, incremento de la edificabilidad, densidad según se recoge en su articulado, desarrollado mediante un Plan Especial de Actuación Urbana Art.61:

Artículo 90.

De acuerdo con el contenido del PEAU, este debe considerarse como actuación edificatoria, que no requiere cesiones de dotaciones ni de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento (art. 90.6 y 96.2 LFOTU).

Artículo 49.3.

La propuesta no modifica ninguna determinación de ordenación urbanística de carácter estructurante. Afecta únicamente a determinaciones pormenorizadas, como son las determinaciones formales aplicables a una parcela de suelo urbano consolidado (art. 49.3 LFOTU)

Artículo 61. Planes Especiales

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones edificatorias.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además:

-La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

-La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta Ley Foral.

2.4.2 Situación urbanística de la parcela

La parcela se encuentra dentro del urbano consolidado residencial en el plano 3 A ORDENACIÖN del Plan General Municipal de Los Arcos. Pertenece al grupo G2 ordenanza 2, rehabilitación /renovación Casco Antiguo.

La parcela presenta una zona de planta baja y dos alturas y una zona de planta baja y una altura según el plano 2B INFORMACIÓN Clases y categorías del suelo del Plan General Municipal de Los Arcos

En el plano 5A ORDENACIÓN se describen las alineaciones y las alturas máximas de la edificación, la parcela tiene una zona con altura de planta baja y una zona con altura del planta baja+2.

Las alineaciones edificatorias máximas quedan definidas en el plano 5A ORDENACIÓN y coinciden con las de las edificaciones existentes en la parcela, resto se considera suelo privado libre de edificación.

2.4.3 Edificaciones

En la parcela existe una vivienda en planta primera y un almacén/garaje en planta baja.

2.4.4 Infraestructuras existentes

Como corresponde a suelo urbano consolidado, la parcela del ámbito cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanísticos (acceso rodado, electricidad, abastecimiento, saneamiento) necesarios para el uso que en ellas se da.

3 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

3.1 RAZONES OBJETIVAS QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN

En el Decreto Foral Legislativo, DFL 1/2017, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y urbanismo expone:

"Esta Ley Foral pretende favorecer el cumplimiento de varios objetivos. Por un lado la necesidad de adecuar la legislación urbanística de Navarra a las vigentes leyes básicas estatales del suelo de 2008 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo - y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de 2013 -Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas -, pero no tanto por ser ello una obligación legal, sino por lo que supone de cambio de paradigma para el urbanismo y la ocupación del territorio, tras los pasados años de ocupación expansiva y especulativa del territorio que, en parte, condujeron a la "burbuja inmobiliaria" que hemos sufrido.

Así, el nuevo modelo de urbanismo sostenible y ciudad compacta al que se aspira requiere de una ocupación más racional del territorio, favoreciendo las operaciones urbanísticas de renovación o regeneración urbana frente a las de ensanche. Para ello, esta Ley Foral apuesta por introducir instrumentos y medidas que favorezcan esas actuaciones en suelo urbanizado frente a la casi exclusiva alternativa anterior de la expansión de la ciudad en base a nuevas y caras infraestructuras y segmentación de usos que definían un modelo difuso y consumidor de recursos. Estas medidas se asientan en una novedosa regulación de las actuaciones de renovación urbana en suelo urbano y en una clara apuesta por la flexibilidad y autonomía municipal del planeamiento en esta clase de suelo. Se ponen a disposición de este objetivo los patrimonios públicos de suelo. Esta apuestapor la rehabilitación y la renovación y regeneración urbanas y el establecimiento de medidas para su consecución, pretende optimizar el suelo urbano ya construido como forma más sostenible económica, ambiental y socialmente de ocupación del territorio, ofreciendo asimismo una alternativa viable de reactivación del sector inmobiliario a corto plazo.

Este nuevo cambio de modelo en la producción de la ciudad debe ser compatible con la existencia de importantes desarrollos urbanísticos planificados, y en algunos casos en proceso de ejecución, a los que se deba dar respuesta facilitando su gestión y urbanización para contribuir, en la mayor medida posible, a la superación de la crisis económica actual, pues el principal esfuerzo de todas las modificaciones que se incluyen va dirigido a contribuir, en la medida de lo posible, a la reactivación económica de Navarra y a la generación de empleo, en sectores tan necesitados de ellocomo es la industria de la construcción.

Otro aspecto esencial del nuevo modelo son la transparencia y la participación social. Decisiones tan trascendentales para la colectividad y la ciudadanía deben contar con una participación más allá delos periodos de información pública y alegaciones; una participación efectiva y real en su elaboración a través de un proceso transparente, ágil y conocido

.

Junto a ello, se plantean medidas de simplificación y racionalización de los procesos administrativosde tramitación y aprobación tanto de los instrumentos de ordenación del territorio, como de los instrumentos de planeamiento urbanístico y asimismo en los actos de edificación y uso del suelo, todo ello sin merma de los necesarios documentos que deben acompañar su presentación y documentación con la finalidad de lograr el mejor diseño y ejecución de sus planteamientos.

Se fomenta la presencia y protagonismo municipal en las actuaciones de transformación y modificación del suelo urbano, ampliando sus facultades de intervención sobre el suelo no urbanizable.

Por último, como otro elemento esencial de la reforma legal, debe destacarse la incorporación en la planificación de las determinaciones sobre desarrollo sostenible en materia de eficacia y eficiencia energética, crecimiento compacto, movilidad, accesibilidad y preservación del paisaje entre otros."

De este modo lo único que se pretende es posibilitar que la familia continúe en el mismo municipio.
Modificando la ocupación para poder agrandarla para los nuevos propietarios, *(evitando por tanto la necesidad de ocupar otra parcela nueva y colaborando así a evitar la ocupación expansiva y especulativa del territorio. Apostando por un modelo de urbanismo sostenible y ciudad compacta al que se aspira en la propia ley).*

*En ningún caso existe ánimo de especulación con est*a modificación pues se trata de que un miembro de la familia que hasta este momento vive en la casa familiar se pueda emancipar sin abandonar el municipio, ya que los altos precios de las parcelas existentes en la zona son inalcanzables para el futuro propietario.

3.2 DETERMINACIONES DEL PRESENTE PEAU

El presente PEAU tiene por objeto:

- Modificar las alturas máximas de la edificación, que son las que delimitan la ocupación en planta baja y dos alturas.
- Describir la volumetría de dicha ampliación, que se desarrollara en planta baja y primera, no superando las alturas establecidas para las edificaciones de la zona.
- En ningún caso se produce un incremento de densidad de viviendas sobre la parcela.
- Se produce un incremento de edificabilidad de la parcela sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad máxima de esta.

Conforme al art. 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 se trata de una actuación edificatoria, que no tiene por objeto el incremento de la edificabilidad, ni requiere de cesiones de dotación, ni aprovechamiento.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este PEAU es modificar los parámetros urbanísticos (alturas de la edificación) de la parcela para para poder rehabilitar una vivienda con una tipología de planta baja destinada a ser la vivienda habitual de los promotores.

El proyecto que se pretende edificar sobre la parcela amplia la superficie de la vivienda existente en planta primera reduciendo las terrazas sobre la orientación suroeste y sobre la orientación norte. Esta ampliación está lejos de sobrepasar la edificabilidad maxima de la parcela que permite una construcción de planta baja y dos alturas.

La edificabilidad de la parcela es de **386.60 m2**, La superficie consumida en la parcela actualmente es de **241 m2**.

La nueva vivienda diseñada para los promotores tiene una superficie de **272** m2 en planta baja y planta primera.

Plantas de la vivienda propuesta.

La propuesta que se adjunta define una vivienda de bajo consumo con estructura metálica en planta primera, La orientación de la vivienda tiene el eje longitudinal norte sur lo que nos permite abrir todos los huecos a la orientación sur.

La planta baja se destina a garaje/almacén.

La planta primera se destina vivienda. La vivienda cuenta con estar, cocina independiente, tres dormitorios uno de ellos con vestidor y aseo propio y un baño.

La cubierta se diseña a dos aguas con cobertura de teja cerámica.

Los alzados son de enfoscado de mortero de cal aplicado sobre un SATE de lana mineral.

Las carpinterías serán de madera o de aluminio imitación madera, con persianas de aluminio motorizadas.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como señalábamos el PEAU viene a regular una propuesta que comporta una actuación que resulta tanto edificatoria como de dotación, en este apartado nos vamos a centrar en esta última toda vez que es la que rige de cara a establecer los derechos y deberes que les corresponde asumir a los propietarios.

Según nos explican los promotores del PEAU la parcela con la vivienda se adquirió, por parte de la pareja con el propósito de poder ejecutar una vivienda propia. No existe por tanto interés especulativo en la operación. La intención de los promotores es establecer su domicilio habitual en esta vivienda, por lo que conseguimos “fijar” población en el término de Los arcos.

Por tanto, a la vista del objeto del presente PEAU entendemos que la propuesta de actuación en la parcela resulta el paradigma de las actuaciones de dotación de las descritas tanto en la legislación navarra como en la estatal en primer lugar por su ámbito por cuanto se trata de actuar sobre un suelo urbanizado (urbano consolidado según la nomenclatura que todavía utiliza la LFOTU) y que conforme define la doctrina (Parejo Alfonso y Roger Fernández. Comentarios a la Ley del Suelo. Ley 8/2007 de 28 de mayo. Editorial Iustel. Edición 2008. Pág. 191) se circunscribe a: «Parcelas individualizadas en una zona urbana de usos tipologías homogéneas, en contraposición a las actuaciones de transformación urbanizadora integral que suponen las operaciones de Reforma Interior»; y en segundo lugar por su contenido que supone el incremento de la edificabilidad existente incrementando también el valor del suelo.

Los deberes de los propietarios de suelo en estas actuaciones se concretan en dos obligaciones de diferente calado, art. 98.2:

1.- Asegurar la participación de la Administración en las plusvalías generadas y en este sentido, deberá entregar a la Administración el suelo, o el equivalente económico de este, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento correspondiente del ámbito donde se actúa. Porcentaje que podrá variar en una horquilla del 5 al 15% en función de la memoria de viabilidad y sostenibilidad.

2.-. La fijación de las cesiones de dotación pública que resulte necesaria para mantener el equilibrio en los servicios y espacios públicos, “reajuste de su proporción que en su caso se generarán”, bien mediante la entrega de suelo o creación de un complejo inmobiliario a tal fin en el ámbito del PEAU, bien en la forma que establezca el propio PEAU.

Dada la mínima escala sobre la que se actúa resulta del todo imposible efectuar ninguna cesión de las que resulten exigibles realizar mediante la entrega de suelo por lo que el presente PEAU, en ejercicio de sus capacidades, establece que la forma para cumplir con las obligaciones que por su ejecución puedan surgir sea la sustitución por su equivalente en metálico.

Respecto a las alturas, la propuesta de este documento es poder realizar el programa de la ampliación de tal manera que se desarrolla únicamente en planta baja y planta primera, por lo que la afección a terceros es inexistente.

En el proceso de este PEAU, se incorporará el preceptivo “Plan de Participación”, que en este caso consistirá básicamente en informar a los vecinos más próximos de Los Arcos en una sesión informativa, quedando a expensas de lo que determine el ayuntamiento de Los Arcos.

La dotación de aparcamientos NO se incrementa, por no incrementarse la edificabilidad, la **planta baja** del edificio sigue siendo

3.5 JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUESE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El presente PEAU no contraviene ninguna de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017.

3.5.1 CLASIFICACION DEL SUELO

La parcela objeto de este PEAU tiene consideración de SUELO URBANO CONSOLIDADO, por cuanto conforme al art.90 de la DFL 1/2017 se trata de suelo urbano ya clasificado por el planeamiento municipal sobre el que únicamente se prevén actuaciones edificatorias o de dotación.

3.5.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS.

La actuación edificatoria no requiere cesiones de dotaciones ni de aprovechamiento.

3.5.3 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

El presente PEAU no supone ningún perjuicio económico a la administración.

Como **NO** existe un aumento de aprovechamiento, No procede calcular:

-la monetarización de la cesión por Sistemas Generales por existir aumento de edificabilidad.

-la monetarización de la cesión para Dotaciones Locales por existir aumento de edificabilidad.

-la monetarización de la cesión del 10% por existir aumento de edificabilidad.

-la monetarización de la cesión en suelos industriales y de servicios.

-la cesión de plazas de aparcamiento

La operación implica el abono de un ICIO para el Ayuntamiento de Los Arcos por las obras de edificación necesarias para ejecutar la construcción de la vivienda.

La transformación propuesta no requiere de más estudios de inversión que los propios a la iniciativa privada que sobre el ámbito vaya a desarrollarse, y que en sí mismos son de naturaleza privada.

3.5.4 MONETARIZACIÓN CESIONES URBANÍSTICAS.

No procede

4 TABLA RESUMEN DE LA PROPUESTA - RÉGIMEN URBANÍSTICO

PARCELA 74 POL 14	ACTUAL	PROPUESTA
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
USO DEL SUELO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
EDIFICABILIDAD	CONSOLIDADA 386.60 m2	PROPUESTA 386.60 **m2**
NÚMERO VIVIENDAS	1 VIVIENDA	1 VIVIENDA
ALINEACIONES MÁXIMASDE LA EDIFICACIÓN	LAS DE LA EDIFICIÓN CONSOLIDADA	NUEVAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
ALTURA DE EDIFICACION	PB+2	PB+2
ORDENANZAS	LAS CONTENIDAS EN EL PLAN MUNICIPAL DE LOS ARCOS	LAS CONTENIDAS EN EL PLAN MUNICIPAL DE LOS ARCOS

5 PLAN DE PARTICIPACIÓN

Según el Artículo 7 de la LFTOU es necesario un plan de Participación ciudadana como parte integrante de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.

Se define el citado instrumento con los siguientes puntos:

6. Justificación

La modificación del planeamiento urbanístico en el ámbito del suelo urbano consolidado exige la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbanística (en adelante PEAU) según se desprende del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto ForalLegislativo 1/2017, de 26 de julio (en adelante TRLFOTUN).

La citada figura de planeamiento exige a su vez dar cumplimiento al requisito de proceso participativo en los términos establecidos en el artículo 7 TRLFOTUN.

7. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.

Se identifican como agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento a tramitar:

- Los promotores del PEAU
- Los propietarios de la parcela
- Vecinos colindantes de la parcela
- Ayuntamiento de Los Arcos como entidad dotada de competencia urbanística en elmunicipio.
- En su caso cualquier vecino de la localidad de Los Arcos.

8. Resúmenes de las propuestas de ordenación para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

La propuesta de ordenación es sumamente sencilla. La modificación pretende ampliar la edificabilidad de la parcela para construir una vivienda en el fondo de la parcela. Como anexo se incorpora a estePlan de Participación la expresión gráfica de dicha ampliación.

9. La memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

La modificación del planeamiento que se propone es muy modesta tanto en su dimensión arquitectónica, como en su coste económico, simplemente se propone un cambio de la alineación que permite construir planta baja y dos alturas.

Su coste de ejecución está previsto en unos 230 000 euros (en estos momentos no se ha redactado el proyecto de ejecución de la nueva vivienda, pero se estima un ratio similar al de otras viviendas parecidas de reciente liquidación).

Se trata de una intervención viable económicamente para la hacienda local ya que:

-Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración para el Ayuntamiento de Los Arcos en la medida en que corresponde al promotor soportar el coste de la inversión. No se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.

-Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Iza que se derivan de la actuación prevista en el P.E.A.U descrito están formadas por impuestos directos (contribución urbana), indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras).

Por lo que se puede concluir que la actuación se considera viable y sostenible económicamente.

10.**La metodología y herramientas de difusión y participación.**

Los medios de difusión y participación previstos son los siguientes:

-Publicación y anuncio del presente Plan de Participación en la página web del Ayuntamiento de Los Arcos

-Publicación de anuncio del presente Plan de Participación y proceso participativo en general en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Los Arcos. Se publica el Plan de Participación ciudadana del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) así como la invitación al proceso participativo.

-Buzón de propuestas y sugerencias rubenzabalza@yahoo.es

-Celebración de reunión informativa en el Ayuntamiento de Los Arcos, debidamente anunciada. De la misma se levantará acta con su resultado. Asistirán representantes del Ayuntamiento y los arquitectos redactores para dar explicaciones de la actuación prevista y de cuantas otros extremos se consideren oportunos por los asistentes relacionados con dicha actuación.

-Apertura de un período para presentación de alegaciones, reclamaciones y sugerencias durante 20 días hábiles a partir de la publicación.

6 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

En el presente apartado se describirán las aportaciones presentadas una vez se realice el plan de participación aquí definido.

7 ESTUDIO DE MOBILIDAD GENERADA

El DFL 1/2017, art. 61 Planes Especiales, en su apartado 5.d, establece que el Plan Especial de Actuación Urbana deberá contener un Estudio de Movilidad Generada para la zona afectada por las modificaciones introducidas en el PEAU.

Este estudio servirá para evaluar la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

La modificación propuesta de incremento de una vivienda no genera un aumento de tráfico considerable, ni movimiento de personas que no puedan ser asumidas por la urbanización actual.

En el caso de la actuación propuesta, debido a su escasa magnitud y a que supone únicamente un incremento de una vivienda sobre la parcela afectada, se entiende que para su desarrollo se podrá tener en cuenta las infraestructuras existentes para la zona modificada

Por otro lado, las posibilidades de transporte público de la parcela serán las mismas para el resto del núcleo urbano de Sarasate.

Por todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que, en este caso, no es necesario que los promotores deban asumir cargas derivadas de ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, ya que no son necesarias medidas adicionales para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

Por otro lado, se denuncia la dependencia total del uso de vehículos para el trabajo y los servicios que genera un consumo de energía y esfuerzo excesivo, si bien la generación de vivienda en el Concejo de Sarasa fija población en el medio rural y esto es un hecho positivo para el desarrollo de la comunidad.

8 DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE PEAU

Documentación escrita

Memoria descriptiva y justificativa

Documentación gráfica

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01-información. Delimitación de suelo urbano

I.02-información cartográfica y catastral

I.03-información alineaciones, alturas y acotaciones

I.04-información célula parcelaria

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01-Ordenación propuesta.

9 DISPOSICIÓN FINAL

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el Plan General Municipal de Los Arcos y en las disposiciones legales al efecto.

Pamplona, 10 de enero de 2025.
MODIFICADA 20/02/2025

Alejandra Barbarin Gastón
arquitecta col nº 5680
san Miguel 4 Zufía Navarra
tlf 667 369 456 alejandrabarbaringaston@gmail.com

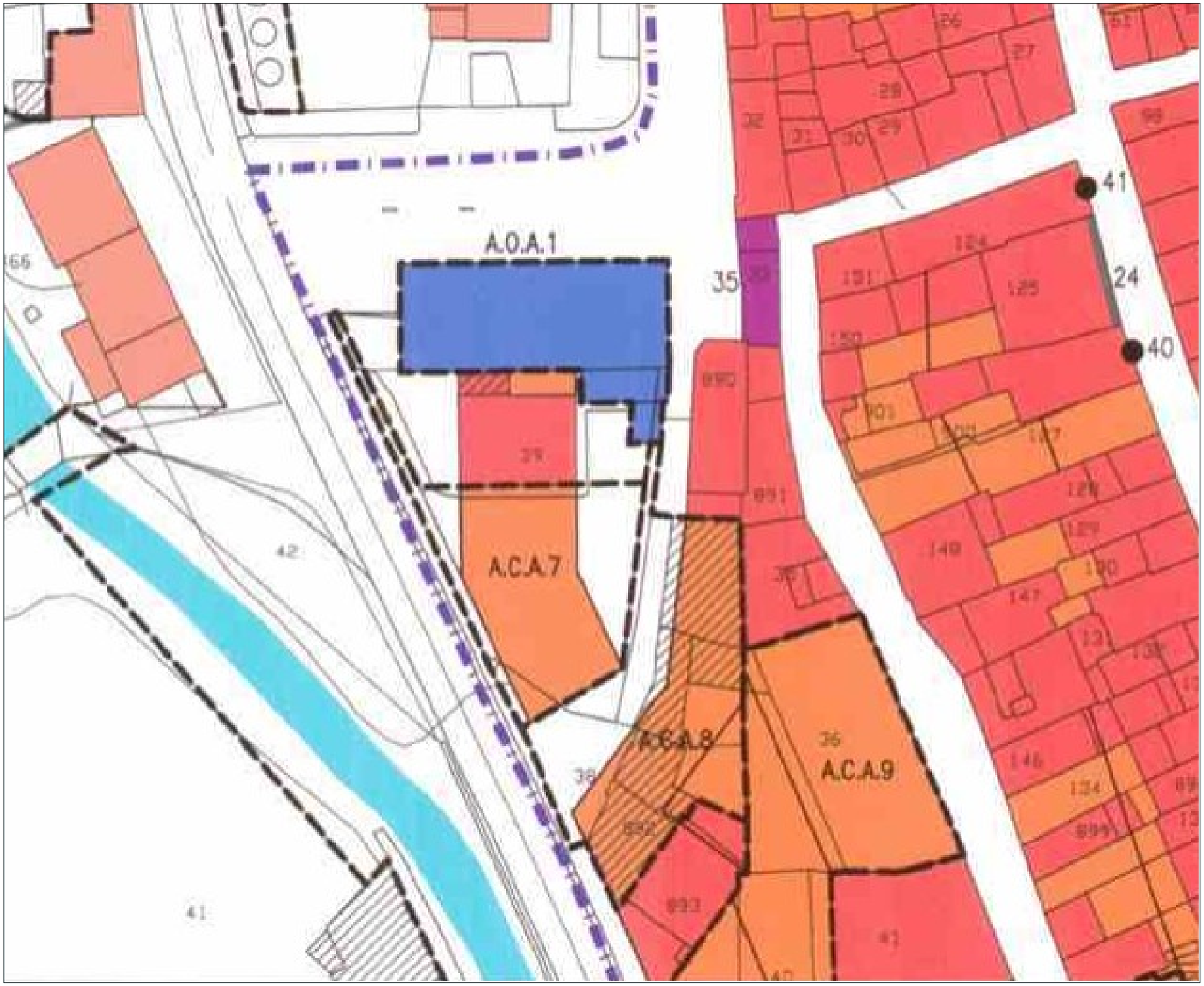
Rubén Zabalza Aranzadi
arquitecto col nº 3284
san martín 9 Iza Navarra
tlf 675 514 850 rubenzabalza@yahoo.es

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

EMPLAZAMIENTO	**parcela 893 polígono 3 C/ María Gastón 4 LOS ARCOS (NAVARRA)**
PROMOTORES	**BORJA BAQUEDANO MARTINEZ y LEYRE ECHEBERRIA SADABA.**
ARQUITECTO	**ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN y RUBÉN ZABALZA ARANZADI**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Enero 2025 – MODIFICADA: Febrero 2025



— DELIMITACION DE SUELO URBANO–URBANIZABLE

GESTION

AREAS DE ACTUACION
SUELO URBANO CONSOLIDADO
A.C.A. AMBITO DE ACTUACION ASISTEMATICA EN CASCO ANTIGUO
A.S.C. AMBITO DE ACTUACION ASISTEMATICA EN SUELO CONSOLIDADO
A.O.A. AMBITO DE ACTUACION ALTERNATIVA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
U.E. UNIDAD DE EJECUCION
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
S. SECTOR
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
A. AREA S.U. NO SECTORIZADO

GRUPOS DE EDIFICACION CON ORDENANZAS PARTICULARES

G1 ORDENANZA 1 – PROTECCION. 1, 2, 3, ... n° FICHA CATALOGO
G2 ORDENANZA 2 – REHABILITACION / RENOVACION CASCO ANTIGUO
G2' ORDENANZA 2 – NUEVA EDIFICACION RESICENCIAL EN CASCO ANTIGUO
ZONA ARQUEOLÓGICA. YACIMIENTO DE LOS ARCOS– CASCO HISTÓRICO (43)
G3 ORDENANZA 3 – REHABILITACION / RENOVACION
G3' ORDENANZA 3 – NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL
G4 ORDENANZA 4 – INDUSTRIAS / ALMACENES
G4' ORDENANZA 4 – NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL
G5 ORDENANZA 5 – CONSOLIDACION EN SU VOLUMEN ACTUAL
G6 ORDENANZA 6 – FUERA DE ORDENACION

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS
AYUNTAMIENTO DE LOS ARCOS

EQUIPO REDACTOR: – MIGUEL AYAPE BARIAIN –ARQUITECTO–
– HECTOR NAGORE SORABILLA –ABOGADO–

FECHA: JULIO 2006

PLANO: 3.A ORDENACION
– GESTION
– GRUPOS EDIFICACION

ESCALA: 1/1000

INF. 1

PEAU VIVIENDA LB
VIVIENDA NUEVA
PROMOTORES: LEYRE ECHEVERRÍA Y BORJA BAQUEDANO

VIVIENDA LB

PLAN GENERAL MUNICIPAL LOS ARCOS
INFORMACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO

ENERO 2025 / LOR ARCOS ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN RUBÉN ZABALZA ARANZADI

INFORMACION CATASTRAL Y CARTOGRAFICA

- DELIMITACION PARCELA
- 50 Nº PARCELA
- 18 NUMERACION POSTAL
- ARBOLADO – FRONDOSA
- ARBOLADO – CONIFERA
- ARBOL AISLADO DE PORTE MENOR
- CURVA NIVEL DIRECTORA (cada 5.0 m)
- CURVA NIVEL INTERMEDIA (cada 1.0 m)
- 535 RASANTE CURVA DE NIVEL
- 535.35 RASANTES PUNTOS AISLADOS
- REGISTROS INFRAESTRUCTURAS
- FAROLA
- TENDIDO AEREO TELEFONICA
- TENDIDO AEREO ELECTRICIDAD

ALTURAS EDIFICACION

- PLANTA BAJA
- PLANTA BAJA + PLANTA PISO
- PLANTA BAJA + DOS PLANTAS DE PISO
- PLANTA BAJA CON MAS DE DOS PLANTAS DE PISO
- EDIFICACION CON UNA PLANTA DE GRAN ALTURA

DELIMITACION SUELO URBANO

- DELIMITACION SUELO URBANO SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

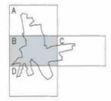
PAVIMENTACION DEL ESPACIO PUBLICO

ESTADO ACTUAL DEL PAVIMENTO

- BUENO NO PRECISA MODIFICACIONES NI REPARACIONES
- REGULAR PRECISA ALGUN TIPO DE MEJORA
- MALO PRESENTA IMPORTANTES DEFICIENCIAS
- SIN PAVIMENTAR

TIPO DE SECCION

- URBANA – DIFERENCIADAS CALZADAS Y ACERAS
- SECCION CONTINUA
- PARCIAL – PAVIMENTADA CALZADA O ACERAS



TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS
AYUNTAMIENTO DE LOS ARCOS

EQUIPO REDACTOR: – MIGUEL AYAPE BARAIN –ARQUITECTO–
– HECTOR NAGORE SORABILLA –ABOGADO–

FECHA: JULIO 2006

PLANO: 2.B INFORMACION

ESCALA: 1/1000

– INFORMACION GENERAL CARTOGRAFICA Y CATASTRAL
– ALTURA DE LA EDIFICACION
– PAVIMENTACION DEL ESPACIO PUBLICO

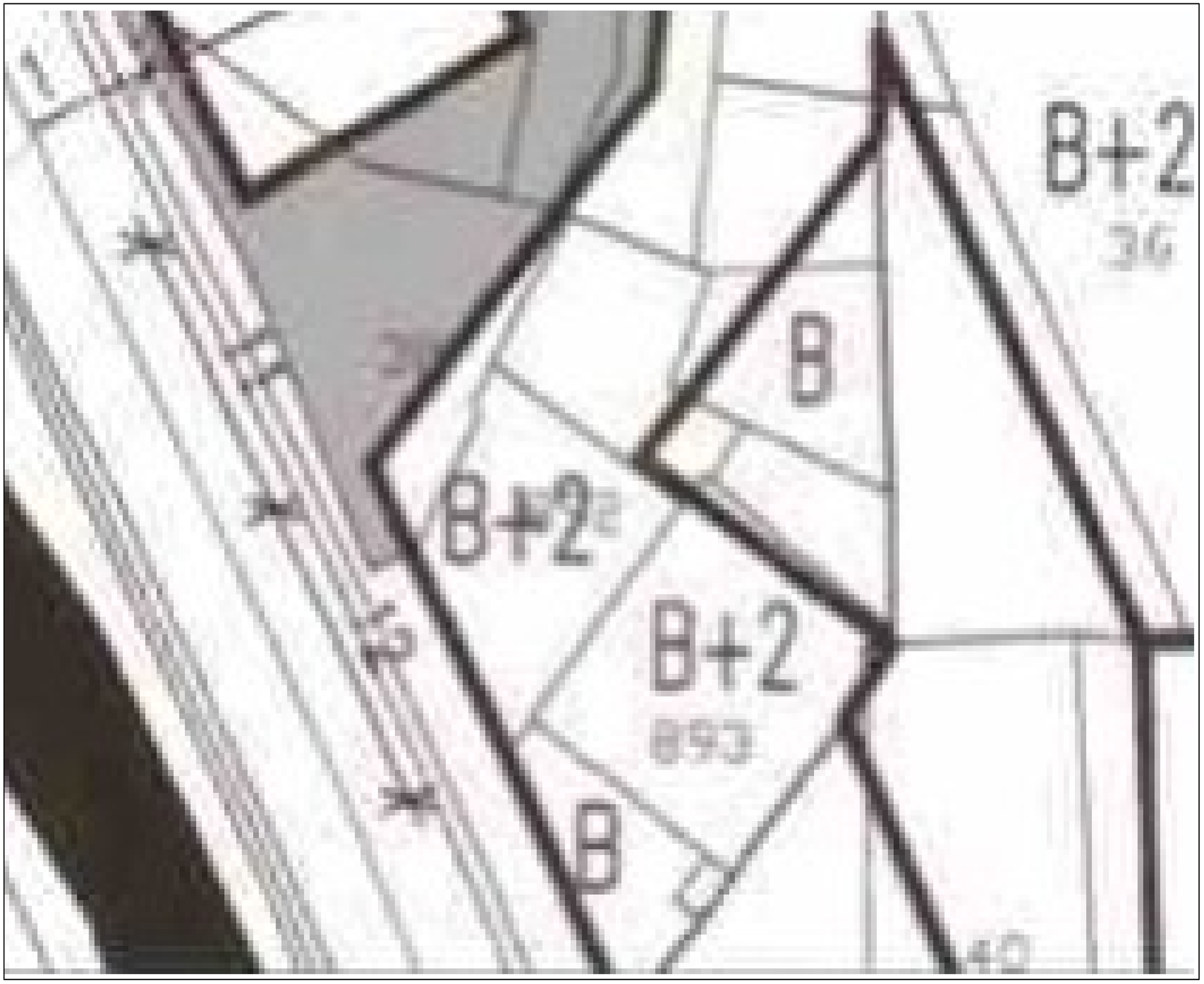
INF.2

PEAU VIVIENDA LB
VIVIENDA NUEVA
PROMOTORES: LEYRE ECHEVERRÍA Y BORJA BAQUEDANO

VIVIENDA LB

PLAN GENERAL MUNICIPAL LOS ARCOS
INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA Y CATASTRAL

ENERO 2025 / LOR ARCOS ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN RUBÉN ZABALZA ARANZADI



ALINEACIONES

PARCELA

MAXIMA OCUPACION EDIFICACION

ACOTACIONES

COTAS GENERALES EN METROS

ALTURAS MAXIMAS DE LA EDIFICACION

A = ACTUAL
B = PLANTA BAJA
B+1 = B+1
B+2 = B+2
B+3 = B+3
I = INDUSTRIAL

CESIONES (SISTEMAS LOCALES)

SUELO A URBANIZAR Y CEDER

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS
AYUNTAMIENTO DE LOS ARCOS

EQUIPO REDACTOR: – MIGUEL AYAPE BARIAIN –ARQUITECTO–
– HECTOR NAGORE SORABILLA –ABOGADO–

FECHA: JULIO 2006

PLANO: 5.A ORDENACION

ESCALA: 1/1000

ORDENACION DETALLADA
– ALINEACIONES, ALTURAS, ACOTACIONES y RASANTES
– CESIONES (SISTEMAS LOCALES)

INF.3

PEAU VIVIENDA LB
VIVIENDA NUEVA
PROMOTORES: LEYRE ECHEVERRÍA Y BORJA BAQUEDANO

VIVIENDA LB

PLAN GENERAL MUNICIPAL LOS ARCOS
ALINEACIONES, ALTURAS, ACOTACIONES ...

ENERO 2025 / LOR ARCOS

ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN RUBEN ZABALZA ARANZADI

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

Referencia de Plano	171/5-8/3-4/B-3	Superficie de Parcela (m²)	204,90	Escala:	1:500	1 cm.

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.
Registro de la Riqueza Territorial de Navarra. https://catastro.navarra.es Cód. Seg. T/2QRGV0Z52R

Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua

HACIENDA NAVARRA / NAFARROAKO OGASUNA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble **31000000000151752 0MZ**

Municipio **LOS ARCOS** Cód. **29** Entidad **LOS ARCOS** Expedida **23/4/2023**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal	Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
3	893	1	1	CL JOAQUIN MARIA GASTON, 4 Bajo	132,00		ALMACEN	1960
3	893	1	2	CL JOAQUIN MARIA GASTON, 4 1º	109,00		VIVIENDA	1960

INF.4 PEAU VIVIENDA LB
VIVIENDA NUEVA
PROMOTORES: LEYRE ECHEVERRÍA Y BORJA BAQUEDANO

VIVIENDA LB

PLAN GENERAL MUNICIPAL LOS ARCOS
CÉDULA PARCELARIA

ENERO 2025 / LOR ARCOS ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN RUBÉN ZABALZA ARANZADI

ALINEACIÓN MÁXIMA

- **SE PRETENDE MODIFICAR LA MÁXIMA ALTURA EDIFICABLE HASTA BAJA + 2 EN TODA LA PARCELA, PARA NO IMPOSIBILITAR FUTURAS AMPLIACIONES.**
- **SIN EXCEDER DE LA EDIFCICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA A LA PARCELA.**

LEYENDA

ALTURAS MAXIMAS DE LA EDIFICACION

A = ACTUAL
B = PLANTA BAJA
B+1 = B+1
B+2 = B+2
B+3 = B+3
I = INDUSTRIAL

ORD. 1 **PEAU VIVIENDA LB**
VIVIENDA NUEVA
PROMOTORES: LEYRE ECHEVERRÍA Y BORJA BAQUEDANO

1

VIVIENDA LB

PLAN GENERAL MUNICIPAL LOS ARCOS
ORDENACIÓN PROPUESTA

ENERO 2025 / LOR ARCOS ALEJANDRA BARBARIN GASTÓN RUBÉN ZABALZA ARANZADI