

ANUNCIO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO AL TRÁMITE DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 890 DEL POLÍGONO 1, DE VILLATUERTA.

Con fecha 17 de junio de 2026, tuvo entrada en el registro electrónico del Ayuntamiento de Villatuerta, con nº de registro 319/2026, el Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), promovido por don Dimpy Lal Kaur y doña Janire Lezaun Gastón, para definir la naturaleza y el alcance de la modificación de las características urbanísticas de la parcela 890 del Polígono 1, de Villatuerta, sita en la calle Correo nº 5, de Villatuerta, a fin de permitir el desarrollo a contra terreno de una vivienda unifamiliar atendiendo a las condiciones topográficas excepcionales de dicha parcela y viviendas colindantes, concretamente, modificar los artículos 5 y 16 de la normativa particular de la AR-1.

El artículo 7.3 del Decreto Foral 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que *“los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento”*.

Por ello, y de conformidad con lo establecido en el informe técnico municipal, de fecha 26 de junio de 2026, elaborado por la arquitecta doña Silvia Barbarin (ref. 38/26/VT), se establece el presente ANUNCIO del Plan de Participación Ciudadana, en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas:

1.- Agentes sociales y ciudadanos interesados por el Planeamiento: Don Dimpy Lal Kar y doña Janire Lezaún Gastón, propietarios colindantes a la parcela 890 del polígono 1 (parcelas 889 y 2247), de Villatuerta, y la ciudadanía en general.

2.- Condiciones urbanísticas actuales:

Según la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN de las NNSS del ámbito de la AR-1 los artículos objeto de la propuesta de modificación en este PEAU son:

Artículo 5: Normativa particular AR-1

Se autorizan sótanos o semisótanos, no computando como superficie edificable construida, según criterios de normativa urbanística pormenorizada.



VILLATUERTA
(NAVARRA)
Rúa Nueva, 22
C.P. 31132
N.I.F. P-3125700-I

La rasante de la cara inferior del forjado de techo de sótano o semisótano, no será superior en más de 1 m a rasante de acera en el punto de medición de las alturas generales del edificio.

Ocupación máxima igual a la establecida para la planta baja.

Prohibido uso de estancias habitables.

Artículo 16: Modificaciones de topografía en parcelas

Con carácter general queda prohibido modificar la topografía actual de las parcelas por iniciativa privada (en los espacios libres de edificación), realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1m en la delimitación de las parcelas con sus colindantes o con espacio público. En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá valorar la inclusión de soluciones alternativas y la conveniencia de tramitar para su implantación de un estudio de detalle.

3.- Resumen de la propuesta de modificación del planeamiento:

El objeto del consiguiente Plan Especial de Actuación Urbana es la modificación de la normativa urbanística aplicable para la parcela 890 del polígono 1 de Villatuerta, de tal forma que se permita el desarrollo a contra terreno de una vivienda unifamiliar atendiendo a condiciones topográficas excepcionales de la parcela y viviendas colindantes.

Tal y como se define en artículo 61.2 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, desarrollarlas, modificarlas o establecerlas directamente de manera justificada atendiendo a las siguientes finalidades:

- Regular actuaciones edificatorias
- Regular actuaciones de dotación
- Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

De acuerdo con el artículo 5 de la normativa particular del AR1, no es posible el establecimiento de espacios habitables en sótanos o semisótanos, situación a la cual se ha elaborado el PEAU, objeto del presente anuncio, en la definición de la propuesta edificatoria en este ámbito como resultado de las condiciones topográficas del terreno y las rasantes diferenciales entre las viviendas contiguas siendo imposible otra disposición edificatoria sin incurrir en otros incumplimientos urbanísticos.

4.- Propuesta de ordenación:

La actuación propuesta en este PEAU pretende posibilitar el desarrollo de 1 vivienda unifamiliar en la parcela 890 manteniendo el mismo uso residencial característico colmatando el espacio vacío existente y favoreciendo la continuidad de la trama urbana y el carácter de calle el Correo y la NA1110.

La actuación propuesta se entiende como una medida sostenible con un nulo impacto ambiental -más allá del propio asociado a un nuevo desarrollo residencial de pequeña escala- y viene enmarcada dentro de las determinaciones sobre desarrollo sostenible del DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017 y es coherente y acorde a los objetivos definidos en el Plan de Ordenación Territorial (POT-4) en el que se enmarca el municipio de Villatuerta. Desde este POT se expresa la necesidad de impulsar un desarrollo económico que se apoye, entre otros factores, en el aprovechamiento idóneo del tejido existente. Desde este plan especial por tanto, se espera completar y consolidar el tejido residencial existente en esta área de la AR-1

El planeamiento para el ámbito de esta parcela posibilita la edificación de una nueva unidad residencial con una edificabilidad y alineaciones que permiten el desarrollo en varias plantas de una vivienda unifamiliar con áreas libres privadas. No obstante, este planeamiento presenta algunas limitaciones en esta parcela con una situación topográfica y edificatoria preexistentes particulares.

La implantación diferencial de las viviendas adyacentes genera un frente desigual hacia la carretera nacional cuyo punto de transición es la parcela que nos ocupa obligándonos a adaptar las áreas libres privadas y la propuesta edificatoria a estas condiciones de contorno.

Propuesta edificatoria:

A nivel edificatorio, se ha optado por la opción más adecuada, tanto a nivel de conjunto urbano, cimentación, movimiento de tierras y contención, como a nivel de sostenibilidad económica.

A nivel volumétrico se ha definido una vivienda unifamiliar aislada en dos niveles, planta baja y primera con cubierta a dos aguas, en forma de L y definiendo como nivel de implantación el correspondiente con la rasante de la carretera nacional, nivel que comparte con la vivienda situada al este.

La vivienda se desarrolla, por tanto, en una altura hacia la calle del Correo, y en dos hacia el sur, este, y oeste reproduciendo un esquema similar al de las viviendas situadas al oeste y adaptándose totalmente al linde y rasante del flanco este y parcialmente, al del flanco oeste.

En el extremo noroeste, donde se sitúa la parte más alta del terreno existente y con el objetivo de facilitar una adecuada ventilación e iluminación de los espacios situados en planta baja, se desarrolla un patio semi abierto con un tratamiento progresivo y vegetal del talud a partir de dos niveles de muros de gavión.

La vivienda, por tanto, salvo en el flanco norte que se posiciona contra terreno en planta baja, se libera en el resto de frentes en ambas plantas. Esta decisión de implantación de la vivienda permite:

- Crear un conjunto edificado hacia la carretera nacional y la Calle del Correo más homogéneo en altura total.
- Limitar el contacto contra terreno de la planta baja permitiendo iluminación y ventilación en estancias principales en los frentes este, sur y oeste.
- Minimizar el movimiento de tierras de la parcela y los trabajos de contención limitados a la esquina noroeste sin afectar las lindes y cerramientos de los cierres de parcela de las viviendas adyacentes.

Se ha considerado que la definición del artículo 5 para este ámbito es insuficiente para atender con cierta complejidad las diferentes casuísticas sobre las que ese principio de salubridad afecta, como sí lo hace con mayor detalle sin embargo su artículo equivalente en las ordenanzas de carácter general, el artículo 8 en el cual se regula de manera más abierta la consideración de sótano o semisótano posibilitando actuaciones como la propuesta.

Tal y como establece el artículo 8 de las Ordenanzas Municipales de la Edificación de Villatuerta, se establece con carácter general para la definición de la altura y modo de medición de las acciones edificatorias lo siguiente:

Artículo 8.

Está determinada por el número de plantas, sin considerar las correspondientes a sótanos. Se considerarán sótanos aquellas plantas o superficie construida de las mismas en las que la distancia entre la cara inferior del forjado de techo y la rasante del terreno en contacto con la edificación, medida en cualquier punto, sea igual o inferior a 1,25 metros. Si no cumplen esa condición se considerará esa superficie como planta baja.

En el caso de que todas las fachadas excepto una cumplan la condición anterior, se considerará como planta baja el volumen delimitado por dicha fachada y un plano paralelo a la misma, situado a una distancia de 3 metros contada desde la cara inferior de esa fachada. La superficie construida de esta manera será considerada también a efectos de cómputo de edificabilidad como planta baja.

Se admite la excepción de las rampas exteriores y accesos de vehículos a garajes, siempre que no se abra ningún otro hueco en la fachada, que sobrepase la distancia citada de 1,25 metros.

Se permite la construcción de patios ingleses para iluminar los sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 metros, medidos en la perpendicular a la fachada que iluminan, y que respeten un retranqueo mínimo de 1 metro respecto a cualquier lindero.

En atención a este artículo, por tanto, la planta sótano correspondiente con la rasante de la NA-1110, pasaría a entenderse íntegramente como planta baja conforme al criterio general, permitiendo los usos vivideros y consumiendo por tanto la edificabilidad oportuna.

Se propone, por tanto, la modificación del artículo 5 de las NNSS del ámbito de la AR-1 siguiendo como criterio general el definido en el artículo 8 de la ordenanza general del PGM de Villatuerta.

Justificación modificación artículo 16.

Según el artículo 16 queda expresamente prohibida la modificación de la topografía de las parcelas que supongan la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1m con sus colindantes o espacio público.

También refiere expresamente, en casos excepcionales, la valoración de soluciones alternativas a través de estudio de detalle.

En atención a este artículo cabe señalar que las condiciones topográficas y de contorno de la parcela representan una situación excepcional en el ámbito de la AR-1 por existir un desnivel entre viviendas ya ejecutadas de entre 3,5 y 4 metros quedando la parcela en un talud para cuya implantación la única solución pasa por la adaptación de la vivienda al terreno definiendo la planta baja en la rasante de la NA 1110.

Cualquier otra alternativa, además de urbanísticamente inviable con las ordenanzas existentes sería también económicamente inasumible y disruptiva en el conjunto urbano por la necesidad de elevar la vivienda y el terreno dando solución de contención en los frentes sur y este que se encuentran a nivel de la carretera.

Con respecto a las diferentes disposiciones que podría tener la vivienda a contra terreno, en uno o en dos frentes del talud, la solución adoptada a un frente (norte) permite la liberación de tres fachadas y por tanto un desarrollo más flexible de la distribución en planta baja dando cumplimiento a los requisitos de habitabilidad de estos espacios.

En relación con la solución de contención, que debe permitir salvar un desnivel de 3 metros, la propuesta contempla la ejecución de soluciones progresivas mediante muros de gavión u hormigón en dos tramos o mallas de refuerzo del terreno. Soluciones en cualquier caso que no supongan un corte radical, sino progresivo o tendido del talud, y que permitan su fácil renaturalización mediante soluciones de recubrimiento vegetal.

Las determinaciones urbanísticas para la parcela 890 del Polígono 1 quedan de la siguiente forma:

Artículo 5 de la Ordenanza de edificación de las NNSS del ámbito de la AR-1

Se autorizan sótanos o semisótanos, no computando como superficie edificable construida, según criterios de normativa urbanística pormenorizada. Tendrán una ocupación máxima igual a la establecida para la planta baja.

Con carácter general, queda prohibido el uso de estancias habitables.

Se considerarán sótanos aquellas plantas o superficie construida de las mismas en las que la distancia entre la cara inferior del forjado de techo y la rasante del terreno en contacto con la edificación, medida en cualquier punto, sea igual o inferior a 1,25 metros. Si no cumplen esa condición se considerará esa superficie como planta baja.

En el caso de que todas las fachadas excepto una cumplan la condición anterior, se considerará como planta baja el volumen delimitado por dicha fachada y un plano paralelo a la misma situado a una distancia de 3 metros contada desde la cara interior de esa fachada. La superficie construida de esta manera será considerada también a efectos de cómputo de edificabilidad como planta baja.

Se admite la excepción de las rampas exteriores y accesos de vehículos a garajes, siempre que no se abra ningún otro hueco en la fachada, que sobrepase la distancia citada de 1,25 metros.

Se permite la construcción de patios ingleses para iluminar los sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 metros, medidos en la perpendicular a la fachada que iluminan, y que respeten un retranqueo mínimo de 1 metro respecto a cualquier lindero.

Artículo 16 Modificaciones de topografía en parcelas

Se permite la modificación de la topografía actual de la parcela por iniciativa privada (en espacios libres de edificación) realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 3,5m en la delimitación de las parcelas con sus colindantes o con espacio público.

Podrá utilizarse cualquier solución de contención efectiva con el cumplimiento de los requisitos de estabilidad estructural y drenaje definidos en el CTE aunque se considerarán preferiblemente soluciones aterrazadas con muros de gaviones (mallas con piedra), muros de tierra armada con geotextiles, muros de criba u otras soluciones similares que permitan una mayor adaptación al terreno, drenaje adecuado e integración vegetal y paisajística.

4.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica:

La propuesta no tiene incidencia económica más allá de los ingresos derivados por la construcción de la vivienda. Las actuaciones propuestas en el presente documento son viables en sí mismas dado que los ingresos previstos son superiores a los gastos necesarios para su desarrollo. Dichas actuaciones no representan ningún impacto negativo en las haciendas públicas del Ayuntamiento de Villatuerta teniendo en cuenta menores costes derivados para el Ayuntamiento por mantenimiento y cesiones que los beneficios obtenidos por ICIO, IBI, etc.

5.- Metodología y herramientas de difusión y participación:

La difusión del contenido de la presente modificación del planeamiento se realizará a través de la página web municipal durante un periodo de 20 días.

Transcurrido el plazo propuesto de exposición, se valorarán las sugerencias recibidas, se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado, que serán tenidas en consideración y formarán parte del PEAU.

En caso de no recibir sugerencia alguna en el plazo establecido, el Ayuntamiento, a instancia del promotor, iniciará la tramitación del expediente.

Se convoca una sesión informativa y de presentación de la propuesta el MARTES 4 DE AGOSTO DE 2026, a las **9:30h**, en el Ayuntamiento de Villatuerta.

Las proposiciones y sugerencias se remitirán al Ayuntamiento de Villatuerta.

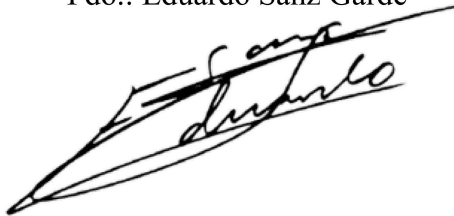
Todo interesado en acudir a la sesión informativa deberá inscribirse previamente en las oficinas municipales, mediante email o por teléfono, o por sede electrónica. Se podrá confirmar la asistencia hasta el día 3 de agosto de 2026.

En caso de no haber inscripciones, la sesión no se celebrará. Transcurrido ese plazo sólo podrán presentarse aportaciones hasta el día 3 de agosto de 2026.

En Villatuerta, a 29 de junio de 2026.

Los Arquitectos:

Fdo.: Eduardo Sanz Garde



Fdo.: Jorge San Miguel Bellod

