

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 1516 DEL POLÍGONO 1

VILLATUERTA

PROMOTOR: CARBURANTES SAN MIGUEL, S.L.

1. INTRODUCCIÓN

Se pretende la tramitación ante el Ayuntamiento de Villatuerta, tal y como se ha indicará en los apartados posteriores, de un Plan Especial de Actuación Urbana sobre la parcela catastral 1516 del polígono 1 de Villatuerta, ámbito en Suelo Urbano Consolidado situado al oeste del casco urbano residencial, en el polígono de actividad económica denominado “San Miguel”, parcela enclavada a la entrada del mismo, junto a la carretera NA-132.

Se adjunta a continuación extracto de orto fotografía aérea, superpuesta con el catastro, donde se marca la ubicación del ámbito de actuación del PEAU:



De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses

Según la Ley Foral 11/2012, de 21 junio, de la Transparencia y Gobierno Abierto, participación ciudadana es *la intervención e implicación de la ciudadanía en los asuntos públicos*.

Dicha ley foral integra además el Principio de participación y colaboración ciudadana en el que la Administración Pública, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, ha de garantizar que la ciudadanía, tanto individual como colectivamente, pueda participar, colaborar e implicarse en los asuntos públicos.

Tal y como establece el documento denominado “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, que se ha tenido en cuenta para el contenido y desarrollo del presente Plan de Participación

La participación ciudadana aporta la intervención e implicación activa de la ciudadanía en los asuntos públicos y en el proceso de toma de decisiones de los mismos.

Se desarrolla mediante la aplicación de una serie de metodologías combinadas de información, consulta y mecanismos específicos que faciliten el intercambio de ideas, la deliberación y la construcción colectiva.

Tiene, por tanto, un marcado carácter multidireccional, donde todas las partes actantes intercambian opiniones y visiones y culmina en un resultado colectivo.

Se producen interacciones cruzadas que pueden enriquecer el discurso y hacerlo más realista y adaptado a las circunstancias.

2. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN

Tal y como se establece en la legislación urbanística, los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones del PGM con la finalidad de regular actuaciones de rehabilitación edificatoria, actuaciones de dotación y de reforma o renovación de la urbanización, y pueden prever actuaciones de nueva urbanización.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 77.6 del TRLFOTU:

la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana

Estos instrumentos, tal y como establece el artículo 7 del TRLFOTU, estarán sometidos a un proceso de participación ciudadana previo a su aprobación inicial.

Tal y como establece el documento “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, en base a las implicaciones que conlleva cada uno de estos instrumentos de desarrollo, se pueden diferenciar dos tipos de participación: simplificada o completa

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una Participación Completa, que se corresponde con aquellos instrumentos que pueden contener modificaciones pormenorizadas de la ordenación recogida en el PGM y aquellos que sus determinaciones no vienen recogidas en los PGM.

Como se explica en los siguientes apartados, el planeamiento vigente establece un uso exclusivamente industrial para la parcela 1516 del polígono 1 de Villatuerta. Recientemente el promotor del presente documento ha instalado una estación de servicio – gasolinera en la parcela. Esta actividad se corresponde con un uso compatible al industrial en las Normas Subsidiarias, tal y como es obvio tras las preceptivas licencias de obras, actividad y apertura.

Los objetivos principales del presente Plan de Participación son la comunicación, consulta y deliberación del contenido del mismo, en particular:

Comunicación. En el marco en que nos encontramos implica un hecho consciente de transmisión de información, adaptado al público objetivo al que se dirige, de manera que el mensaje enviado sea comprensible y significativo para dicho receptor. La información debe ser accesible considerando el público al que va dirigida.

Para ello, se ha preparado un dossier informativo y esquemático que se enviará conjuntamente a la invitación a los agentes intervinientes, de fácil lectura y comprensión, que se explicará detalladamente en la reunión informativa a realizar en dependencias municipales

Consulta. Supone un avance cualitativo en la participación mediante una interpelación a la ciudadanía. Tiene carácter bidireccional con intercambio de ideas y pareceres. La consulta es activa, requiere de instrumentos específicos para recabar opiniones, propuestas, valoraciones... siendo preciso que se adapte a la tipología de personas con las que se va a contactar.

El formato del proceso de participación supone una acción de “ida y vuelta” de manera que, tras una primera explicación de la propuesta, los participantes en las diferentes actuaciones (reunión presencial, presentación de aportaciones, ...) puedan aportar su información, dudas y experiencia al respecto, indicando posible problemática o diagnóstico previo, que ayuden a mejorar el contenido del documento tramitable.

Deliberación. Es un proceso previo a la toma de una decisión en la cual la ciudadanía considera hechos relevantes desde diversos puntos de vista y dialoga con otros para pensar críticamente sobre las diferentes opciones posibles, ampliando de este modo sus perspectivas, opiniones y entendimiento. Implica un análisis de las cuestiones a tratar, de manera colectiva, para clarificar las prioridades y decisiones a tomar.

Una vez realizadas las explicaciones y puesta en común de la información por todas las partes, se produce un debate sosoagado donde se analizan y se estudian las diferentes propuestas y/o alternativas, que pueden ser las incluidas en el presente Plan de Participación u otras que puedan surgir del debate. Todas estas cuestiones se recogerán en un acta de las diferentes sesiones que puedan derivarse del proceso de participación y tendrán su plasmación final en el preceptivo documento de “Conclusiones al Proceso de Participación”, que se incorporará como Anexo al Plan Especial de Actuación Urbana.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

El uso global de la parcela – industrial – y el régimen de compatibilidad de usos de las Normas Subsidiarias, determinan las actividades que pueden llevarse a cabo en el polígono industrial San Miguel y resto de suelo de actividad económica de Villatuerta.

Dado que se pretende incluir nuevos usos pormenorizados para la parcela catastral 1516 del polígono 1 en el presente documento, podría considerarse a todos los ciudadanos del municipio dentro de los agentes intervinientes en el presente Proceso de Participación o bien únicamente a los propietarios de las parcelas colindantes dentro del polígono.

Se ha optado por esta segunda opción, puesto que se considera que los nuevos usos pretendidos no afectarán al resto del municipio ni a los usuarios de otras zonas.

Por ello, se han identificado como agentes o entidades interesadas en el Plan Especial de Actuación Urbana a los propietarios de las parcelas privadas colindantes (incluidas dentro del polígono industrial San Miguel), así como a los representantes del Ayuntamiento de Villatuerta, como entidad competente en la tramitación del planeamiento.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias (NN.SS.), aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 1993 (Resolución 1550/1993, de 4 de junio, del Director General de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 83, de 7 de julio de 1993).

La parcela catastral 1516 del polígono 1 de Villatuerta se incluye dentro del Suelo Urbano Industrial, en concreto en la Unidad UI-1, que se corresponde con el primitivo polígono industrial de Villatuerta, situado al borde de la carretera Estella-Tafalla, en el límite con Noveleta.

El planeamiento general remite al plan parcial de desarrollo anterior de este ámbito, como un “área con programa propio”, esto es, como un planeamiento anterior cuyas determinaciones se incorporan a las Normas Subsidiarias y siguen siendo de aplicación.

21

SUELO INDUSTRIAL

UNIDAD UI-1

Corresponde al primitivo Polígono Industrial de Villatuerta, que se sitúa al borde de la carretera de Estella a Tafalla, en el límite con Novoleta.

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

CALIFICACION DEL SUELO: INDUSTRIAL

La Urbanización está en ejecución de acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Orden Foral 682/1989 DE 31 De Agosto, publicada en el B.O.N. de 22 de Septiembre de 1.989.

En estas Normas se recoge este Sector de Suelo Urbano como un AREA CON PROGRAMA PROPIO y el régimen urbanístico se remite a la Normativa del Plan Parcial aprobado en vigor.

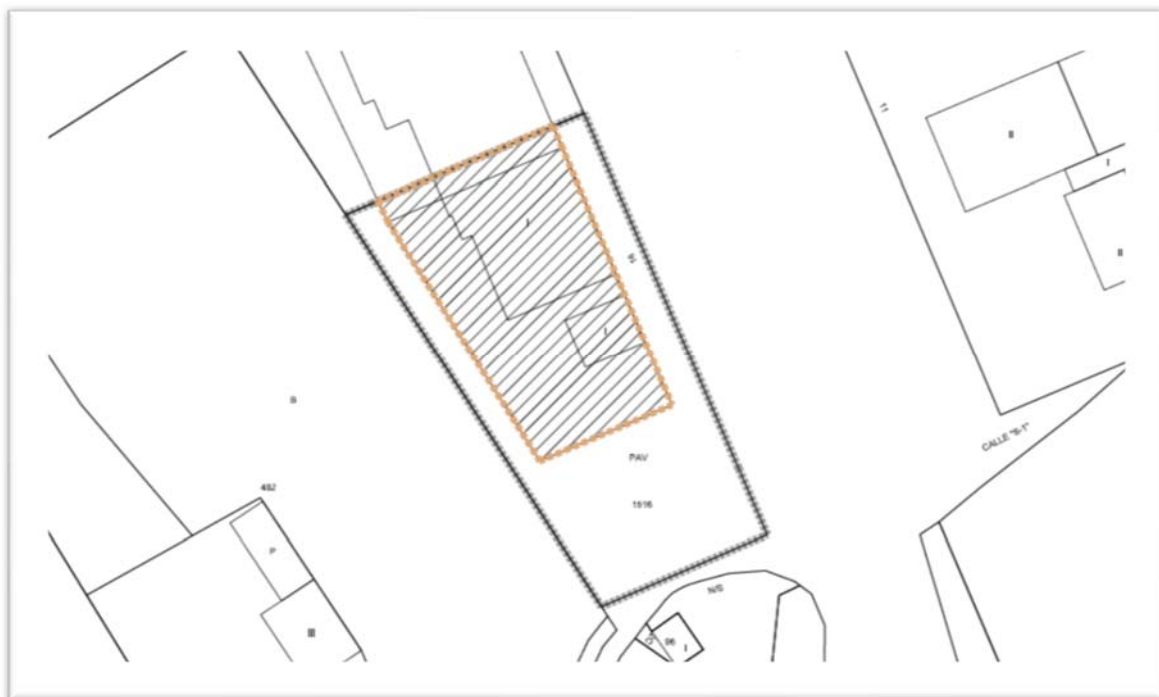
Comisión de Urbanismo
Ayuntamiento de Navarra
Vigente desde fecha
07 JUL 1993
EL SECRETARIO

5

Parcial, promovidos por la Mancomunidad de Montejurra (B.O.N. nº 93, del 15 de mayo de 2014) y por un particular (B.O.N. nº 190, del 23 de septiembre de 2015).

En dichos documentos que afectan al plan parcial se modificó la altura máxima de la edificación, que será de 8m desde la rasante donde se asienta el edificio hasta el comienzo de la estructura de cubierta (con excepciones en base al proceso constructivo de determinadas empresas), y la regulación de elementos auxiliares e instalaciones que por sus condiciones de uso deban emplazarse en el exterior de las edificaciones, por ejemplo, estaciones de servicio.

Con estas determinaciones de planeamiento, se ha procedido a graficar la superficie máxima edificable en interior de parcela privada, de 2.376 m², quedando el siguiente esquema:



Resumen de superficies de aplicación, con el planeamiento en vigor:

- | | |
|--|--|
| - Superficie de parcela privada: | 2.376 m ² |
| - Ocupación máxima (LÍNEA NARANJA A TRAZOS): | 1.200 m ² construibles |
| - Número máximo de plantas: | Planta Baja + Entreplanta |
| - Altura máxima: | 8 metros |
| - Superficie máxima edificable: | 1.200 m ² en Planta Baja
1.200 m ² en Entreplanta |

5. ANTECEDENTES

El promotor del presente documento (PEAU) ejerce la actividad de estación de servicio-gasolinera en la parcela catastral 1516 del polígono 1 de Villatuerta, según recientes licencias de obra, actividad y apertura, concedidas mediante las preceptivas resoluciones de alcaldía.

Asimismo, se mantiene la actividad anterior vinculada a la construcción de piscinas prefabricadas, en parte de la nave existente.

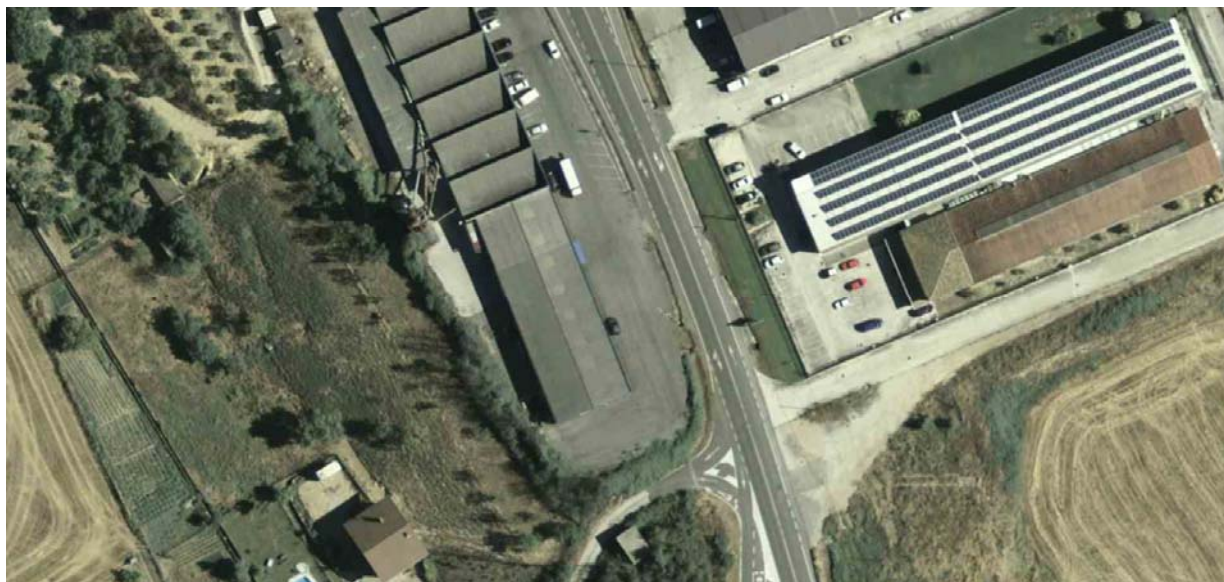
Con anterioridad, sobre la parcela se emplazaba una nave de mayores dimensiones, que fue derribada parcialmente para la instalación de la actividad de estación de servicio, tal y como puede observarse en las siguientes fotografías aéreas extraídas de “sitna”, página web del Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra:



AÑO 2019. Estación de servicio ya en funcionamiento.



AÑO 2017. Estación de servicio, en obras



AÑO 2012. Nave anterior en el actual emplazamiento de la estación de servicio

La parcela catastral 1516 del polígono 1 de Villatuerta se corresponde, en la actualidad, con la siguiente definición:

- Referencia catastral: 310000000002354271PF
- Superficie de parcela: 2.376 metros cuadrados
- Emplazamiento: Carretera de Tafalla nº 16
- Entidad local: Villatuerta
- Superficie construida:
 - o Almacén industrial: 366,20 metros cuadrados
 - o Estación de servicio: 78,40 metros cuadrados
 - o Locales comerciales: 96,30 metros cuadrados

Esto es, sobre la parcela se establecen actualmente dos actividades: una de almacén industrial y otra de estación de servicio, con una superficie construida actual de 540,90 metros cuadrados en total, incluyendo la superficie de la marquesina destinada a surtidores.

Por tanto, y tomando siempre como referencia el planeamiento en vigor, sobre la parcela queda pendiente de materializar el aprovechamiento correspondiente a una superficie de 659,10 metros cuadrados construibles.

Tal y como se explicará en los siguientes apartados, la propiedad pretende implantar actividades vinculadas o complementarias a la estación de servicio, directamente relacionadas con esta, de cafetería, restauración y/o alojamiento temporal para sus clientes. Todo ello, en concordancia con la nueva regulación aprobada el año pasado en materia de transporte terrestre y seguridad vial, que obliga a los transportistas al descanso de la conducción en lugares habilitados al efecto, no pudiendo comer y pernoctar en los propios vehículos, como se ha hecho habitualmente en los últimos tiempos.

Asimismo, debe entenderse que el planeamiento vigente es muy antiguo y sus determinaciones urbanísticas, si bien válidas en su momento para la tipología habitual de actividad industrial, han quedado obsoletas y no adecuadas a la situación de la actividad económica propia de un polígono situado en la periferia de un pueblo, vinculado también al sector servicios y de uso comercial, además del propiamente industrial.

6. CONTEXTO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

El Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) plantea la modificación de las alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela, el número de plantas permitido (volumetría) y el régimen de compatibilidad de usos, parámetros urbanísticos definidos actualmente en las vigentes NN.SS. aprobadas en el año 1993, hace ya 27 años, tal y como se ha indicado en apartados precedentes del presente documento.

En primer lugar, debe hacerse una reflexión sobre las actividades propias de un polígono de actividad económica como el de Villatuerta así como su emplazamiento en la geografía navarra, al igual que ha sucedido en numerosas localidades de similares características.

Desde su inicio, el área industrial de Villatuerta se crea vinculada a unas naves ya existentes con anterioridad, tal y como figura en la memoria del Plan Parcial (año 1989), cuyo objeto es el desarrollo de las determinaciones urbanísticas planificadas en las NNSS en vigor en ese momento, que datan de 1981, hace casi 40 años. Como es obvio, la situación socioeconómica de Navarra ha variado mucho en los últimos 40 años, y los planeamientos urbanísticos actuales difieren de los anteriores, en particular con respecto a dos aspectos fundamentales:

- La calificación permitida en los polígonos de actividad económica, que ya no son polígonos industriales, sino áreas de actividad con gran diversidad y coexistencia de usos, donde se emplazan diversas instalaciones vinculadas con la industria, pequeños talleres, comercio, oficinas, restauración (cafeterías, bares y/o restaurantes, no únicamente al servicio del propio polígono), alojamiento temporal (hoteles, hostales,...)
- La tipología permitida de las edificaciones, con una mayor flexibilidad para la implantación de actividades, coexistiendo sin problema naves de planta baja de grandes dimensiones, con naves nido de menor tamaño adosadas entre sí y edificaciones de 3-4 alturas para implantación de oficinas, hoteles,..., u otros usos que precisan una menor ocupación de suelo y mayor densidad para optimización de servicios comunes.

Existen numerosos ejemplos de sectores de actividad económica de este tipo por toda la geografía navarra, tanto desarrollados como planificados a futuro, tales como el de Gazólaz (próximo a Zizur Mayor), Puente la Reina, Estella y Ayegui, todos ellos próximos a la Autovía del Camino, al igual que el de Villatuerta. Todos estos polígonos, de planificación más o menos reciente tras la aprobación de sus respectivos planes urbanísticos municipales, incorporan determinaciones más actuales, con una mayor flexibilidad de usos y de tipologías edificatorias.

La relación de los polígonos con las infraestructuras viarias también ha variado mucho en el tiempo. Antes, las áreas de actividad se ligaban a un municipio, comarca o merindad, debido principalmente a las dificultades en los desplazamientos, que se realizaban a través de carreteras de menor o mayor entidad, que muchas veces atravesaban los núcleos urbanos de las diferentes poblaciones.

La aparición de las denominadas rondas o circunvalaciones en los pueblos generó la aparición de polígonos industriales, de ámbito local, que daban servicio a los municipios donde se enclavaban y a los de alrededor. Se trata de polígonos claramente industriales, pues el resto de usos se ha vinculado tradicionalmente al casco urbano de estas poblaciones o bien a la capital de la comarca o merindad donde se sitúan.

En las dos o tres últimas décadas, la aparición de vías rodadas de alta capacidad (autovías y autopistas) ha transformado la economía de las regiones, deslocalizando numerosas fábricas y empresas, antes vinculadas al área metropolitana de las grandes ciudades o capitales de merindad o provincia. Por ello, es habitual desplazamientos en carretera para realizar compras en comercios, por motivos laborales o incluso por ocio, actividades que antes se desarrollaban exclusivamente en el entorno próximo al lugar de residencia.

Estas transformaciones socioeconómicas de la población no pueden quedar al margen de las planificaciones urbanas. De hecho, esta situación ha motivado la creación de polígonos o áreas de actividad de mayor tamaño, que dan servicio

a un mayor número de localidades y residentes, huyendo de los pequeños polígonos locales o municipales, que quedan ahora más vinculados a labores agrícolas o ganaderas, así como de pequeños talleres o servicios de proximidad.

La traslación de estas políticas económicas a la planificación urbanística tiene su máxima expresión en los Planes de Ordenación Territorial (POT) que establecen unas directrices de sostenibilidad económica y ambiental ligada a la creación de polos o cluster de actividad, generando polígonos de mayor envergadura y diversidad, como focos de atracción a diferentes empresas, no exclusivamente de uso industrial.

En particular y por relevancia al objeto del presente PEAU, debe considerarse lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial, POT-4, en relación a las determinaciones de los polígonos de actividad económica.

En la **Memoria Informativa** del POT-4 (año 2005) ya se incluían diversas referencias a las áreas de actividad económica de la zona. En particular, se refiere a sus Oportunidades, cuando refiere a que *“la oferta alternativa a los usos residenciales y de actividad económica fruto de la saturación de la Comarca de Pamplona. La existencia de recientes iniciativas en torno a la promoción de nuevos suelos de uso residencial. En este sentido habrá que tener presente las enormes expectativas que genera la reciente construcción de la Autovía del Camino”*.

Asimismo, en sus Conclusiones, se establece lo siguiente: *“En cuanto a la actividad económica del POT 4 y para llevar a cabo un mejor estudio conviene hablar de tres áreas; el área de Estella que muestra una mayor terciarización de la ocupación debido a la centralización de servicios, con un peso menor de la industria concentrada en la zona de Estella-Villatuerta y también en Los Arcos. La segunda área Tafalla-Olite, destaca por su actividad agroalimentaria (bodegas) y por el turismo cultural y por último el tercer área la comarca de Sangüesa, que es la que muestra una mayor industrialización, siendo por el contrario la zona menos terciarizada”*.

Por otro lado, en la **Memoria Justificativa del POT-4** (también del año 2005) figuran diferentes referencias a la manera de actuar de los municipios en el ámbito de la actividad económica. Se incorporan diversas referencias de interés:

- En cuanto al MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL

Se conviene así mismo considerar como elementos constitutivos del Modelo los nodos y corredores de actividad económica, así como, en un sentido análogo al aplicado en materia de equipamientos, aquellas instalaciones y centros de soporte de actividad de carácter supralocal llamados a jugar un papel inductor del desarrollo, y contribuir a la materialización del Modelo.

En relación al Sistema Económico y Productivo, tanto los POT como el Plan MODERNA, comparten los mismos objetivos y principios orientadores para su elaboración: posicionamiento económico de la Comunidad Foral basado en la innovación y el conocimiento, cohesión social y económica, la sostenibilidad, la accesibilidad, cooperación y coordinación y gobernanza.

- En cuanto a los OBJETIVOS.

Potenciar como centros focales de desarrollo económico del Área los siguientes núcleos o agrupaciones: Ayegui-Estella-Villatuerta, Los Arcos, Olite-Tafalla, Sangüesa y Yesa-Javier, a través de la mejora de las infraestructuras de comunicación y la ampliación de las de soporte a la actividad económica, destinadas éstas últimas a acoger nuevas actividades deslocalizadas del Área Metropolitana de Pamplona.

- En cuanto a las ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN y/o Vertebración del Sistema urbano

El reforzamiento del papel vertebrador de los núcleos de rango suprarregional y los núcleos intermedios con la finalidad de que se den las condiciones para un adecuado desarrollo residencial y de actividad económica.

La apuesta decidida por la consolidación de los factores de excelencia existentes dentro del ámbito en relación con determinadas áreas de actividad económica que aumenten el atractivo para la implantación de nuevas empresas con alto valor tecnológico.

Aprovechar las posibilidades de desarrollo turístico que se derivan de la posible puesta en valor de los significativos recursos naturales (Sierras de Urbasa-Andía y Loquiz, Urederra, Sierra de Peña), histórico-artísticos y culturales (Camino de Santiago, Artajona, Estella, Olite, Ujué, La Valdorba, Sangüesa, etc.), gastronómicos (vino, micología, trufa), ocio-deportes (Yesa, Los Arcos, etc.) con que cuenta la zona, con principales centros tractores en Tierra Estella, Olite-Ujué y Sangüesa, y la proximidad y accesibilidad que ofrece a la demanda potencial de las regiones vecinas. Impulsar el papel de Estella como centro comercial y de Servicios de Tierra Estella.

- En cuanto a ELEMENTOS ESENCIALES Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. Actividad económica y productiva

Por lo que se refiere a actividades económicas, sin perjuicio de que cada municipio en el marco del planeamiento local, impulse iniciativas locales –justificadas al objeto de asociar desarrollo residencial y empleo–, las áreas económicas o de empleo de cierta magnitud o naturaleza supralocal se situarán en áreas vinculadas, tanto a la gradación y función estructurante de los núcleos, subyacente en el sistema urbano y Modelo Territorial- como a los espacios estratégicos y corredores y nodos de actividad-, que se reconocen estructurantes para el territorio; la territorialización de instalaciones y centros de actividad económica –en su caso, soporte de clusters–, atenderá, por otra parte, las previsiones locacionales establecidas, precisamente al objeto de reforzar y procurar el desarrollo del Modelo de Desarrollo Territorial adoptado.

Se ha convenido, en relación con ello, considerar elementos esenciales, y, por tanto, parte del Modelo –en un sentido análogo al adoptado en materia de equipamientos y servicios–, únicamente aquellas acciones y proyectos que participan de un carácter tractor, cuya implementación, aunque no sean objeto de programación, resulta determinante al objeto del Plan.

La distribución espacial del comercio de naturaleza y escala supralocales se dirigirá a los núcleos y espacios que se han reconocido vertebradores del sistema urbano en cualquiera de las escalas suprarregional, regional o subregional, reforzando, al hacerlo, el Modelo de Desarrollo Territorial.

De acuerdo con ello, se reconocen en el territorio determinados espacios con especial vocación para la implantación de grandes establecimientos comerciales de incidencia territorial y supramunicipal, que se grafían con carácter indicativo en el mapa 4.2 de la documentación gráfica del presente POT 4, en concreto en los entornos de Estella-Ayegui-Villatuerta; Tafalla-Olite y Sangüesa.

En las **fichas de áreas y subáreas del POT-4**, Villatuerta se enclava dentro de la subárea 04.4, Área Urbana de Estella, junto a los municipios de Estella y Ayegui.

Los objetivos para esta subárea son “la consolidación y reforzamiento del papel de centralidad que Estella juega en el conjunto del Área 04 en una comprensión compartida de este concepto con Ayegui y Villatuerta en materia residencial y de actividad económica que pasa por un mayor nivel de dotación de servicios públicos y privados y por un desarrollo económico basado en las capacidades del tejido productivo vinculado a la componente de innovación y de las nuevas tecnologías, con un desarrollo residencial acorde con ese papel de centralidad que se trata de reforzar”.

En cuanto al diagnóstico, se detecta un “Progresivo declive del sistema productivo agrícola y ganadero y cada vez mayor presencia de los sectores de transformación y de servicios. Reciente incorporación de Villatuerta al tejido productivo industrial con una gran cantidad de empresas en su término y una importante superficie de suelos de actividad listos para asumir futuros desarrollos”.

Entre sus objetivos, destacan los siguientes:

- Refuerzo del núcleo de Estella en colaboración con Ayegui y Villatuerta en la definición integrada de los elementos y espacios estructurantes de su territorio fundamentalmente en lo relativo a las grandes áreas residenciales, de actividad económica, infraestructuras, equipamientos y servicios de carácter territorial, dando sentido a esa centralidad compartida cuyo fortalecimiento resulta imprescindible para el conjunto del Área Funcional.
- Desarrollos acordes con el reforzamiento de este papel de centralidad compartida de las tres localidades que constituyen la centralidad del Área y de la Subárea.

- DETERMINACIONES RELATIVAS AL SISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO:

- o LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD Y EMPLEO. Área de actividad de ocio, cultura y turismo (Clúster 7). Corredor de actividad logística. Área de actividad vinculada al sector de artes gráficas. Corredor de actividad comercial y de servicios
- o LOCALIZACIÓN DE AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL. En el conjunto de las localidades que constituyen el ámbito de centralidad compartida priorizando las condiciones de accesibilidad.

Por último, y en relación a los PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL, se determina la “obligación de establecer una Coordinación del Planeamiento Urbanístico de Estella, Ayegui y Villatuerta en materia de definición de elementos estructurantes”.

Por tanto, queda patente la obligatoriedad de los planeamientos municipales, entre los que se incluye la presente modificación de determinaciones pormenorizadas a través de la figura del PEAU, de adecuarse a las previsiones generales establecidas por el POT como marco o regulación general y, por consiguiente, como directriz supramunicipal.

7. RESÚMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RELEVANTES DEL P.E.A.U.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, el Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) plantea dos actuaciones relevantes en cuanto a la modificación de determinaciones pormenorizadas del planeamiento vigente. Estas son:

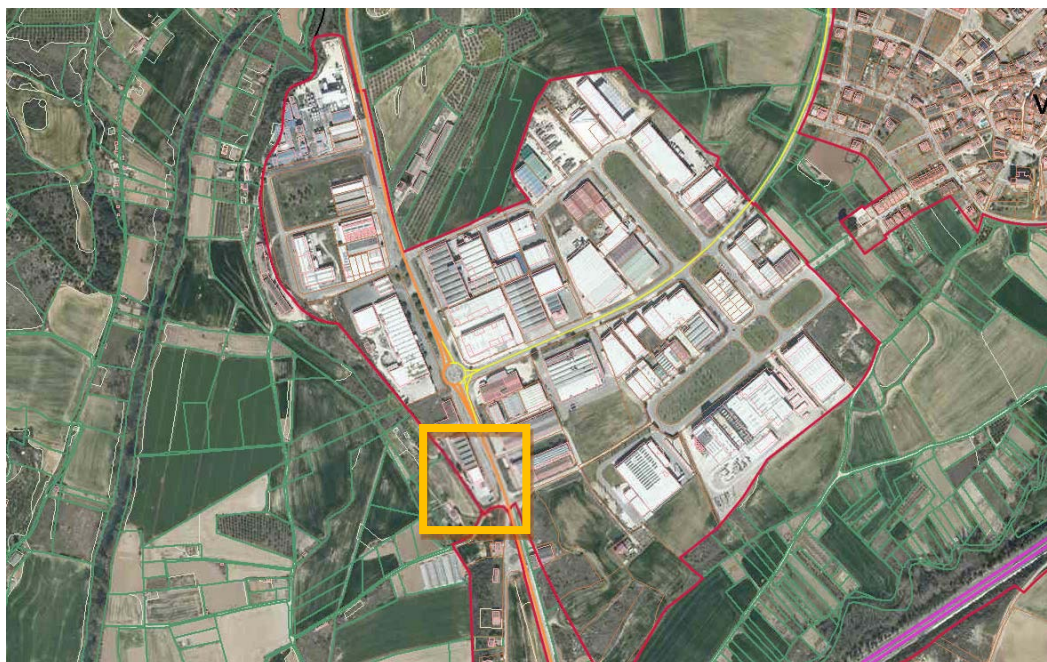
- el régimen de compatibilidad en relación con la calificación, con nuevos usos permitidos
- la modificación de la volumetría asociada a la parcela, definida por las alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela, el número de plantas y la altura máxima de las futuras construcciones

El punto de partida de la propuesta se centra en la singularidad asociada a la parcela catastral 1516 del polígono 1, tanto en su emplazamiento como en su disposición y visibilidad.



Como puede observarse en la fotografía aérea, la parcela se enclava al inicio del polígono industrial San Miguel desde su conexión con la autovía A-12, a través de la carretera NA-132 que da acceso al casco urbano de Villatuerta.

Si nos acercamos a una escala mayor, se puede observar la situación de la parcela dentro del polígono San Miguel, a la entrada del mismo desde la autovía, siendo el punto de mayor visibilidad desde el exterior, esto es, la puerta de acceso a la localidad, lo que implica un punto singular donde ubicar una edificación de volumetría diferenciada.



Asimismo, puede apreciarse la situación estratégica del emplazamiento de la actual estación de servicio, visible desde la carretera y fincas rústicas próximas, a modo de charnela entre las viviendas existentes en calle La Cruz y las naves del polígono industrial.



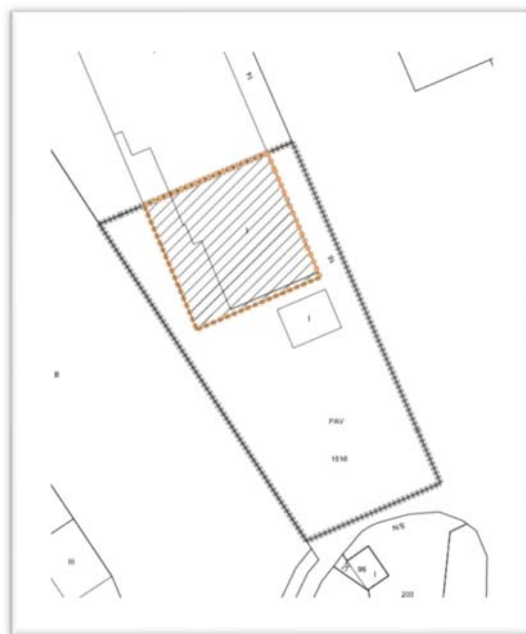
Es por ello que se plantea, sobre esta parcela, una solución constructiva diferenciada del resto de naves del polígono, volumetría vinculada a un nuevo régimen de usos permitidos (comercial, restauración y hotelero) propuesto y aplicable únicamente a esta actividad, al tratarse de instalaciones complementarias a la principal de estación de servicio.

A corto plazo, se pretende ejercer la actividad de pequeño comercio y cafetería, que se corresponde con una práctica habitual en establecimientos de este tipo en los que los usuarios y clientes, además de suministro de carburante, para su descanso y ocio, en una cafetería y pequeña tienda. A medio plazo, la propiedad podría plantearse otras actividades relacionadas como pudiera ser un pequeño restaurante y alojamiento temporal, con habitaciones, pensadas principalmente para transportistas y camioneros, todo ello en base a la nueva regulación del transporte terrestre y condiciones de descanso de los transportistas operada a raíz de la entrada en vigor el año pasado del RD 70/2019, de 15 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de desarrollo de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

En el esquema adjunto se grafían en color naranja, las alineaciones y altura máxima de la futura edificación manteniendo la edificabilidad actual de las NN.SS. y Plan Parcial vigente.



Alineaciones NNSS vigentes en PB + E



Alineaciones PEAU propuesto en PB+2

Se ha realizado esta comparativa de los esquemas del planeamiento vigente y propuesto, para que pueda apreciarse de una manera sencilla la pretensión del propietario, esto es, una menor ocupación del suelo y una mayor volumetría en altura, dejando todo el espacio delantero de la edificación como libre privado no edificable, para uso de repostaje de combustible y aparcamiento, así como acceso a la instalación.

Como se observa, la superficie edificable permitida en planta actualmente y prevista para naves tal y como estaba construida con anterioridad, no se adecua a las necesidades de la propiedad vinculadas al actual uso y actividad de la parcela, de estación de servicio, que requiere un mayor espacio libre, de esparcimiento, acceso y aparcamiento de vehículos.

Por ello, y en base a la situación de la parcela dentro del polígono (ver explicación anterior al respecto), se propone un edificio de tres plantas (B+2) y altura máxima de 12 metros, con una ocupación mucho menor en planta, a modo de edificación singular en la entrada del polígono, con una fachada arquitectónica de estética más urbana, que de presencia y suponga un punto de atracción o llamada hacia el polígono de Villatuerta.

Se mantienen todas las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente así como el resto de las pormenorizadas no incluidas en el PEAU que se presente, en particular la edificabilidad máxima, que no varía en su conjunto.

Asimismo, y pese a plantearse una ordenación volumétrica diferente a la actual, en la práctica no supondrá un edificio que contraste mucho con el resto de la zona de actividad económica, pues ya existen edificios de similares características y tipología, como el ubicado enfrente, y que puede apreciarse en las siguientes fotografías:



Para la tramitación y aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana por parte del Ayuntamiento de Villatuerta, se estará a lo establecido en los artículos 7 y 72 del TRLFOTU.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN

Como el municipio de Villatuerta dispone de un planeamiento general y de desarrollo de la ordenación pormenorizada (Plan Parcial) para la parcela catastral 1516 del polígono 1, ya aprobado definitivamente hace mucho tiempo, partimos de la opción cero, que es la no ejecución del presente PEAU o mantenimiento de la situación actual, lo cual, en principio, no parece adecuado, debido a lo ya explicado en los apartados precedentes en relación a la inadecuación de las determinaciones urbanísticas actuales (uso y volumetría) a las necesidades de la propiedad y actividad desarrollada en la parcela. Así, se podría hablar de tres alternativas de ordenación:

a) Opción Cero: Mantener el planeamiento invariante.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, y pese a la posibilidad urbanística de ampliación de la actual nave hasta una superficie edificable de 1.200 m², la realidad es que los condicionantes actuales propios de la actividad que se desarrolla en la parcela, de estación de servicio, definen una ocupación en planta que no se adecua a la superficie, dimensiones y geometría de la parcela, y en la práctica, imposibilitan las actividades complementarias a la principal de surtidor de combustible. Esta opción está descartada actualmente, ante la inadecuación del planeamiento a la actividad a desarrollar.

b) Opción Una: Propuesta actual.

Esta propuesta mantiene, en principio, la filosofía del planeamiento actual pero adecuado a la realidad socioeconómica de los polígonos actuales en cuanto a usos, y con una propuesta de ordenación ajustada a la delimitación de la parcela, sin incremento de edificabilidad.

Se trata por tanto de posibilitar la actividad de estación de servicio – gasolinera actual, con usos complementarios y accesorios vinculados a la instalación principal, tales como comercial, hostelería, restauración y alojamiento temporal (hotelero) en interior de parcela por parte de su propietario, mejorando la ordenación edificatoria y completando la trama urbana en esta parte del polígono, con un elemento arquitectónico singular.

Esta actuación permite la colmatación del aprovechamiento asignado a la parcela manteniendo la actividad que se ejerce actualmente y posibilita su mejora y ampliación con usos complementarios para los usuarios de la actividad y del resto del polígono.

c) Opción Dos: Mantener la ordenación vigente en el planeamiento, en cuanto a alineaciones, número de plantas y altura edificatoria, modificando el régimen de usos.

La superficie edificable y su disposición sobre la parcela no varía, por lo que la imagen del conjunto permanece invariante, en relación al planeamiento actual.

Esta propuesta, pese a permitir usos complementarios al principal en planta baja, tales como cafetería, restauración, ..., no permite al propietario completar las necesidades ligadas a la mayoría de usuarios de la gasolinera (del gremio del transporte) pues el uso de alojamiento difícilmente puede emplazarse en planta baja, siendo la entreplanta el único recurso permitido para este uso.

La Opción Una es la elegida, y se desarrollará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana que posibilite la actuación futura del propietario de los terrenos, manteniendo la edificabilidad actual y con una ordenación urbanística similar a la existente, pero con mayor calidad arquitectónica para la edificación y su entorno, y generando un elemento singular o puerta de entrada al sector, que beneficiará al resto de propietarios del polígono.

9. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La actuación propuesta de modificación de usos y de alineaciones edificatorias en interior de parcela, para adecuación del planeamiento vigente a las necesidades y expectativas de la propiedad, no requiere ningún acondicionamiento de urbanización ni de instalaciones urbanas diferentes a los previstos en el planeamiento aprobado (NN.SS. y Plan Parcial), por lo que la presente propuesta no implica aumento de coste alguno ni para el propietario ni para la administración pública.

Por todo ello, y dado que la proporción de coste de urbanización interior con respecto al aprovechamiento lucrativo de la parcela es razonable y similar a otras actuaciones ejecutadas en la zona, la viabilidad económica de esta iniciativa de modificación de determinaciones urbanísticas que en la práctica permiten ampliar los usos posibles en la parcela y reordenar la misma edificabilidad que ya contempla para ella el planeamiento vigente, resulta acreditada por la propia existencia en la parcela tanto del espacio dedicado a construcción de piscinas prefabricadas que se mantiene, como por la reciente instalación de la estación de servicio-gasolinera que lleva ya algún tiempo en funcionamiento, y que es precisamente la que motiva la previsión de futura implantación de usos complementarios a esa actividad (comercial, hostelería, restauración/café y alojamiento temporal).

Por lo que respecta a la Memoria de sostenibilidad económica de la propuesta de modificación de planeamiento, es decir, del impacto de la misma para la Hacienda municipal, y bien entendido que se trata de una actuación privada en parcela privada, que no afectará ni requerirá de intervención alguna en la urbanización del polígono, de una parte, y desde la óptica de los ingresos para la Hacienda municipal, cabe mencionar las tasas por licencias urbanísticas municipales y los ICIOs por las futuras construcciones destinadas a acoger los nuevos usos previstos en la parcela (comercial, hostelería/restauración y alojamiento temporal), y de manera más recurrente o como ingresos periódicos adicionales, el incremento de la partida del impuesto municipal de contribución urbana que pueda producirse a partir de la materialización de la edificabilidad que ya prevé el planeamiento para la parcela pero que no se ha materializado y que previsiblemente se hará efectiva cuando se construyan las nuevas edificaciones proyectadas.

Y desde la óptica de los gastos para la Hacienda municipal, ha de apuntarse que no se espera que la actuación obligue al Ayuntamiento a asumir mayores gastos o cargas, ni incremento de inversión alguno, ni siquiera de mantenimiento de la urbanización, pues se tratará de aumentar los servicios que se pueden ofrecer a los habituales clientes y por tanto transportistas o vecinos que repostan en el área de servicio, cuya capacidad no se aumenta, y por tanto es poco probable que se produzca un aumento significativo de los vehículos y personas que acuden a la parcela, más allá de que esos mismos clientes encuentren más variedad de servicios de los que ahora carece la parcela.

Las infraestructuras existentes en el polígono se estiman adecuadas y suficientes para los nuevos usos previstos, sin olvidar el hecho nada desdeñable de que no se ha contemplado incremento de edificabilidad, que se mantiene en los mismos parámetros del planeamiento vigente, por lo que se ha de concluir que los equipamientos, dotaciones e infraestructuras en su día calculadas y ya ejecutadas para la edificabilidad prevista no se ven afectadas por la actuación propuesta.

En definitiva, la ejecución en su día de las determinaciones urbanísticas del futuro PEAU que seguirá a este Plan de Participación Ciudadana, no deberá implicar que el Ayuntamiento de Villatuerta deba hacerse cargo de ningún gasto adicional permanente en el tiempo derivado de esta actuación.

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se modifican los usos permitidos y las alineaciones y otros parámetros de ordenación de la edificación en interior de parcela, manteniéndose invariante la edificabilidad de la finca.

Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en el presente documento.

10. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La metodología propuesta por los técnicos que suscriben y la mercantil propietaria de los terrenos, como promotora del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión del Plan Especial de Actuación Urbana y la participación ciudadana son las siguientes:

- Elaboración del presente Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de Villatuerta.
- Difusión y publicidad. Instalación de avisos informativos en los paneles municipales, así como su publicación en la página web del ayuntamiento.
- Sesión explicativa del contenido del documento a los agentes intervinientes en el proceso, definidos en el punto 2 del presente documento, a realizar en la Casa Consistorial de Villatuerta o en el lugar designado por el Ayuntamiento (se deberá concretar una fecha).
- Periodo de recogida de aportaciones, mediante registro de entrada en la sede municipal o a través del correo electrónico de los técnicos que suscriben (lirisarri@micap.es) u otro que defina el Ayuntamiento, durante al menos 20 días, desde la aprobación y visto bueno del presente documento.
- Elaboración del documento de conclusiones al Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su posible incorporación al PEAU.

11. CONCLUSIÓN

El presente documento, como parte integrante del Plan Especial de Actuación Urbana, manteniendo las determinaciones estructurantes y modificando las pormenorizadas señaladas, a nuestro entender, supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento centrado en el interés general del Ayuntamiento así como en el legítimo interés particular del propietario de la parcela y promotor de la modificación.

Los técnicos abajo firmantes consideran justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su visto bueno y tramitación.

Villatuerta, a 31 de JULIO de 2020

El arquitecto:



D. Ignacio Azcarate Seminario
AdC Arquitectos

El abogado



D. Luis Irisarri Nagore
Nagore Abogados & Asociados

En la página siguiente, se incorpora un texto que puede ser utilizado como anuncio del Proceso de Participación por parte del Ayuntamiento de Villatuerta, para la comunicación a los agentes y para el bando en el tablón y web municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se hace público el inicio del proceso de participación ciudadana correspondiente al siguiente expediente:

Expediente: Plan Especial de Actuación Urbana para la modificación de determinaciones urbanísticas pormenorizadas de suelo urbano, en la parcela catastral 1516 del polígono 1, de Villatuerta.

Promotor: Carburantes San Miguel S.L.

Objeto del PEAU: Modificación de usos y alineaciones de edificación en interior de parcela

Responsables del proyecto: Ignacio Azcárate Seminario. AdC Arquitectos
Luis Irisarri Nagore. Nagore Abogados & Asociados

Pese a que la actuación no supone una afección significativa en su entorno, pues no varían las determinaciones de ordenación urbanística estructurante actualmente definidas en el planeamiento, por su proximidad a las parcelas colindantes, ya edificadas, y que los terrenos objeto del presente documento se encuentran en el mismo emplazamiento, polígono industrial San Miguel, **se propone la realización de una reunión explicativa abierta a toda la ciudadanía de Villatuerta, y con particular invitación a asistir a la misma a los agentes sociales implicados, identificados como los propietarios/ocupantes de las parcelas colindantes del mismo polígono.**

Asimismo, se anunciará el presente Plan de Participación del Plan Especial de Actuación Urbana en la web municipal y tablón de anuncios de la Casa Consistorial, habilitando un periodo no inferior a veinte días desde la aprobación de este documento, para presentación de aportaciones y sugerencias, bien presencialmente mediante registro de entrada en el Ayuntamiento, bien a través de correo electrónico (lirisarri@micap.es)

ANEXO 1: CÉDULA PARCELARIA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000002354271PF

Municipio VILLATUERTA

Entidad VILLATUERTA

Expedida el 1 de agosto de 2020

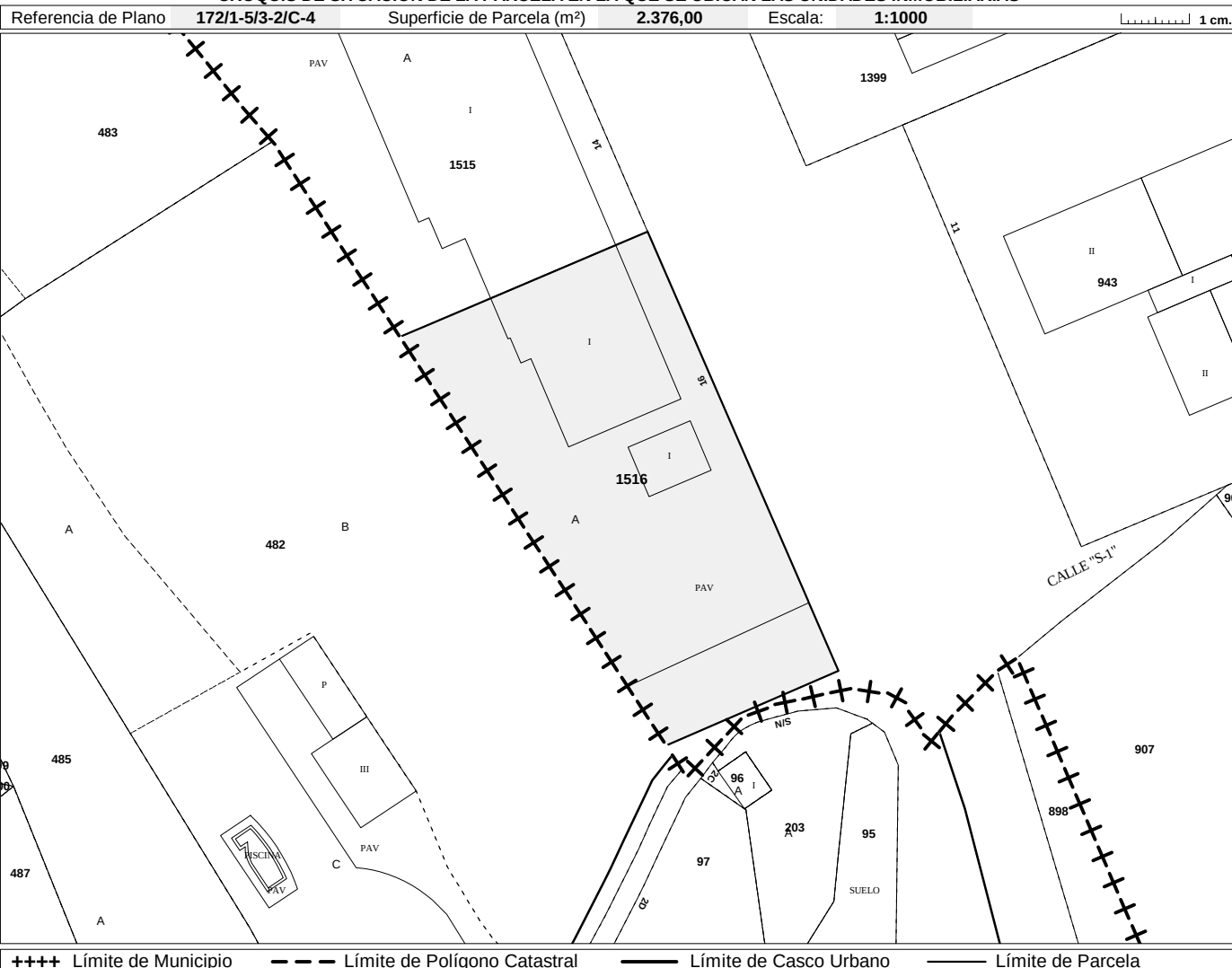
vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/BWV085VOPH

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
1	1516	1	1	CR TAFALLA, 16 BJ	366,20		ALMACEN INDUSTRIA
1	1516	1	2	CR TAFALLA, 16 BJ	1.533,30		PAVIMENTO
1	1516	1	3	CR TAFALLA, 16 BJ	78,40		ESTACION SERVICIOS
1	1516	1	4	CR TAFALLA, 16 BJ	96,30		LOCALES COMERCIAI

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



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

ANEXO 2: FOTOGRAFÍAS









ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE NN.SS. DE VILLATUERTA

situación
PARCELA CATASTRAL 1516 DEL POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA

promotor
CARBURANTES SAN MIGUEL S.L.

plano de
SITUACIÓN

fecha
agosto 20

nº proyecto
2009_V

nº plano



Ignacio Pizarre Seminario

C/Pedro Aranz 3, 1º D.I.10, 31006 Pamplona, T:948 361 861, F:948 361 844, Web: www.adcarquitectos.es

escala
A4 1:10000
modifica a

01

2009_V_Plan_Villatuerta



 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE NN.SS. DE VILLATUERTA

situación	fecha
PARCELA CATASTRAL 1516 DEL POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA	agosto 20
promotor	nº proyecto
CARBURANTES SAN MIGUEL S.L.	2009_V
plano de	nº plano
EMPLAZAMIENTO	



Ignacio Pizarro Seminario

c/Pedro Abaraz 3, 1º D.I.10, 31006 Pamplona. T:948 361 661. F:948 361 844. Web: www.adcarquitectos.es

escala A4 1:5000
modifica a

02

2009_U_PPC VILLATUERTA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE NN.SS. DE VILLATUERTA

situación	fecha
PARCELA CATASTRAL 1516 DEL POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA	agosto 20
promotor	nº proyecto
CARBURANTES SAN MIGUEL S.L.	2009_V
plano de	nº plano
ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN	



Ignacio Azcarate Seminario
C/Pedro Arana 3, 1º Of.10, 31006 Pamplona, T:948 361 861, F:948 361 844, Web: www.adcarquitectos.es

escala
A4 1:1000
modifica a

03

2009_U_PPC VILLATUERTA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE NN.SS. DE VILLATUERTA

situación	PARCELA CATASTRAL 1516 DEL POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA	fecha	agosto 20
promotor	CARBURANTES SAN MIGUEL S.L.	nº proyecto	2009_V
plano de	PROPUESTA DE ACTUACIÓN, ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN	nº plano	



Ignacio Fozcarate Seminario

C/Pedro Aranz 3, 1º 01.10, 31006 Pamplona, T.349 361 061, F.349 361 844, Web: www.adcarquitectos.es

escala A4 1:1000
modifica a

04

2009_V_1_PPG-VILLATUERTA