

INDICE

1.- INFORMACION GENERAL

- 1.1.- OBJETO del PEAU
- 1.2.- PROMOTOR
- 1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PEAU
- 1.4.-TITULARIDAD
- 1.5.- INFORMACION LEGAL DEL EXPEDIENTE
- 1.5.1- JUSTIFICACION FORMAL.
- 1.5.2- TRAMITACION

2. – CONTENIDO DEL PEAU

3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

- 3.1- OPORTUNIDAD DEL PEAU.
- 3.2- TIPO DE ACTUACION

4.-MOVILIDAD GENERADA

5.- RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION

6.- PERSPECTIVA DE GÉNERO DE LA MODIFICACION NORMATIVA OBJETO DEL PEAU

ANEXOS

I.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

- 1.- OBJETO
- 2.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

II.- INNECESARIEDAD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

III.- NORMATIVA

IV.- PLANOS

1.- INFORMACION GENERAL

1.1.- OBJETO del PEAU

El presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) tiene por objeto la modificación del planeamiento aplicable a la parcela 558, del polígono 1 del municipio de Yesa (Navarra), sita en Carretera Pamplona – Jaca Km. 27.

En concreto se trata de posibilitar la construcción de dos bloques de viviendas libres, 20 viviendas en total, con una altura de Baja + 2, con una superficie construida de 2.224,05 m² más terrazas-miradores con una superficie de 204,68 m².

1.2.- PROMOTOR

El promotor del PEAU es INMOICEA XXI, S.L. con NIF B31871890 y domicilio en Tajonar (Navarra), y domicilio a efectos de notificaciones en

1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PEAU

Las determinaciones del PEAU afectan sólo a una parcela, la 558 del polígono 1 de Yesa.

1.4.-TITULARIDAD

El propietario, mediante adquisición en contrato privado pendiente de escrituración, es INMOICEA XXI, S.L., con CIF B31871890 y domicilio en Tajonar (Navarra).

El propietario anterior, y todavía propietario registral, es Don José María Navascués Ballaz, con DNI nº 15683175 G, con domicilio en Pamplona.

1.5.- INFORMACION LEGAL DEL EXPEDIENTE

1.5.1- JUSTIFICACION FORMAL.

El Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio (en adelante TRLFOTU), considera desde el punto de vista formal la alteración de las determinaciones, bien estructurante bien pormenorizadas, cuyo contenido y alcance no llega a incidir sobre los criterios de la estructura general y orgánica del planeamiento municipal, merece la consideración de modificación del planeamiento (artículo 76 TRLFOTU).

La actual legislación urbanística de Navarra contempla la posibilidad de presentar y tramitar en suelo urbano un Plan Espacial de Actuación Urbana (PEAU) como instrumento de modificación de determinaciones urbanísticas estructurantes y pormenorizadas en suelo urbano (Art. 77.6 TRLFOTU). El PEAU se regula en el art. 61.2 TRLFOTU con el objeto de desarrollar, modificar o establecer directamente las determinaciones urbanísticas de carácter pormenorizado o estructurante en suelo urbano con la finalidad de regular las actuaciones de rehabilitación edificatoria, dotación o reforma o renovación de la urbanización.

La presente propuesta mantiene la clasificación del terreno como suelo urbano residencial consolidado, solicitando el paso de uso terciario a uso de vivienda y espacio público.

No se afecta a ningún sistema general por lo que debemos enmarcar las modificaciones pretendidas dentro de las determinaciones pormenorizadas del artículo 49.3 TRLFOTU; en concreto:

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

Los PEAU tiene la vocación de constituir una suerte de plan general para el suelo urbano de ahí que, el artículo 61 TRLFOTU señalen que tienen por objeto: “desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización”.

1.5.2- TRAMITACION

La tramitación de estos planes, que se enmarca en las competencias exclusivamente municipales viene regulada en el artículo 72 TRLFOTU:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento

(Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la presentación de la documentación completa, siendo el silencio en este supuesto positivo)

- Información pública durante un mes en el BON y en los diarios editados en Navarra.

- Tras el resultado de la información pública, procederá en su caso la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

(Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la finalización del periodo de información, siendo el silencio en este supuesto positivo)

Dado que el presente PEAU no afecta a servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de Bases del Régimen Local) ni prevé actuaciones de nueva urbanización, como luego se señalará, por lo que no se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (72.2.a). Por el contrario, sí que resulta preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la administración local actuante, de un informe sobre la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (72.3).

El expediente de tramitación del PEAU (Plan aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberá ser publicada en el BON (art. 79.1 TRLFOTU)

Conforme a la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local la competencia para aprobar el PEAU inicialmente la tiene el Alcalde dado que no se encuentra atribuido expresamente a otra entidad (art.21.1. j) y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes le corresponde al Pleno (art. 22.c) que podrá adoptarlo por mayoría simple (art. 47).

2. – CONTENIDO DEL PEAU

El presente PEAU, además de su objeto general ya descrito, tiene una finalidad particular. En concreto, posibilitar la edificación de dos bloques de viviendas libres, 20 viviendas en total, con una altura de Baja + 2, con una superficie construida de 2.224,05 m² más terrazas-miradores con una superficie de 204,68 m². Asimismo se obtienen 48 plazas de aparcamiento, 24 de uso privado y, producto de la cesión, 24 de uso público y un espacio abierto también público.

Para ello se precisa modificar la normativa urbanística particular de la parcela 1-558 para adecuarlo a la edificación planteada.

El PEAU establece una ordenación, alineaciones y rasantes de la parcela 1-558 a fin de que en la misma quepa una actuación directa tras la aprobación del PEAU coherente con las determinaciones pormenorizadas del PEAU.

3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

3.1- OPORTUNIDAD DEL PEAU y JUSTIFICACION de la ORDENACION DE LA PARCELA

Esta propuesta viene a regenerar una parcela abandonada a día de hoy, y, en estado de ruina técnica.

Con esta actuación se consigue para el municipio, además del saneamiento de la parcela anteriormente mencionado, una zona pública y 24 plazas de aparcamiento muy necesarias en la zona.

3.2- TIPO DE ACTUACION

La actuación que va a posibilitar el PEAU en la parcela 1-558 es una actuación edificatoria en suelo urbano consolidado (art. 90. 6 TRLFOTU).

Se trata de una actuación de dotación, art. 90.5 TRLFOTU, aquellas que tienen por objeto en suelo urbano, «el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización...».

En este caso estamos ante un cambio de uso urbanístico detallado en la parcela, de servicios a vivienda colectiva.

4.-MOVILIDAD GENERADA

El artículo 60 TRLFOTU establece que los PEAU deberán incorporar también un Estudio sobre la Movilidad Generada por la actuación; estos estudios tienen por objeto evaluar el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos a pie o en bicicleta; con el objetivo de definir las medidas y actuaciones necesarias con tal de gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las

fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la resolución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada.

Pues bien, las modificaciones planteadas en la parcela 1-558 por el presente PEAU afectan en escasa medida a la movilidad de la zona ni al resto de Yesa por cuanto que la misma no supone la incorporación de usos de mayor incidencia en el tráfico que los existentes hasta el momento. Antes al contrario, con el incremento de plazas de aparcamiento públicas, se produce un patente beneficio para la movilidad general del municipio.

5.- RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION

El art. 7 TRLFOTU establece que los instrumentos de ordenación territorial que la Ley refiere, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Planes Especiales de Actuación urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización, deben contar con una participación real y efectiva de la ciudadanía.

Se incorpora como anexo de este documento el Proceso de Participación realizado en el que se recoge tanto el Plan de Participación, al que dio el visto bueno el Ayuntamiento, como el resumen del proceso realizado en el que tras la exhibición de la documentación aportada por el equipo redactor no se planteó ninguna sugerencia a través de la dirección de correo electrónico habilitada para incorporar cambios sobre la normativa pretendida por el promotor ni se manifestó opinión alguna contraria a la propuesta.

6.- PERSPECTIVA DE GÉNERO DE LA MODIFICACION NORMATIVA OBJETO DEL PEAU.

La Ley Foral 17/2019 de 4 de abril de Igualdad entre hombre y mujeres señala en su artículo 22 que “todos los anteproyectos de ley foral, las disposiciones normativas de carácter general y los planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto de género”. En el caso que nos ocupa, dicho informe de género no es necesario por cuanto la tramitación de este documento se enmarca en la esfera municipal.

El mismo cuerpo legal establece en su artículo 55.2 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 paraca de autobús o garaje, tipo de acceso, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencia contra las mujeres”. La modificación que se tramita se refiere tan solo a usos pormenorizados, sin diseñar ni proyectar la ejecución de obras ni urbanizaciones; es pues una cuestión más jurídica que, de hecho, por lo que no hay en ella ninguna cuestión que resulte especialmente sensible desde la perspectiva de género ni que suponga la posibilidad de que por mor de su contenido surjan desigualdades de género.

Por lo tanto, en la medida en que no hay una actuación proyectada en un espacio territorial concreto; entendiendo que la modificación pretendida se dirige a toda la ciudadanía a la que afecta y beneficia por igual, con independencia de cuestiones no solo de género sino de edad, condición social, económica, cultural,... etc., y considerando que se adopta precisamente para proteger a determinados sectores de la sociedad, la Modificación regulatoria pretendida, y las actuaciones edificatorias que se pueden derivar de la misma, no afecta ni al rol ni a los estereotipos de género, por lo que resulta inocua desde esta perspectiva ya que no incide en la posición personal ni social de mujeres y hombres.

En definitiva, en el PEAU planteado no es pertinente al género pues el uso y disfrute de los espacios generados es igualitario y no discriminatorio entre hombres y mujeres, siendo su disfrute democrático e igualitario.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1.- OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Por su parte, la legislación foral en el artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que por su parte señala: *“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”*

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, la Memoria de Viabilidad trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión.

En definitiva, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones, van a tener en las haciendas municipales de las localidades afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende, por tanto, que la Administración Local conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro, así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

2.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha puesto de manifiesto a lo largo del documento el PEAU que se tramita se limita a la modificación de aspectos concretos y determinados de las determinaciones pormenorizadas de la parcela 1-558.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana plantea la modificación de la normativa urbanística de la parcela 1-558 de Yesa, en suelo urbano consolidado, de manera que se va a posibilitar la actuación edificatoria sin que de ello se derive la reforma o renovación de su urbanización.

Por tanto, no existe ningún gasto derivado de una actuación urbanizadora que haya que valorar, puesto que no se plantea la necesidad de nuevas obras de urbanización, más allá de las de urbanización interior de la parcela.

Por tanto, fruto de la aplicación de este PEAU, la administración actuante, Ayuntamiento de Yesa no va a ver gravados sus gastos.

Todo lo contrario, se van a generar ingresos para el Ayuntamiento como pago de las correspondientes licencias de obras y nuevas contribuciones urbanas.

Por tanto, el planteamiento propuesto por este Plan Especial de Actuación Urbana es viable para los propietarios de suelo que lo vayan a llevar a la práctica y sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Yesa puesto que no solo no va a generar gastos sino que de él se van a derivar ingresos para esta administración.

INNECESARIEDAD DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) tiene como objetivo analizar los efectos significativos que sobre el medio ambiente pueden derivarse de los instrumentos, antes de su aprobación definitiva, incorporando criterios de sostenibilidad, medidas de prevención y/o integración ambiental.

Un PEAU como el presente, en el que se produce la modificación del uso urbanístico de terciario a residencial en suelo urbano consolidado, NO requiere de EAEs.

En todo caso la tramitación sería que una vez aprobada inicialmente el PEAU, el Ayuntamiento se dirige al órgano ambiental, que conforme al art. 10.3 de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, es el propio Ayuntamiento de Yesa, solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el cual emitirá el Informe Ambiental Estratégico antes de la Aprobación Definitiva; o la confirmación de su innecesariedad. Obtenida ésta se podrá aprobar definitivamente el PEAU.

NORMATIVA.

El Plan General de Yesa establece en su capítulo IV, artículos 31 a 38, para el suelo urbano consolidado, un uso residencial y dotacional.

Asimismo dice “los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La parcela 1-558 está incluida dentro del suelo urbano consolidado de Yesa.

El presente PEAU pretende que se conceda a la parcela 1-558 el uso de vivienda colectiva para proceder a la edificación de dos bloques de viviendas libres, 20 viviendas en total, con una altura de Baja + 2, con una superficie construida de 2.224,05 m² más terrazas-miradores con una superficie de 204,68 m².

Del mismo modo, en superficie se permitan 48 plazas de aparcamiento, 24 de uso privado y, producto de la cesión, 24 de uso público y un espacio abierto también público.

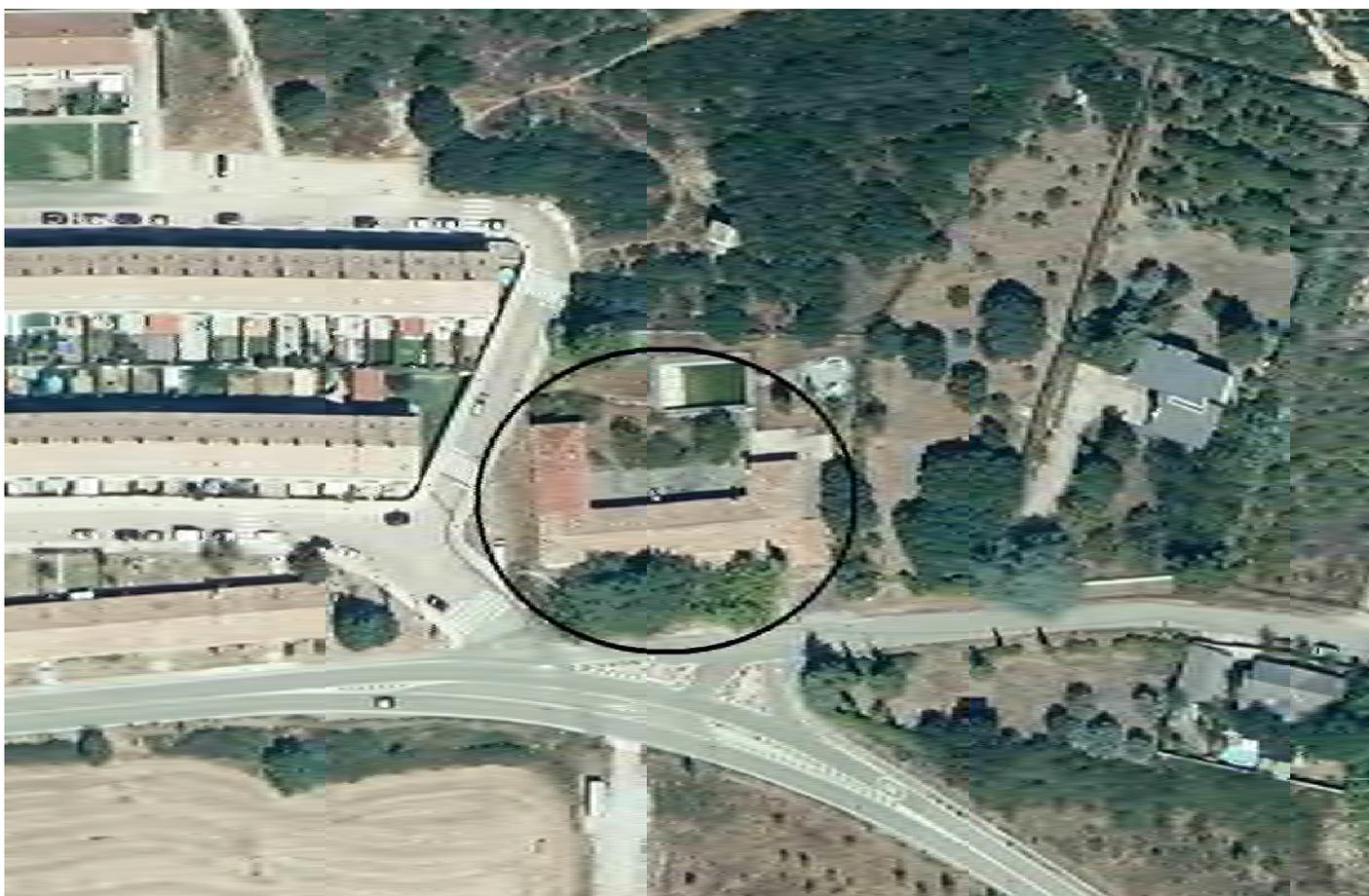
En lo que a Alturas y condiciones de la edificación, el futuro proyecto estará conforme a lo especificado en los artículos 34 y 35 del Plan General de Yesa.

PLANOS PROPUESTA.

- 1.- Situación**
- 2.- Implantación viviendas**
- 3.- Bloque Pequeño**
- 4.- Bloque Grande**
- 5.- Alzados y Sección**

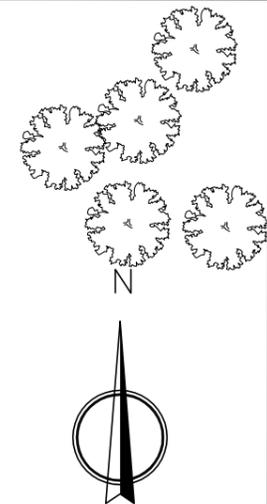
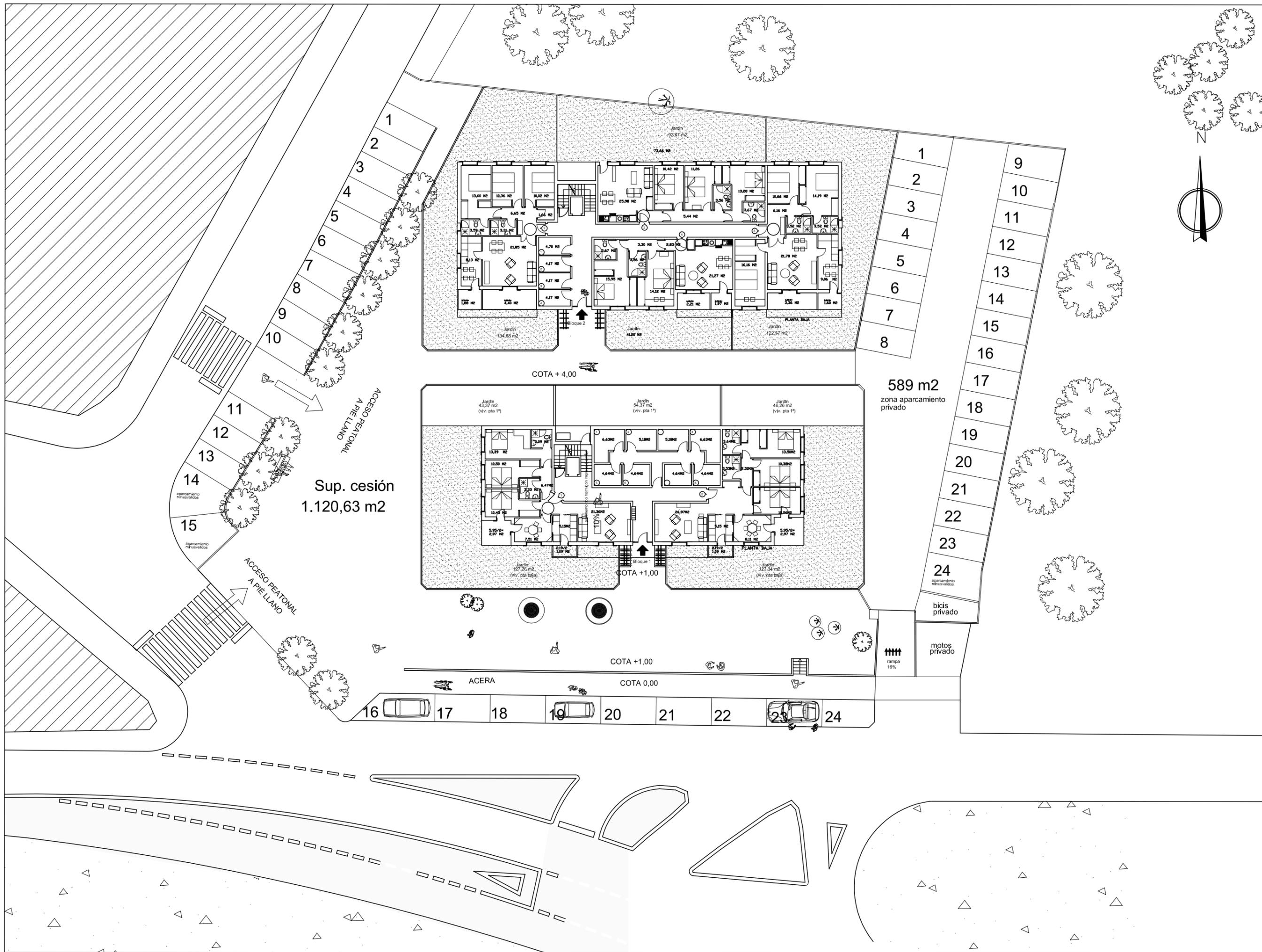


PROPUESTA MESÓN EL JABALÍ. YESA. NAVARRA. JUNIO 2021.
SITUACIÓN - VISTA GENERAL-

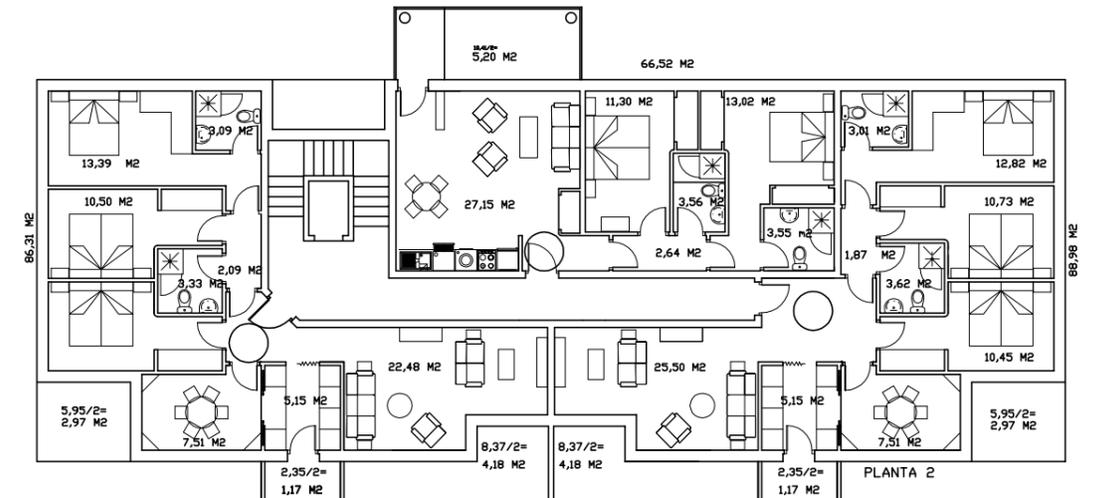
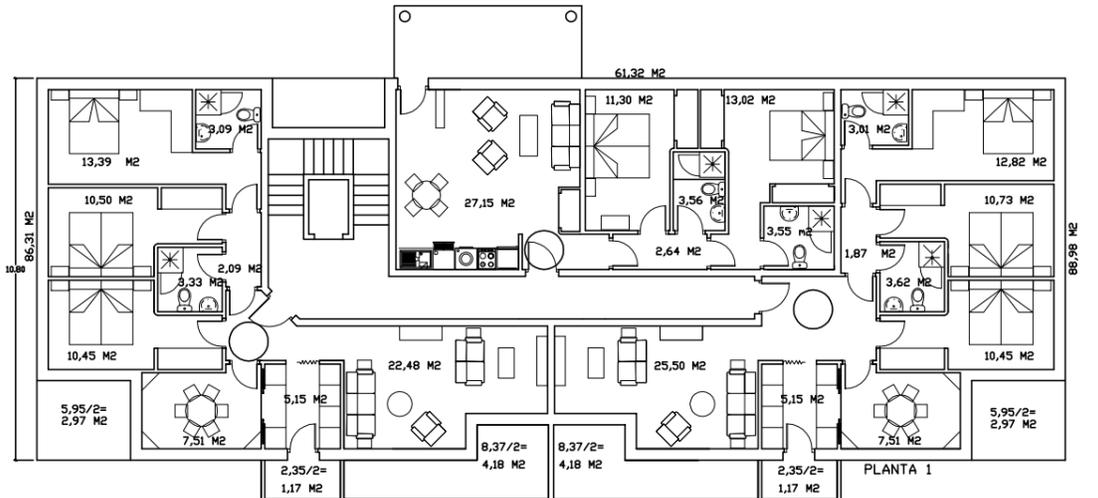
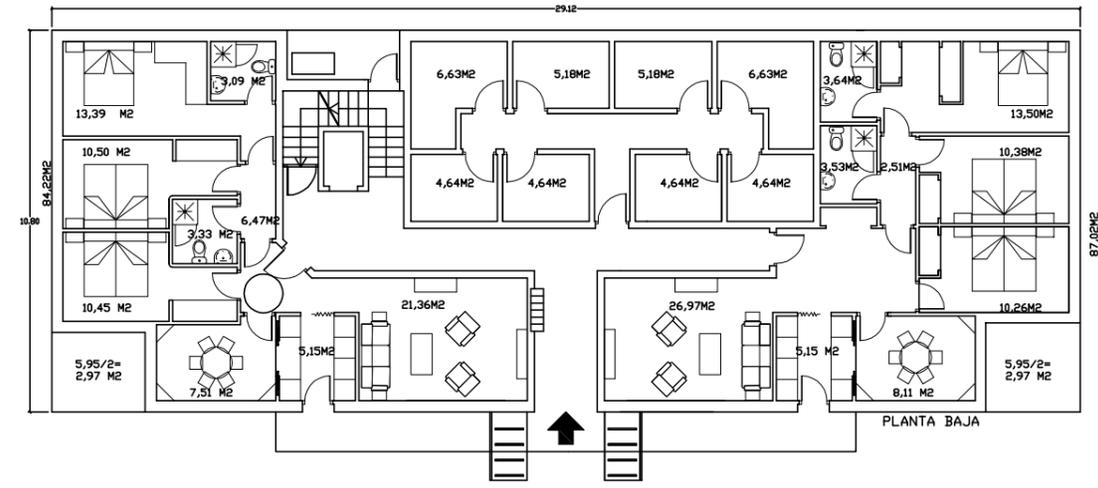


PROPUESTA MESÓN EL JABALÍ. YESA. NAVARRA. JUNIO 2021.
SITUACIÓN - VISTA CON DETALLE-

PROPUESTA: "MESON EL JABALI" - YESA

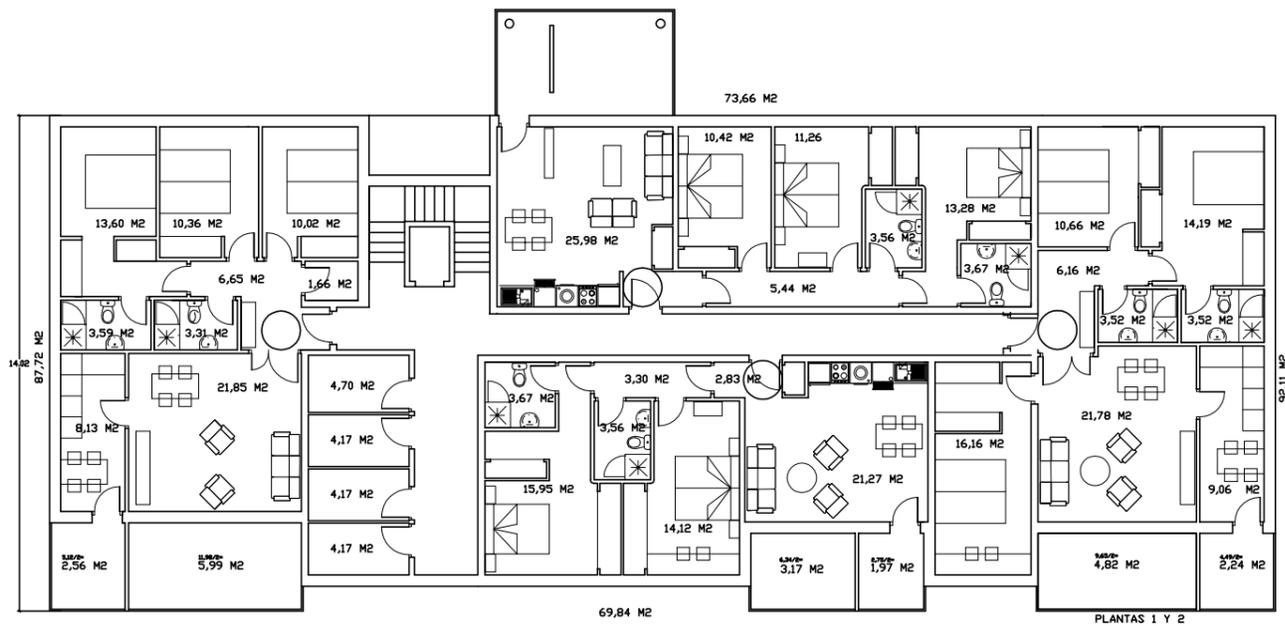
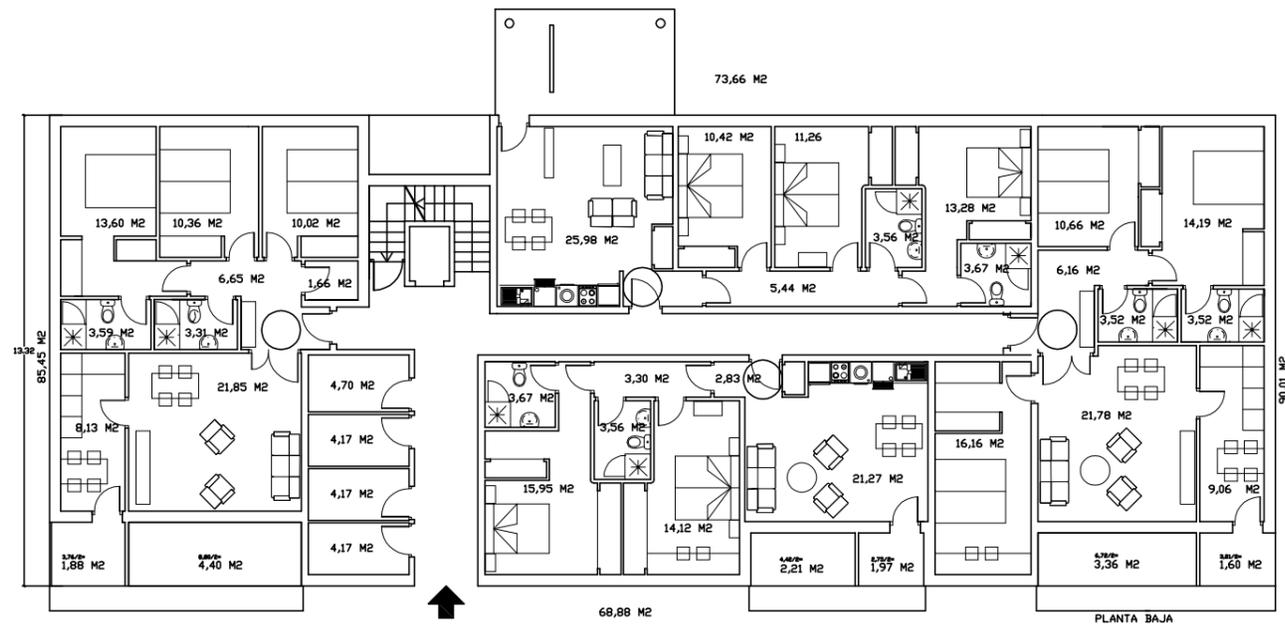


PROPUESTA: "MESON EL JABALI" - YESA



BLOQUE PEQUEÑO

IMPLANTACION
ESCALA 1:200
PLANTAS

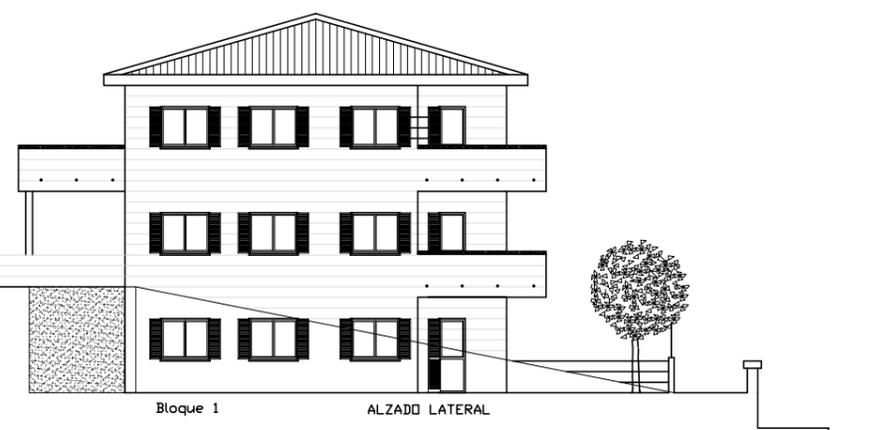
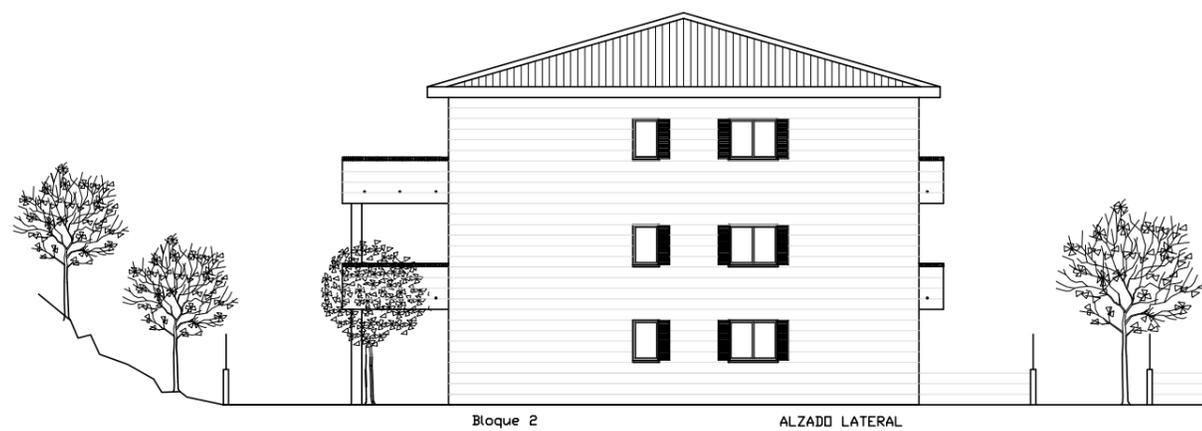
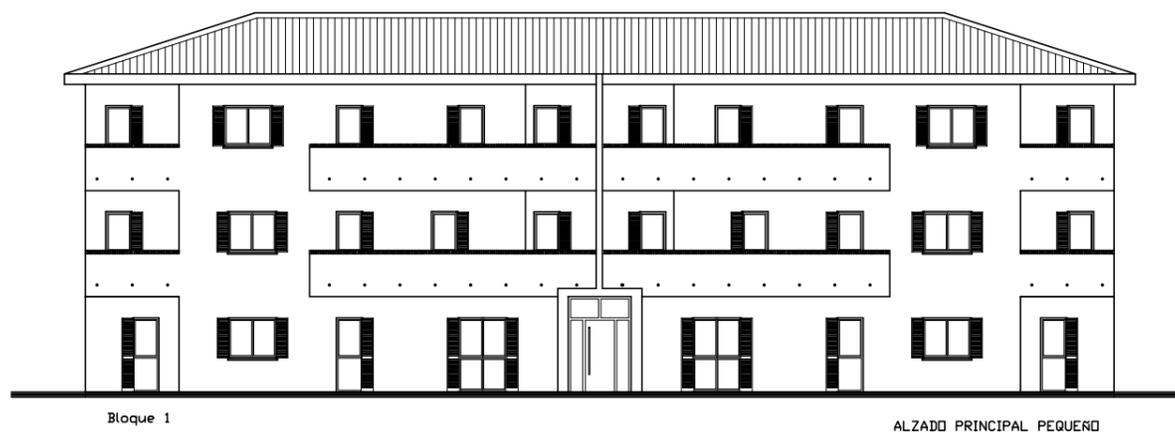
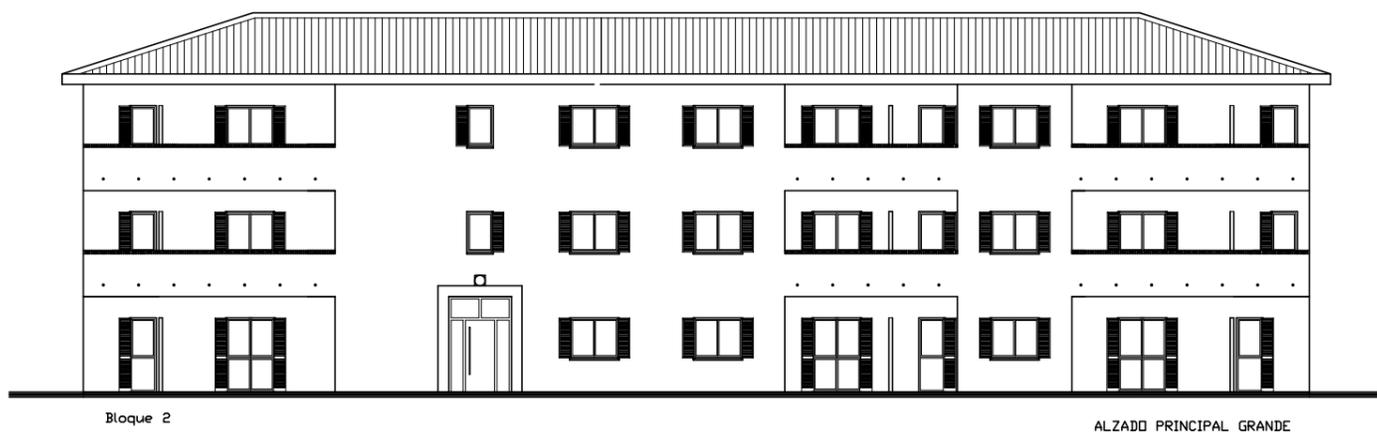


BLOQUE GRANDE

PROPUESTA: "MESON EL JABALI" - YESA

IMPLANTACION
 ESCALA 1:200
 PLANTAS

PROPUESTA: "MESON EL JABALI" - YESA



ALZADOS

Junio 2021
ARQUITECTOS:
I.SENOSIAN MURILLO
M.ZARRANZ HERRER
ESCALA 1:200