

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLATUERTA
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
en el ámbito del suelo urbano industrial **UI-1 Y S-4**

AGOSTO DE 2.021

MEMORIA

1. PROMOTOR Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

El Ayuntamiento de Villatuerta, de oficio, va a proceder al trámite de modificación de planeamiento con el fin de ajustar los usos lucrativos previstos para su desarrollo en las parcelas destinadas a usos industriales del suelo urbano consolidado emplazadas en las denominadas unidades UI-1 y S-4 por las NNSS de Villatuerta.

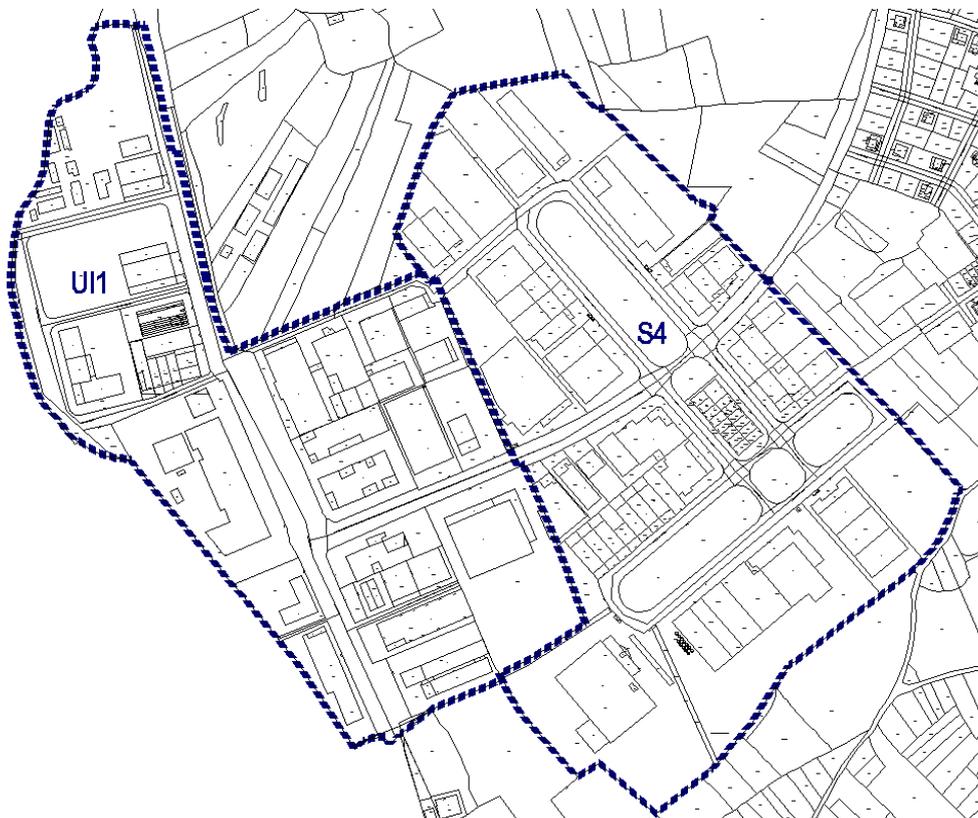
También para estas zonas se pretende ajustar la dimensión de las parcelas, de tal forma que se posibilite la segregación, en ciertas condiciones, de las mismas.

Por último, se aprovecha el trámite para aclarar la redacción del articulado vigente que regula las condiciones edificatorias de los volúmenes ordenados en la zona consolidada del polígono industrial San Miguel (UI-1)

2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La normativa vigente para estos suelos es:

- Normas Subsidiarias de Villatuerta, vigentes desde 07/07/93.
- Plan Parcial Polígono Industrial San Miguel, vigente desde 22/09/89 y sus modificaciones posteriores, particularmente:
 - Modificación Polígono San Miguel definición de parcelas, vigente desde 02/11/92.
 - Modificación Polígono San Miguel Zona Consolidada, vigente desde 07/10/94.
 - Estudio de Detalle Parcela 1_1453 vigente desde 15/08/08.



El ámbito de la presente modificación es el reflejado en la imagen anterior. La denominación UI-1 y S-4 atiende a lo establecido por las NNSS, no obstante, y dado que el texto normativo regulador es el plan parcial del año 1989, debe aclararse que el UI-1 es denominado en ese Plan Parcial como zona consolidada y el S-4 como zona de ampliación.

3. MARCO LEGAL

Según establece el artículo 49 del DFL 1/2.017 (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 de Navarra) relativo a las Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística y conforme a lo establecido en su apartado 3 d):

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

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

Conforme a lo establecido por el artículo 77 del DFL 1/2.017, relativo al Procedimiento de modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en su apartado 7:

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

Según establece el artículo 7.3 del anterior texto legal, relativo a la participación ciudadana, este tipo de expedientes está sujeto al trámite previo de un Proceso Participativo que ha sido desarrollado y cuyas conclusiones, que se adjuntan como anexo al documento por su extensión, han sido atendidas en el presente expediente.

El contenido de este documento se adecua a las exigencias establecidas por el artículo 61 del DFL 1/2.017 y demás de referencia:

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 territorial 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:

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

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

d) El Estudio de Movilidad generada.

Su procedimiento de tramitación es el establecido en el artículo 72 del precitado texto legal.

Se procederá de la manera siguiente:

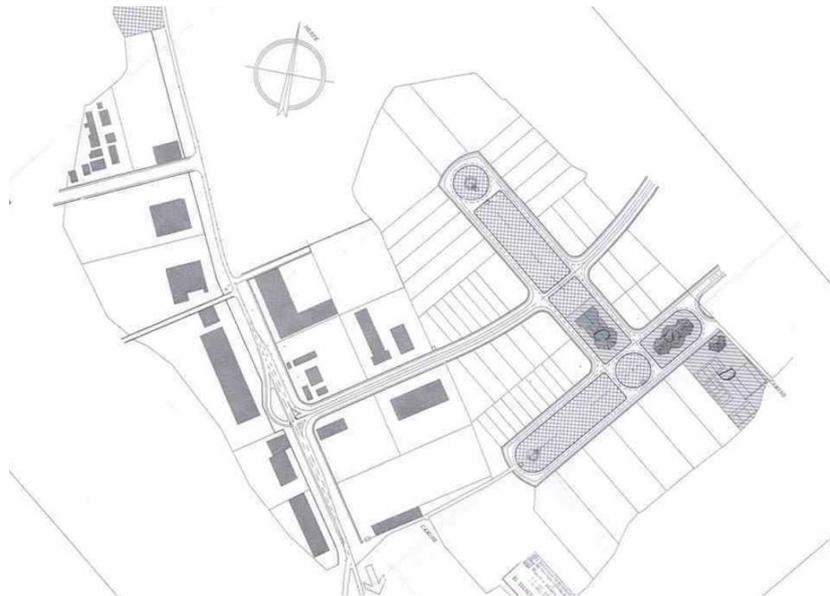
- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Villatuerta.
- Exposición al público durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.
- A la vista del resultado de la información pública, el propio Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren.
- Remisión del documento aprobado definitivamente al Servicio del Territorio y Paisaje, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control.

4. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN PREVISTA

Situación de partida en cuanto a los usos:

Actualmente en el ámbito del polígono industrial definido por el Plan Parcial, se establece que el uso principal es el industrial, excepto para las parcelas destinadas a usos comerciales emplazadas en la zona central (parcelas catastrales 8, 214, 318, 465, 510, 568, 578, 608, 633, 647, 650, 652 a 655 del polígono 1) y que están siendo ahora objeto del trámite de un PEAU destinado precisamente a ajustar los usos pormenorizados.

<https://gissiu.tracasa.es/navegar/iframeLegend.aspx?UNIVERSE=PP\\\\011540\\\\101&CODMUN=257&PIXANCHO=1164&PIXALTO=801>



No se establece ninguna normativa de pormenorización de usos de tal forma que los únicos implantables son los industriales.

Sin embargo, hay ciertas actividades de servicios que pueden llegar a requerir de puntos de venta minorista o mayorista o zonas de venta al público de pequeña entidad vinculadas al uso principal industrial.

En cuanto a la normativa foral, existe una ley reguladora del comercio en Navarra, LF 17/2.001, que establece entre otras cuestiones, lo siguiente:

Artículo 2, Principios Rectores (según redacción de L.F. 6/2.010)

La presente Ley Foral se regirá por los siguientes principios rectores, potenciando;

- a) El mantenimiento del sistema del comercio minorista dentro del núcleo urbano de los municipios navarros.*
- b) El acceso en condiciones de igualdad y diversidad a la oferta y formatos comerciales.*
- c) El crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano.*
- d) El mantenimiento de un nivel elevado de calidad en la prestación de los servicios.*
- e) La participación de agentes sociales, en especial de los consumidores, en el desarrollo comercial.*

Artículo 16. Principios que rigen la instalación de los establecimientos comerciales.

La implantación o instalación de los establecimientos comerciales minoristas estará sujeta a los siguientes principios:

- a) Libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.
- b) Simplicidad de los trámites en el acceso a una actividad de servicios y en su ejercicio.
- c) Proporcionalidad en el otorgamiento de autorizaciones, en consideración al interés general.
- d) Favorecimiento del comercio dentro del núcleo urbano de los municipios, así como de la renovación y regeneración urbana.
- e) Potenciación de un modelo de ciudad en el que exista una armonía entre los usos residenciales y las actividades comerciales.
- f) Crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano y reduciendo al máximo el impacto de las implantaciones sobre el territorio.
- g) Reducción de la movilidad con la finalidad de evitar los desplazamientos innecesarios que congestionan las infraestructuras públicas e incrementan la contaminación atmosférica.
- h) Garantizar la diversidad de oferta y de operadores, ofreciendo las máximas posibilidades para todos los ciudadanos y de todos los sectores sociales, especialmente los que se encuentren en situación de dependencia.
- i) Ahorro y eficiencia en el consumo de energía, así como potenciación de las energías renovables.
- j) Gestión adecuada de los residuos generados por la actividad con medidas dirigidas a su reducción y, en particular, al aprovechamiento de los residuos alimenticios.

Artículo 18. Planes Generales Municipales.

1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial.
2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:

- a) Una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la presente Ley Foral en sus artículos 16, 17 y 19.6.
- b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.
- c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad.

Artículo 19. Autorización e implantación de establecimientos comerciales mediante un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.

1. La instalación de establecimientos comerciales no estará sujeta, con carácter general, a autorización.
2. Quedarán sujetos a la tramitación de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, promovido por el operador o el promotor, las implantaciones de grandes establecimientos comerciales, así como las ampliaciones de quienes ya estuvieran instalados cuando se incremente la superficie inicial en más de 500 metros cuadrados y por una sola vez siguiendo los criterios contemplados en la presente Ley Foral.
3. Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial minorista los establecimientos individuales o colectivos dedicados al comercio minorista que tengan una superficie útil para venta y exposición de productos superior a 2.500 metros cuadrados.
4. A los efectos del cómputo de superficies, se entiende por superficie útil para la exposición y venta de artículos o muestra de servicios aquella en que se expongan los mismos, habitual u ocasionalmente, así como los espacios destinados al tránsito de personas y a la presentación, dispensación y cobro de los

productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, aparcamientos, zonas de carga, descarga y almacenaje no visitables por el público y en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo.

5. Quedan excluidos del concepto de gran establecimiento comercial los mercados municipales, así como aquellos dedicados a ventas de vehículos y carburantes, maquinaria industrial, jardinería y a materiales de construcción y saneamiento así como los ubicados en zonas transfronterizas.

6. Podrán instalarse grandes establecimientos comerciales exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables con un uso residencial dominante. Se considera uso residencial dominante aquél que contenga áreas residenciales con vivienda colectiva continuada de 250 viviendas o 600 habitantes y una densidad residencial de 40 viviendas por hectárea. Excepcionalmente podrán implantarse, así mismo, en zonas industriales que hayan sido recuperadas y que formen parte de la ciudad o de su continuo.

7. Los Planes Sectoriales a los que se refiere el apartado 2 del presente artículo, deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial que rijan en el ámbito de actuación y en todo caso, incluirán un estudio de la movilidad generada y cuantos otros sean requeridos por el Plan de Ordenación Territorial y los Departamentos del Gobierno de Navarra.

Las NNSS previas a este texto legal, no incluye los contenidos establecidos por esta ley ni evalúa la conveniencia de la presencia de un comercio fuera del núcleo urbano.

En conclusión y a la vista del estado actual de los usos industriales y las demandas existentes de usos complementarios, se considera oportuno permitir los usos comerciales minoristas completando a las actividades industriales siempre que sean un uso secundario y derivado del principal, industrial.

Situación de partida en cuanto a la dimensión de las parcelas:

La justificación en cuanto al dimensionado de la parcela mínima viene aparejado a la demanda de los últimos tiempos. Tal como puede apreciarse se han venido realizando segregaciones de parcelas hasta fechas recientes cuando se consultó este extremo al Servicio de Urbanismo del Gobierno de Navarra desde donde se nos recomendó la conveniencia de regular la dimensión mínima de las parcelas.

La normativa no establece las posibilidades de segregación de las parcelas industriales, si bien la memoria del Plan Parcial impone determinadas condiciones, a las parcelas, que son las detalladas en el punto 11.3, y dicen:

- Retranqueos obligatorios de 9 a 15 m. según la zona y viales.
- Ocupaciones obligatorias que darán una continuidad en la imagen de las fachadas.
- Ocupaciones máximas del 60 al 70%.
- Parcelas mínimas de 15 m. de fachada y entre 40 y 65 m. de fondo.

La concreción respecto a la dimensión mínima de las parcelas va a venir aparejada principalmente a los resultados del estudio de movilidad, dado que son estos condicionantes de infraestructura los que van a determinar la suficiencia del sistema, partiendo para empezar de las obligaciones legales de aparcamiento en función de la dimensión media de las parcelas conforme a lo exigido por el DF 85/95 en su artículo 26.

Situación de partida en cuanto a la regulación de las alturas y el número de plantas en la zona consolidada.

Actualmente la regulación de alturas y número de plantas es:

- Para el polígono consolidado, lo establecido por el artículo 30 de la Modificación Polígono San Miguel Zona Consolidada, vigente desde 07/10/94.
- Para la zona de ampliación, lo establecido por el artículo 25 de la Modificación Polígono San Miguel, vigente desde 08/10/99.

En el artículo 30 se establece lo siguiente:

La altura máxima, desde la rasante del terreno donde se asienta el edificio hasta el comienzo de la estructura de cubierta, será como máximo de 8 m.

Se excepcionarán de esta altura máxima aquellas empresas que justifiquen, en base a las exigencias de su proceso productivo, la necesidad de una altura de edificación superior al máximo recogidos en las presentes normas reguladoras.

Siguiendo el criterio general que establece el plan parcial para las zonas de ampliación es decir el conjunto de parcelas ubicadas en el S-4, la superficie grafiada en los planos es la ocupable en planta baja y sobre la que se aplica la altura establecida. En el caso de la zona de ampliación se aclaran las fichas normativas que la altura en longitud se corresponde con un número máximo de planta baja y entreplanta sin embargo esta cuestión no se especifica para la zona consolidada.

De esta forma no queda regulado el número de plantas que, a priori, debería limitarse a la baja. Sin embargo se aprecia en el área consolidada del polígono la presencia generalizada de entre plantas.

En cuanto a la zona de ampliación, el artículo 25 establece lo siguiente:

La altura obligada para todo el polígono hasta el comienzo de la estructura de cubierta será de 6,5 m con las siguientes excepciones: parcela C 7 y parcela D 10 en las que se dispone un mínimo de altura hasta el comienzo de la estructura de cubierta de 6,5 y un máximo de 8 m.

Se excepcionaran de esta altura obligada aquellas empresas que justifiquen, en base a las exigencias de su proceso productivo, la necesidad de una altura de edificación superior al máximo recogido en las presentes normas reguladoras.

Además, y para el polígono consolidado, en el año 2.009 se tramitó una ordenanza para la construcción de plantas de sótano que los viabilizaba. En la zona de ampliación no existe un criterio regulador, pero sin embargo sí que se localizan sótanos en algunas parcelas.

Es por ello por lo que se considera conveniente regular las entreplantas para la zona consolidada de manera equivalente a la empleada para la zona de ampliación y regular los sótanos para la zona de ampliación de manera equivalente a la empleada en la zona consolidada, formalizando el criterio que en la práctica ya se ha aplicado.

5. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El estudio de movilidad generada por la propuesta de modificación debe evaluar principalmente las condiciones de movilidad y accesibilidad rodada y peatonal hasta las áreas industriales.

La conexión del polígono industrial con el suelo urbano residencial está asegurada mediante una acera de dimension suficiente que circula a ambos lados de la calle Larresbeltza.



Distinta situación tiene la franja del polígono consolidado ubicado en las márgenes de la carretera Estella-Tafalla: NA-132, donde se observan discontinuidades así como tramos sin recorrido peatonal definido.



Reservas de aparcamiento: Se considera que, como criterio general, debería acreditarse la disponibilidad de al menos dos plazas de aparcamiento en espacio público por cada 100 m² construidos de zonas de venta al público.

Para evaluar la posible segregación de la parcela el condicionante de partida lo constituye sin duda la dimensión media de las parcelas industriales en tanto en cuanto este dato condiciona la reserva de plazas de aparcamiento (según lo establecido por el artículo 26 del DF 85/95 según redacción del DF 589/1999 vigente desde 10/12/99) que queda definida de la siguiente manera:

- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500 m²: 1 plaza por cada 70 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500 m² e inferior a 3.000 m²: 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000 m² e inferior a 5.000 m²: 1 plaza por cada 150 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000 m² e inferior a 20.000 m²: 1 plaza por cada 200 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000 m²: no será necesario prever plazas de aparcamiento ubicadas en espacio público.

Se han estudiado las reservas del polígono S-4 conforme a los datos recogidos en el planeamiento vigente según lo reflejado en el apartado 2 de esta memoria y detectamos lo siguiente:

ÁMBITO	Nº PARCELAS		SUPERFICIE PRIVADA	EDIFICABILIDAD	NORMATIVA
	Real	Urbanístico	m ²	m ²	
S-4 Industrial	42	53	163.726,00	97.884,00	Modif PP San Miguel 02/11/92
S-4 Comercial	15	16	2.584,00	2.777,00	Ed Parcela 143_1 15/08/08
UI-1	31	14	138.001,50	84.168,00	Modif PP San Miguel Zona Consolidada 07/10/94

ÁMBITO	PARCELA MEDIA m ²	RESERVA MÍNIMA	R. ACTUAL E. PÚBLICO	R. ACTUAL E. USO PÚBLICO	total
		plazas	plazas eep	plazas eep	
S-4 Industrial	3.263,66	653	211	843	1.054
S-4 Comercial	161,50	40	40	0	40
UI-1	4.451,66	561	345	0	345

La reserva en espacio de aparcamiento en espacio de uso público puede desarrollarse dentro de la parcela privada.

De los datos obtenidos cabe concluir que:

- no cabría la segregación de las parcelas industriales situadas en el ámbito de la UI-1

- para el S-4 Industrial, la reserva actual equivale a la exigible para una parcela media mayor o igual a 1.500 m². (97.884 m² edificados/ 1 plaza/100 m² edificados = 978 plazas < 1.054 plazas.

Se ha evaluado la suficiencia de la reserva estudiando una parcela mínima de 10 m de frente y 800 m² de superficie, obteniéndose los siguientes resultados:

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA A	m ²	m			
A1	2.438,00	40	3,0	4,0	3
A2	1.080,00	20	1,4	2,0	1
A3	1.382,00	43	1,7	4,3	1
A4	1.504,00	43	1,9	4,3	1
A5	1.193,00	20	1,5	2,0	1
A6	2.637,00	33	3,3	3,3	3
SUBTOTAL	10.234,00				10

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA B	m ²	m			
B1	2.104,00	43	2,6	4,3	2
B2	810,00	15	1,0	1,5	1
B3	810,00	15	1,0	1,5	1
B4	810,00	15	1,0	1,5	1
B5	810,00	15	1,0	1,5	1
B6	810,00	15	1,0	1,5	1
B7	810,00	15	1,0	1,5	1
B8	810,00	15	1,0	1,5	1
B9	810,00	15	1,0	1,5	1
B10	810,00	15	1,0	1,5	1
B11	1.855,00	30	2,3	3,0	2
B12	2.327,00	43	2,9	4,3	2
B13	1.582,00	25	2,0	2,5	2
B14	1.686,00	25	2,1	2,5	2
B15	1.815,00	25	2,3	2,5	2
B16	1.970,00	25	2,5	2,5	2
B17	2.579,00	20	3,2	2,0	2
SUBTOTAL	23.208,00				25

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA C	m ²	m			
C1	4.445,00	25	5,6	2,5	2
C2	5.670,00	35	7,1	3,5	3
C3	5.625,00	35	7,0	3,5	3
C4	5.580,00	35	7,0	3,5	3
C5	5.570,00	35	7,0	3,5	3
C6	8.750,00	29	10,9	2,9	2
C7	25.571,00	50	32,0	5,0	5
SUBTOTAL	61.211,00				21

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA D	m2	m			
D1	1.890,00	33	2,4	3,3	2
D2	1.100,00	20	1,4	2,0	1
D3	1.600,00	20	2,0	2,0	2
D4	2.130,00	25	2,7	2,5	2
D5	2.302,00	25	2,9	2,5	2
D6	2.140,00	25	2,7	2,5	2
D7	2.078,00	25	2,6	2,5	2
D8	2.018,00	25	2,5	2,5	2
D9	1.912,00	25	2,4	2,5	2
D10	9.520,00	20	11,9	2,0	2
D11	6.500,00	35	8,1	3,5	3
D12	5.080,00	30	6,4	3,0	3
D13	3.301,00	25	4,1	2,5	2
D14	2.390,00	25	3,0	2,5	2
SUBTOTAL	43.961,00				29
PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
MANZANA E	m2	m	por superficie	por frente	previsto
E1	3.210,00	35	4,0	3,5	3
E2	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E3	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E4	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E5	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E6	3.800,00	42	4,8	4,2	4
E7	3.360,00	30	4,2	3,0	3
E8	3.372,00	44	4,2	4,4	4
E9	4.370,00	28	5,5	2,8	2
SUBTOTAL	25.112,00				24
TOTAL	163.726,00				109

Aplicando estos datos, la superficie de parcela media ascendería a (163.726 m²/109 parcelas) 1.502,07 m², resultando que la reseva actual de plazas de aparcamiento sería suficiente.

6. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA

A la vista de los datos estudiados cabe alcanzar las siguientes conclusiones:

- La disponibilidad de parcelas para uso industrial es un recurso valioso para el municipio de Villatuerta.
- Es necesario prever una compatibilidad entre los usos comerciales e industriales que permita una ocupación cómoda del polígono.
- Para la implantación de usos terciarios y comerciales en áreas no residenciales debe acreditarse que se cuenta con unas condiciones de accesibilidad y aparcamiento mínimas.

En base a estas premisas se han definido una serie de escenarios posibles. Se plantean tres propuestas de ordenación:

- la propuesta 0, mantener la situación actual, seguir sin establecer una regulación de los usos complementarios o compatibles con los industriales y sin regular las segregaciones de parcela.
- la propuesta 1, consistente en restringir los usos comerciales en las áreas industriales, imposibilitando su implantación y la segregación de parcelas.
- la propuesta 2, sería:
 - permitir la implantación de usos comerciales que tengan una superficie útil para venta y exposición de productos inferior a 2.500 metros cuadrados, siempre y cuando acrediten disponer de una reserva mínima de al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en espacios de uso público.
 - Permitir la segregación de las parcelas industriales en el S4 siempre y cuando cuenten las resultantes con un frente mínimo a vial de 10 m y una superficie de parcela de 800 m².

7. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

La jerarquización de usos prevista no supone afección ninguna a las necesidades de suministro y acometida a las redes de infraestructuras actuales.

Respecto a la suficiencia de servicios aparejada al ajuste en la dimensión de las parcelas, no parece que el cambio pueda suponer una afección importante en cuanto a las demandas previstas, dado que la superficie de las parcelas se mantiene holgada, no obstante se solicitará informe a las empresas suministradoras de los servicios de agua saneamiento y electricidad para conformar este extremo.

8. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

La propuesta no tiene incidencia económica más allá de los ingresos derivados por la implantación de las industrias o comercios que se entienden equiparables a los actuales.

9. CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Constituyen el marco territorial y el resto del ordenamiento urbanístico para el ámbito de la modificación que nos ocupa los siguientes instrumentos:

- POT 4, Zonas Media, vigente desde el 21/07/11. Se emplaza en la Subárea 04.4 Área Urbana de Estella. El POT incluye como suelo urbano el actualmente delimitado por las NNSS.

Villatuerta se recoge como un núcleo vertebrador a escala regional junto a Estella y Ayegui.

Uno de los objetivos del POT es impulsar el papel de los núcleos vertebradores y entre los objetivos de la subárea precisamente se especifica:

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.

Se plantea Villatuerta como núcleo destinado a la producción industrial dentro de una estrategia general para el área de desarrollar la actividad económica.

La propuesta es por tanto continuista y plenamente compatible con el planeamiento territorial.

10.PERSPECTIVA DE GÉNERO

El art. 55.2 L.F. 17/2019, de 11 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, dispone:

En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

El presente PEAU no se encuentra entre los supuestos previstos en el art. 22 L.F. 17/19 que exigen la incorporación de Informe de Impacto de Género, y tampoco se ha aprobado todavía el Decreto Foral que deberá definir el contenido y procedimiento de elaboración de dicho Informe conforme a la Disposición Final Segunda del citado texto legal.

No obstante, en la redacción del presente PEAU se han tenido en cuenta las determinaciones de la citada norma foral si bien dado el ámbito y objetivos de este (jerarquización de usos establecidos en el planeamiento vigente), no se aprecian aspectos de la ordenación que puedan tener impacto de género relevante.

En particular se han atendido a estas prescripciones en la definición de los espacios a urbanizar para el acceso a las áreas que desarrollen usos comerciales.

11.EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Conforme a lo establecido por Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEo) y Simplificada (EAEs) y conforme al criterio transmitido por la dirección general de Medio Ambiente, el PEAU que nos ocupa, por no suponer un cambio de uso sino una jerarquización de los ya vigentes no precisa de Evaluación Ambiental estratégica no generándose efectos distintos a los actuales sobre el medio ambiente derivados de su aplicación.

12. INTERÉS GENERAL.

Del análisis del planeamiento vigente, así como de la lectura del resto de aportados, se constata que la normativa y régimen de usos actuales no son los más convenientes para la localidad por lo que se propone la nueva jerarquización de los usos pormenorizados, que mantiene invariante la superficie edificable máxima y el aprovechamiento.

13.CONCLUSIONES AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Para el trámite de este Plan Especial y de manera previa se ha desarrollado un Proceso Participativo estructurado conforme al Plan de Participación que se adjunta como Anexo 1 a este documento.

Dentro del programa de medidas desarrolladas se incluyó una sesión participativa abierta a la cual asistieron 10 personas y que se celebró el 03 de mayo de 2.021 en el polideportivo municipal.

Se plantearon en esa sesión algunas consultas, pero no se ha presentado ninguna sugerencia durante el periodo participativo.

14.NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA

El marco normativo en el que se encuadra la presente modificación es el Plan Parcial del Polígono Industrial San Miguel, vigente desde 22/09/1989.

En cuanto a la regulación del número de plantas en la zona consolidada del polígono UI-1, actualmente la normativa vigente es el artículo 30 que, conforme a lo establecido por la redacción vigente desde 15/05/2.014 (BON 93), establece lo siguiente:

La altura máxima, desde la rasante del terreno donde se asienta el edificio hasta el comienzo de la estructura de cubierta, será como máximo de 8 m.

Se excepcionarán de esta altura máxima aquellas empresas que justifiquen, en base a las exigencias de su proceso productivo, la necesidad de una altura de edificación superior al máximo recogidos en las presentes normas reguladoras.

La relativa a la zona de ampliación regulada por el artículo 25 establece lo siguiente:

La altura obligada para todo el polígono hasta el comienzo de la estructura de cubierta será de 6,5 m con las siguientes excepciones: parcela C 7 y parcela D 10 en las que se dispone un mínimo de altura hasta el comienzo de la estructura de cubierta de 6,5 y un máximo de 8 m.

Se excepcionarán de esta altura obligada aquellas empresas que justifiquen, en base a las exigencias de su proceso productivo, la necesidad de una altura de edificación superior al máximo recogido en las presentes normas reguladoras.

Tal y como se ha advertido anteriormente no existe una normativa previa que regule las determinaciones relativas a compatibilidad de usos terciarios y segregaciones, es por ello por lo que no existe un artículo de normativa que se modifique, sino que se añaden dos nuevos artículos al texto normativo actual:

TITULO CUARTO: OTRAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN AL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA

- Artículo 33: Compatibilidad de usos en el ámbito del S-4 (zona de ampliación) y I UI-1 (zona consolidada)
- Artículo 34: Condiciones de segregación en el ámbito del S-4 (zona de ampliación)

El texto normativo propuesto, **que queda recogido en rojo**, es el siguiente:

Artículo 25: Plantas y alturas de las edificaciones en la zona de ampliación (S-4).

La altura obligada para todo el polígono hasta el comienzo de la estructura de cubierta será de 6,5 m con las siguientes excepciones: parcela C 7 y parcela D 10 en las que se dispone un mínimo de altura hasta el comienzo de la estructura de cubierta de 6,5 y un máximo de 8 m.

Se excepcionarán de esta altura obligada aquellas empresas que justifiquen, en base a las exigencias de su proceso productivo, la necesidad de una altura de edificación superior al máximo recogido en las presentes normas reguladoras.

El número máximo de plantas sobre rasante es la recogida en la ficha particular de cada parcela (o la que establezcan los instrumentos urbanísticos pormenorizados que las sustituyan). Se permite la ejecución de sótanos bajo rasante con las siguientes condiciones:

- *Se define como planta de sótano la ejecución de obra bajo rasante en su cota 0, debiendo disponer de una altura mínima libre de 2,50 m.*
- *Las edificaciones podrán disponer de planta de sótano que se desarrollará ocupando bajo rasante la misma superficie de la parcela ocupable por edificación sobre rasante.*
- *La planta de sótano podrá incorporarse al proceso productivo y podrá destinarse, a su vez, a almacenamiento de materias primas o productos acabados, así como al aparcamiento de vehículos.*
- *Si la planta de sótano se destinara, en todo o en parte, a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso al mismo podrán ocupar el suelo libre de edificación de la parcela.*
- *Las rampas de acceso no podrán invadir espacios públicos, debiendo retranquearse en todos los casos y, como mínimo, dos metros de la alineación exterior de la parcela, o desde su línea de cierre.*

Cuando se prevean en los frentes de la edificación deberán retranquearse como mínimo cinco metros del cierre de la parcela o alineación exterior de la misma.

- Los accesos peatonales a la planta de sótano discurrirán por el interior de las edificaciones y, en ningún caso, conformarán como anexos a los paños de fachada o muros perimetrales.

Artículo 30: Plantas y alturas de las edificaciones en la zona consolidada (UI-1).

El número máximo de plantas es de planta sótano, baja y entreplanta (o la que establezcan los instrumentos urbanísticos pormenorizados). La altura mínima de la entreplanta será de 2,20 m.

Los sótanos de las zonas consolidadas y de ampliación se regularán conforme a las determinaciones de la ordenanza publicada en el BON 138 de 09/11/09:

- Se define como planta de sótano la ejecución de obra bajo rasante en su cota 0, debiendo disponer de una altura mínima libre de 2,50 m.
- Las edificaciones podrán disponer de planta de sótano que se desarrollará ocupando bajo rasante la misma superficie de la parcela ocupable por edificación sobre rasante.
- La planta de sótano podrá incorporarse al proceso productivo y podrá destinarse, a su vez, a almacenamiento de materias primas o productos acabados, así como al aparcamiento de vehículos.
- Si la planta de sótano se destinara, en todo o en parte, a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso al mismo podrán ocupar el suelo libre de edificación de la parcela.
- Las rampas de acceso no podrán invadir espacios públicos, debiendo retranquearse en todos los casos y, como mínimo, dos metros de la alineación exterior de la parcela, o desde su línea de cierre.

Cuando se prevean en los frentes de la edificación deberán retranquearse como mínimo cinco metros del cierre de la parcela o alineación exterior de la misma.

- Los accesos peatonales a la planta de sótano discurrirán por el interior de las edificaciones y, en ningún caso, conformarán como anexos a los paños de fachada o muros perimetrales.

La altura máxima, desde la rasante del terreno donde se asienta el edificio hasta el comienzo de la estructura de cubierta, será como máximo de 8 m.

Se excepcionarán de esta altura máxima aquellas empresas que justifiquen, en base a las exigencias de su proceso productivo, la necesidad de una altura de edificación superior al máximo recogidos en las presentes normas reguladoras.

TITULO CUARTO: OTRAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN AL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN MIGUEL DE VILLATUERTA

Artículo 33: Compatibilidad de usos en el ámbito del S-4 (zona de ampliación) y I UI-1(zona consolidada)

Uso principal: En la zona de ampliación, el establecido por la ficha normativa para cada parcela de la zona de ampliación (S-4)

En la zona consolidada (UI-1, el industrial.

Uso equivalente: Se considera equivalente al uso industrial el de talleres y almacenaje.

En las entreplantas se consideran equivalentes al uso de oficinas los usos complementarios o auxiliares al industrial. (Estos últimos no habrán de cumplir las exigencias de ubicación establecidos por el artículo 26).

Usos compatibles: Con el industrial y para todo el ámbito del polígono son compatibles los usos comerciales, servicios y terciarios vinculados al principal sin que supongan más del 40% del conjunto de la superficie hasta una superficie máxima inferior a 2.500 m².

En actividades mixtas de almacenaje y comercial computará como espacio comercial todo aquel accesible al cliente incluyendo las áreas de circulación y exposición (este criterio es municipal y ajeno a lo establecido por el art.19 de la LF 6/2.010)

Para el desarrollo de cualquier uso comercial será necesario acreditar la existencia de una conexión peatonal accesible debiendo realizarse las actuaciones constructivas y de iluminación complementarias que sean necesarias para su ejecución. Para ellos los expedientes de actividad clasificada deberán definir y justificar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, para la definición de un recorrido peatonal accesible y su iluminación.

Artículo 34: Condiciones de segregación de parcelas industriales.

UI-1 (zona consolidada): No cabe la segregación de las parcelas industriales.

S-4 (zona de ampliación): Cabe la segregación de parcelas industriales siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- *Frente mínimo: 10 m.*
- *Superficie mínima: 800 m².*

Para la segregación de parcela deberá presentarse documentación suficiente en la que se establezca la distribución de derechos (edificabilidad) y obligaciones (reserva mínima de aparcamientos) para las parcelas segregadas.

15.RELACIÓN DE AFECTADOS

Se recoge a continuación la relación de parcelas afectadas estructuradas por manzanas.

Todas las parcelas se ubican en el polígono fiscal 1. En el caso de las parcelas señaladas con asterisco del ámbito S-4 y todas las del UI-1 no coincide la delimitación exacta de la parcela catastral con la parcela o manzana urbanística.

S-4	
PARCELA	PARCELA
MANZANA A	CATASTRAL
A1	1836
A2	1837
A3	1838
A4	1839
A5	1840
A6	1841
MANZANA B	
B1	1814
B2	
B3	1815
B4	1816

B5	1817
B6	1818
B7	1819
B8	1820
B9	1821
B10	1822
B11	1823
B12	
B13	2091
B14	
B15	1810
B16	1809
B17	1808
MANZANA C	
C1	2296*
C2	
C3	
C4	2309*
C5	
C6	
C7	1826
MANZANA D	
D1	1780
D2	1781
D3	1782
D4	1783
D5	
D6	
D7	2174
D8	
D9	
D10	1790
D11	1511-1512
D12	1793
D13	1794
D14	1795
MANZANA E	
E1	1798
E2	1799
E3	1800
E4	1801
E5	1803
E6	1804
E7	2175
E8	

E9

UI-1	PARCELA
MANZANA	CATASTRAL
MANZANA 1	966
MANZANA 2	943
	1399
MANZANA 3	1837
	1443
	1444
	1445
	1446
MANZANA 4	942
MANZANA 5	1515
	1516
MANZANA 6	965
MANZANA 7	1486
	1487
	1488
	1489
	1490
	1476
	2204
	2205
MANZANA 8	968
	1477
	1478
MANZANA 9	2205
	2206
	970
MANZANA 10	970
MANZANA 11	1440
	1440
	2032
MANZANA 12	1517
	1518
	960
MANZANA 13	961
MANZANA 14	962

16.CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente recogido se da por completado el documento de Plan Especial de Actuación urbana para iniciar su trámite.

En Pamplona, a AGOSTO DE 2.021.

La arquitecta